

Gemeente Montferland

Ruimtelijke Doetinchemseweg 75 Didam

Datum: februari 2021

Project: BSCH1

OOSTZEE ontwerp & omgeving

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

Mobiel 06- 444 15 446

w.hijmans@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Inhoud

1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 PLANGEBIED	4
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4 LEESWIJZER.....	6
2. PLANOLOGISCH EN JURIDISCH KADER	7
2.1 RIJKSBELEID	7
2.2 PROVINCIAAL BELEID.....	8
2.3 REGIONAAL BELEID	12
2.4 GEMEENTELIJK BELEID	15
2.5 TOETSING	21
3. BESTAANDE SITUATIE	24
3.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR VAN DE OMGEVING.....	24
3.2 HUIDIGE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED.....	25
4. PLANBESCHRIJVING	27
4.1 PLANCONCEPT	27
4.2 INRICHTINGSPLAN	23
4.3 VERKEER EN PARKEREN	24
4.4 TOETSING	25
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1 MILIEU	31
5.2 WATERHUISHOUDING.....	40
5.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	45
5.4 NATUURWAARDEN	47
5.5 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	50
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51

Bijlagen bij toelichting

1. Quickscan natuurwaardenonderzoek, 21-10-2020, versie 1.0
2. Landschappelijke inpassing, 19-12-2019
3. Beplantingsplan, 20-06-2020
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, 27-05-2020
5. Briefrapport aanvullend bodemonderzoek Doetinchemseweg 75 Didam, 08-10-2020
6. Rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, 15-06-2020
7. Briefrapport Aeriusberekening met bijlagen, 17-04-2020
8. Extern Veiligheidsonderzoek, 22-07-2020
9. Rapportage geur Doetinchemseweg 75, 20-04-2020
10. Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie, 02-06-2020
11. Advies Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, 09-11-2020

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft de gemeente Montferland bij brief van 16 december 2019 verzocht om in het kader van functieverandering planologische medewerking te verlenen aan het omzetten van de agrarische functie van het perceel Doetinchemseweg 75 Didam naar een woonfunctie.

Het voormalige agrarische bedrijf was een tuinbouwbedrijf met twee kassen en een veeschuur. Het voorzetten van de agrarische activiteiten is gestaakt omdat dat er geen opvolger beschikbaar was. De initiatiefnemer heeft elders werk gevonden.

Het plan ziet op de toevoeging van één woongebouw met twee wooneenheden in combinatie met de sloop van de kassen op het perceel Doetinchemseweg 75 te Didam in het kader van functieverandering. De bestaande boerderij met de voormalige veeschuur op het perceel blijft gehandhaafd.

In ruil voor de sloop van de kassen wordt medewerking verleend aan de realisatie van één woongebouw met twee wooneenheden. Door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing zal door de aanvrager gemotiveerd moeten worden dat het plan niet op ruimtelijke, milieuhygiënische, hetzij andere belemmeringen stuit. Als onderdeel hiervan dienen onder meer de navolgende onderzoeken te worden aangeleverd:

- Een flora en fauna-onderzoek waarbij ingegaan wordt op de soorten- en gebiedsbescherming;
- Een bodemonderzoek, een archeologisch onderzoek, een akoestisch onderzoek/onderbouwing (wegverkeerslawaaï);
- Een volledige watertoets conform de format van het Waterschap Rijn en IJssel;
- Een onderzoek naar de aspecten geur, luchtkwaliteit/fijnstof, externe veiligheid en verkeer;
- Een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid en de behoefte;

De resultaten van de onderzoeken worden in deze ruimtelijke onderbouwing kort verklaard. De onderzoeken worden als bijlagen in dit plan opgenomen.

Voorts worden door de gemeente de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

- De initiatiefnemer dient een schetsplan te overleggen waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de beleidsvoorwaarden waaronder een verantwoorde landschappelijke inpassing.
- Er dient een planschadeovereenkomst te worden gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

1.2 Plangebied

Het agrarisch bouwperceel Doetinchemseweg 75 Didam ligt binnen de percelen, kadastraal bekend als gemeente Didam, sectie O, nummers 20 en 21. Het bouwperceel ligt in het buitengebied van de gemeente Montferland ten oosten van Loil en ten noorden van de provinciale weg N813.

Het plangebied wordt rondom begrensd door agrarische gronden, die voornamelijk worden gebruikt voor grasland en akkerbouw. De gronden van het plangebied grenzen aan de westzijde aan een landgoed.

Op enige afstand liggen nog enkele agrarische bouwpercelen en woningen.

Op de volgende luchtfoto is de ligging van het plangebied aan de Doetinchemseweg 75 te Didam weergegeven.



Afb. globale ligging van de planlocatie ten oosten van Loil

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden van het perceel Doetinchemseweg 75 Didam geldt het bestemmingsplan Buitengebied zoals dat op 29 september 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Montferland vastgesteld is en onherroepelijk geworden op 6 november 2013 (zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1955.bplgbgalgmontferl-va03).

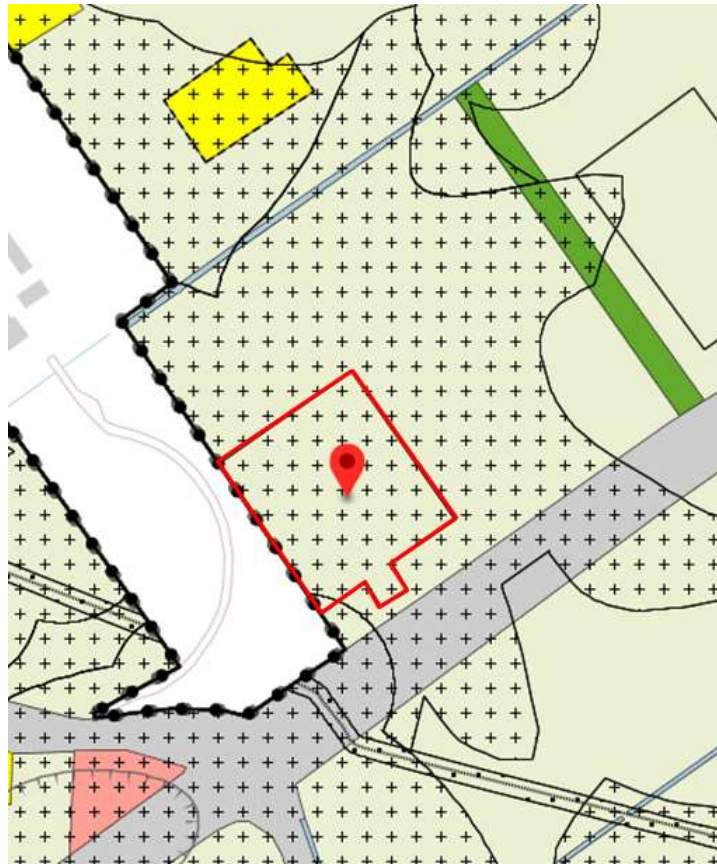
Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is nadien meerdere malen herzien. In november 2020 is het bestemmingsplan Buitengebied Montferland, vijfde herziening (NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz05-va01) vastgesteld. De regels zijn van toepassing zoals deze gelden na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied vijfde herziening.

Bestemmingsplan Buitengebied

In dit bestemmingsplan heeft het perceel Doetinchemseweg 75 Didam de bestemming 'Agrarisch' en is voorzien van een agrarisch bouwvlak. Binnen deze bestemming is agrarische bebouwing waaronder één bedrijfswoning toegestaan.

Over de gronden van dit perceel ligt ter bescherming van het bodemarchief ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 2'.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen met de ligging van het perceel Doetinchemseweg 75 te Didam.



Afb. uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied met rood omlijnd het plangebied

Het voorliggende initiatief waarbij een woongebouw bestaande uit twee wooneenheden wordt toegevoegd, is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het college is bereid onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de gevraagde functiewijziging.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van het planologisch en juridisch kader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 3) beschrijft de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 beschrijft het plan. De milieu- en omgevingsaspecten van het plan worden behandeld in hoofdstuk 5. De toelichting besluit met hoofdstuk 6 over de economische uitvoerbaarheid.

2. Planologisch en juridisch kader

In de hierna volgende paragrafen worden de verschillende relevante ruimtelijke beleidsdocumenten van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven. Deze beleidsstukken geven het gewenste beleid in hoofdlijnen weer en bevatten specifieke aanwijzingen voor een kleinschalige ontwikkeling zoals functieverandering van een voormalig agrarisch erf.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Sinds 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht. In de SVIR, die de opvolger is van de Nota Ruimte (2006), schetst het Rijk de ruimtelijke ambities tot 2040 en de ruimtelijke belangen en opgaven tot 2028. De SVIR maakt duidelijk dat het Rijk zich beleidsmatig en financieel concentreert op de ontwikkeling en bescherming van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Daartoe behoort de verkeers- en energie- infrastructuur van nationale en internationale betekenis (bijvoorbeeld de haven van Rotterdam) en de 'groenblauwe' ruimtelijke hoofdstructuur, waaronder het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur) en beschermde natuurgebieden, waaronder de zogenaamde 'Natura 2000'-gebieden.

In de SVIR wordt verder onder andere aangegeven dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. Om daarin verlichting te brengen wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming, een bedrijfsbestemming ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid of een recreatiebestemming. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijk ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren (exclusief Maas), Waddenzee en waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Voor de herontwikkeling van de locatie Doetinchemseweg 75 Didam zijn geen nationale belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen.

In het kader van de ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

Volgens dit Besluit wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor een stedelijke ontwikkeling.

Aanpassing Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' (actuele regionale behoefte, binnen of buitenstedelijk en bereikbaarheid) en,
- het vervangen van het begrip «actuele regionale behoefte» door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.
- het doorschuiven van de toepassing van de Ladder naar het uitwerkings- of wijzigingsplan

Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Dat wil zeggen dat in aanvulling op de algemene vereisten van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro, onderbouwd moet worden waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden een rol spelen.

Uit de jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van 2 wooneenheden en het hergebruiken van een voormalige agrarische bedrijfswoning in combinatie met sloop niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en dus niet hoeft te worden getoetst aan de ladder.

2.2 Provinciaal Beleid

2.2.1 Provinciale omgevingsvisie, -verordening en actualisaties

De op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgestelde omgevingsvisie is een plan dat richting geeft en ruimte biedt. Ingezet wordt op waarborging en versterking van bestaande kwaliteiten. De provincie Gelderland streeft naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving, respect voor de unieke kwaliteiten, het realiseren van ruimtelijke kwaliteit en het vermarkten van de unieke Gelderse kwaliteiten. De provincie wil de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland behouden. Het actuele landschap is daarvoor het referentiekader. Om ontwikkelingen met kwaliteit te ondersteunen worden gebiedskwaliteiten in Gelderland opgenomen in een Gebiedenatlas. Gestreefd wordt naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en naar behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het 'Gelders Natuurnetwerk' (GNN) en de 'Groene ontwikkelingszone' (GO). Centraal binnen het GNN staat de bescherming van de kernkwaliteiten en de omgevingscondities. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

De provincie streeft naar een duurzame stedelijke ontwikkeling. Van belang daarbij zijn het terugdringen van overcapaciteit in plannen, regionale afspraken en plannings (programmeringsafspraken) en de 'Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking'. De Gelderse ladder wordt gebruikt als afwegingskader

bij stedelijke ontwikkelingen. Voor stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze worden afgewogen in het licht van de ladder. Bij initiatieven voor functieverandering moeten de gebiedskwaliteiten worden versterkt. Nieuw rood moet een kwaliteitsverbetering zijn in het gebied. Er is sprake van sloop en hergebruik van vrijkomende bebouwing. De rood-rood en rood-groen verhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie bepalen de aanvaardbaarheid (verevening). Zowel bij functieverandering naar wonen en werken als bij nieuwe landgoederen of andere functies die bijdragen aan de GO moet de vraag worden gesteld of de nieuwe functie qua aard en schaal passend is, of deze zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat inpassen. Als de nieuwe situatie qua omvang of qua effecten dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied verandert, dan is er sprake van een grootschalige ontwikkeling en is een afweging nodig op grond van de ladder. Nieuwe woningen (ook in het kader van functieverandering) moeten voorzien in de behoefte. De provincie wil de beweging van stedelijke functies in het landelijke gebied inperken door in te zetten op hergebruik van de bestaande voorraad. Uitgangspunten zijn daarnaast inpassing in regionale programmering, toegevoegde kwaliteit t.o.v. de bestaande voorraad en aantoonbare verbetering van ruimtelijke, landschappelijke, cultuurhistorische of sociaal culturele kwaliteiten. Uitgebreide voorwaarden zijn gerechtvaardigd waar het gaat om gebiedsvreemde stedelijke functies in het landelijke gebied. De zogenaamde stadsrandzones verdienen extra zorg om 'verrommeling' van het landschap te voorkomen en om synergie tussen stedelijke en landelijke functies en gebieden te bevorderen.

De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. *De provincie streeft naar energieneutraliteit in 2050.* De provincie stimuleert opwekking van zonne-energie, windenergie en de productie van biogas. De landbouw moet verduurzamen. Er is meer aandacht gewenst voor dierenwelzijn, volksgezondheid, milieu en landschappelijke inpassing. Bedrijven die voldoen aan maatschappelijke eisen op het vlak van dier- en volksgezondheid, milieu, dierenwelzijn en ruimtelijke kwaliteit kunnen rekenen op maatschappelijk draagvlak en verdienen ruimte (Plusenbeleid).

De provinciale omgevingsvisie is sinds de vaststelling in 2014 diverse malen geactualiseerd. Onderstaand is in hoofdlijnen de inhoud van deze actualisaties - voor zover van belang - weergegeven.

