

Ruimtelijke onderbouwing

Manhorstweg 16, Didam



Realisatie van één vrijstaande woning en herbouw van de bestaande woning na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Datum: 14 juni 2023

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende planologische situatie	4
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de huidige en gewenste situatie	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Gewenste nieuwe situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1 Bodem	20
4.2 Luchtkwaliteit	21
4.3 Geluid	21
4.4 Milieuzonering	22
4.5 Ecologie	24
4.6 Leidingen	26
4.7 Externe veiligheid	26
4.8 Water	30
4.9 Archeologie	32
4.10 Cultuurhistorie	36
4.11 Verkeer en parkeren	39
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	40

Bijlagen

- 1. Erf- en inrichtingsplan**
- 2. Verkennend bodemonderzoek**
 - 2a. BUS-Melding**
- 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**
- 4. Stikstofberekening**
 - 4a. Berekening sloop- en bouwfase**
 - 4b. Berekening gebruiksfase**
- 5. Quickscan flora en fauna**
- 6. Archeologisch onderzoek**
 - 6a. Boorstaten**
- 7. Watertoets**
- 8. Advies Veiligheidsregio**
- 9. Verslag Omgevingsdialoog**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

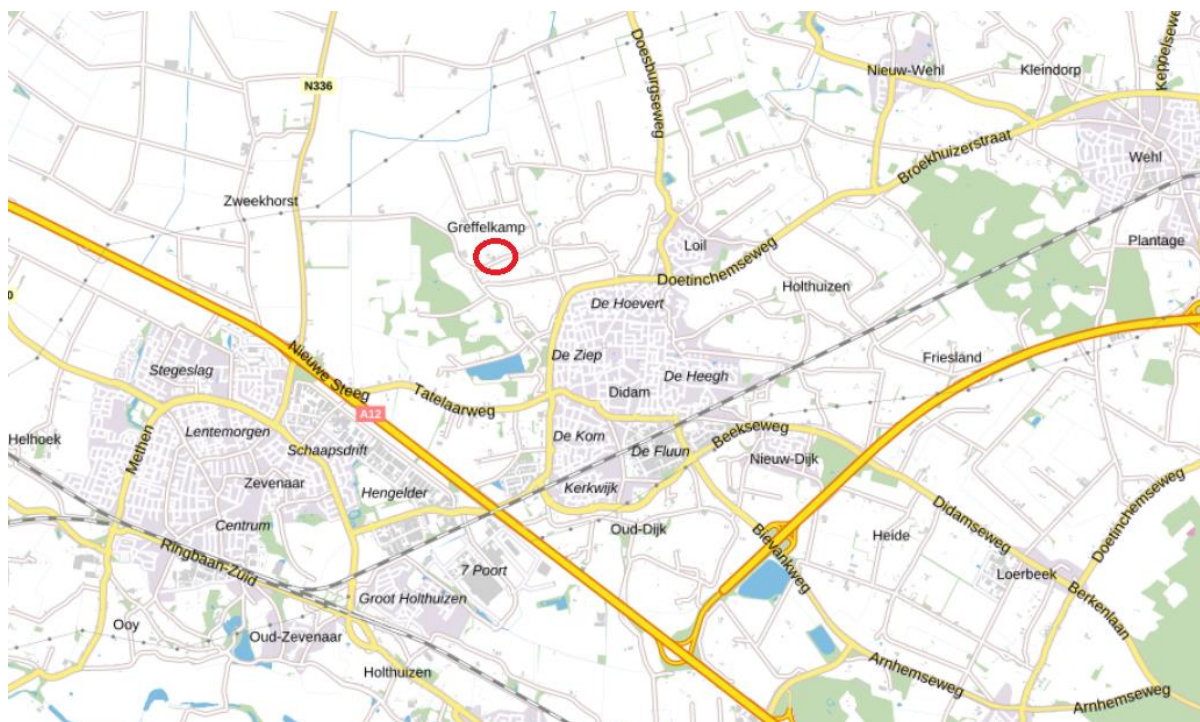
Het rundveebedrijf op het perceel Manhorstweg 16, Didam is niet meer actief. Verder was er als nevenactiviteit een loonwerkbedrijf gevestigd. Door overlijden bedrijfsvoerder, ontbreken bedrijfsopvolger en de huidige problemen die spelen in de veehouderijsector is besloten het bedrijf te staken en voorliggende plannen te realiseren. Volgens het gemeentelijke functieveranderingsbeleid is het mogelijk om na sloop van voldoende agrarische opstallen, woningen te realiseren. Na sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, circa 2.623 m², is er de mogelijkheid om maximaal één vrijstaande woning in combinatie met één woongebouw met minimaal en maximaal twee wooneenheden te realiseren. In het kader van dit project wil initiatiefnemer de bestaande woning slopen en herbouwen en een nieuwe woning toevoegen in het kader van functieverandering. Voorts wil initiatiefnemer slooprechten op de locatie verkopen ten einde deze in te kunnen zetten voor de bouw van een tweede bedrijfswoning op de locatie Truisweg 2a te Didam.

Om het initiatief mogelijk te kunnen maken is een planologische wijziging noodzakelijk. Ter onderbouwing van deze planologische wijziging is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Didam in de gemeente Montferland. In de omgeving zijn overwegend burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven aanwezig.

