

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

MUSSENHORSTWEG 2 WEHL



Opgesteld door:

G.J. Vliem
Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling BV
Postbus 610, 6700 AP Wageningen
T: (0317) 499 599 F: (0317) 499 570 M: 06-53573429
E : g.vliem@ar-bedrijfsontwikkeling.nl
16 juni 2021
Gew 09-05-2022

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Planologische situatie	4
1.3 Conclusie	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
Hoofdstuk 3 Conclusie	8
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse	9
Hoofdstuk 5 Beleidskader	11
5.1 Inleiding	11
5.2 Provinciaal beleid	11
5.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	18
6.1 Algemeen	18
6.2 Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht	18
6.3 Bodem	19
6.4 Akoestiek	19
6.5 Luchtkwaliteit	20
6.6 Externe veiligheid	21
6.7 Bedrijven en milieuzonering	23
6.8 Flora en fauna	24
6.9 Water	25
6.10 Archeologie en cultuurhistorie	27
6.11 Verkeer en parkeren	28
6.12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
Bijlagen	31

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Maatschap Steintjes- Scholten, Bleeksestraat 2 Wehl heeft het plan om haar bedrijfslocatie te wijzigen aan de Mussenhorstweg 2 te Wehl.

Het plan omvat het omschakelen van:

het ontwikkelen van twee woningbouwkwavels aan de Mussenhorstweg 2 in ruil voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf aan de Mussenhorstweg en de sloop van alle agrarische bebouwing

1.2 Planologische situatie

- Op de locatie geldt bestemmingsplan buitengebied 2002 van voormalige gemeente Wehl met bestemming Agrarisch gebied.
- Gemeente Doetinchem beheersverordening voor dit gebied.
- Initiatief past niet binnen bestemming omdat binnen het Agrarisch gebied de woonfunctie nu niet is toegestaan.
- Het wijzigen van de bestemming van Mussenhorstweg tot wonen.
- Het splitsen van de woning aan de mussenhorstweg in 2 zelfstandige eenheden.
- Deze ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in alle ruimtelijke aspecten die van belang zijn om tot een besluit te komen voor de herziening van het bestemmingsplan.

1.3 Conclusie

De voorgenomen herziening is geheel in overeenstemming met veel aspecten uit de gebiedsvisie Wehlse Broeklanden.

De ontwikkelingen staan belangen en ontwikkelingsmogelijkheden van de omgeving niet in de weg, doch dragen ze positief bij aan de planologische ontwikkelingsvisie voor dit gebied. Het oprichten van twee woningen voorziet in de invulling aan de wensen van inwoners van Wehl, die graag in het buitengebied willen wonen. Hun (goedkopere) woningen in het dorp komen zo weer beschikbaar voor starters, waarmee een structurele bijdrage wordt geleverd aan de vraag om dit soort woningen.

De financiële consequenties van de herziening zijn geheel voor rekening van initiatiefnemers.

Derhalve is de voorgenomen ontwikkeling haalbaar.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 Planbeschrijving is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 Conclusie zijn de conclusies en eventuele randvoorwaarden weergegeven van hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse, hoofdstuk Beleidskader en hoofdstuk Haalbaarheid.

De volledige ruimtelijke analyse waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt staat in hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse. Hoofdstuk 5 geeft het relevante beleid weer. Tenslotte komt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

1.1 Huidige situatie

Het bedrijf aan de Mussenhorstweg 2 maakt deel uit het bedrijf van maatschap Steintjes-Scholten, en bestaat uit een vleesvarkenshouderij en rundveehouderij.

Mussenhorstweg 2



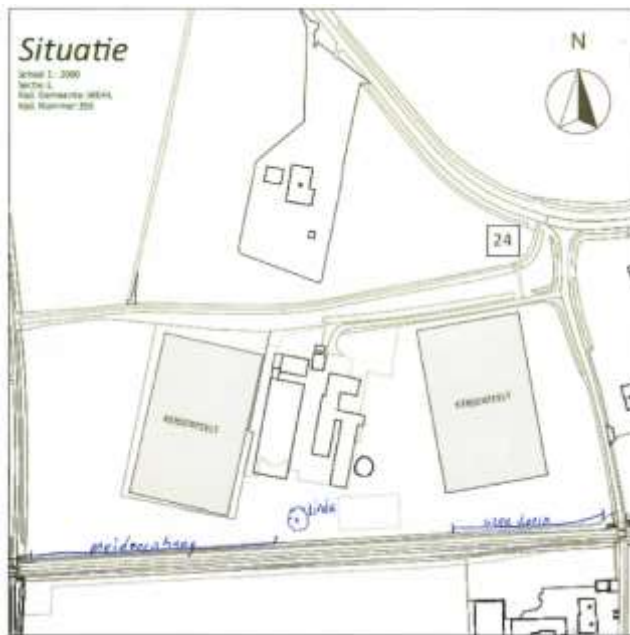
1.2 Toekomstige situatie

De varkensstallen worden gesloopt, en ten zuiden van de bestaande woning worden twee nieuwe woningen met inpandige bijgebouwen gebouwd. De woningen liggen aan het gezamenlijk erf waar ook het bijgebouw van de bestaande woning staat.

De beplanting op en om het erf zorgt ervoor dat bestaand en nieuw één samenhangend geheel vormt. Bij de opzet van het nieuwe erf is zoveel mogelijk rekening gehouden met de inrichtingseisen volgens het boerenerfprincipe. In deze situatie een lastige opgave, omdat in het bestaande hoofdgebouw een voor- en achterwoning zitten, en het naastgelegen bijgebouw onderdeel is van het gebouw. Omdat ook op een echt boerenerf het zo kan zijn dat er achter een schuur nog een schuur kan staan, is in onderstaande opzet een goed passende oplossing gevonden.

De toekomstige eigenaren zijn bewust van de verplichting om het erf en de gebouwen op deze manier in te richten. De bestaande woningen worden in het kader van woningsplitsing gesplitst; overeenkomstig het huidige eigendom en gebruik. Het plaatje wordt af gemaakt doordat de wat meer formele tuin voor de oorspronkelijke boerderij als hoofdgebouw accentueren.