Actualisatieplan Omgevingsvisie (december 2017)

Het actualisatieplan omvat aanpassingen op de onderwerpen industriële grondwateronttrekkingen, werklocaties (er is een nieuwe paragraaf 3.1.4.1 Regionaal Programma Werklocaties toegevoegd inzake het RPW, nadere eisen aan de inhoud van het RPW en afspraken over perifere detailhandel), Gelders Natuurnetwerk, glastuinbouw en recreatievaarwegen. In dit actualisatieplan is nader beschreven dat de provincie wil dat bedrijven die volgens de planologische inzichten op een bedrijventerrein thuishoren zich daar ook vestigen. Nieuwvestiging in het buitengebied van bedrijven die op een bedrijventerrein thuishoren is dan ook uitgesloten. Het verbod voor nieuwvestiging geldt niet als er sprake is van functieverandering of als de ontwikkeling past in de afspraken die in het kader van het RPW zijn gemaakt over solitaire bedrijvigheid. Initiatieven die passen binnen het functieveranderingsbeleid dat gemeenten per regio hebben vastgesteld vallen in ieder geval onder functieverandering. Het is van belang dat gemeenten en regio's een visie hebben op de relatie tussen de regionale programmering van bedrijventerreinen en de omgang met functieverandering naar werken.

Op dit moment zijn er al bedrijven gevestigd in het buitengebied die volgens de huidige planologische inzichten op een bedrijventerrein thuishoren. Als een dergelijk solitair bedrijf wil uitbreiden in het buitengebied moet eerst gekeken worden of verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid mogelijk is.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Deze omgevingsvisie en de geactualiseerde omgevingsverordening zijn vastgesteld op 19-12-18. Aanleiding voor deze visie is de gedetailleerdheid van de bestaande visie (er moet duidelijker worden aangegeven wat echt van belang is voor de provincie) en tegelijkertijd is sprake van nieuwe ontwikkelingen met impact. De provincie heeft geconcludeerd dat een Omgevingsvisie en -verordening

nodig is die hier de aandacht op vestigt, maar die ook ruimte biedt om snel en passend te reageren. Een Omgevingsvisie die focus aanbrengt op hetgeen waar het uiteindelijk om gaat, op wat voor de provincie van belang is en waar zij een doorslaggevende rol in heeft gezien haar taken en verantwoordelijkheden. De nieuwe Omgevingsvisie van Gelderland geeft de richtlijnen voor de ruimtelijke, fysieke en economische inrichting van de provincie. Gemeentelijke plannen en initiatieven van ondernemers, burgers en instellingen kunnen aan dit beleid getoetst worden. De nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland kent een aantal nieuwe beleidsthema's (ambities) en een aantal aanpassingen van het beleid op bestaande thema's. Het beleid is meer strategisch van karakter.

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland staat daarbij centraal. Gelderland bevindt zich op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend met nieuwe vraagstukken zoals het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering.

Bij de taakinvulling legt de provincie de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland. Dit wordt gedaan door het nastreven van zeven met elkaar samenhangende ambities:

1. energietransitie;
2. klimaatadaptie;
3. circulaire economie;
4. biodiversiteit;
5. bereikbaarheid;
6. vestigingsklimaat;
7. woon- en leefomgeving.

Ad 1) Het streven is dat Gelderland in 2050 volledig energieneutraal is. Om te beginnen, zet de provincie in op energiebesparing en het terugdringen van het energieverbruik door isolatie en efficiëntere toepassingen: in huizen en gebouwen, bij verkeer en vervoer, in de industrie, in de landbouw. Daarnaast zet de provincie in op duurzame opwekking. Wind, zon, biomassa, waterstof, geo- en aquathermie en waterkracht. Ontwikkeling en toepassing van nieuwe technologieën wordt gestimuleerd. Windturbines, zonneparken, warmtecentrales, (mest)vergisters, waterkrachtcentrales moeten een plek krijgen in het Gelderse landschap, wil de ambitie worden gehaald. In de bodem wordt gezocht naar mogelijkheden voor het benutten van aardwarmte (geothermie). Dit raakt de leefomgeving van alle Gelderlanders en kan botsen met sterke Gelderse kwaliteiten.

Ad 2) Het veranderend klimaat raakt alle facetten van de omgeving, zoals de Gelderse Natuur, maar ook de gezondheid en veiligheid. In 2050 moet Gelderland optimaal beschermd zijn tegen en kunnen meebewegen met het veranderende klimaat.

Ad 3) Minder afval en meer kringloop, recycling en hergebruik is nodig om Gelderland schoon en groen te houden. Zoveel mogelijk gebruik van duurzame materialen en hergebruik daarvan.

Ad 4) Gestreefd wordt naar een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit. De provincie ziet de meeste kansen door veehouderij, land- en tuinbouw en natuur slimmer te verbinden. De provincie werkt met betrokken partijen aan een betere balans tussen de intensieve veehouderij, natuurwaarden, lucht- en bodemkwaliteit en het terugdringen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de landbouw en fruitteelt.

Ad 5) Bereikbaarheid is een kritische succesfactor voor een verbonden samenleving en een krachtige, duurzame Gelderse economie. Gestreefd wordt naar een efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.

Ad 6) De provincie streeft naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. De provincie zorgt voor een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. Het concentreren van economische activiteiten heeft daarbij de voorkeur boven versnippering. Het ombouwen van bestaande en leegstaande bedrijvenlocaties heeft de voorkeur boven de aanleg van nieuwe terreinen.

Ad 7) Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Het benutten van bestaande gebouwen heeft de voorkeur. Gestreefd wordt naar concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, is uitbreiding aan de randen van de steden of dorpen in beeld. Bij de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop. Gestreefd wordt naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut. In 2050 zijn alle woningen klimaatneutraal.

2.2.2 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Eén en ander volgens door de gemeenten/regio's nader uit te werken beleidskaders.

De nieuwe Omgevingsverordening is opgeschoond, aangepast en aangevuld. Hierbij wordt uitdrukkelijk gekozen voor een verordening die past binnen de kaders van de Omgevingswet. Naast redactionele wijzigingen zijn er ook enkele beleidsinhoudelijke wijzigingen (actualisatie). De aanleiding daarvoor ligt in maatschappelijke of wettelijke ontwikkelingen, waarbij de nieuwe Omgevingsvisie als uitgangspunt is genomen.

Ter borging van de beleidsdoelen en werkwijze uit het provinciale woonbeleid in de 'Koers Wonen' (januari 2018) worden de regels in de verordening verduidelijkt zodat de verordening in lijn blijft met de 'Koers Wonen'. Uitgangspunt is dat elke regio altijd beschikt over een actuele regionale woonagenda.

Wonen

Met betrekking tot Wonen wordt in artikel 2.1. Woonlocaties en recreatiewoningen vermeld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Met het einde van de economische crisis is er opnieuw een duidelijke behoefte aan woningbouw ontstaan. De Liemerse Woonagenda 2017-2027 gaat voor Montferland in de basisvariant uit van een woningbehoefte van 880 nieuwbouwwoningen in de periode 2017-2027. De plusvariant gaat uit van een behoefte van 1.235 woningen. De opgave is daarmee groter dan de voorraad harde plancapaciteit zoals opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze ruimte wordt mede benut door te voorzien in de vraag naar landelijk wonen, waaraan met de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen (sinds 2012) een bijdrage kan worden geleverd.

De gemeente wenst te blijven voorzien in deze behoefte. Hoewel het toevoegen van woningen in het buitengebied geen doel op zich is, maar op kleine schaal mogelijk wordt gemaakt om de leefbaarheid in het buitengebied te behouden en verpaupering tegen te gaan (ruimtelijk doel), wordt hiermee tegemoet gekomen aan een behoefte waarin met de woningbouw in de kernen niet kan worden voorzien. Specifiek met de categorie wooneenheden kan worden voorzien in de behoefte aan landelijk betaalbaar wonen. De huidige mogelijkheden voor functieverandering naar wonen zijn aanvullend op de woningbouwprogrammering in de kernen, waarmee sprake is van een juiste balans.

Invullingen van functieveranderingslocaties met het behoud van de bestaande woning in combinatie met één woongebouw met 2 kleinere wooneenheden, waarmee een substantiële kwaliteitsverbetering wordt bewerkstelligd, laten zich qua aard en schaal geruisloos inpassen in het buitengebied. Ook in de Woonvisie Montferland 2016 -2020 is bepaald dat de mogelijkheid voor het hergebruik van agrarische bebouwing voor wonen blijft bestaan om zo de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen blijven maken.

Groene Ontwikkelingszone en ecologische verbindingzone

De provincie streeft naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De provincie heeft daartoe de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In het GNN is uitsluitend sprake van een natuurbestemming. Hier ligt een opgave om nog 5.300 hectare natuur te ontwikkelen (was 11.000 hectare). De provincie richt zich op het realiseren van een robuust Gelders Natuurwerk met voldoende middelen voor het ontwikkelen, onderhouden en beheren op de langere termijn.

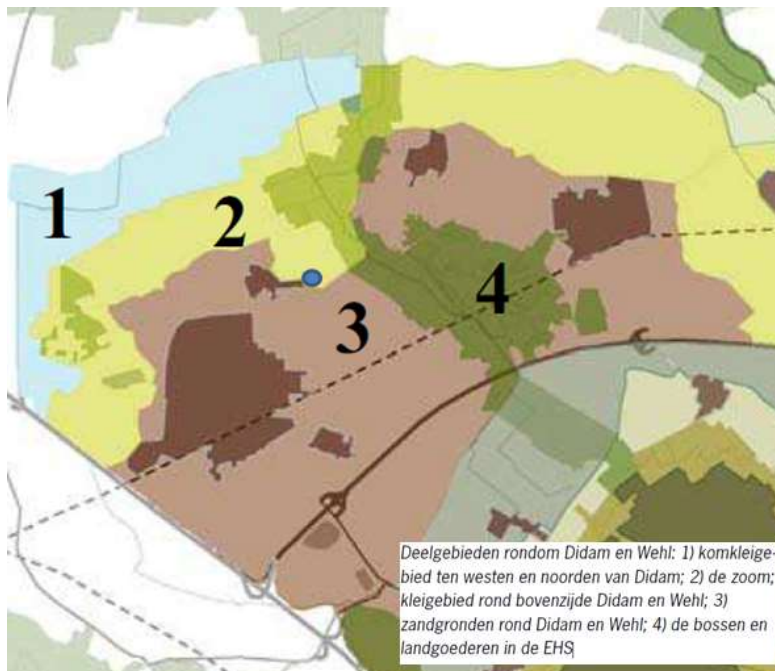
De 'niet-natuur' in de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (woningen, bedrijven, infrastructuur) heet voortaan de Groene Ontwikkelingszone (GO). De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Het betreft 25.000 hectare grond. In de GO liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor organisaties en particulieren. De ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van het GO.

Het plangebied maakt in de Omgevingsvisie geen onderdeel uit van de Groene Ontwikkelingszone of het Gelders Natuurnetwerk. Zie verder ook onder paragraaf 5.4 Natuurwaarden.

2.3 Regionaal beleid

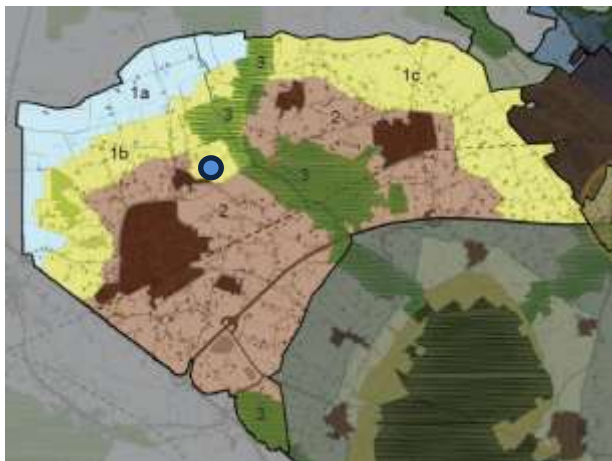
Landschapontwikkelingsplan 'VAN NIEUWE NAOBERS EN BROOD OP DE PLANK ' 2008

De gemeenten Montferland, Doetinchem en Oude IJsselstreek hebben gezamenlijk een landschapontwikkelingsplan+ opgesteld. Dit plan biedt de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en kwaliteit in de gemeenten te versterken en toch ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen in de toekomst. Het Landschapontwikkelingsplan is een beleidsnota waarin het landschapsbeleid is vastgelegd. De locatie Doetinchemseweg 75 Didam maakt deel uit van het 'Ensemble van het zandgebied rondom Didam en Wehl' en is op de volgende afbeelding met een blauwe stip weergegeven binnen 'De zoom: kleigebied rond de bovenzijde van Didam en Wehl' (2).



De zoom rivierklei wordt voor het grootste deel voor intensieve graslandteelt en akkerbouw gebruikt. Hier liggen veel boerderijen en uitlopers van buurtschappen als Greffelkamp, Loil, Nieuw-Wehl, Kleindorp en Meerenbroek. De historie van enkele boerderijen gaat soms ver terug. De erven zijn rijk aan beplanting en het gebied is afwisselend en halfbesloten. Vrijwel alle wegen worden begeleid door bomenrijen.

De zoom in de Liemers wordt in het oosten gevormd door het GIOS-gebied, overlopend naar het westen in de zone ten zuiden van de Wehlse Beek en de recreatieve westkant van Didam, de Greffelkamp.