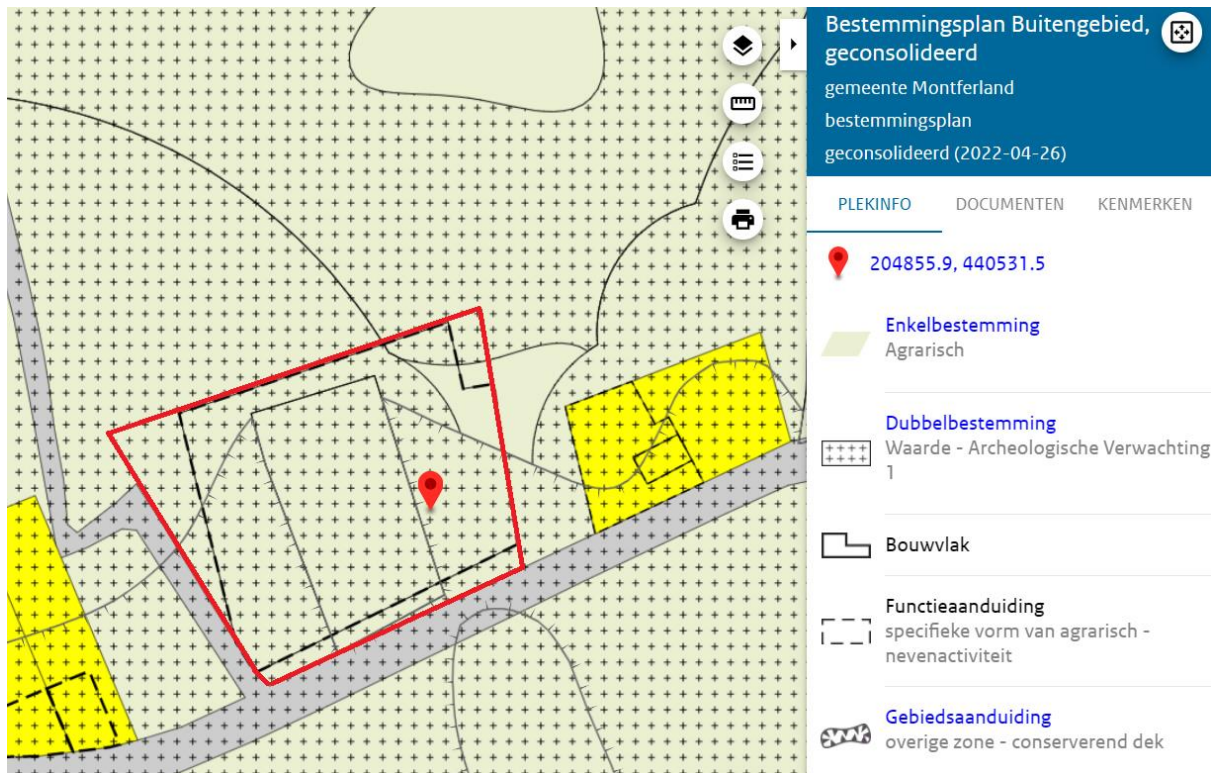
Op onderstaande luchtfoto is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het van toepassing zijnde bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals dat geldt na vaststelling van de vijfde periodieke actualisatie op 17 december 2020 (in werking getreden 25 februari 2021). Voor het perceel geldt de bestemming “Agrarisch”. Voor bijna het volledige plangebied is een bouwvlak opgenomen (zie onderstaande uitsnede). Voor het plangebied gelden verschillende archeologische dubbelbestemmingen (“Waarde – Archeologische verwachting 1”, “Waarde – Archeologische verwachting 2” en “Waarde – Archeologie 2”. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 is de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de Greffelkamp en bestaat al sinds de Middeleeuwen. Het is onderdeel van het essen en kampenlandschap. De essen vormden akkercomplexen bij de dorpen en gehuchten. Daarnaast waren er ook eenmans-essen of kampen te vinden. Dit allemaal afgewisseld met percelen grasland, stukjes bos en talrijke houtwallen. Het onderscheid tussen het essen en het kampenlandschap is heden ten dage niet meer goed zichtbaar. Er is gebouwd op de essen terwijl op de kampen juist de kenmerkende beplanting is verwijderd. Het plangebied ligt op de overgang van het essen- en kampenlandschap ten zuiden van de locatie naar het broeklandschap ten noorden daarvan. De planlocatie zelf ligt in het broeklandschap, gezien de bodem op de locatie welke oude rivierklei betreft. De landschappelijke kwaliteiten zijn momenteel gering. In de afgelopen 100 jaar zijn vele landschapselementen in de directe omgeving verdwenen. In het broeklandschap ten noorden van de projectlocatie waren dat vooral lijnvormige kavelgrensbeplantingen, waarschijnlijk in de vorm van elzensingels. Op de topografische kaart van 1900 zijn deze ingetekend als stippellijnen langs de kavelgrenzen. Deze zijn vrijwel allemaal verdwenen.



Afbeelding 3: Topografische kaart van 1900 (bron: www.topotijdreis.nl)

Hier en daar resteren nog enkele bomen en struiken op de kavelgrenzen als relict. De verspreid staande beplanting langs het slootje langs de westgrens van de planlocatie is zo'n relict. Het is één van de weinige elementen met enige landschappelijke waarde in de directe omgeving. In het essen- en kampenlandschap ten zuiden van de planlocatie zijn de paadjes over de essen die de kortste verbinding vormden tussen de erven verdwenen. Ook de lijnvormige beplantingen langs de esranden, waarschijnlijk in de vorm van eikenhakhout, zijn verdwenen. Ten behoeve van de moderne agrarische bedrijfsvoering is veel micro reliëf verdwenen, vooral door het afschuiven van steile esranden. Tot circa 1920 waren de gracht om het huis, oude solitaire bomen en de lijnvormige beplantingen langs de west- en oostzijde van het erf de karakteristieke groenelementen. Met uitzondering van de kavelgrensbeplanting langs de westzijde van het erf zijn deze elementen verdwenen.

In het plangebied heeft de middeleeuwse havezathe Schadewijk gestaan. Schadewijk wordt al in bronnen vermeld uit 1386. Op basis van de tekening van Maximiliaan de Raadt uit 1721 (onderstaande afbeelding) bestond de havezathe uit een omgrachtte stenen boerderij en een bijgebouw.

Ruimtelijke onderbouwing “Manhorstweg 16, Didam”



Afbeelding 4: Tekening van 't Schadewijk (Manhorstweg 16) (bron: Gemeente Montferland)

Op de kadastrale kaart 1822 is in het centrale deel van het plangebied nog sprake van een omgracht terrein met boerderij en erf in het noorden en tuin in het zuiden. De boerderij op de kadastrale kaart staat op min of meer dezelfde locatie als de huidige woning Manhorstweg 16.