Tevens zal een deel van de versterking van de lokale biodiversiteit en natuurwaarden plaatsvinden op de locatie Bleeksestraat 2, in de vorm van de aanleg van een sleedoorn- en meidoorn haag en het planten van een solitaire linde.



Linde (Tilia tomentosa) Maat 18-20

Meidoorn (Crataegus monogyna) , 4/m1 – 100 m1 -aanplant maat 60-80 bosplantsoen

sleedoorn: (Prunus spinosa,) 4/m1 – 100 m1 -aanplant maat 60-80 bosplantsoen

Met bv Rosa canina erin gemengd

Hoofdstuk 3 Conclusie

In dit hoofdstuk komen de conclusies naar voren van hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse, hoofdstuk 5 Beleidskader en hoofdstuk 6 Haalbaarheid.

Ruimtelijke analyse

Mussenhorstweg 2

Het plan voor twee nieuwe woningen aan de Mussenhorstweg 2 in Wehl past in de ruimtelijke indeling van het gebied, dat wordt gekenmerkt als een gemengde zone met agrarische bedrijven en diverse verspreid gelegen woningen. De woningen worden volledig landschappelijk ingepast, in samenhang met de bestaande woning. Het inrichtingsplan voldoet in samenhang met Mussenhorstweg 2a en 2b aan het 'boerenerfprincipe'.

De nieuwe woningen worden vorm gegeven op basis van de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen die worden vastgelegd in het bestemmingsplan. (waaronder 'agrarische uitstraling'). Daardoor vormen de bestaande bedrijfswoning en de nieuwe woningen samen één ruimtelijk geheel en worden ze landschappelijk ingepast.

Genoemde ontwikkelingen passen perfect in de gebiedsvisie Wehlse Broeklanden en voorzien in de maatschappelijk gewenste ontwikkelingen van de vee- en varkenshouderij.

De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de ruimtelijke structuur van het buitengebied van Wehl.

Beleidskader

De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij het beleid van de verschillende overheden. Bij de uitvoering van het plan moet specifiek rekening gehouden worden met het vab-beleid van de gemeente Doetinchem, en voorts het gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid.

Haalbaarheid

Het project levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (archeologie en cultuurhistorie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna, water).

In hoofdstuk 6 worden alle aandachtspunten uitgebreid toegelicht.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke analyse



De ligging van de locatie is in het buitengebied tussen Wehl en Doetinchem, zie bovenstaande afbeelding.

De locatie Mussenhorstweg 2 (rode pijl) betreft nu een intensieve veehouderij (varkenshouderij). Op deze locatie worden alle varkensstallen gesloopt (ruim 2700 m²), en worden ter compensatie twee woningen gebouwd. De bestemming wijzigt van agrarisch (intensief) naar wonen.

De woningen passen ruimtelijk goed op deze locatie. Enerzijds omdat het gebied zich kenmerkt als een gemengde zone met agrarische bedrijven en woningen, anderzijds omdat de woningen geen enkele afbreuk doen aan de rechten en mogelijkheden van de bestaande functies van de omliggende objecten.

De indeling van het erf is afgeleid van het 'boerenerfprincipe', met daarbij een specifieke indeling vanwege het bestaande erf. De te bouwen woningen krijgen de uitstraling van 'schuurwoningen' overeenkomstig de bijgevoegde "Ruimtelijke Richtlijnen- VAB-initiatieven van de gemeente Doetinchem. De woningen worden aan een gezamenlijk erf geplaatst, vanwaar ook de bestaande woning bereikbaar is.

Het gehele 'erf' wordt landschappelijk ingepast met hagen en bomen, zodat het één samenhangend geheel vormt. Voor de nieuwe eigenaren geldt een verplichting dat de opgenomen landschapselementen (zoals weergegeven in het inrichtingsplan) gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden.

Op onderstaande afbeelding is de beoogde erfinseling met woningen weergegeven.



Door de situering van de woningen en de landschappelijke inpassing past het plan in de omgeving.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op de specifieke ontwikkeling het voorliggende bestemmingsplan. Uit onderzoek blijkt dat de volgende beleidsstukken niet van invloed zijn:

- omgevingsvisie Gaaf Gelderland, Provincie Gelderland, vastgesteld op 19 december 2018;
- cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee! Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, Regio Achterhoek, vastgesteld 26 april 2012;
- structuurvisie Doetinchem 2035, gemeente Doetinchem, vastgesteld 26 september 2013;
- beleidskader Duurzame energieopwekking in Doetinchem, vastgesteld 25 april 2019;
- herziene woningbouwstrategie 2015, gemeente Doetinchem, vastgesteld 5 november 2015;
- lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025, vastgesteld 22 september 2016;
- planologisch beleid 2011, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 30 juni 2011 en onherroepelijk op 5 september 2011;
- masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- groenstructuurplan Doetinchem 2017, gemeente Doetinchem, vastgesteld 27 juni 2017;
- cultuurnota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
- detailhandelsbeleid Doetinchem, gemeente Doetinchem, 18 juli 2013;
- visie boodschappenstructuur, gemeente Doetinchem, vastgesteld 22 februari 2018;
- kantorennota 'Ruimte voor kantoren', gemeente Doetinchem, vastgesteld op 7 februari 2008;
- beleidskader Bedrijventerreinen In Verandering (BIVA), vastgesteld 27 juni 2019;
- continuïteit in Karakter, Cultuurhistorie Doetinchem, vastgesteld 21 september 2017;
- mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016;
- parkeervisie gemeente Doetinchem 2017-2020, gemeente Doetinchem, vastgesteld 8 juni 2017.

Deze plannen zijn daarom ook niet verder toegelicht in dit plan.

Het beleid wat wel van invloed is op bestemmingsplanherziening is in dit hoofdstuk verwoord en afgewogen.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsverordening Gelderland

De nieuwe Omgevingsverordening is door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 februari 2022. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving.