1. De zoom op de overgang van het zand naar de komklei
 - a. het open komkleigebied
 - b. Nevelhorst - Nieuw-Wehl
 - c. Nieuw-Wehl - Meerenbroek
2. De dorpsmarken
3. De ecologische verbindingzone

In de Liemerse Zoom, meer specifiek in Nevelhorst - Nieuw Wehl, wordt gestreefd naar herstel van oude erven en aanleg van nieuwe erven met ondermeer hoogstamboomgaarden alsmede heggen met kruidenrijke bermen en zomen langs kavelgrenzen en sloten. De beplanting bestaat uit meidoornheggen, knotbomen en elzensingels langs sloten. Herstel en duurzaam beheer is wenselijk. Langs wegen laanbeplanting met populieren, essen en meidoornheggen.

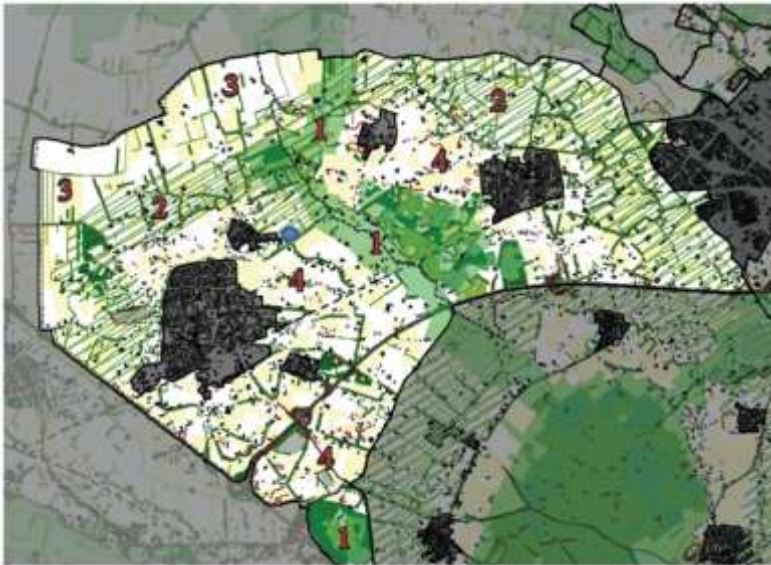
In de overgangszone tussen zand en klei is een verdichting wenselijk tot kleinschalig en gevarieerd landschap, welke rijk is aan elementen zoals solitaire bomen (es, eik, linde en noot), lage geschoren




heggen in wegbermen en een afwisseling van kruidenrijke bermen en meidoornhagen en –singels langs wegen.

1b. Nevelhorst - Nieuw-Wehl:

- . Herstel en duurzaam beheer van meidoornheggen, elzensingels en knobomen. Bescherm de solitaire bomen.
- . Aanleg en duurzaam beheer van nieuwe landschapselementen langs wegen en kavelgrenzen en daarmee netwerken vormen met oog voor efficiënte agrarische bedrijfsvoering. Speciale aandacht voor heggen (met knobomen) en elzensingels.
- . Herstel van oude erven en aanleg nieuwe erven met onder meer hoogstamboomgaarden en heggen.
- . Kruidenrijke bermen en akkerranden.

Op de volgende afbeelding (werkboek Didam-Wehl [LOP+], afbeelding 8, blz. 22) is de ligging van het plangebied globaal aangegeven.



Ruimtelijke openheid en beslotenheid	
	Ecologische verbindingzone
	Verdichting met landschapselementen mogelijk
	Ondergrond; landgebruik

Beslotenheid

1. Verdichting in de ecologische verbindingzone
2. Verdichting zoom met bosjes en hagen

Openheid

3. Open doorzichten in het komgebied
4. Half-open coulissenlandschap met open essen

Het behoud van het contrast is wenselijk tussen de kleine, open esgronden rond de kernen, de besloten kampen en de ruimtelijke ontginningen. Dit zal plaatsvinden door aanleg van toegankelijke akkerranden en door herstel van de overal aanwezige restanten van heggen en houtwallen en hiernaast door beplanting in het coulissen- of kampenlandschap te stimuleren. Waterlopen en microreliëf bieden aanknopingspunten voor beplantingselementen.

Een belangrijk sleutelproject in het LOP betreft het project: **Hagen in de zomen van het Liemerse zand**. Dit is gericht op het versterken van de herkenbaarheid van de overgangszones tussen zand en klei door het op grote schaal aanbrengen en beheren van meidoornhagen op kavelranden en in wegbermen.

Toetsing:

Het erf is gelegen in het broekontginningenlandschap nabij Loil en vormt de overgang van de op de dekzandrug gelegen essen/kampen (richting Loil en Didam) en het zeer natte gebied gelegen aan de Hengelder Leigraaf.

Met het functieveranderingsplan worden de oorspronkelijke karakteristieken van het boerenerf gebruikt en versterkt. Er vindt een inpassing plaats die past bij het broekontginningenlandschap, waarbij aangesloten wordt op de te versterken landschappelijke structuur door onder andere beplanting met streekeigen soorten.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1. Bestemmingsplan buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied (art. 43) en het Beeldkwaliteitsplan buitengebied vormen het toetsingskader voor functieverandering binnen de gemeente Montferland. Voor gebruikmaking van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid moet het project aan de volgende criteria voldoen.

2.4.2. Bestemmingsplan buitengebied (geconsolideerde versie, inclusief derde herziening)

In het bestemmingsplan Buitengebied is een regeling in artikel 43.3 *Functieverandering naar wonen* opgenomen om de geldende bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'wonen'. Naast de algemene voorwaarden in artikel 43.3.1 gelden ook de voorwaarden als vermeld in de artikelen 43.3.5.

Bij deze functiewijziging worden de volgende voorwaarden van artikel 43.3.1 gehanteerd:

- a. door hergebruik of verandering van de functie van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en functies in de omgeving niet belemmerd.
- aa. op de locatie heeft niet reeds eerder functieverandering naar wonen plaatsgevonden.
- b. behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een aanwezige deel is functieverandering eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 600 m² aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning, aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 600 m² wanneer deze in het kader van functieverandering naar wonen kan en wordt gesloopt;
- c. functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied';
- d. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- e. (-)
- f. indien de functieveranderingslocatie is gelegen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', mag geen afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;
- g. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek flora en fauna dient te worden aangetoond;
- h. indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – GNN', 'overige zone – GO' en 'overige zone – GO-EVZ', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, niet significant worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- i. het totaal aantal wooneenheden als gevolg van hergebruik of functieverandering mag niet meer bedragen dan twee per perceel en het aantal vrijstaande woningen niet meer dan 1;
- j. (-)

- k. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik dan wel daarvoor geschikt kan en zal worden gemaakt;
- l. een watertoets heeft aangetoond dat de functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding c.q. het watersysteem;
- m. indien de functieveranderingslocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' mag de nieuwe functie niet leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie vóór functieverandering;
- n. archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat als gevolg van de functieverandering geen archeologische waarden worden aangetast dan wel deze waarden door het nemen van maatregel en kunnen worden ontzien;
- o. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de functieveranderingslocatie sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- p. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op een willekeurige gevel, als gevolg van een weg de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting, niet overschrijdt;
- q. is aangetoond dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de functieverandering;
- r. functieverandering naar wonen niet is toegestaan binnen de indicatieve c.q. specifieke magneetveldzone van een hoogspanningsleiding, tenzij nader onderzoek heeft uitgewezen dat de functieverandering plaatsvindt buiten de specifieke magneetveldzone;
- s. functieverandering niet is toegestaan binnen de geluidzone van een bedrijventerrein c.q. binnen het invloedsgebied van dat bedrijventerrein gelet op de op dat bedrijventerrein toegelaten milieucategorieën;
- t. is aangetoond dat wordt voldaan aan de normstelling in het kader van de externe veiligheid;
- u. de economische uitvoerbaarheid en de behoefte aan het specifieke project wordt aangetoond;
- v. in geval op een functieveranderingslocatie sprake is van een bedrijfswoning, wordt deze in de nieuwe situatie bestemd tot 'wonen'.

Toetsing aan de voorwaarden

- a. *en aa. Er zijn geen belemmeringen door deze functieverandering voor bestaande (agrarische) bedrijven en andere functies in de omgeving. Zie de paragraaf 5.1.6 'Bedrijven en milieuzonering' en 5.1.7 Geur.*
- b. *Er wordt niet voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden. Er is immers geen sprake van het slopen van 'gebouwen'. Op 24 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de aanpassing van het functieveranderingsbeleid 2019 vastgesteld. Dat betekent dat ingeval er kassen worden gesloopt met een minimale oppervlakte van 2.000 m² dan mag er een woongebouw met 2 wooneenheden inclusief 2 inpandige bijgebouw met elk een oppervlakte van 50 m² worden gebouwd. Binnen dit plan wordt 2550 m² aan glasopstanden gesloopt. De bestaande voormalige bedrijfswoning met schuur blijft gehandhaafd.*
- c. *In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gronden aangeduid voor 'grondgebonden landbouw' of 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'. De functieverandering leidt niet tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.*
- d. *Het toevoegen van een woongebouw met twee wooneenheden leidt niet tot problemen in verkeersafwikkeling. Deze nieuwe woonfuncties veroorzaken geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de bestaande situatie.*
- e. *(-)*
- f. *De functieveranderingslocatie is niet gelegen in een gebied dat aangewezen is voor 'waardevol landschap'. Met de sloop van de kassen, een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw, de herinrichting van het woonerf met beplanting van gebiedseigen soorten wordt overigens op perceelsniveau een positieve bijdrage geleverd aan de verbetering van de kwaliteiten van het betreffende landschap in de omgeving.*
- g. *Uit de resultaten van het flora en fauna onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Zie verder onder hoofdstuk 5.4.*

- h. *Zie verder ook onder hoofdstuk 5.4 voor de ligging van het plangebied buiten de beschermde gebieden 'Overige zone - GNN', 'Overige zone - GO' en 'Overige zone - GO-EVZ'*
- i. *Binnen het plangebied worden maximaal twee wooneenheden binnen één woongebouw toegevoegd.*
- j. *()*
- k. *Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.1.*
- l. *Uit de resultaten van de watertoets blijkt dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Zie verder onder hoofdstuk 5.2.*
- m. *De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Zie verder ook onder hoofdstuk 5.2;*
- n. *Uit de resultaten van het archeologisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Zie verder onder hoofdstuk 5.3.*
- o. *Uit de bevindingen van paragraaf 5.1.7 Geur blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.7.*
- p. *Uit de beschrijving van de geluidsparagraaf blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar niet de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB. Een hogere waarde voor de Doetinchemseweg kan slechts worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.2.*
- q. *Uit de bevindingen van paragraaf 5.1.3 Luchtkwaliteit blijkt dat er geen belemmeringen zijn de uitvoering van voor het plan. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.3.*
- r. *De locatie is niet gelegen binnen een indicatieve magneetveldzone.*
- s. *Niet van toepassing.*
- t. *Het extern veiligheidsonderzoek - in verband met de ligging van een gasleiding nabij het plangebied - toont aan dat er geen belemmeringen voor de uitvoering van het voorliggende plan. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.4.*
- u. *De economische uitvoerbaarheid is aangetoond en is beschreven in hoofdstuk 6. Met de uitvoering van dit plan wordt voorzien in de lokale behoefte: de twee wooneenheden betreffen kleinere wooneenheden voor de kleinere huishouden..*
- v. *De voormalige bedrijfswoning zal worden bestemd tot 'wonen'.*

Voorts moet er ook worden getoetst aan de artikelen 43.3.5. Zie verder hieronder.

43.3.5 Oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de oprichting van één nieuw woongebouw met minimaal en maximaal twee wooneenheden mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. *wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;*
- b. *de maximale goot- en bouwhoogte van het woongebouw met wooneenheden niet meer bedraagt dan respectievelijk 3,5 m en 9 m;*
- c. *het woongebouw met wooneenheden is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak dan wel direct aansluit bij de bestaande/vroegere erfsituatie en mits wordt voldaan aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van de situering van de bebouwing, beeldkwaliteit van de bebouwing en landschappelijke inpassing;*
- d. *de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 400 m³ en niet minder dan 275 m³;*
- e. *de wooneenheden beschikken over minimaal 30 m² en maximaal 50 m² bijgebouw per wooneenheid welke uitsluitend inpandig mag worden opgericht, met dien verstande dat ten behoeve van de gezamenlijke wooneenheden eveneens gebruik mag worden gemaakt van één bestaand vrijstaand bijgebouw bij het woongebouw, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m²;*

- f. de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen bij zowel de bestaande woning als het nieuw te bouwen woongebouw niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen.

Toetsing

Met het nieuwe woongebouw, bestaande uit twee wooneenheden met elk een maximale inhoud van 400 m^3 en elk met een inpandig bijgebouw van maximaal 50 m^2 wordt voldaan aan de vereiste maatvoering. Ook aan het bebouwingspercentage van 50 % en de minimale inhoud van 275 m^3 wordt voldaan.

In artikel 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt vermeld dat het woongebouw met wooneenheden gesitueerd moet worden binnen het (voormalig agrarisch) bouwvlak. Op de volgende afbeelding is de ligging van de bestaande vrijstaande boerderij en het woongebouw met twee wooneenheden opgenomen in het inrichtingsplan. De begrenzing van het inrichtingsplan valt ruimschoots binnen de begrenzing van het wijzigingsplangebied (witte onderbroken belijning). Hiermee wordt voldaan aan de vermelde voorwaarden.