In de huidige situatie is op de locatie Manhorstweg 16, Didam de bebouwing aanwezig van een voormalig rundveebedrijf. Op de locatie staan vier bedrijfsgebouwen. Daarnaast is er een bedrijfswoning, sleufsilo's en verharding aanwezig. Het plangebied wordt ontsloten via de Manhorstweg. Het plangebied omvat de percelen, kadastraal bekend gemeente Didam, sectie R, nummers 1223, 1224 en 1225 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 15.500m².



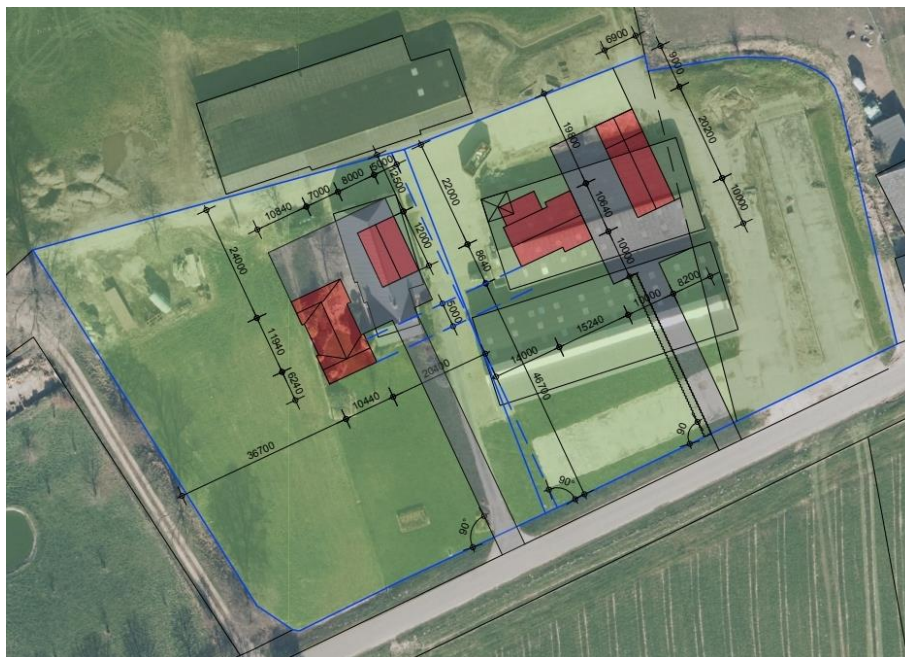
Afbeelding 5: Streetview plangebied (bron: www.google.com)



Afbeelding 6: Luchtfoto plangebied huidige situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Gewenste nieuwe situatie

Op de planlocatie worden de agrarische opstallen gesloopt. Dit is landschappelijk gezien de grootste winst. Ook de huidige woning wordt gesloopt. Vervolgens worden twee woningen gebouwd, elk met een losstaande schuur. Een deel van het huidige erf aan de oostzijde en een strook langs de noordzijde krijgen een agrarische bestemming.



Afbeelding 7: Inrichtingstekening

Beide toekomstige deelerven hebben elk een oppervlakte van ruim 0,5 hectare. Het plan is zodanig opgezet dat het visueel één erf is, waarbij de woning van het westelijk deelerf het hoofgebouw is. Door de verschillende toegepaste beplantingen en de toegepaste architectuur (verwijzing naar de vroegere Havezathe) trekt dit hoofdgebouw vanaf de Manhorstweg de meeste aandacht. Door de hagen, de solitaire bomen en de struweelhaag wordt de oostelijke woning vooral in het zomerhalfjaar grotendeels aan het zicht onttrokken.

Ruimtelijke onderbouwing “Manhorstweg 16, Didam”

Door de deelerven te verbinden met hagen wordt het één-erf-beeld versterkt. Ook de situering van de “vuile weg”, de toegang naar het oostelijke deelerf, door deze achter een struweelhaag te verstoppen, draagt bij aan het één-erf-beeld. De toegangsweg naar het westelijke deelerf met aan beide zijden een laanbeplanting geeft daardoor in het voorbijgaan de indruk de enige toegangsweg naar het erf te zijn. De “vuile” weg kan tevens als toegang naar de agrarische percelen ten noorden en oosten van het gezamenlijke erf dienen, waardoor het aantal opritten naar de Manhorstweg beperkt blijft. De boomgroepen in het gazon aan de voorzijde van het erf en de bouwstijl van de hoofdwooning verwijzen naar de voormalige havezate Schadewijk op deze locatie.



Beplantingslijst

	aantal stuks plantgoed per element					
	haag	struweel- haag	vogel- bosje	laan	boomgroep west	boomgroep oost
	160 m1	40 m1	530 m2	8 st.	3 st.	3 st.
<i>bosplantsoen 60-100 cm</i>						
eenstijlige meidoorn		50	50			
beuk	640					
veldesdoorn		50	25			
rode kornoelje		25	25			
vogelkers			25			
wilde lijsterbes			25			
boswilg			25			
Gelderse roos		35	25			
<i>bomen maat 16/18</i>						
zomerlinde				8		
winterlinde					3	
fladderiep						3

Afbeelding 8: Inrichtingstekening en beplantingslijst (bron: Staring Advies)

De bewoners van beide deelerven willen vrij uitzicht in noordelijke richting. Langs de noordgrens zijn daarom geen beplantingen opgenomen in het plan. Ook het herstel van de gracht is niet in het plan opgenomen omdat de voormalige gracht gedempt is met vervuilde grond. Herstel wordt dan erg kostbaar. Daarnaast zijn de beheerkosten, het gevaar voor kinderen en de mogelijke overlast door ongedierte argumenten om de gracht niet te herstellen.

Voor het aanleggen van de verschillende groenelementen wordt zoveel mogelijk plantmateriaal van streekeigen, autochtone herkomst gebruikt. Dit draagt het meeste bij aan de biodiversiteit en het behoud van groen erfgoed. In de beplantingslijst zijn de aan te planten soorten en aantallen opgenomen (bovenstaande tabel).