De verordening bevat regels op het gebied van:

- Ruimte
- Woonlocaties en recreatiewoningen (afdeling 2.1)
- Werklocaties
- Glastuinbouw
- Veehouderij
- Instructieregels bescherming grond- en drinkwater
- Natuur en landschap
- Energie
- Milieu, ontgrondingen en natuur
- Gebruik gesloten stortplaatsen
- Grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning
- Bodem

- Geluidhinder
- Natuur
- Varend ontgassen
- Industriële grondwateronttrekkingen
- Water
- Vaarwegen
- Regionaal waterplan
- Handelingen in watersystemen
- Functies van water
- Provinciale wegen en luchthavenbesluiten
- Onderhoud, werkzaamheden en gebruik wegen
- Beperkingengebieden regionale luchthavens

Het plan aan de Mussenhorstweg heeft betrekking op afdeling 2.1 ; woonlocaties en recreatiewoningen:

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid; afstemming hiervan vindt plaats door de gemeente.

Voor het overige staan in de Omgevingsverordening geen specifieke regels die de ontwikkeling beïnvloeden.

5.2.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

Op 25 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbesteden zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Doetinchem heeft daartoe een herziene woningbouwstrategie en een lokale woonagenda opgesteld. Op 5 november 2015 is de Herziene woningbouwstrategie 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Voor Doetinchem betekent dit dat is ingestemd met een maximaal aantal woningen. In de gemeente Doetinchem mogen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025 maximaal 1.375 woningen toegevoegd worden.

De opgaven uit de Regionale woonagenda die betrekking hebben op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad zijn, in de lokale woonagenda, verder uitgewerkt.

De Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 is op 22 september 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Meer hierover in paragraaf 5.5.4 Herziene woningbouwstrategie 2015 en paragraaf 5.5.5 Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Structuurvisie Doetinchem 2035

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Structuurvisie Doetinchem 2035 vastgesteld. Deze structuurvisie schetst een beeld van de huidige ruimtelijke situatie en gaat zowel in op de kwaliteiten als op onderdelen waar verbeteringen denkbaar zijn. Er worden ruimtelijke kaders geschetst waarbinnen de gemeente Doetinchem de komende jaren wil werken. Daarbij gelden vier thema's, waarvan drie voor de ontwikkelingen in het plangebied van belang zijn. Dit zijn:

- beherend ontwikkelen van stad en land;
- kwaliteit en beleving;
- economische kansen;
- Doetinchem en haar omgeving.

Beherend ontwikkelen van stad en land

Het accent verschuift van ontwikkeling naar beheer als gevolg van de te verwachten vergrijzing van de bevolking en daling van het aantal inwoners. De focus komt te liggen op het verbeteren van bestaande gebieden en functies. Wat goed is vraagt om goed beheer en behoud. Wat niet langer voldoet vraagt om aanpassing of, in het uiterste geval, om vervanging door iets anders. Denkbaar is de sloop van bebouwing en het transformeren van stukken stad naar natuur of stadspark.

Kwaliteit en beleving

De verschuiving van het accent naar beheer biedt kansen voor kwalitatieve ontwikkeling. Doetinchem moet aantrekkelijk zijn voor bewoners, bezoekers en bedrijven. In de structuurvisie ligt de focus op de beleving en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie streeft een hoge ruimtelijke kwaliteit na. De kwaliteit zal er overal weer anders uitzien en is op verschillende manieren te realiseren.

Economische kansen

De gemeente Doetinchem wil aantrekkelijk blijven door bestaande kwaliteiten te versterken en nieuwe kwaliteiten aan te boren. Inzet is het behoud van werkgelegenheid en het redden van de traditioneel sterke sectoren, zoals de maakindustrie en de zorg. Daarnaast zet de gemeente in op onverwachte kansen die zich voordoen en het anticiperen daarop. De stad moet vernieuwend zijn zonder de bestaande kwaliteiten te verwaarlozen.

Doetinchem en haar omgeving

Als centrumgemeente zal Doetinchem de komende jaren een steeds belangrijkere rol vervullen. Als gevolg van bevolkingsontwikkeling zullen omliggende dorpen steeds vaker gebruik maken van de Doetinchemse voorzieningen. Goede verbindingen met de buurgemeenten zijn noodzakelijk. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen, ook met buurland Duitsland. Belangrijke aandachtsgebieden zijn momenteel de infrastructuur, de zorg, het onderwijs, de werkgelegenheid en de cultuur.

Onderzoek en conclusie

De Structuurvisie Doetinchem 2035 van de gemeente bevat geen specifieke voorwaarden voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.3.2 De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening.

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden. Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de Ladder als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De Ladder is van toepassing op plannen voor wonen. Voor de Ladder is een onderzoek nodig dat uit een aantal stappen bestaat:

Is sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied? Zo nee, waarom kan niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtsuitspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraak.

Onderzoek

Met de hiervoor geformuleerde vragen over relevante aspecten van de Ladder is het onderzoek uitgevoerd.

Is sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De laddertoets geldt alleen voor stedelijke ontwikkelingen. Artikel 1.1.1 onder i van het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het voorliggende plan is er sprake van het oprichten van twee nieuwe woningen, dus minder dan twaalf woningen. Daarmee staat vast dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dus verdere toetsing aan de Ladder is niet nodig

5.3.3 Notitie Wonen Landelijk gebied Gemeente Doetinchem

De raad van de gemeente Doetinchem heeft op 17 december 2020 de notitie wonen landelijk gebied gemeente Doetinchem vastgesteld. In dit beleidskader is o.a. de gemeentelijke visie op sloop/hergebruik/behoud van vrijkomende agrarische bebouwing en de voorwaarden voor woningsplitsing nader uitgewerkt.

Het plan van initiatiefnemers om de vrijgekomen agrarische bebouwing te verruilen voor woningbouw past goed in de omgeving. De behoefte aan woningen in het buitengebied, en zeker in het overgangsgebied tussen Wehl en Doetinchem is groot. De woningen kunnen op voldoende afstand geplaatst worden van alle omliggende bedrijven, en versterken het gemengde karakter van deze streek met agrarische bedrijven en burgerwoningen. Omdat de te slopen varkensstallen redelijk dicht bij de hoogspanningsleidingen staan, zijn de nieuwe burgerwoningen naast de oorspronkelijke bouwkevel, maar aansluitend aan het erf geplaatst.