Afb. nieuwe situatie met begrenzing voormalig agrarisch bouwperceel

Conclusie

De combinatie van het handhaven van de (bestaande) vrijstaande boerderij met schuur en een nieuw woongebouw met twee wooneenheden van maximaal 400 m³ is mogelijk en in overeenstemming met de voorwaarden.

Voor de landschappelijk inpassing van het initiatief wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.2.

2.4.3 'Aanpassing functieveranderingsbeleid naar wonen 2019'

Op 24 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de 'Aanpassing functieveranderingsbeleid naar wonen 2019' vastgesteld. Dit beleid voorziet - voor wat betreft functieverandering naar wonen - in de volgende verruiming ten opzichte van het op dat moment geldende beleid:

1. een regeling welke een woongebouw met 2 wooneenheden mogelijk maakt in geval van de sloop van een substantiële oppervlakte aan kassen (tenminste 2000 m²);
2. een verruiming van de salderingsregeling met een extra voordeel daar waar het gaat om sloop van gebouwen met asbestdaken;
3. toepassing van een hogere grenswaarde geluid wordt niet op voorhand meer uitgesloten;
4. een gebouw dat door een calamiteit teniet is gegaan, kan onder voorwaarden alsnog worden betrokken bij de oppervlakte aan gebouwen waarover de mogelijkheden voor functieverandering worden berekend;

In bestemmingsplan voor nieuwe functieveranderingsinitiatieven wordt terughoudend omgegaan met de mogelijkheid van vergunningsvrij bouwen. Dit wordt op voorhand niet gefaciliteerd, waarbij een uitzondering wordt gemaakt voor lopende initiatieven.

Het onderhavige initiatief is daarbij door de gemeenteraad beschouwd als lopend initiatief.

Vergunningsvrij bouwen wordt op deze locatie in het bestemmingsplan dan ook gefaciliteerd..

2.4.4 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Montferland

Het Beeldkwaliteitsplan buitengebied (vastgesteld op 22 april 2010) is opgesteld gelijktijdig met de parapluzieking 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' en wordt ingezet als toetsingskader. Het Beeldkwaliteitsplan krijgt daarmee een goede juridische borging. De primaire functie van het Beeldkwaliteitsplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit weer te geven.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en naar werkfuncties. Onderstaande algemene criteria en de criteria per deelgebied zijn op beide soort functieveranderingen van toepassing.

Richtlijnen voor beeldkwaliteit op erfniveau – Hergebruik van bestaande gebouwen

Bij voorkeur worden bestaande gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft. Waar mogelijk worden ook aanwezige karakteristieke bijgebouwen ingepast in de nieuwe situatie.

Op de oorspronkelijke agrarische erven zijn karakteristieke en waardevolle boerderijen te herkennen als hoofdgebouw. Indien op een erf sprake is van functieverandering, dan is in beginsel het uitgangspunt dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft goothoogte en positie op het erf onderschikt is aan de oude boerderij. Dit betreft in ieder geval de bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Maar het geldt ook als er een nieuw gebouw wordt opgericht naast de oude boerderij. In dat geval dient het nieuwe gebouw visueel ondergeschikt te zijn aan de oude boerderij.

Compact erf

Een compacte erfindeling is het uitgangspunt, met bij voorkeur één erftoegangsweg. Clustering van bebouwing dient plaats te vinden rond een gemeenschappelijk erf. Parkeerfaciliteiten worden op één

plek op het erf aangelegd. Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke agrarische erf. De totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen.

Erfafscheidingen

Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting.

Verhogingen en vergravingen

Gelet op de karakteristieken van de deelgebieden van de gemeente Montferland zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan. Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Richtlijnen voor nieuwe woningen

Er dient gebouwd te worden in één bouwlaag met kap. Bij meerdere bouwlagen wordt de gevel beeldbepalender, hetgeen ongewenst is in relatie met landschappelijke kwaliteiten. Bij een asymmetrisch dak is het mogelijk een hoogte van maximaal 1,5 bouwlaag met kap aan te houden, indien deze hogere bouwlaag op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is, geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap. Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben, zonder veel detaillering.

Enkelvoudige hoofdvorm

Het is gewenst dat de gebouwen een enkelvoudige hoofdvorm hebben, in plaats van een geschakelde hoofdvorm. De architectuur kan hier op een vernieuwende manier mee omgaan, zolang deze recht doet aan de richtlijnen van een sobere uitstraling en een beeldbepalend dakvlak.

Dakhelling

De helling van het dak kan variëren van 40 tot 45 graden.

Bijgebouwen

Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofdbouwwerk opgenomen.

Kleurgebruik

Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

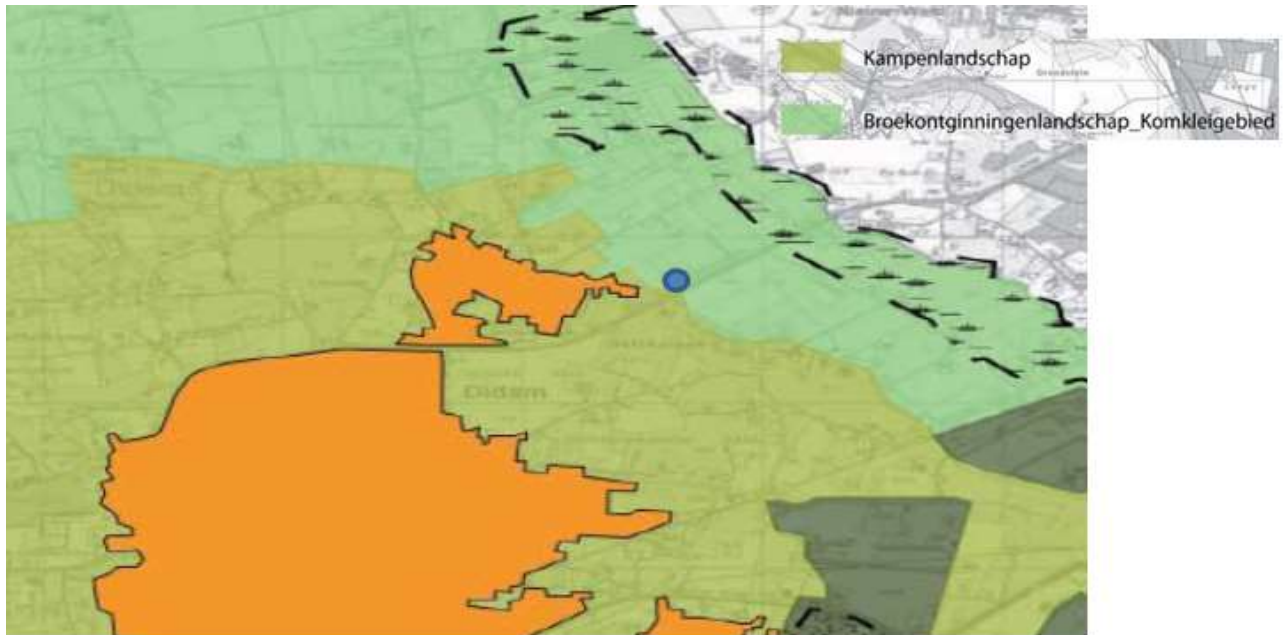
Materiaalgebruik

Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.

Functieverandering binnen het landschapstype Broekontgunningenlandschap - Komkleigebied

Het erf is gelegen in het broekontgunningenlandschap rondom Didam. Het gebied vormt de overgang van de op de dekzandrug gelegen essen/kampen (richting Loil en Didam) en het zeer natte gebied gelegen aan de Hengelder Leigraaf.

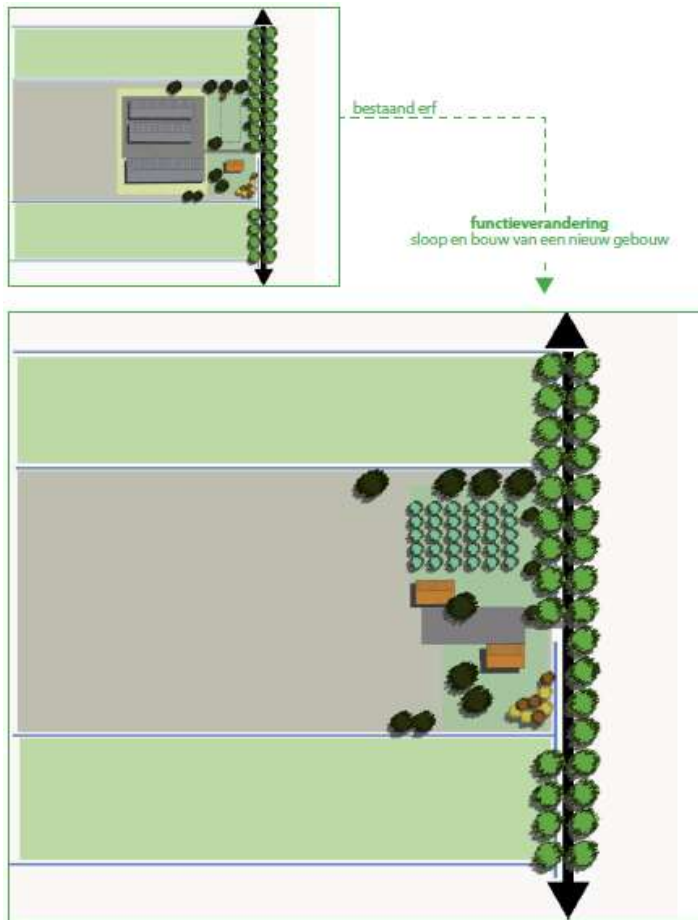
Het gebied kent een rationele verkaveling (van blokvormig tot rechthoekig), waarbij de erven veelal aan de ontginningslinten gelegen zijn. Het is een half-open landschap waarbij veelal opgaand groen aanwezig is in de vorm van lineaire beplantingselementen, zoals bomenlanen, bomen-rijen en knotbomen langs sloten. Er komen vrij veel grootschalige boerenerven voor in dit gebied. Deze kunnen dan ook sterk beeldbepalend zijn indien deze niet worden ondersteund door landschapselementen. De onderlinge afstand kan sterk variëren. Over het algemeen zijn de erven op enige afstand van elkaar gelegen (75-100 meter minimaal). Er is weinig sprake van dichte bebouwingslinten. De richting van de bebouwing staat veelal haaks op de weg (in de diepte).



Doordat bij functieverandering veelal de bouwkaavel in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Dit is onder andere nodig omdat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaliger bebouwing een nieuwe plek moet krijgen. Er dient gebiedseigen beplanting gebruikt te worden voor het inpassen van het erf in het landschap.

Het beeldkwaliteitsplan geeft specifieke ontwerprichtlijnen bij functieverandering van agrarische erven voor het landschapstype Broekontginningenlandschap -Komkleigebied.

5. Ontwikkelingsrichting erf. Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat de bouwrichting haaks op de weg staat, parallel aan de richting van het perceel. Hierdoor wordt het zicht op het achterliggende landschap vergroot en de verkavelingsrichting versterkt.
6. Erfbeplanting. Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Elementen als een (hoogstam) boomgaard kunnen het karakter van het gebied versterken.
7. Beplantingssoorten. Beplanting voor de bedrijfskavel: Es, Zwarte els, Boswilg, Populier, Knotwilg. Beplantingen voor de woonzone: Kastanje (monumentale bomen), Eik (eikengard), Haagbeuk (haag), Liguster, Meidoorn (haag), Fruitbomen.



2.5 Toetsing

Rijksbeleid

Er zijn geen nationale belangen in het geding bij dit plan dat voorziet in een functiewijziging. Het is een kleinschalig initiatief met een beperkte ruimtelijke uitstraling op perceelsniveau.

Provinciaal en regionaal beleid

Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau waarbij 2550 m² bebouwing wordt gesloopt. De sloop (in combinatie met de nieuwbouw) levert een aanmerkelijk reductie op van het aantal m² van overtollige bebouwing in het buitengebied. De bebouwing en het erf worden opnieuw op verantwoorde wijze landschappelijk ingericht met gebiedseigen planten en bomen waardoor de landschappelijke kwaliteiten en de natuurwaarden in het gebied worden versterkt. De nieuwbouw wordt haaks op de weg gesitueerd, evenwijdig aan de perceelsgrenzen van de nieuwe woonkavel, zoals gebruikelijk en passend is bij het bestaande landschap.

Kortom er is sprake van een aanmerkelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en versterking van de kwaliteiten van het gebied.

In het voorliggende geval is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau. Een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik is niet aan de orde. Ook in de heersende jurisprudentie is ook bepaald dat de

bouw van een woongebouw met twee wooneenheden niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Het plan is niet strijdig met de provinciale en regionale belangen.

Gemeentelijk beleid

De bovenstaande randvoorwaarden voor het ontwerp van de nieuwbouw, de situering van de nieuwbouw ten opzichte van de te handhaven gebouwen en de inrichting van het erf hebben als leidraad gediend bij de herontwikkeling van het perceel Doetinchemseweg 75 Didam.

Het voorliggende plan betreft het slopen van overtollige kassen in ruil voor nieuwbouw van een woongebouw met twee wooneenheden. Het plan past binnen de aanpassing van het functieveranderingsbeleid naar wonen, zoals dat op 24 oktober 2019 door de raad is vastgesteld.

Het Beeldkwaliteitsplan buitengebied vormt het toetsingskader voor het bouwplan en de transformatie van het voormalige agrarische erf. In het Beeldkwaliteitsplan zijn specifieke ontwerprijlijnen opgenomen voor de inrichting van erven binnen het landschapstype Broekontginningenlandschap – Komkleigebied. Het voormalige boerenerf maakt onderdeel uit van dit type landschap dat zich kenmerkt door een rationele verkaveling (van blokvormig tot rechthoekig), waarbij de erven veelal aan de ontginningslinten gelegen zijn. Het is een half-open landschap waarbij veelal opgaand groen aanwezig is in de vorm van lineaire beplantingselementen, zoals bomenlanen, bomen- rijen en knotbomen langs sloten.