Ruimtelijke onderbouwing "Manhorstweg 16, Didam"

Het perceel aan de Manhorstweg 16 in Didam kent een rijke geschiedenis. Het gebied rondom deze locatie kent van oudsher de naam 'Schadewijk'. Schadewijk werd in 1386 voor het eerst als buurschap genoemd in:

- 1386: 'buurschap van Schaywick, goet to Schadewick',
- 1408: 'Schadewick',
- 1410: '5 scepel saets to Schadewiic',
- 1426-1554: 'buerscappe van Scaidwyck',
- 1623: 'eine weydemate lantz in die buirscap van Schadwick'.

Als hofstede werd het voor het eerst genoemd in:

- 1410: 'dat guet toe Schadewijck',
- 1475: 'Wilhelm van Schaidwick',
- 1644: 'Voorst',
- 1733: 'Havesaeth Schadewijck',
- 1772: 'Schadewijck of Voorst',
- 1820: 'Schadewijk woning'.

Schadewijk betekent vermoedelijk kleine wijk, dus naast de grotere wijk Greffelkamp. In 1832 in bezit van Baron Joseph Jan van Voorst tot Voorst.

De bestaande woning (T-boerderij) is in 1964 herbouwd tegen de oorspronkelijke deel en zal in het kader van functieverandering worden gesloopt. Op de plek van deze woning zal een nieuwe woning met bijgebouw worden gerealiseerd met een knipoog naar het verleden. Het bouwvolume van de nieuwe woning sluit aan bij de vroegere Havezaat. Een rijk gedetailleerd voorhuis en een achterhuis (deel) met boeren uitstraling. Het ontwerp en plattegronden is als bijlage opgenomen.

Het voorhuis bestaat overeenkomstig de oudere Havezaat uit 1,5 bouwlaag met kap evenwijdig aan de Manhorstweg. De voor- en zijgevels bestaan uit oud (of verouderde) bakstenen met kenmerkende metselwerk details en een cement plint, rijk gedetailleerde kozijnen met bovenlichten en Louvre luiken. Het dak is afgewerkt met keramische blauw gesmoorde dakpannen en is voorzien van een zinken of koperen mastgoot. De topgevels zijn voorzien van schoorstenen overeenkomstig de oudere Havezaat. De topgevels worden afgewerkt met een hardstenen afdekking.

Het achterhuis (de vroegere deel) staat haaks op het voorhuis en bestaat uit 1 bouwlaag met kap overeenkomstig de oudere Havezaat. De rechter zijgevel gericht op het erf heeft een gesloten karakter met enkele stalramen en staldeuren. De linker zijgevel gericht op het landelijk gebied heeft en wat meer open uitstraling en is voorzien van een klassieke erker. Het dak van het achterhuis is afgewerkt met blauw gesmoorde dakpannen en is voorzien van een zinken of koperen mastgoot. Met een knipoog naar het verleden sluit het nieuwe bouwvolume aan op de vroegere bebouwing. Zowel de omgeving als de oudheidkundige vereniging is betrokken bij de planvorming. In paragraaf 4.10 wordt daar nader op ingegaan. Daarnaast is het verslag van de omgevingsdialoog als bijlage opgenomen.



Ruimtelijke onderbouwing "Manhorstweg 16, Didam"



Afbeelding 9: Impressie toekomstige westelijke woning (bron: Anke Looman)

(definitief)

Ruimtelijke onderbouwing "Manhorstweg 16, Didam"

De (oostelijke) woning die in het kader van de functieverandering wordt gerealiseerd heeft een omvang van maximaal 880 m³. De woning is in verschijningsvorm ondergeschikt aan de hoofd woning. Het bijgebouw is vrijstaand tot maximaal 100m². Vergunningsvrij wordt niet gefaciliteerd.



Afbeelding 10: Impressie toekomstige oostelijke woning (bron: Anke Looman)

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk worden ingegaan op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid voor zover dat is relevant voor het plangebied en het voorliggende initiatief.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan de Rijksoverheid inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:

In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Beoordeling en conclusie

Het voorgenomen initiatief voorziet in de sanering van een agrarisch bedrijf en een functieverandering naar wonen met de realisatie van twee vrijstaande woningen, waarvan één herbouw. Hiermee wordt een passende combinatie van functies voorgesteld die aansluit op de kenmerken en identiteit van het gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

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

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

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

Beoordeling

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

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

In het voorliggende plan is er sprake van de sanering van een agrarisch bedrijf en een functieverandering naar wonen met de realisatie van twee vrijstaande woningen, waarvan één herbouw. Dit wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het aantal woningen met één zal toenemen. Op basis van jurisprudentie wordt een plan vanaf twaalf woningen pas gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Omdat er bij dit plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een motivering van het plan volgens de Ladder niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Deze omgevingsvisie en de geactualiseerde omgevingsverordening zijn vastgesteld op 19-12-2018. Aanleiding voor deze visie was de gedetailleerdheid van de toen 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 welvarend 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 welvarend 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.

Beoordeling en conclusie

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling met de toevoeging van één woning. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. 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.

beschermde natuurgebieden

Eén van de provinciale belangen is de bescherming en ontwikkeling van het Gelders Natuurnetwerk (GNN), het Groene Ontwikkelingszone (GO) en het Natura 2000-gebied. De locatie ligt op voldoende afstand van deze beschermde gebieden. Zie verder onder paragraaf 4.5 Ecologie.

In artikel 2.2.1.1 (Wonen) is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met de uitgangspunten van het provinciaal beleid van Gelderland. De toevoeging van één woning is passend binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente en regio.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan 'VAN NIEUWE NAOBERS EN BROOD OP DE PLANK ' 2008

De gemeenten Montferland, Doetinchem en Oude IJsselstreek hebben in 2008 gezamenlijk een landschaps- ontwikkelingsplan+ opgesteld. Dit plan biedt de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en kwaliteit in de gemeenten te versterken en toch ruimte te bieden aan bestaande bedrijven en nieuwe ontwikkelingen in de toekomst. Het biedt de mogelijkheid om optimaal in te spelen op planprocessen in het gebied. Het Landschapsontwikkelingsplan is een beleidsnota waarin het landschapsbeleid is vastgelegd. Het LOP bestaat uit 3 delen:

- de visie op de toekomst van het landschap: in de visie staan de achtergronden en uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van het buitengebied aangegeven. Per deelgebied (landschapsensemble) is de visie verder uitgewerkt;
- een uitvoeringsprogramma: hierin worden -geordend in thema's- allerlei projecten opgesomd;
- een aantal werkboeken: in deze werkboeken wordt voor ieder van de landschapsensembles een bouwpakket met handleiding geboden dat kan helpen bij het beoordelen, realiseren en ontwikkelen van projecten.