Functieverandering VAB naar wonen

Voor de functieverandering van VAB naar wonen gelden de volgende voorwaarden:

1. In de basis geldt het volgende:
 - a. Aangetoond is dat de te slopen opstallen legaal tot stand zijn gekomen en gedurende minimaal 3 jaar in gebruik zijn geweest ten dienste van het agrarische bedrijf;
 - b. Vaststaat dat de bedrijfsvoering wordt beëindigd vóór vaststelling van het ruimtelijk plan dat de functieverandering naar wonen mogelijk maakt;
 - c. De agrarische bestemming ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat het agrarisch bouwvlak in elk geval is verwijderd;
 - d. Aangetoond is dat het realiseren van de woning(en) met bijbehorende bouwwerken niet leidt aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken en dat een aanvaardbaar woonen leefklimaat is gewaarborgd.
2. De behoefte aan de te realiseren woning(en) moet zijn aangetoond. Daarom moet een onderbouwd verzoek om medewerking gezamenlijk worden ingediend door de eigenaar van locatie en de (potentiële) koper(s) van de te realiseren woning(en).
3. Voor het realiseren van de woning(en) wordt een termijn gesteld van maximaal 1 jaar.
4. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt met uitzondering van monumentale en/of gebouwen met een cultuurhistorische waarde. In ruil daarvoor zijn maximaal vier zelfstandige woningen toegestaan verdeeld over maximaal twee woongebouwen (elk woongebouw maximaal 2 woningen) binnen de contouren van het voormalig agrarisch bouwvlak. Voor de realisatie van één woongebouw van 750 m³, moet minimaal 950 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt.
5. Als om bepaalde redenen de nieuwbouw van een woning niet kan plaatsvinden binnen het voormalig agrarisch bouwvlak, dan wordt bekeken of maatwerk kan worden geboden.
6. De benodigde sloop voor de realisatie van het aantal gewenste woningen kan verdeeld over meerdere locaties plaatsvinden. Voor een slooplocatie geldt een sloopondergrens van minimaal 300 m². Planologisch wordt vastgelegd dat gesloopte bebouwing niet kan worden teruggebouwd. De bouw van de woning(en) vindt plaats op één locatie en voor deze locatie geldt een sloopondergrens van 500 m².
7. Als op basis van een Rijks-of provinciale regeling een financiële vergoeding is of wordt toegekend voor het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten, dan moet worden aangetoond dat de realisatie van één of meerdere woningen noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen bekostigen.
8. De te realiseren woning(en) moet(en) aardgasloos, levensloopbestendig, natuurinclusief en (bijna) energieneutraal zijn gebouwd en in ieder geval voldoen aan het Bouwbesluit. 6
9. De herontwikkeling van het erf wordt benut om ook de bestaande woning te verduurzamen naar bij voorkeur minimaal energielabel B.
10. Per woning (zowel bestaande als nieuw te bouwen) is maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Als monumentale bebouwing en/of met een cultuurhistorische waarde op het erf aanwezig zijn, dan moeten deze gebruikt worden als bijbehorende bouwwerken.
11. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige ruimtelijke (landschappelijke en stedenbouwkundige) inpassing. Daarvoor moet een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erfen landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld, welke voldoet aan bijlage 1, 2, 3 en 4. De landschappelijke inpassing moet gerealiseerd zijn binnen 1 jaar na ingebruikname van de nieuwe bestemming (Wonen) en dient vervolgens in stand te worden gehouden.

Aan de Mussenhorstweg wordt ruim 2700 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. De nieuwe woningen krijgen elk een inhoud van 750 m³ met 100 m² aan bijgebouwen. Het plan voor de Mussenhorstweg voldoet aan alle voorwaarden zoals gesteld in de notitie. Ten aanzien van voorwaarde 5 is in deze situatie sprake van maatwerk in verband met de aanwezige hoogspanningsleidingen nabij het bestaande bouwblok.

Woningsplitsing

Voor de woningen Mussenhorstweg 2a en 2 b, die momenteel reeds jaren aparte eigenaren en bewoners hebben wordt verzocht om bij deze bestemmingsplanherziening gelijk te voorzien in een

woningsplitsing. De woning is al jaren geleden kadastraal gesplitst, en bestaat sindsdien uit twee huisnummers.

De woningsplitsing voldoet aan de voorwaarden in de notitie landelijk wonen. Nu de bestemming van de woning sowieso gaat wijzigen van Agrarisch naar Wonen, is de splitsing hierin gelijk mee te nemen.

1. Met woningsplitsing wordt in een bestaand pand waar al een zelfstandige woning (verblijfsobject met een woonfunctie) aanwezig en toegestaan is, eenmalig één extra zelfstandige woning gecreëerd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Na splitsing is daarmee sprake van maximaal twee zelfstandige woningen elk voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
2. Er wordt voorzien in een concrete en aantoonbare behoefte. Het gemotiveerde verzoek voor het splitsen van een pand moet daarom gezamenlijk worden ingediend door de bewoner(s) van de al bestaande woning en door de toekomstige bewoner(s) van de extra woning die ontstaat door splitsing van het pand.
3. Het splitsen van het pand in twee zelfstandige woningen leidt niet tot belemmering/aantasting van bestaande functies en waarden in de omgeving en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
4. Als sprake is van splitsing van een bedrijfswoning, dan moet worden aangetoond dat dit bijdraagt aan een toekomstbestendige bedrijfsvoering.
5. Als sprake is van splitsing van een monumentaal pand of cultuurhistorisch waardevol pand, dan moet worden aangetoond dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding van c.q. geen afbreuk doet aan het monument of de cultuurhistorische waarden.
6. De twee zelfstandige woningen hebben na splitsing een gezamenlijke maximale inhoud van 750 m³. Als de toegestane inhoud van het pand dat gesplitst wordt groter is dan 750 m³, geldt deze grotere inhoud als gezamenlijke maximale inhoud. Als de inhoud kleiner is dan 750 m³, dan kan ten behoeve van de gewenste splitsing vergroting nog plaats vinden tot maximaal 750 m³ voor de twee zelfstandige woningen samen die na splitsing ontstaan.
7. Voldaan wordt aan in ieder geval de van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit.
8. De splitsing van het pand in twee zelfstandige woningen wordt benut om het gehele pand (bestaande woning en nieuwe woning door splitsing tezamen) te verduurzamen naar bij voorkeur minimaal energielabel B.
9. Tenminste één van de twee zelfstandige woningen die na splitsing ontstaat is levensloopbestendig. Indien uit een bouwtechnische onderbouwing blijkt dat geen van beide woningen levensloopbestendig kan worden uitgevoerd, kan ontheffing van deze voorwaarde worden verleend.
10. Elke zelfstandige woning heeft na splitsing recht op maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken. Als op het erf op het moment van splitsing meer dan 200 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, dan moet het meerdere worden gesloopt m.u.v. van monumenten en gebouwen met cultuurhistorische waarden. Deze gebouwen worden gebruikt als bijbehorend bouwwerk. De sloop van legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken (al dan niet leegstaand, landschap ontsierend en/of asbesthoudend) kan worden ingezet voor vergroting van het pand dat wordt gesplitst tot maximaal 10% van de inhoudsmaat zoals bepaald bij voorwaarde 6. In dat geval geldt dat voor elke 1 m³ vergroting van het te splitsen pand 4 m² aan gesloopte bijbehorende bouwwerken kan worden ingezet.
11. De woningsplitsing draagt bij aan de versterking van het omliggende landschap. Dit moet blijken uit een door de gemeente goedgekeurd (samenhangend) erf- en landschappelijk inrichtingsplan dat aansluit op de kenmerken van het omliggende landschap conform bijlage 1, 2 en 3. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan een natuurinclusieve ontwikkeling van erf en bebouwing, de ontsluiting van het erf en positie en verdeling van bijbehorende bouwwerken. Het erf- en landschappelijk inrichtingsplan moet gerealiseerd zijn binnen 1 jaar nadat de extra woning door middel van woningsplitsing is gerealiseerd en moet nadien ook in stand worden gehouden.