De wens in het beeldkwaliteitsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen en/of functieveranderingen de beslotenheid van het erf te benadrukken. Deze wens is bij het opstellen van de landschappelijke inpassing leidend geweest. De volgende maatregelen zullen hiervoor worden uitgevoerd.

- De bestaande en geplande bebouwing is compact en geconcentreerd aan een gemeenschappelijk erf.
- De aanleg van de tuinen met knip- en scheerheg en de aanplant van solitaire bomen op de erfgrans zorgen voor een natuurlijke overgang naar het landschap.
- De aanplant van gemengde (mei)doorhagen langs de perceelgrenzen sluit aan bij bestaande hagen van het aangrenzend landgoed Barthenhorst.
- Doorzicht vanaf de Doetinchemseweg worden gehandhaafd en versterkt met aanplant haaks op de rijrichting van deze weg.
- De rij knotwilgen ten noordwesten van het voormalig agrarisch bouwperceel blijft gehandhaafd en wordt aangevuld.
- Rondom het erf worden nieuwe hagen en groensingels voorgesteld van streekeigen plantensoorten (walnoot, zomerlinde, hollandse linde, knotwilgen, beuk meidoorn, sleedoorn en hondsroos, fruitbomen (appel, peer, pruim).

De aanplant van bomen en hagen geeft het landschap een achtergrond en daardoor ligt het erf niet 'kaal' in het landschap. Ook neemt door de beplanting de negatieve invloed van de bebouwing op het landschap af.

De landschappelijke inpassing en beplantingsplan zijn als bijlage opgenomen.

Gelet op het vorenstaande kan de gemeente Montferland medewerking verlenen aan het voorliggende initiatief.

3. Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving

De planlocatie Doetinchemseweg 75 Didam is gelegen ten oosten van het dorp Loil. Het perceel ligt in een Broekontginningslandschap - Komkleigebied. Dit landschap vormt de overgang van de op de dekzandrug gelegen essen/kampen (richting Loil en Didam) en het zeer natte gebied gelegen aan de Hengelder Leigraaf. Het gebied kent een rationele verkaveling (van blokvormig tot rechthoekig), waarbij de erven veelal aan de ontginningslinten gelegen zijn. Het is een half-open landschap waarbij veelal opgaand groen aanwezig is in de vorm van lineaire beplantingselementen, zoals bomenlanen, bomenrijen en knotbomen langs sloten. Er komen vrij veel grootschalige boerenerven voor in dit gebied. Deze kunnen dan ook sterk beeldbepalend zijn indien deze niet worden ondersteund door landschapselementen. Over het algemeen zijn de erven op enige afstand van elkaar gelegen (75-100 meter minimaal). Er is weinig sprake van dichte bebouwingslinten). De richting van de bebouwing staat veelal haaks op de weg (in de diepte).

Het plangebied wordt rondom aan drie zijden begrensd door agrarische gronden die veelal gebruikt worden voor grasland en akkerbouw. Ten westen van het plangebied ligt een landgoed en verder in westelijke richting ligt het dorp Loil.

Zie volgende afbeelding voor de ligging van het huidige perceel vanaf de Doetinchemseweg.



Afb. foto perceel Doetinchemseweg 75 Didam (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ontstaansgeschiedenis

Op grond van het uitgevoerde cartografisch onderzoek (zie bijlage Bureau- en verkennend booronderzoek archeologie) blijkt dat het plangebied tot circa 1995 niet bebouwd is geweest. De

aanwezige bebouwing lijkt de originele bebouwing te zijn welke blijft bestaan. De kassencomplexen die in de late jaren van 1990 en begin 2000 zijn gebouwd zijn als zodanig in gebruik geweest. Tot nu toe is er nog geen bebouwing gesloopt binnen het plangebied.

3.2 Huidige situatie van het plangebied

De locatie is rond 1990 bebouwd met een boerderij met veestal op een smalle lange kavel. De boerderij is op de Doetinchemseweg georiënteerd. De veeschuur ligt achter de woning. De schuur werd gebruikt voor het opfokken van kalveren tot melkrundvee, geschikt voor de verkoop. De kassen zijn later gebouwd en liggen links achter de woning.

Op onderstaande kaart is de situatie weergegeven rond 1995. Zie volgende afbeelding.



Afb. globale ligging plangebied rond 1995

Het erf wordt ontsloten door een uitrit op de provinciale weg, die aan weerszijden is beplant met bomen. Zie volgende afbeelding.



Afb. foto perceel Doetinchemseweg 75 Didam (bron: google maps)

4. Planbeschrijving

4.1 Planconcept

De agrarische activiteiten op het perceel Doetinchemseweg 75 Didam zijn in het recente verleden beëindigd. De kassen zijn nog aanwezig op de locatie. Zie volgende afbeelding van de bestaande situatie waarop ook de te slopen bebouwing in witte vlakken is weergegeven.



Afb. bestaande situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen om alle kassen (2.550 m²) te slopen en een nieuw woongebouw - bestaande uit twee wooneenheden - te realiseren. De geschakelde wooneenheden wordt voorzien in de bouw van een inpandige garage/berging.

Het plan is om het huidige gebruik van de bestaande hoofdwooning (de boerderij) en bestaande schuur voort te zetten en twee wooneenheden in één woongebouw onder te brengen inclusief de garage/berging.

In totaal wordt er 2.550 m² aan kassen gesloopt.

- 1) De bestaande woning wordt gehandhaafd in zijn huidige vorm alsmede de voormalige veeschuur (340m²). Deze schuur zal voor een deel (250 m²) gebruikt worden voor de bouw van carnavalswagens door de carnavalsvereniging De Moeraskickers en voor het overige als stalling van tuingereedschap en - materieel, e.d.

- 2) Een woongebouw met twee wooneenheden met een maximale inhoud van 400 m³ per wooneenheid en bij beide wooneenheden maximaal 50 m² voor een inpandig bijgebouw.

Voor wat betreft de maximale hoogtematen van de nieuwbouw wordt aangesloten bij de geldende wijzigingsregels van het bestemmingsplan. Voorts zal het ontwerp voldoen aan de richtlijnen voor de beeldkwaliteit op bebouwingsniveau. Zie volgende afbeelding voor de nieuwe situatie van de bebouwing. Hiertoe wordt te zijner tijd een schetsplan ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente (overeenkomst).



4.2. Inrichtingsplan

De bestaande woning en achterliggende schuur worden in de huidige vorm behouden en de overige aanwezige bebouwing wordt gesloopt. De nieuwbouw wordt op zorgvuldige wijze ingepast. Het nieuwe erf is informeel ingericht. De volgende maatregelen ten behoeve van het bewerkstellingen van ruimtelijke kwaliteit zullen worden uitgevoerd

- Een gemeenschappelijk erf en een parkeergelegenheid met een markante boom als accent;
- Tuinen worden deels omzoomd met knip- en scheerheg. De knip- en scheerheggen hebben een maximale hoogte van ca. 1.20 m en beperken het uitzicht niet of nauwelijks. Solitaire bomen op de erfgrans zorgen voor een natuurlijke overgang naar het landschap.
- De aanleg van een hoogstamboomgaard omzoomd met een meidoornheg;
- De aanplant van een gemengde (mei)doornhaag langs de perceelsgrenzen onder andere aansluitend bij landgoed Barthenhorst;
- Het realiseren van zichtlijnen van en naar het omringende landschap - bebouwingsensemble;
- Doorzichten vanaf de Doetinchemseweg en het versterken van de beplanting op de perceelsgrenzen;
- Het handhaven van de bestaande knotwilgen.

- De bestaande in- en uitrit op de Doetinchemseweg blijft gehandhaafd en zorgt voor de ontsluiting van de bestaande woning en twee nieuwe wooneenheden.
- In de gemengde meidoornhagen(struweelhaag) zijn openingen gecreëerd die zorgen voor zichtrelaties met het omringende landschap. Hierdoor worden de tuinen niet geheel opgesloten door hagen. Bij de openingen is een boom gesitueerd als accent en zorgt voor diepte in de tuin (zichtlijnen).

De volgende afbeelding met legenda geeft een impressie van het nieuwe erf met bebouwing en de inrichting van het erf. De witte - onderbroken - belijning vormt de grens van het voormalige agrarische bouwperceel.



Legenda



OOSTZEE
ontwerp & omgeving

Afb. landschappelijke inpassing Doetinchemseweg 75 Didam

De landschappelijke inpassing met beplantingsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4.3 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De bestaande in- en uitrit blijven voor de huidige en toekomstige bewoners gehandhaafd. Op eigen terrein wordt beschikt over voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Het parkeren zal plaatsvinden op de voorerven. Er zijn minimaal 6 parkeerplaatsen nodig.

De bestaande woning en de nieuwbouw leiden slechts tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen op de Doetinchemseweg en op de wegen in de omgeving van het plangebied.

De verkeerscapaciteit van de Doetinchemseweg ter plaatse is ruim voldoende om de geringe toename aan verkeersbewegingen te verwerken.

4.4 Toetsing

De landschappelijke inpassing in combinatie met de planbeschrijving, laat zien dat het initiatief aan de ruimtelijke randvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan en aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan voldoet.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoering van het project een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit voor de gronden waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde uitbreiding.

Op de locatie heeft een verkennend bodemonderzoek plaats gevonden. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 28-04-2020. Op 06-05-2020 zijn de peilbuizen bemonsterd. Het bijbehorende rapport K200021, d.d. 27-05-2020 is als bijlage aan ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

De resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

asbest

Uit de asbestkaskaart blijkt dat er een hoge kans op aanwezigheid van asbest is. Uit de locatie-inspectie zijn geen asbestbronnen gevonden op de te onderzoeken terreindelen.

bodem

Op basis van het vooronderzoek 'bodem' is een aantal deellocaties te onderscheiden. In onderstaande tabel zijn de onderzoeksstrategieën per deellocatie weergegeven.

Deellocatie	Oppervlakte (m ²)	Hypothese	Verdachte stoffen en bodemlaag	Strategie*
Kassen	2.500	verdacht	bestrijdingsmiddelen	VED-HE
Oostzijde terrein	1.500	onverdacht	-	ONV-NL

* ONV-NL = onverdachte, niet lijnvormige locatie

Onderzoeksstrategieën volgens NEN-5740:

- ONV: Onverdacht
- VED-HE: Verdacht, heterogeen verdeeld

Voor een overzicht van monsternamepunten wordt korthedshalve verwezen naar de volgende afbeelding 'Situering et monsternamepunten'. Deze tekening is ook opgenomen in het rapportage onder bijlage 5.



Situatietekening met monsternamenpunten (zie bijlage 5 van het onderzoek)

Er zijn in de grond geen (van de onderzochte) bestrijdingsmiddelen aangetroffen. De hypothese 'verdachte locatie voor bestrijdingsmiddelen' wordt verworpen. In het grondwater van beide deelgebieden zijn licht verhoogde concentraties gemeten. Formeel dient de hypothese "onverdacht" te worden verworpen. De onderzoeksinspanning behoeft in beide gevallen echter niet te worden herzien.

In de volgende tabel zijn het aantal boringen en peilbuizen per locatie aangegeven.

Locatie	Aantal boringen (excl. peilbuizen)	Aantal peilbuizen
Kassen	11 boringen tot circa 0,5 m-mv (A3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14) 2 boringen tot 2,0 m –mv (A2 en A10)	1 (A1)
Landbouw grond	6 boringen tot circa 0,5 m –mv (B3, 4, 5, 6, 7, 8) 1 boring tot 2,0 m –mv (B2)	1 (B2)

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond geen van de onderzochte componenten is gemeten in een gehalte dat de achtergrondwaarde overschrijdt. In het grondwater van beide peilbuizen zijn licht verhoogde concentraties aan enige zware metalen gemeten. Verder zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties gemeten.

Conclusie

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- Zintuiglijk zijn er geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging;
- in de grond van het terrein (kassencomplex alsmede nieuwbouwlocatie) zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte componenten aangetroffen;
- in het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan enige zware metalen gemeten. De verhogingen komen waarschijnlijk van nature voor;
- beide hypothesen worden formeel verworpen. De onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

Aanvullend bodemonderzoek

Binnen het reeds uitgevoerde onderzoek is een deel van de locatie niet onderzocht. In vervolg hierop is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Middels dit onderzoek is dit deel alsnog onderzocht.

Voor het vooronderzoek wordt verwezen naar het reeds uitgevoerde onderzoek. Hieruit zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat het aanvullend te onderzoeken terreindeel verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging. Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden heeft nog een locatie inspectie plaatsgevonden op het nog te onderzoeken terreindeel. Hier is waargenomen dat de schuur op de locatie een asbestverdacht dak heeft. Echter, het regenwater wordt opgevangen door een dakgoot en/of er is sprake van een gesloten verharding onder de zogenaamde druppelzone. Hierdoor is de kans dat verweerde asbestvezels met het regenwater zijn uitgespoeld en in de bodem zijn terecht gekomen nihil. Verder zijn er geen verdachte zaken waargenomen.

Voor het te onderzoeken terreindeel worden 11 boringen uitgevoerd zoals vermeld in onderstaande tabel.