Het plan biedt de gemeenten de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en landschappelijke kwaliteit in de gemeenten te versterken en toch ook ruimte te bieden aan toekomstige ontwikkelingen. Het grondgebied waar dit landschapsontwikkelingsplan betrekking op heeft kent een keur aan landschappelijke verschijningsvormen.

Binnen het totale grondgebied worden een aantal landschapsensembles onderscheiden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het zandgebied rondom Didam. Rondom de zandgronden van Didam en Wehl liggen de oude, open esgronden en het kampenlandschap met de vele, verspreide boerderijen en buurtschappen zet hier door. Het is een kleinschalig landschap met een dicht wegennet en een grote variatie in verkaveling. Kenmerkende landschapselementen van het essen- en kampenlandschap zoals houtkanten, meidoornheggen, knobomen en fruitboomgaarden zijn veelal nog slechts als relict aanwezig.

Doelstelling is onder andere dat bij ruimtelijke initiatieven wordt bijgedragen aan de kwaliteit en versterking van het landschap ter plaatse. In het werkboek voor het zandgebied van Didam en Wehl is het streefbeeld voor dit gebied het behoud van contrasten tussen de kleine, open esgronden rond de kernen, de besloten kampen en de ruimtelijke ontginningen. Dit kan onder andere plaatsvinden door het stimuleren van beplanting. Als voorbeelden voor mogelijke landschapselementen worden genoemd herstel van oude erven, en aanleg van nieuwe erven met onder meer hoogstamboomgaarden, heggen, en bomen.

De dorpsmarken

In de dorpsmarken van Didam, Nieuw Wehl en Wehl, wordt behoud, herstel en beheer van landschapselementen langs beken en dekzandruigen gestimuleerd. Dit gebeurt als:

- als een web van groen/blauwe diensten;
- via verevening veelal door burgers, (kleinere) intensieve veehouderijen en verbredende agrariërs. Te denken valt aan hegges (openbare, onbeplante strook over kavelranden), hagen en singels.

Daartussendoor liggen steeds groter wordende grondgebonden bedrijven die de glooiingen in het terrein binnen hun kavels en de gebogen percelen wel in stand houden, maar toch kavels van voldoende grootte kunnen maken. Dat zal schaalvergroting ten gevolg hebben.

Conclusie

Onderhavig plan versterkt de landschappelijke kwaliteit door de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing van het perceel. Daarmee is het plan in overeenstemming met het landschapsontwikkelingsplan en draagt het bij aan de beschreven doelstellingen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.

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 artikel 43.3.3.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief, de beëindiging van een rundveebedrijf, de sloop van alle bedrijfsgebouwen, de bouw van een vrijstaande woning, herbouw van de bestaande woning en de verplaatsing van één bouwrecht, moet worden getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Het plan voldoet niet aan de wijzigingsvoorwaarden.

Er is sprake van twee gescheiden erven. De erven worden weliswaar via beplanting en tuinen visueel aan elkaar gekoppeld tot één erf, maar dat neemt niet weg dat in de nieuwe situatie sprake is van twee afzonderlijke verharde erven.

Er wordt hiernaast bebouwing gerealiseerd welke qua maatvoering groter is dan op grond van de wijzigingsbevoegdheid wordt toegestaan. De gemeente heeft besloten maatwerk toe te willen passen om medewerking te verlenen aan het plan voor deze locatie. De locatie Manhorstweg 16 wordt tevens aangewend als salderingslocatie om elders een tweede bedrijfswoning mogelijk te maken. Hier wordt 1.500m² aan te slopen gebouwen op de locatie Manhorstweg 16 voor ingezet. Dit bouwrecht is inmiddels verkocht aan de eigenaar van de locatie Truisweg 2a.

De oppervlakte aan te slopen gebouwen op de locatie is bepaald op 2.623 m³. Daarvan wordt 1.500m² sloop ingezet voor de totstandkoming van de tweede bedrijfswoning op de locatie Truisweg 2a te Didam. Daarmee resteert 1.123 m² sloop om een vrijstaande woning te realiseren op de locatie Manhorstweg 16 zelf.

Het geringe tekort dat hierdoor resteert voor bijgebouw voor de te herbouwen woning wordt in voldoende mate gecompenseerd door de hoeveelheid te slopen oppervlakte verharding en de overkapping die op de locatie wordt verwijderd.

De grotere inhoud van de te herbouwen woning (tot max 1.000 m³) wordt met maatwerk toegestaan omdat de woning in verschijningsvorm duidelijk refereert naar de vroegere Havezathe op de locatie.

Daarnaast draagt de landschappelijke inpassing bij aan een ruimtelijke verbetering. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing gaat nader in op de ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid van het plan. De conclusie is dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de realisatie van het beoogde initiatief.

3.4.2 Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Montferland

Het Beeldkwaliteitsplan buitengebied (vastgesteld op 22 april 2010) is opgesteld gelijktijdig met de parapluperziening '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 deelgebied specifieke criteria 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, wat 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 hoofdgebouw opgenomen.