5.3.4 gebiedsvisie Wehlse Broeklanden

Specifiek voor het plangebied is de gebiedsvisie Wehlse Broeklanden opgesteld. Deze visie is richtinggevend voor de gewenste ontwikkelingen. Het plan voor de Mussenhorstweg 2 sluit aan bij diverse paragrafen uit deze visie:

Bladzijde 27: Agrariërs en ondernemers in het GIOS gebied kunnen hun activiteiten blijven uitvoeren en kunnen hun activiteiten verbreden en/of verdiepen

Blz 31 het streven is dat de geuroverlast zo min mogelijk toeneemt. (In casu zal door de gewenste ontwikkeling een afname van geur plaatsvinden omdat de varkenshouderij beëindigd wordt)

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en andere omgevingsaspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Als dit zo is, blijkt dit uit de tekst onder het bepaalde aspect.

6.2 Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom 1 van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. *Een m.e.r.-plicht:* voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
 - a. M.e.r. is verplicht bij een plan als:
 - het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is.
 - of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling nodig is.
 - b. M.e.r. is verplicht bij een project:
 - als de activiteit die mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in kolom 1 van de C-lijst.
 - als de omvang van de activiteit de drempelwaarde van kolom 2 van de C-lijst overschrijdt.
 - en er een besluit als genoemd in kolom 4 van de C-lijst nodig is.
3. *Een formele m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een formele beoordelingsplicht, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Er is sprake van een formele m.e.r.-beoordelingsplicht als de voorgenomen activiteit:
 - voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - groter is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst (indien de activiteit mogelijk wordt gemaakt door een plan in kolom 3, dan geldt een plan-m.e.r.-plicht).

4. *Een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit ook beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:
- voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.

Onderzoek

Het bouwen van 2 woningen valt niet onder genoemde activiteiten.

Conclusie

Een milieu-effectenrapportage of een mer-aanmeldnotitie is in dit geval niet aan de orde.

6.3 Bodem

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. De eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit en de noodzaak tot het uitvoeren van een bodemonderzoek staan vermeld in onder meer de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet en het Bouwbesluit.

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Ook mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door bijvoorbeeld grondverzet (het zogenaamde stand still-beginsel).

Onderzoek

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door onderzoeksbureau Buro Antares een bodemonderzoek verricht (kenmerk MST\400870\13-01-2021\versie 1 d.d. 13-01-2021, zie bijlage).

Uit het verkennend bodemonderzoek alsmede het verkennend asbest in bodemonderzoek zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanherziening geconstateerd.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor dit plan.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek komt naar voren dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

6.4 Akoestiek

6.4.1 Wegverkeerslawaaai

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen opgenomen.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden.

De Mussenhorstweg is een doodlopende weg en wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer. Het overgrote deel van dat verkeer is bestemd voor de woningen in dit plan. Slechts het lichte verkeer, bestemd voor de woning op Mussenhorstweg 4 gaat aan de onderhavige woningen voorbij. Gelet het zeer beperkte aantal verkeersbewegingen en de normstelling voor de voorkeurswaarde volgens de Wet geluidhinder is het aannemelijk dat de nieuwe woningen hier ruimschoots aan kunnen voldoen. Een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet relevant geacht.

6.4.2 Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

De ontwikkelingen aan de Mussenhorstweg 2 vinden buiten de zone van 100 meter plaats, en behoeven geen aanvullend akoestisch onderzoek in het kader van railverkeerslawaai.

6.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Projecten die "niet in betekenende mate" leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Sinds augustus 2009 ligt de grens van "niet in betekenende mate" volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de gewenste grenswaarde van een stof. Deze grens zal pas bereikt worden bij woningbouwprojecten die aanmerkelijk groter zijn dan 500 woningen (dit is de 1% grens).

Conclusie

Het onderhavige plan voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk.

6.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes (weg, water, rail en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen', de bijbehorende regeling en de circulaire effectafstanden LPG-tankstations van belang. Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen', het besluit externe veiligheid transportroutes en de wet basisnet van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10⁻⁵ (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.

Gemeentelijk beleid

Door de gemeente Doetinchem is 'Het Extern Veiligheidsbeleid' vastgesteld d.d. 19 december 2013. De gemeente streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. Daar waar de gemeente als bevoegd gezag een beoordelingsvrijheid heeft maakt zij in dit beleidsdocument keuzes op het gebied van externe veiligheid. Die keuzes hebben de vorm van algemene uitgangspunten en gebiedsgerichte ambities:

1. Voor de toepassing van dit externe veiligheidsbeleid onderscheidt de gemeente Doetinchem drie gebiedstypen: woongebieden, bedrijventerrein en buitengebied.
2. Een balans dient gevonden te worden tussen enerzijds wonen en werken en anderzijds veiligheid en risico, waarbij de nadruk ligt op veiligheid.
3. In woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen toegelaten.
4. Vestiging van nieuwe risicovolle bedrijven is mogelijk, hiervoor is het A18 Bedrijvenpark aangewezen.
5. Op het bedrijventerrein en in het buitengebied accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
6. Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, besteedt de gemeente vooral aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.