Locatie	Aantal boringen (excl. peilbuizen)	Aantal peilbuizen*
Onderzoekslocatie	9 boringen tot 0,5 m-mv (B9 t/m B16 en B18) 2 boring tot 2,0 m-mv (17 en B19)	-

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk is de grond zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van verontreinigingen en is het opgeboorde materiaal gekarakteriseerd en vastgelegd in boorbeschrijvingen. Bij het zintuiglijk beoordelen wordt door middel van geur en aanblik van de opgeboorde grond een eerste indruk verkregen. Verder wordt door middel van de "olie-op-water"-proef een indicatie verkregen omtrent de aanwezigheid van olie-achtige verontreinigingen. De zintuiglijke waarnemingen en boorprofielen zijn opgenomen in bijlage 1 van het aanvullend onderzoek. Bij de werkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen gedaan.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- Er zijn zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen gedaan;
- De bovengrond (plaatselijk) licht is verontreinigd met kwik en PCB;
- De ondergrond licht is verontreinigd met kwik;
- De aangetroffen gehalten zijn geschikt voor het toekomstige gebruik 'wonen'.

Het terrein is ons inziens op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

De briefrapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.1.2 Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. Volgens het gestelde in artikel 74, lid 1 sub. A2 van de Wet Geluidhinder dient de invloed van alle wegen in een buitenstedelijk gebied met een of twee rijstroken gelegen binnen 250 meter van de woningen in het plangebied op de betreffende gevels te worden onderzocht. De voorkeursgrenswaarde voor een geluidsbelasting op een gevel van woningen is 48 dB. Wordt aan die voorkeurswaarde voldaan, dan is er in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ligt de geluidsbelasting hoger dan kan er een hogere waarde worden vastgesteld. Voor woningen in een buitenstedelijk gebied (buiten de bebouwde kom) is dit ten hoogste 53 dB (Wgh art. 83). In verband hiermee is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting.

Het akoestisch onderzoek

Het woongebouw met twee wooneenheden is gelegen in de wettelijke geluidszone van de Doetinchemseweg en de Holthuizerstraat buiten de bebouwde kom van Loil. In de nabijheid van de locatie ligt verder een 30 km weg zonder geluidzone te weten de Wehlseweg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tevens de nabijgelegen 30 km/uur weg Wehlseweg in het onderzoek betrokken (zie paragraaf 3.3. van het onderzoek).

De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 5.21.

Alle resultaten zijn inclusief een aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder weergegeven. De berekende geluidsbelastingen voor de Doetinchemseweg en de Holthuizerweg op de woningen zijn in navolgende tabellen weergegeven.

TABEL III.3 overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) in 2030 tgv de Doetinchemseweg na aftrek van 5dB			
Punt	gevel	1,5 m	4,5 m
1	Zuidgevel	53	53 ¹
2	Oostgevel	48	50
3	Oostgevel	46	48
4	Westgevel	48	50
5	Westgevel	46	48
6	Noordgevel	23	25

1 3 dB aftrek bij een geluidbelasting van 56 dB zonder aftrek

TABEL III.4 overzicht berekende invallende geluidbelasting Lden (dB) in 2030 tgv de Holthuizerstraat na aftrek van 5dB			
Punt	gevel	1,5 m	4,5 m
1	Zuidgevel	31	31
2	Oostgevel	-	-
3	Oostgevel	-	-
4	Westgevel	27	28
5	Westgevel	28	23
6	Noordgevel	1	4

De volledige berekeningsresultaten zijn in bijlage II opgenomen van het akoestisch rapport.

Doetinchemseweg

De geluidbelasting ten gevolge van de Doetinchemseweg bedraagt ten hoogste 53 dB na aftrek van 5 dB. De geluidbelasting ligt daarmee boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale hogere waarde van 53 dB (na aftrek van 5 dB) wordt echter niet overschreden. Voor de Doetinchemseweg is een hogere waarde noodzakelijk.

Holthuiserstraat

De geluidbelasting ten gevolge van de Holthuiserstraat bedraagt ten hoogste 31 dB na aftrek van 5 dB. De geluidbelasting ligt daarmee in alle rekenpunten beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de Holthuiserstraat zijn geen hogere waarden nodig voor wegverkeer.

Maatregelen

Hieronder wordt ingegaan op de mogelijkheden om de geluidsbelasting te verminderen.

- Het verlagen van de geluidbelasting door de Doetinchemseweg door het aanbrengen van een stil wegdek is niet kosteneffectief en stuit op civieltechnische bezwaren.
- Afscherming van de woningen is op deze locatie financieel en landschappelijk niet haalbaar.
- De maximumsnelheid op de Doetinchemseweg bedraagt 80 km/uur. Het ligt niet voor de hand de toegestane snelheid op deze doorgaande weg te verlagen gezien het karakter van de weg.

Goede ruimtelijke ordening

Bij het toetsen of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Aan dit toetsingskader kan worden voldaan met de hierboven omschreven maatregelen. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. Zie verder hieronder.

Geluidwering

De voorschriften van het Bouwbesluit hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB. Bij het bepalen van de benodigd geluidwerende voorzieningen wordt conform het Bouwbesluit gekeken naar de geluidbelasting zonder aftrek. Voor gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zijn geluidwerende voorzieningen nodig.

Conclusie

De gemeente dient voor de geluidbelaste woningen een hogere waarde vast te stellen van ten hoogste 53 dB door wegverkeer op de Doetinchemseweg.

Het akoestisch rapport is als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" op 15 november 2007 in werking is getreden. De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. In Nederland zijn meer dan 5000 ruimtelijke projecten. Slechts zo'n 150 daarvan verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'.

Kleine projecten

Dit zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor de realisering van het project, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie).

Het initiatief betreft sloop van overtollige bebouwing, het hergebruik van de voormalige bedrijfswoning en nieuwbouw (2 wooneenheden in een woongebouw). In de omgeving komen een aantal intensieve veehouderijen voor. Het geuraspect komt verder aan de orde in paragraaf 5.1.7.)

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft de luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bouwproject.

5.1.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt. Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) 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 en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico (GR) 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. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg) Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

In onderhavige situatie is alleen het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en transport van gevaarlijke stoffen over de weg relevant.

Wegtransport

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes. Met hierbij behorend het Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Relevant voor toetsing van de externe veiligheid op een locatie zijn de begrippen plaatsgebonden risico, groepsrisico en invloedsgebied. Deze zijn als volgt gedefinieerd:

– Plaatsgebonden risico (PR)

Risico op een plaats nabij een buisleiding, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die bepaalde plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met die buisleiding.

– Groepsrisico (GR)

Cumulatieve kansen per jaar per kilometer buisleiding dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding.

Bij het PR is het dus niet van belang of er daadwerkelijk personen op die bepaalde locatie aanwezig zijn. Voor het GR geldt dat in een gebied waar zich geen personen bevinden het GR gelijk aan nul is. Voor het GR geldt dat hoe meer slachtoffers bij een ongeval in een keer kunnen vallen hoe lager (strenger) de norm (de oriëntatiewaarde). Grote slachtofferaantallen geven namelijk meer kans op maatschappelijke ontwrichting.

– Invloedsgebied

Gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarop de letaliteit van die personen 1% is.

In verband hiermee is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Zie volgende afbeelding. Hieruit volgt dat er in de nabijheid van het plangebied een gastransportleiding ligt. Het plangebied ligt ook binnen het toxisch invloedsgebied van de Rijksweg A18 (op ca. 2.400 meter afstand) door het

vervoer van gevaarlijke stoffen. Vanwege de aanwezigheid van deze risicobronnen is een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd.



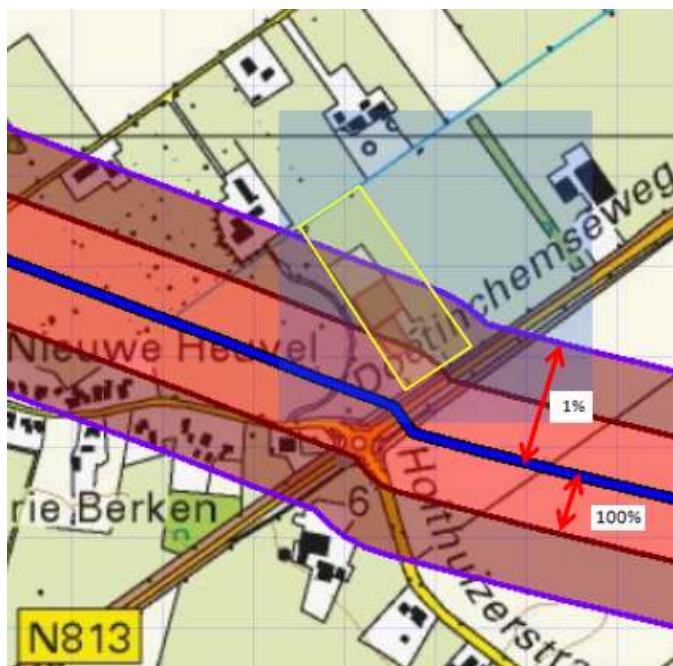
Afb. uitsnede Risicokaart met globale plangebied

Aardgasleiding

De kenmerken hogedruk aardgastransportleiding zijn samengevat in onderstaande tabel.

Transportroute	Uitwendige diameter	Inwendige druk	Mitigerende maatregelen
N-566-01	12,76 inch	40,0 bar	Geen

De 1% letaliteit contour geeft het gebied aan waarbij nog 1% van de bevolking komt te overlijden ten gevolge van een incident met de hogedruk aardgastransportleiding (fakkelflam). Dit gebied wordt ook uitgedrukt als het invloedsgebied. De volgende afbeelding geeft deze contouren weer.



Afb. Ligging hogedruk aardgastransportleidingen met 1% en 100% letaliteit contour

De 1% letaliteitscontour is gelegen op een afstand van ca. 138 meter vanaf het midden van de hogedrukaardgasleiding. De 100% letaliteitscontour is gelegen op een afstand van ca. 68 meter vanaf het midden van de hogedrukaardgasleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is bepaald voor de relevante leidingen. Bij de aanwezige hogedruk aardgastransportleiding is er geen sprake van een PR contour van 10^{-6} per jaar en geen PR contour van 10^{-7} per jaar. De PR contour van 10^{-8} per jaar voor de nabijgelegen leiding is weergegeven in de volgende afbeelding. De geplande nieuwbouw bevindt zich gedeeltelijk binnen de PR contour van 10^{-8} per jaar.



Afb. Plaatsgebonden risicocontour van 10^{-8} per jaar ten gevolge van transportroute N-566-01

Groepsrisico

Het berekende groepsrisico is in de huidige als de toekomstige situatie kleiner dan de meetbare waarde van het rekenprogramma CAROLA. Hierdoor is het niet noodzakelijk het groepsrisico verder te verantwoorden. De mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen die zich bevinden binnen het invloedsgebied moet echter nader worden onderzocht.

De toekomstige bewoners moeten worden gewezen op de aanwezigheid van de hogedruk aardgas transportleiding. Eveneens dienen de bewoners op de hoogte te zijn dat men van de gasleiding af moet vluchten bij een calamiteit aan de gasleiding.

Voor de bestrijding van een eventuele calamiteit van de hogedruk aardgas transportleiding zal bij de planinrichting voor zover mogelijk rekening moeten worden gehouden dat het plangebied van meerdere zijden bereikbaar moet zijn en dat er voldoende blusmaterieel beschikbaar is.

Advies VNOG

Bij brief van 9-11-2020 heeft Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland aangegeven dat in dit plan het aspect 'externe veiligheid' voldoende aandacht heeft gekregen. De VNOG merkt nog op dat de zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente vergroot kan worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>). Het advies is als bijlage toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt alleen binnen het toxisch invloedsgebied van de Rijksweg A18 (op ca. 2.400 meter afstand). Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand, maar binnen het toxisch invloedsgebied ligt van de Rijksweg A18, moet ingegaan te worden op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de Rijksweg A18;
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de Rijksweg A18 een ramp voordoet.

Het maatgevende scenario voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen/gassen ligt is een toxische wolk. Hieronder wordt vanuit dit scenario kort ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijding en beperking

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

In veiligheid te brengen personen

Bij een calamiteit met toxische stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden.

Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden gesteld dat er voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zijn.

Conclusie

Het extern veiligheidsaspect vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan. Het rapport is als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Woonfuncties zijn hindergevoelige bestemmingen. Met dit plan wordt een woongebouw met twee wooneenheden op de locatie toegevoegd en de bestaande boerderij wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Daarom moet gekeken worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van de nieuwe woonfunctie. Eveneens moet duidelijk zijn of bestaande bedrijven in de omgeving de woonfuncties kunnen belemmeren.

Richtafstanden algemeen

De brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse gemeenten bevat een overzicht van minimale afstanden (richtafstanden) die tussen bepaalde bedrijfstypen en Hindergevoelige functies, waaronder 'wonen', bewaard moeten worden om de bovenbeschreven belemmeringen te voorkomen.

Bedrijven in de omgeving en de nieuwe woonfunctie als hindergevoelige bestemming

In de omgeving van het perceel Doetinchemseweg 75 zijn bedrijven gelegen en een woning. De bedrijven betreffen veebedrijven en een detailhandelsbedrijf op het perceel Wehlseweg 92 in het dorp Loil. Voor dit laatste bedrijf geldt een richtafstand 10 meter. De afstand bedraagt meer dan 150 meter. Hiermee wordt aan de richtafstand gedaan.

Op het geuraspect van de rundveehouderijen wordt nader ingegaan in de volgende paragraaf.

Andere hinderlijke functies zijn niet aanwezig.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' levert geen belemmeringen op voor het voorliggende initiatief en voor de in de omgeving aanwezige bedrijven. Zie ook volgende paragraaf.