Kleurgebruik

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

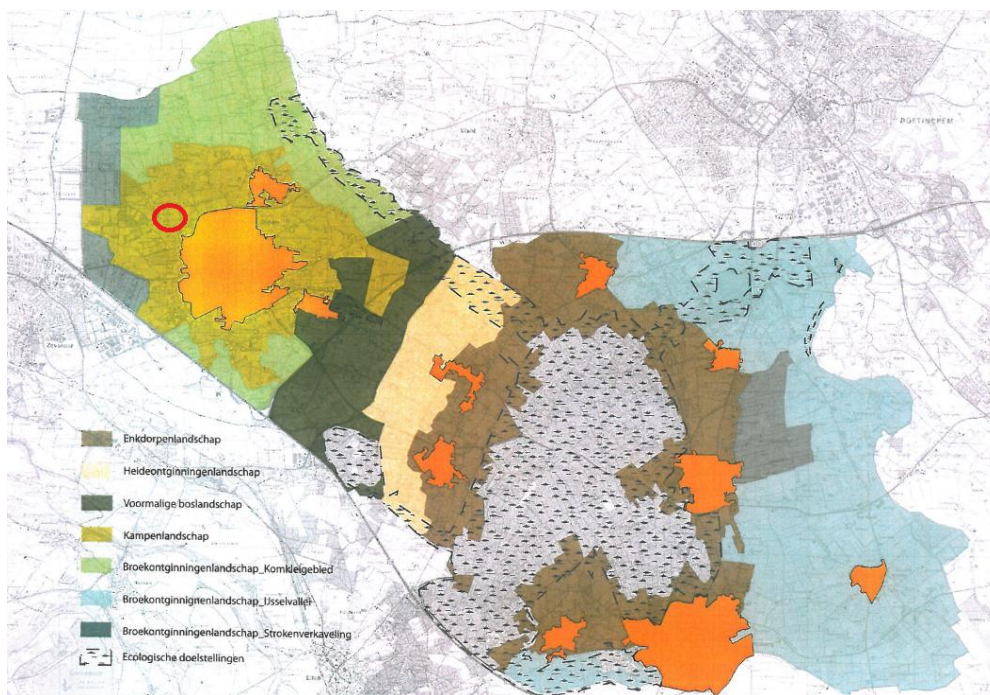
Materiaalgebruik

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

Deelgebied Kampenlandschap

Het plangebied ligt in het deelgebied “Kampenlandschap”. Dit deelgebied kenmerkt zich door de landschappelijke karakteristiek:

- Besloten openheid en kleinschaligheid;
- Hoog en droog, glooiend landschap;
- Grillige verkaveling;
- Verspreide bebouwing.



Afbeelding 11: Landschappelijke deelgebieden (bron: beeldkwaliteitsplan gemeente Montferland)

Specifieke voorwaarden bij functieverandering

Bij bedrijfsbeëindiging kan er sprake zijn van een functieverandering naar wonen en werken. Functieverandering biedt goede mogelijkheden om erven een besloten karakter te geven. Deze erven kunnen een grote bijdrage leveren aan het herstellen van het landschappelijk raamwerk in het gebied (door toevoegingen bospercelen en/of houtwallen/-singels). Veel huidige boerenerven hebben weinig erfbeplanting, waardoor de bebouwing aanzienlijke rol heeft in het beeld van het landschap. Doordat bij functieverandering veelal de bouwkavel 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. Mede doordat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaligere bebouwing een nieuwe plek krijgen.

Beoordeling en conclusie

Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de inpassing van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten en de voorwaarden vanuit het beeldkwaliteitsplan, bijvoorbeeld de realisatie van een struweelhaag. Gelet op de cultuurhistorie zal de hoofwoning refereren aan de vroegere Havelzathe. Dit wijkt af van het beeldkwaliteitsplan, maar is vanuit cultuurhistorie juist wenselijk. Ook wordt afgeweken van de één erf gedachte. Daarbij is wel van belang dat de nieuwe situatie visueel oogt als één erf. Dat komt mede tot stand door het aanbrengen van een haag. De woning die wordt gerealiseerd in het kader van de functieverandering is qua maatvoering ondergeschikt aan de woning die verwijst naar de vroegere Havezathe, Het nieuwe erf draagt bij aan de versterking van het landschap door de koppeling aan het landschappelijke raamwerk op een wijze die karakteristiek is voor het essen- en kampenlandschap. Het initiatief is een ruimtelijke verbetering van het perceel en de omgeving.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde gesteld, te weten water, ecologie, archeologische en cultuurhistorische waarden, bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid alsmede de economische uitvoerbaarheid.

4.1 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald, dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op het perceel Manhorstweg 16, Didam en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waarvan één herbouw). Daarmee wordt er nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, waarin permanent personen verblijven. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is noodzakelijk. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoek rapportage is als bijlage opgenomen.

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- Op de locatie was in het verleden een landhuis met een gracht aanwezig. Het is bekend dat in de jaren '60 en '70 de gracht is gedempt met huisvuil en bouw- en sloopafval;
- Plaatselijk is in de ondergrond huisvuil en baksteen en puin aangetroffen. Deze bijmengingen zijn te relateren aan de stort in de voormalige gracht;
- de grond ter plaatse van de boven- en ondergrondse olietanks is niet verontreinigd; het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met barium, nikkel en naftaleen;
- de grond en het grondwater nabij de olievatopslag is niet verontreinigd;
- lokaal is ter plaatse van de voormalige stortplaats sprake van een matige tot sterke verontreiniging met zink en PAK;
- de toplaag van de bodem aan de noordkant van de meest zuidelijk gelegen schuur bevat asbest echter overschrijdt de aangetroffen concentratie niet die van nader onderzoek (50 mg/kgds). Omdat er geen respirabele vezels in een gehalte > 10 mg/kg zijn aangetroffen, geldt er geen saneringsplicht. De andere druppelzone is vrij van asbest
- op het overig terrein overschrijden diverse, zware metalen en minerale olie de streefwaarde. Lokaal overschrijdt PAK de tussenwaarde;

Aanbevelingen

Omdat de nieuwe woning wordt geprojecteerd binnen de stortlocatie en derhalve daarbinnen wordt gegraven heeft de provincie als bevoegd gezag verzocht om een BUS-melding. De Bus-melding is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De BUS-melding is niet anders dan een saneringsplan. Op basis daarvan wordt de grond ter plaatse van de te herbouwen Havezathe gesaneerd naar de waarde die nodig is ten behoeve van een gebruik voor wonen.

Conclusie

Het terrein is, onder voorwaarden, geschikt voor het voorgenomen gebruik. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits de aanbevelingen en adviezen uit het bodemonderzoek conform de wettelijke kaders worden uitgevoerd. Dit betekent dat ter plaatse van de te herbouwen woning en het erf bij die woning, voorafgaand aan de bouw, sanering van de bodem gaat plaatsvinden overeenkomstig de BUS-melding.