7. Bij het beoordelen van risicosituaties worden aanvullend op de beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met het advies van de veiligheidsregio in het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico.

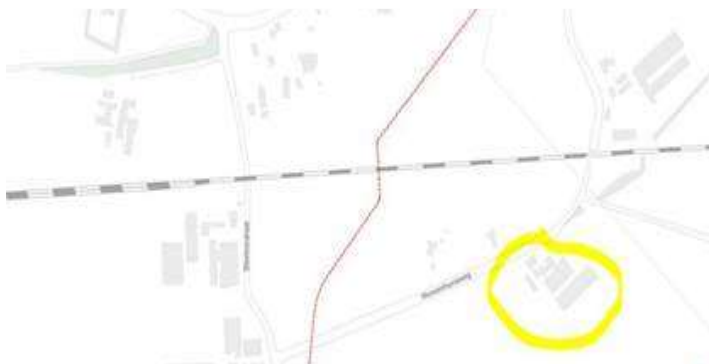
Onderzoek

In de omgeving van het plangebied is 1 stationaire bron, namelijk tankstation Van Gessel aanwezig, en er ligt een aardgasleiding in de nabijheid van de Mussenhorstweg.

Op onderstaande risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle activiteit, tankstation Van Gessel, op ca 800 m afstand ligt



Aardgasleiding



Het tankstation ligt op 800 m afstand en is niet van invloed op het plangebied. Ook de aardgasleiding ligt op geruime afstand en is geen beperking voor de bouw van de woningen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

6.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.
-

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

6.7.1 Geur

6.7.1.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

6.7.1.2 Toetsing

In voorliggend plan worden voormalige schuren gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 2 woningen toegevoegd. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een veehouderij, of een voormalige veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd, gelden uitsluitend de minimaal aan te houden afstanden en niet de waarde voor de geurbelasting. Hetzelfde geldt voor een 'ruimte-voor-ruimte woning/ geurgevoelig object' als beschreven in artikel 14, tweede lid van de Wgv. Met de beëindiging van de varkenshouderij aan de is er geen sprake meer van veehouderijactiviteiten op het perceel Mussenhorstweg 2. De beëindiging van de veehouderijactiviteiten heeft voor wat betreft het aspect geur een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse. In dit geval is sprake van een zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 m tussen de nieuwe woningen en veehouderijen. Binnen een afstand van 100 meter zijn geen veehouderijen gelegen waarvoor vaste afstandsnormen gelden (er ligt er een varkensbedrijf op 125 meter, een pluimveehouderij op ca 240 meter en de rest buiten 300 meter). De nieuwe woningen voldoen daarmee aan de afstandsnorm van 50 meter tot het emissiepunt van een dierenverblijf uit de Wgv.

Verder wordt met het wegvallen van het huidige bedrijf binnen het plangebied de norm van 14,0 ouE/m³ uit de Wgv en het Activiteitenbesluit niet overschreden bij de nieuwe woningen. De

varkenshouderij op 125 m afstand heeft met 11,5 ouE/m³ de hoogste geurbelasting op één van de nieuw te bouwen woningen. De geurbelasting van de overige bedrijven in de omgeving is ten hoogste 3,3 ouE/m³. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De veelal op grotere afstand gelegen agrarische bedrijven worden niet in hun belangen geschaad omdat deze al beperkt worden door het grote aantal reeds aanwezige woningen en woonbestemmingen in de omgeving

6.7.1.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

6.8 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies zijn het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van diersoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

Onderzoek en conclusie

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken vindt er sloop plaats van de bestaande varkensstallen aan de Mussenhorstweg. In verband hiermee heeft er een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. (bijgesloten als bijlage) Op de locatie zijn geen belemmeringen gevonden om uitvoering aan de sloop te geven. De sloop is inmiddels in gang gezet.

In directe relatie met de sloop van de varkensstallen daalt de depositie van stikstof sterk door het beëindigen van de varkenshouderij. Om de effecten van de emissie van stikstof tijdens het bouwproces op Natura2000 gebieden te berekenen is een Aerius-berekening opgesteld voor de bouwfase. De emissie van stikstof voor het bouwen van de twee woningen heeft geen significante toename van stikstofdepositie tot gevolg. De uitkomst van de berekening is als bijlage toegevoegd.