5.1.7 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten, als woningen, in de nabijheid van de 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 ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

De gemeente Montferland is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in de Meststoffenwet. Binnen dergelijke gebieden moet de berekende geurbelasting op grond van de Wgv worden getoetst aan twee standaardnormen:

- 3 ouE/m³ (odour units per m³ lucht) voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom;
- 14 ouE/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Op bedrijven waar melkrundvee wordt gehouden is geen sprake van een diersoort waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor melkrundveebedrijven wordt een afstand van 50 m in het buitengebied aangehouden tot gevoelige functies.

De meest nabij gelegen veehouderij waar uitsluitend vaste afstandsdieren worden gehouden is de veehouderij aan de Holthuiserstraat 2 in Didam op circa 190 meter van de planlocatie.

Dit is dus ruim meer dan de minimale afstand van 50 meter.

achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting als gevolg van een veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting op de beoordelingspunten varieert van 2,2 tot 2,3 ou/m³ en blijkt ruim lager dan de geurnorm voor individuele beoordeling van een veehouderij buiten de bebouwde kom (14,0 ou/m³).

voorgroundbelasting

Onder voorgroundbelasting wordt verstaan de geurbelasting afkomstig van één veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt. Gezien de lage achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting) is er geen reden om ook de voorgroundbelasting van de meest dominante veehouderij te berekenen. De voorgroundbelasting zal altijd lager zijn dan de achtergrondbelasting waardoor in deze rapportage 2,3 ou/m³ als uitgangspunt is genomen (worst-case scenario). Bij de berekening van de achtergrondbelasting zijn de volgende veehouderijen meegenomen.

X-coördinaat	Y-coördinaat	Straatnaam	ou vergund	ou berekend
207.180	441.463	Groenestraat 1	18088	18088
208.727	440.235	Fuukweg 9	49623	49623
206.940	440.969	Bosslagstraat 2	17300	17300
207.745	441.974	Wardsestraat 13	27900	27900
207.997	441.429	Kempsestraat 6	4025	4025
209.147	440.686	Heikantseweg 12	19395	19395
206.095	441.226	Loilderhofweg 13	23509	23509
208.081	441.619	Kempsestraat 1	17712	17712
208.478	439.814	Van Rouwenoortweg 43	14310	14310
208.912	439.861	Toppegaiweg 1	1570	1570

Conclusie

Het geuraspect levert geen beperkingen op voor de nieuwe woonfuncties. Er is sprake van een goed woon- en verblijfklimaat. De agrarische bedrijven worden ook niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden door deze nieuwe woonfuncties. Het geuronderzoek is als bijlage bij dit plan gevoegd.

5.1.8 Leidingen

Op ca. 2,6 km en 1,8 km afstand van het plangebied zijn respectievelijk 380 kV en 150 kV hoogspanningslijnen gelegen. De indicatieve magneetveldzones hiervan zijn respectievelijk 115 en 65 meter (bron: netkaart RIVM). Deze hoogspanningslijnen vormen derhalve geen belemmering en zullen niet nader beschouwd worden.

5.2 Waterhuishouding

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht geworden voor diverse ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan. Dit betekent dat een ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te bevatten waarin de waterhuishoudkundige situatie wordt beschreven en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding worden verwoord.

Waterbeleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het 'Waterplan Gelderland 2010-2015', het 'Waterbeheersplan 2010-2015' van het Waterschap Rijn en IJssel, het 'Nationaal Waterplan', WB21, het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' en de 'Europese Kaderrichtlijn Water'. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads-)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

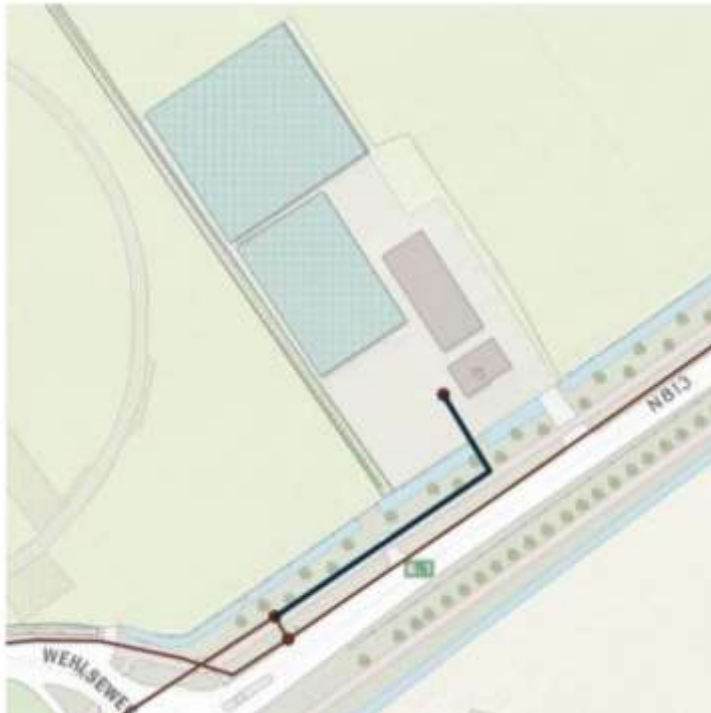
Het plangebied bevindt zich in het dekzandlandschap dat tot het Oost-Nederlandse Plateau wordt gerekend. De bovengrond bestaat over een groot aaneengesloten gebied uit een laag dekzand.

De regionale grondwaterstroming is west zuidwest en wordt beïnvloed door oppervlaktewater, rivieren, voorkeurskanalen als rioolsleuven etc. De onderzoekslocatie ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De feitelijke grondwaterstand lag tussen 1,50 en 1,75m–mv (ontleend aan de resultaten van het bodem- en asbestonderzoek. Zie bijlage).

Uit de grondwaterkaarten van TNO blijkt dat de regionale grondwaterstromingsrichting zuidwestelijk is gericht. De lokale grondwaterstromingsrichting kan plaatselijk worden beïnvloed door sloten, beken, rivieren, rioleringen, onttrekkingen e.d.

Huidige situatie

De (vuil)waterafvoer van de locatie is aangesloten op de drukriolering, zie onderstaande uitsnede uit het beheersysteem. De dikke zwarte lijn is een vrijervalleiding naar een pompput.



Het hemelwater in de bestaande situatie van zowel de boerderij als de (bedrijfs)gebouwen moet zijn afgekoppeld en het water moet op eigen terrein wordt verwerkt.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Op basis van het schema uit de 'Standaard Waterparagraaf voor bestemmingsplannen' van het Waterschap Rijn en IJssel is een overzicht gemaakt van de verschillende waterhuishoudkundige aandachtspunten die een rol spelen bij dit initiatief.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRI	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ²	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ²	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel ?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief	Nee	2

	recreatief medegebruik mogelijk wordt?		
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig ?	Nee	1

Hemelwater

Het waterschap en de gemeente houden voor het afkoppelen en infiltreren in de bodem een benodigde berging aan van 40 mm per m² verhard. Hemelwater moet op eigen terrein afgekoppeld worden en in de bodem worden geïnfiltreerd.

Volgens het beleid van het Waterschap moet indien meer regenwater direct wordt afgevoerd naar watergangen dan voorheen dan moet worden voorzien in waterberging op eigen terrein. De piekbelasting naar oppervlaktewater mag niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Door de sloop van de kassen met een oppervlakte 2550 m² neemt het verhard oppervlak af. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing is substantieel minder dan in de oude situatie. Op basis hiervan is het, ten aanzien van het bergen van hemelwater, aannemelijk dat binnen de plangrenzen voldoende ruimte beschikbaar is om de waterbergingsopgave op meerdere manieren binnen de plangrenzen te verwerken en te infiltreren.

Huishoudelijk afvalwater

In de nieuwe situatie zullen de twee nieuwe wooneenheden aangesloten kunnen worden op de bestaande rioleringinfrastructuur (vrijvervalleiding) voor vuilwater. Er moet een uitlegger worden gemaakt (door de gemeente) op deze leiding naar de 2 nieuwe woningen. De nieuwe woningen moeten elk een eigen aansluiting krijgen met een eigen ontstoppingsputje. Dit ontstoppingsputje moet zo dicht mogelijk bij de perceelsgrens worden geplaatst.

Een nieuwe aansluiting op de put mag echter alleen door de gemeente worden gemaakt en ook deze kosten worden in rekening gebracht. Afspraken hierover worden vastgesteld in een overeenkomst met de initiatiefnemer.

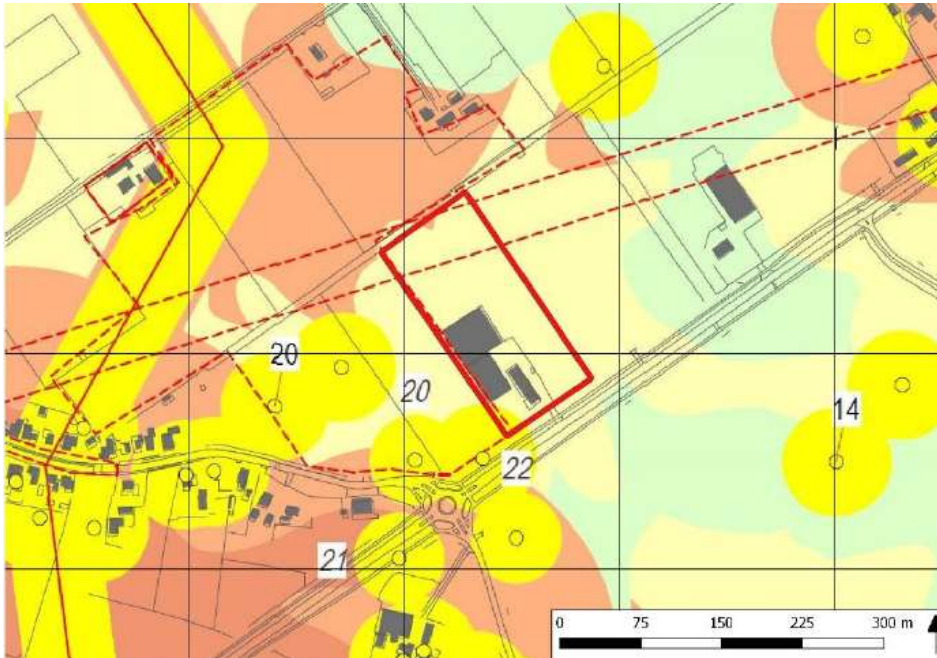
Op het drukrioolstelsel mag geen regenwater worden geloosd. Dit systeem is niet geschikt voor het verwerken of transporteren van hemelwater. Het lozen van hemelwater op deze systemen is daarom niet toegestaan. Zo'n lozing is ook niet nodig, want in het buitengebied is voldoende ruimte om het hemelwater op eigen terrein te verwerken of af te voeren naar aangrenzende sloten of watergangen.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Erfgoedwet is het verplicht om de archeologische waarden bij ruimtelijke planvorming te betrekken, met name bij plannen waarbij bodemverstorende werkzaamheden uitgevoerd worden. Het gaat hierbij om het bekende en nog niet bekende bodemarchief. Uitgangspunt hierbij is dat de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden blijven en niet aangetast worden.

Het plangebied ligt volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland' in een zone met een plangebieden groter dan 1000 m² en bij bodemingrepen dieper dan 30 cm-mv. Op de verwachtingskaart dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Bij deze waarde is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij archeologie van de gemeente Montferland ligt het plangebied binnen drie verwachtingszones. Het overgrote deel van het plangebied ligt in een Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied categorie 7 (middelmatig). In het noorden van het plangebied is voor een klein deel sprake van Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied categorie 6 (hoog). De zuidelijke hoek van het plangebied ligt in de attentiezone van een Archeologisch Waardevol gebied categorie 3. Omdat er sprake is van een

herziening van het bestemmingsplan, is een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd.



Afb. uitsnede van de archeologische beleidskaart met het plangebied in het rode kader (Archeologische beleidskaart gemeente Montferland).

Tot nu toe is er nog geen bebouwing gesloopt binnen het plangebied. De verstoring door bebouwing zal dan ook minimaal zijn. Aan de hand van een eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dat direct grenst aan het plangebied, kan worden opgemaakt dat het plangebied wordt afgedekt met een eerdlaag of plaggendeek tussen de 30 en 50 cm dik. Deze laag kan de mogelijke archeologische resten beschermd hebben tegen mogelijke bodemverstoringen.

Uit het booronderzoek blijkt dat in 6 van de 7 boringen een niet intacte bodem is aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat er tot ca. 60-70 cm is diepgeploegd.

Selectieadvies

Vanwege het grotendeels ontbreken van intacte bodems en het ontbreken van archeologische indicatoren adviseren wij om het onderzoeksgebied vrij te geven voor de voorgestelde ontwikkeling. De kans dat door de voorgenomen bodemingrepen intacte vindplaatsen verloren gaan is nihil.

Selectiebesluit

Het conceptrapport is op 28 mei 2020 beoordeeld door het bevoegd gezag. Het rapport is akkoord bevonden behoudens één opmerking welke is verwerkt in deze definitieve rapportage. Het selectieadvies is overgenomen en het plangebied kan worden vrijgegeven. Vanuit archeologisch oogpunt kunnen de geplande werkzaamheden doorgang vinden want de kans dat door de voorgenomen bodemingrepen intacte vindplaatsen verloren gaan is nihil. Archeologisch vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk. De gemeente Montferland heeft met het selectieadvies ingestemd..

Conclusie

De uitvoering van het initiatief heeft geen gevolgen voor de archeologische waarden in het gebied.