4.2 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op de planlocatie Manhorstweg 16, Didam en de realisatie van twee vrijstaande woningen (waarvan één herbouw). Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het plan leidt per saldo niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en levert ook geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Het initiatief voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen (waarvan één herbouw). De woningen zijn geluidsgevoelig volgens de Wgh. Er is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar de gevelbelasting van het wegverkeerslawaaï van de wegen in de omgeving van het plangebied. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen.

Beoordeling

De ontwikkeling ligt buiten de bebouwde kom van Didam. De ontwikkeling ligt binnen de geluidzone van de Manhorstweg op 48 m van de as van de weg, de Foxheugelstraat op 170 m van de as van de weg en de Luijnhorststraat op 170 m van de as van de weg.

De geluidbelasting door de Manhorstweg bedraagt ten hoogste 36 dB na aftrek van 5 dB. De geluidbelasting door de Foxheugelstraat bedraagt ten hoogste 20 dB na aftrek van 5 dB. De geluidbelasting door de Luijnhorststraat bedraagt ten hoogste 23 dB na aftrek van 5 dB. De geluidbelasting ligt daarmee beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor alle wegen. Er hoeft voor geluid door wegverkeer op de wegen in de omgeving geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Aan dit toetsingskader wordt zonder maatregelen voldaan. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt 42 dB zonder aftrek op de hoogst geluidbelaste gevel. Voor gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de gevels van de woningen zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Conclusie

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

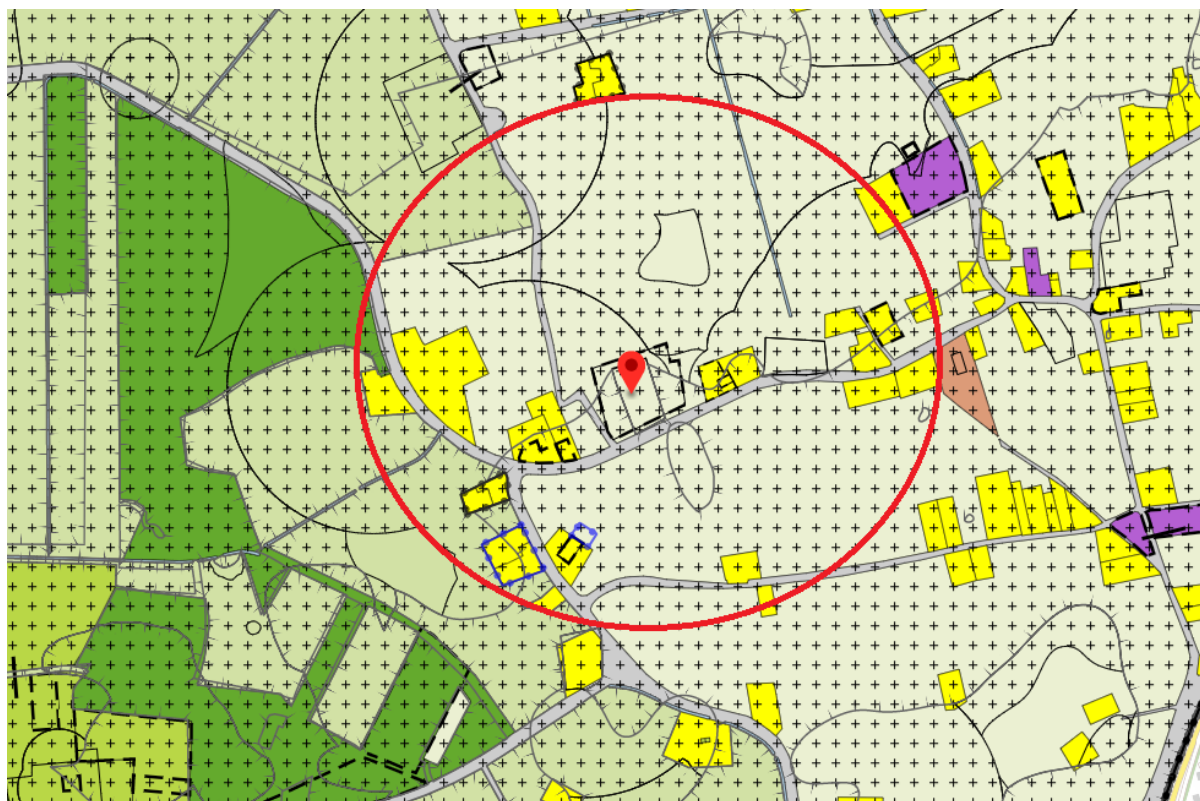
Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype tot rustig buitengebied:

Ruimtelijke onderbouwing "Manhorstweg 16, Didam"

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 12: Overzicht richtafstanden (Bron: VNG Brochure)

In de omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen aanwezig. Gelet op de beperkte functies in de omgeving is er geen sprake van een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied zijn binnen een cirkel van 400 meter geen bedrijven aanwezig (zie onderstaande afbeelding). Daarmee kan worden geconcludeerd dat er geen bedrijven in de omgeving zijn gevestigd die een beperking zullen ondervinden van de voorgestelde ontwikkeling. Ook kan worden geconcludeerd dat voor de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 13: Uitsnede geldende bestemmingsplan omgeving plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