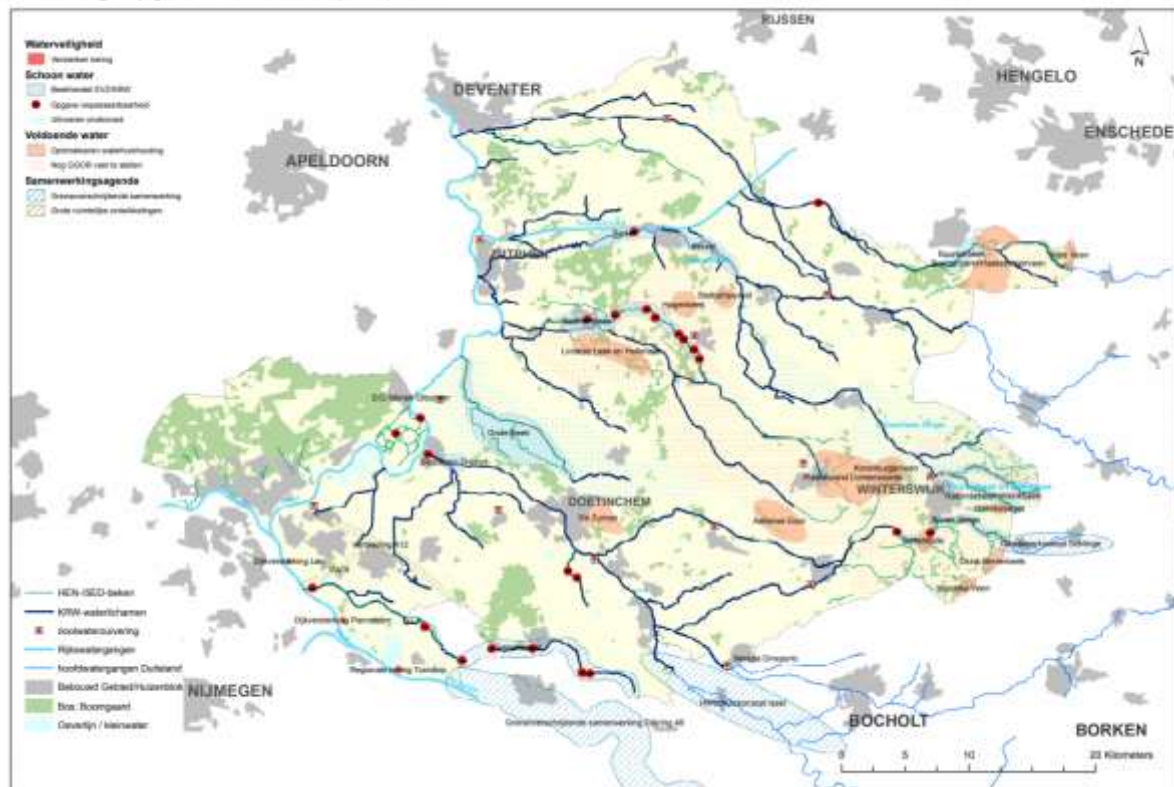
6.9 Water

6.9.1 Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn. Vanuit de primaire taakgebieden zijn dit in de planperiode 2016-2021:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: **Veilig water**;
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: **Voldoende water**;
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: **Schoon water**;
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: **Afvalwater**;
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: **Vaarwegbeheer**.

Uitvoeringsopgave 2016-2021 op kaart



Voor het plangebied staan in het beheerplan geen specifieke doelstellingen beschreven.

6.9.2 Watersysteem

De woningen aan de Mussenhorstweg worden voor het huishoudelijke afvalwater aangesloten op de gemeentelijke riolering. Schoon hemelwater wordt gescheiden opgevangen en geloosd in de kavelsloot langs de Mussenhorstweg.

6.9.3 Gemeentelijk Rioleringsplan

Ruimtelijke onderbouwing Mussenhorstweg 2 Wehl

Overeenkomstig het Gemeentelijk rioleringsplan worden de woningen voorzien van gescheiden afvalwatersystemen. Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via de riolering.

Het schone hemelwater (daken, verharding) wordt separaat afgevoerd naar de kavelsloot langs de Mussenhorstweg, net als momenteel plaatsvindt bij de hemelwaterafvoer van de varkensstallen.

6.9.4 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit. Deze toets is in de navolgende tabel opgenomen.

Omdat voor de bouw van de woningen plaats gemaakt wordt door het slopen van de varkensstallen, zijn de effecten op de waterhuishouding positief.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	1. Nee 2. Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	1. Nee 2. Nee 3. Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Nee 2. Nee 3. Nee
Grondwater- overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee
Oppervlaktewater- kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee
Grondwater- kwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Nee

Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. Nee 2. Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. Ja 2. Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

6.10 Archeologie en cultuurhistorie

Het gemeentelijke beleid van archeologie en cultuurhistorie sluit aan bij het provinciale beleid van deze aspecten. In de volgende twee paragrafen wordt nader ingegaan op archeologie en cultuurhistorie.

6.10.1 Archeologisch erfgoed

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden moeten als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, die de Wamz en de Monumentenwet 1988 heeft vervangen.

Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt namelijk ruimte om te overwegen om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen.

Met de parapluperziening 'Archeologie – 2020' wordt in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen het nieuwe actuele archeologiebeleid naar regels vertaald. De parapluperziening heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Doetinchem.

De bouwlocaties aan de Mussenhorstweg zijn voor een deel aangemerkt met een hoge verwachtingswaarde qua archeologie. De oppervlakte met bodemingrepen in deze zone is aanleiding geweest om een archeologisch onderzoek in te stellen.

rapport.

Bij het booronderzoek is een verstoorde bodem aangetoond. Een (intacte) archeologische vindplaats wordt daarom niet verwacht op de bouwlocatie. Archeologie vormt dan ook geen probleem voor de geplande ontwikkeling. Archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig.

Kortheidshalve wordt verwezen naar het bijgevoegde archeologisch rapport, waarvan de beoordeling inmiddels heeft plaatsgevonden (bijgevoegd).

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin) meldt die zaak zo spoedig

mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Tevens verdient het aanbeveling de melding door te geven aan het bevoegd gezag (beleidsmedewerker cultuurhistorie en monumenten van de gemeente)".

6.10.2 Cultuurhistorisch erfgoed

De cultuurhistorie is in Doetinchem vastgelegd in de structuurvisie 'Doetinchem, cultuurhistorierijk!' (vastgesteld 3 november 2008) en de Erfgoedverordening gemeente Doetinchem 2013 (vastgesteld 30 mei 2013). In het plangebied zijn er een pand aanwezig dat geïnventariseerd is als cultuurhistorisch waardevol. Dit betreft de bestaande boerderij, Mussenhorstweg 2/2a/2b

Aan de bestaande boerderij worden geen wijzigingen of werkzaamheden verricht, waarmee dit aspect niet van invloed is voor de beoogde bestemmingsplanherziening.

6.11 Verkeer en parkeren

Wegcategoriseringsplan

In het wegcategoryeringsprogramma zijn de verschillende wegen (binnen en buiten de bebouwde kom) in Doetinchem ingedeeld in een drietal categorieën.