Het 'Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie' is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.4 Natuurwaarden

Voorgenomen ingreep

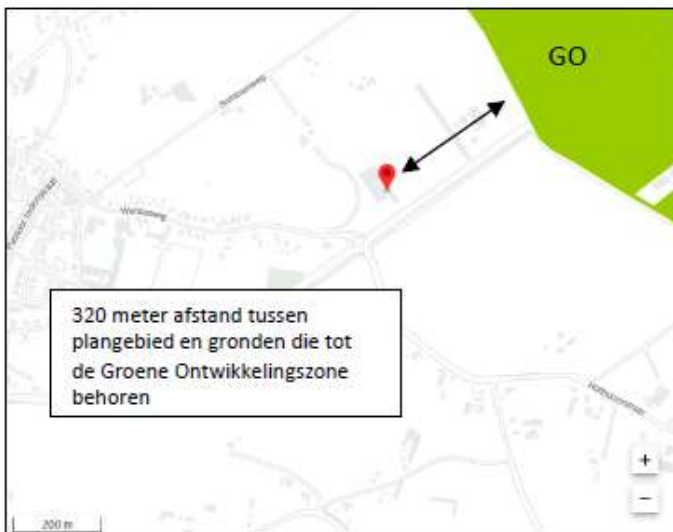
De initiatiefnemer wil de bestaande boerderij gaan gebruiken voor wonen in combinatie met sloop van de kassen en nieuwbouw (2 wooneenheden in één woongebouw).

In juli 2020 is een quickscan Flora en fauna verricht voor een deel van het voormalige agrarische bouwperceel. In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het onderzoeksgebied op 7-04-2020 tijdens de daglichtperiode bezocht. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Het bijbehorende rapport is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen schaduwwerking kent.

Het plangebied ligt op minimaal 320 meter afstand van gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Gelders Natuurnetwerk (aangeduid met GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (aangeduid met GO) in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Gelders Natuurnetwerk in de omgeving van het plangebied (rode marker).

Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen Natura 2000-gebied en het plangebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten zullen leiden tot een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied. Bij de bouw en de ingebruikneming van het woongebouw neemt de stikstofdepositie in geringe mate toe op lokaal niveau. Het positieve effect van het verdwijnen van een agrarisch bouwperceel op de stikstofdepositie is van grotere betekenis voor de beschermde gebieden. Het plangebied ligt op 6,26 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Rijntakken (bron: Pdok.nl). Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven.

Zekerheidshalve is een Aeriusberekening uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie op het vermelde Natura 2000-gebied. Deze berekening is al bijlage bijgevoegd.



Afb. Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Natura2000-gebied wordt met de blauwe en groene kleur aangeduid. De ligging van het plangebied wordt met de blauwe cirkel aangeduid (bron pdok.nl).

Soortenbescherming

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en nestelen er vogels.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Zie onderstaande tabel die een samenvatting geeft van de soortgroepen, wat er is aangetroffen, wettelijke verbodsbepalingen en aandachtspunten.

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming)	Aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Vaste rust- en voortplantingsplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen beschermde dieren doden
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, er wordt geen jaarrond beschermde nestplaats negatief beïnvloed	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 2	Geen bezette nesten beschadigen of vernielen
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 1	Geen vogels doden
Vleermuizen	Verblijfplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; er wordt geen essentieel foerageergebied aangetast	Geen
Vleermuizen	Vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast	Geen
Vleermuizen	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Foerageergebied	Mogelijk diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën	(winter)rustplaatsen	Mogelijk diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën	Voortplantingsbiotoop	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen beschermde dieren doden
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

Afb. Samenvatting van de wettelijke consequenties.

Soortgroep	Rust- en verblijfplaats	Voortplantingsplaats	Vliegroute (vleermuizen)	Essentieel foerageergebied	Wettelijke consequenties?	Nader onderzoek vereist	Ontheffing vereist?
Grondgebonden zoogdieren	ja	ja	n.v.t.	nee	ja	nee	Nee, tenzij dieren gedood worden
Vogels	nee	ja	n.v.t.	nee	ja	nee	Nee, tenzij vogels gedood worden of bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden
Vleermuizen	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Amfibieën	ja	nee	n.v.t.	nee	ja	nee	Nee, tenzij dieren gedood worden

Afb. Vereenvoudigde samenvatting van de wettelijke consequenties per diergroep.

Conclusie

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Negatieve effecten op de beschermde waarden in en bij deze gebieden zijn niet aan de orde.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk bezetten verschillende beschermde grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Potentiële vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen ontbreken in het plangebied.

Mits geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden en er geen beschermde dieren verwond of gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de ligging op enige afstand van een Natura 2000-gebied, is het uitgesloten dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. De bijgevoegde Aeries-berekening bevestigt dat er geen toename is van de stikstofdepositie

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

Het natuurwaardenonderzoek is als bijlage bij dit plan gevoegd.

5.5 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Op 1 april 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is de regel dat bij een m.e.r.-beoordelingsprocedure de toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst alleen niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld waarmee dat kan worden bepaald. Voor de daarbij horende toets van de activiteit wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd.

In het plangebied is sprake van een functiewijziging door sloop en het toevoegen van 2 wooneenheden in een woongebouw. In de directe omgeving van plangebied liggen geen beschermde Natura 2000-gebieden. Door de uitvoering van het plan zal het aantal mensen in en rond het plangebied in geringe mate toenemen. Uit de verschillende onderzoeksresultaten zoals vermeld in hoofdstuk 5 blijkt dat er geen negatieve effecten in de omgeving zijn te verwachten.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het milieubelang in het plan in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten van deze ontwikkeling op het milieu zijn te verwachten.

6. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten en legeskosten voor zijn rekening. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld door de raad. De gemeente sluit een overeenkomst met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal voor de gemeente voldoende zeker wordt gesteld. Het opstellen van een exploitatieplan, overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening, is daarom niet nodig.

Door verkoop van de twee wooneenheden worden voldoende inkomsten gegenereerd om de uitvoerbaarheid van het plan mogelijk te maken.

Behoefte

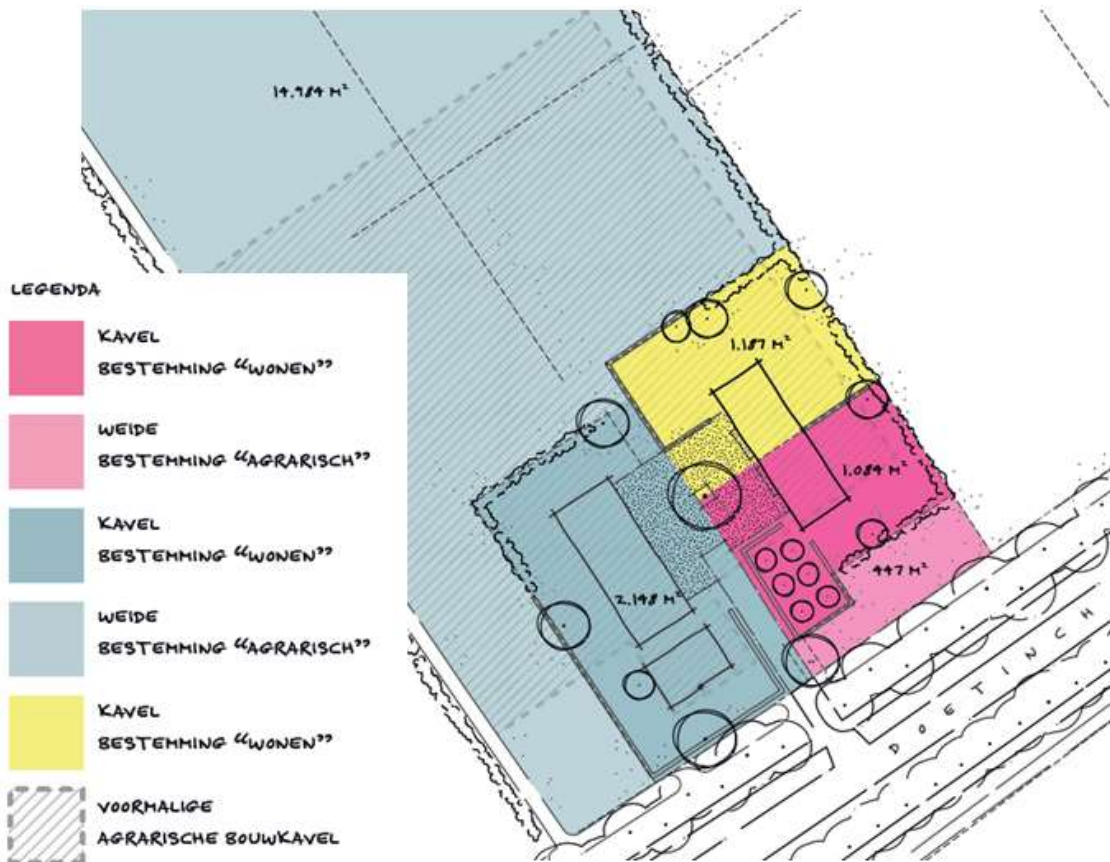
Met de uitvoering van het voorliggende initiatief wordt overigens voorzien in de lokale behoefte: de twee wooneenheden in een woongebouw betreffen betaalbare wooneenheden voor de kleinere huishoudens.

Verkaveling en verkoop

De uitvoering van het plan in de praktijk betekent in eerste instantie dat kopers moeten worden geworven die dit plan ook graag vorm en inhoud willen geven. De daadwerkelijke verkaveling moet de uitvoering van de ontworpen inrichting en de verkoop van de kavels vervolgens ook mogelijk maken. De prijs en de omvang van de kavels moet in verhouding staan tot de bouw- en gebruiksmogelijkheden die de afzonderlijke kavels bieden.

Het nieuwe erf bestaat enerzijds uit de oorspronkelijke bedrijfswoning met aangrenzende schuur en anderzijds uit een nieuw woongebouw met 2 kleinere wooneenheden (wonen-woongebouw) met afwijkende geringere bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Kopers dienen zich op voorhand bewust te zijn van de mogelijkheden, onmogelijkheden en voorwaarden die verbonden zijn aan de kavels bij de wooneenheden binnen het plangebied. Zij zijn er voorts mee bekend dat zij vorm en inhoud moeten geven aan de aan te leggen landschapselementen zoals deze in het inrichtingsplan zijn opgenomen en zoals deze in het beplantingsplan nader zijn uitgewerkt.



Afb. verkaveling

Ook dient gezamenlijk vorm en inhoud te worden gegeven aan het centrale verharde gemeenschappelijk erf. De uitvoering van het inrichtingsplan wordt vastgelegd in de specifieke gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Eigenaar van de planlocatie en betrokken adviseur hebben vooraf nagedacht over de verdeling van het plangebied en zijn met het oog op de realisatie van het plan overeenkomstig het inrichtingsplan, tot een verkaveling gekomen zoals deze op bovenstaande afbeelding is weergegeven.

De gele en de licht en donker roze ingekleurde gronden zijn de kavels van de woonheden en de donker grijs ingekleurde gronden vormt de kavel bij de oorspronkelijke bedrijfswoning. De verkavelingstekening is als bijlage bij deze ruimtelijk onderbouw opgenomen.

Op de gronden rust voor de nieuwe eigenaren een verplichting de daarbinnen opgenomen landschapselementen (zoals weergegeven in het inrichtingsplan) te realiseren en in stand te houden. Daar waar aan de achterzijde van het nieuwe erf beplantingselementen moeten worden aangebracht en in stand worden gehouden, is de eigenaar van die gronden daarvoor verantwoordelijk.

De gronden aan de achterzijde van de hagen die de tuinen bij de wooneenheden scheiden van het agrarisch gebied, blijven voorzien van een agrarische bestemming. Voor zover deze gronden of een gedeelte daarvan onderdeel uitmaken van de verkoop, mogen deze uitsluitend worden gebruikt voor het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Op de agrarische gronden zijn geen bouwwerken en tuinen toegestaan. Bij de afzonderlijke wooneenheden binnen de bestemming 'wonen-woongebouw' is uitsluitend 50 m² aan inpandig bijgebouw toegestaan. Een gebruik van deze bijgebouwen voor bewoning is verboden. Het inpandig bijgebouw wordt zodanig fysiek gescheiden van de wooneenheid dat het betrekken daarvan bij de inhoud van de woning is uitgesloten.

Binnen de kavels van de wooneenheden wordt vergunningsvrij bouwen niet uitgesloten. Vergunningsvrij bouwen wordt daarmee bij het woongebouw in beperkte mate mogelijk wordt gemaakt.

De kavels bij de wooneenheden zijn in het inrichtingsplan beperkt van omvang zodat:

1. geen extra noodzaak is voor stalling van machines om de grond te onderhouden;
2. een verkoopprijs mogelijk is die in verhouding staat tot de toegestane bouw en gebruiksmogelijkheden (waaronder toegestane inhoud van de wooneenheid en toegestane oppervlakte aan bijgebouw);
3. de kavel voor een grote groep betaalbaar is, in het bijzonder geschikt voor de kleinere huishoudens, waar de maximale inhoudsmaat op is afgestemd;
4. de verplichting tot landschappelijke aankleding en inpassing voor deze kavels beperkt kunnen worden gehouden.

Het woongebouw heeft de uitstraling van een agrarische schuur met een enkelvoudig hoofdvorm, eenvoudig beeldbepalend dakvlak en een sobere uitstraling, een en ander volgens de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan. Het gebouw is daarbij ondergeschikt aan de oorspronkelijke en te behouden bedrijfswoning op de naastgelegen kavel. Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de bouwkosten, zodat de aard en omvang van de wooneenheden in verhouding blijft staan tot de woonkwaliteit op de locatie.

De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.