- Stroomwegen (autosnelweg A18)
- Gebied ontsluitingswegen (50 km wegen)
- Erftoegangswegen 30 km wegen)

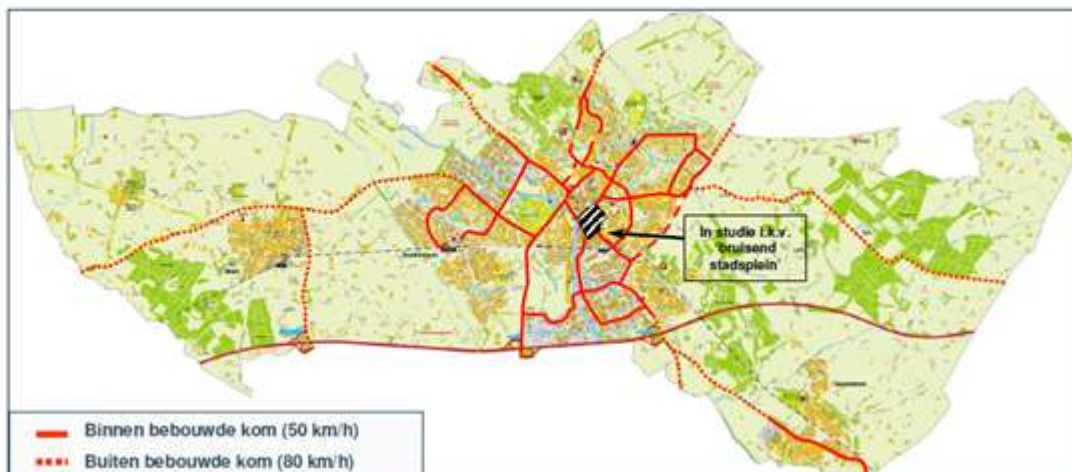
Uitgangspunten bij de inrichting van de wegen binnen de gemeente Doetinchem zijn bepaald in het Wegcategoryeringsplan:

- de inrichting van de weg (het wegbeeld) moet het gewenste rijgedrag en de rijsnelheid 'afdwingen';
- herkenbare inrichting van de verschillende verkeersruimtes door materiaal/kleur;
- de (kwaliteit van de) leefomgeving staat centraal;
- de weg moet na realisatie goed te beheren zijn (beheerbewust ontwerpen);
- snelheidsremmende maatregelen worden getroffen in erftoegangsstraten en op gebiedsontsluitingswegen waar kwetsbare verkeersdeelnemers de weg moeten kruisen.

De meeste woonstraten in de gemeente Doetinchem zijn inmiddels aangewezen tot 30 km/uur gebied. Niet alle straten voldoen al helemaal aan de bijbehorende inrichtingseisen. De komende jaren zullen bij groot onderhoud steeds meer woonstraten worden ingericht tot 30 km/uur straat.

De gebiedsontsluitingswegen zijn bedoeld om het verkeer uit de woongebieden te verwerken richting bijvoorbeeld de snelweg A18. Het is duidelijk welke wegen dit zijn maar ook deze voldoen nog niet allemaal aan de gestelde eisen. Niet alle gebiedsontsluitingswegen hebben bijvoorbeeld aparte fietspaden.

Gebiedsontsluitingswegen gemeente Doetinchem



De gebiedsontsluitingswegen in Doetinchem

Voor beide categorieën geldt dat de kwaliteit van de leefomgeving moet centraal staan. Een duidelijk onderscheid aanbrengen tussen de verschillende verkeersruimtes zorgt er voor dat de verkeersdeelnemer duidelijk zijn plek en die van anderen op de weg weet en zo de verkeersruimte op de juiste wijze gebruikt. Op drukke erftoegangsstraten is het belangrijk dat voetgangers veilig kunnen lopen op een trottoir. Voor rustige erftoegangsstraten kan worden overwogen alle verkeersdeelnemers gebruik te laten maken van dezelfde ruimte. Een smalle weg die gebruikt wordt door iedereen leidt tot een lagere rijsnelheid. Fysieke maatregelen als drempels ondervinden een steeds grotere weerstand bij de gebruikers en omwonenden en hulpdiensten. Ze leiden tot trillinghinder en toename van de geluidsoverlast. Bij voorkeur wordt gezocht naar maatregelen die een lagere snelheid afdwingen, maar die geen of beperkte bijeffecten hebben voor de leefomgeving en hulpdiensten.

Parkeren

De normering uit de Nota Parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem, zal aangehouden worden. Hierbij is gekozen voor een dynamische verwijzing naar dit beleidsdocument (in lijn met jurisprudentie van de ABRS, ECLI:NL:RVS:2015:2837). Het moet met een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd worden. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeeroplossingen bij woningen meer worden gezocht op eigen terrein of in clusters. Voorwaarde is wel dat de kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft.

Spoorweg

Doetinchem ligt aan de spoorlijn Arnhem - Winterswijk. Binnen de gemeentegrenzen liggen 4 stations. Wehl, Doetinchem - De Huet, Doetinchem en Gaanderen.

Onderzoek en conclusie

De openbare wegen zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Verkeer'. De gronden die in gebruik zijn voor de spoorwegtraject zijn bestemd met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. In het voorliggende bestemmingsplan is de parkeernorm in de regels opgenomen als een voorwaardelijke verplichting. Hiermee vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering.

6.12 Economische en Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan Mussenhorstweg 2 legt primair de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied vast en is daarnaast vooral bedoeld om de burger voldoende rechtszekerheid te bieden. Door middel van afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden kunnen een aantal ruimtelijke ontwikkelingen toegelaten worden. Het plan voorziet echter niet in concrete nieuwe ontwikkelingen die op dit moment al financieel onderbouwd kunnen en moeten worden. Daar waar in de toekomst bouwplannen zullen worden gerealiseerd waarvoor een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan nodig is, zal middels een aanvullende economische paragraaf moeten worden onderbouwd of het plan uitvoerbaar is en hoe dit wordt gewaarborgd.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het risico van planschade.

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de locatie aan de Mussenhorstweg wordt verwezenlijkt door de bijdrage uit de saneringsregeling voor het buiten het gebruik stellen van de varkenshouderij, aangevuld met de opbrengst uit de verkoop van de bouw kavels voor de nieuwe woningen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door het verdwijnen van de varkenshouderij aan de Mussenhorstweg verbetert het woon- en leefklimaat.

Bijlagen

Ruimtelijke richtlijnen VAB-initiatieven

Overleg buurtbewoners Mussenhorst

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Natuurtoets varkensstallen aan de Mussenhorstweg

Besluit op principeverzoek

Schets bouwplan Mussenhorstweg te Wehl

Archeologisch onderzoek

Beoordeling Archeologisch rapport

Landschappelijke inpassing

Aerius berekening bouwfase woningen