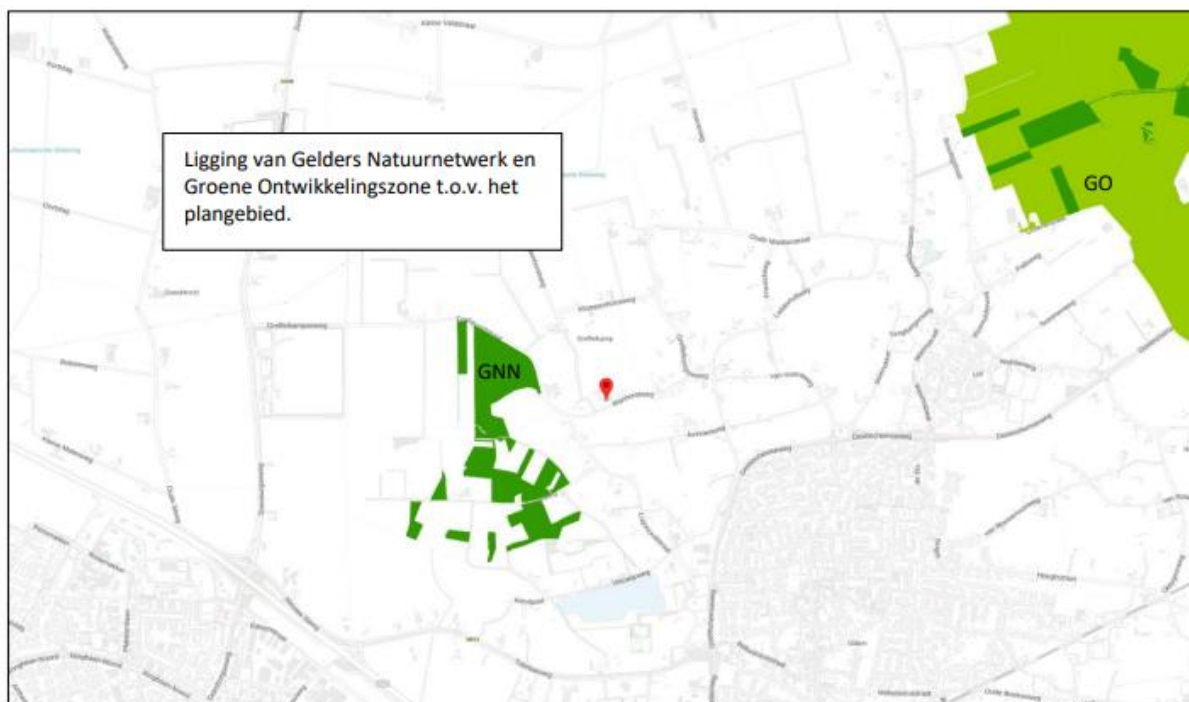
Het aspect 'milieuzonering en bedrijven' levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling en ook niet voor de reeds bestaande bedrijven in de omgeving.

4.5 Ecologie

Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat de wettelijk beschermde dieren niet worden verontrust, dat de nesten, hopen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat de wettelijk beschermde planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats en hun groeiplaats behouden blijft.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren, liggen ten oosten en westen van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Abbeelding 14: Ligging plangebied ten opzichte van het GO en GNN (Bron: provincie Gelderland)

De locatie Manhorstweg 16 in Didam is gelegen op een afstand van meer dan 4,5 kilometer van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de relatief grote afstand tot Natura 2000-gebieden en de beperkte uitstraling van de werkzaamheden en activiteiten, zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand niet te verwachten. Zorgvuldigheidshalve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase om na te gaan of de ontwikkeling tot een toename van stikstofdepositie op gevoelige Natura 2000-gebieden leidt. Deze berekeningen zijn in de bijlagen opgenomen. Uit de rekenresultaten van Aeries-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie en de vergunningverlening van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.



Afbeelding 15: Ligging Natura 2000 gebieden in de omgeving van het plangebied (bron: provincie Gelderland)

Conclusie

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone geen externe werking kent. Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied is een negatief effect uitgesloten.

Soortenbescherming

Het plangebied is op 7 november 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties. 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 dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, 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.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Biodiversiteit

De biodiversiteit op erven is afhankelijk van de geografische ligging van het erf, de omgeving van het erf en de inrichting en het beheer van het erf. Hieronder wordt uiteengezet wat de te verwachten gevolgen voor de biodiversiteit zijn bij de uitvoering van dit plan.

Opgaande bomen (solitaire bomen en laan)

Broedvogels van erven en parkachtige landschappen als gekraagde roodstaart, bonte vliegenvanger, steenuil en grote lijster zullen hier op termijn van profiteren. De eerste 3 kunnen gestimuleerd worden om hier te gaan broeden door het ophangen van nestkasten voor deze soorten. Bijzondere dagvlinders als iepenpage en grote vos zullen hier mogelijk een geschikt leefgebied vinden.

Struikbegroeiing (vogelbosje, struweelhaag, hagen)

De hagen zullen door typische erfbewoners als huismussen gewaardeerd worden. Het vogelbosje en de struweelhaag vormt voor verschillende broedvogelsoorten die het moeilijk hebben in het moderne agrarische cultuurlandschap, zoals grasmus, braamsluiper en spotvogel, een geschikt broedhabitat.

Lage open vegetatie (gazon/bloemenweide)

De ontwikkeling van de biodiversiteit is hier sterk afhankelijk van het beheer. Bij intensief gazonbeheer zal de biodiversiteit minimaal zijn. Een beheer waarbij twee keer per jaar gemaaid wordt, waarbij delen overgeslagen worden en het maaisel afgevoerd wordt, is voor de ontwikkeling van een hoge biodiversiteit optimaal. Het grasland met bloemenweide wordt pas gemaaid in juni. Op deze manier creëer je veel variatie op een klein stukje grasland, wat voor vlinders, bijen, vogels zoogdieren en amfibieën aantrekkelijk is.

Bebouwing

Door bij de nieuwbouw nestruimtes voor huismussen en verblijfplaatsen voor vleermuizen in de gebouwen te integreren, kunnen deze soorten geholpen worden.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Leidingen

In of bij het plangebied liggen geen onder- of bovengrondse leidingen, die van invloed zouden kunnen zijn op de planontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort, om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt bij het huidige externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaardbaar worden geacht (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). Voor beide "risiconormen" geldt dat hoe groter de afstand tussen een plangebied en een risicobron is, des te kleiner de impact van het plan zal zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, etc.), waarbij de 10^{-6} jr/contour (kans van 1 op 1 miljoen

op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt geen wettelijke norm maar een oriëntatiewaarde die dient als uitgangspunt in de verantwoording van het groepsrisico.

Beoordeling en verantwoording

Op basis van het geldende bestemmingsplan is er één bedrijfswoning toegestaan. Er worden twee nieuwe vrijstaande (burger)woningen gerealiseerd (waarvan één herbouw). Het aantal aanwezige personen zal daardoor beperkt toenemen. Het plangebied maakt zelf geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk en vormt daarmee geen risicobron. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van externe veiligheidsbronnen.

Algemeen

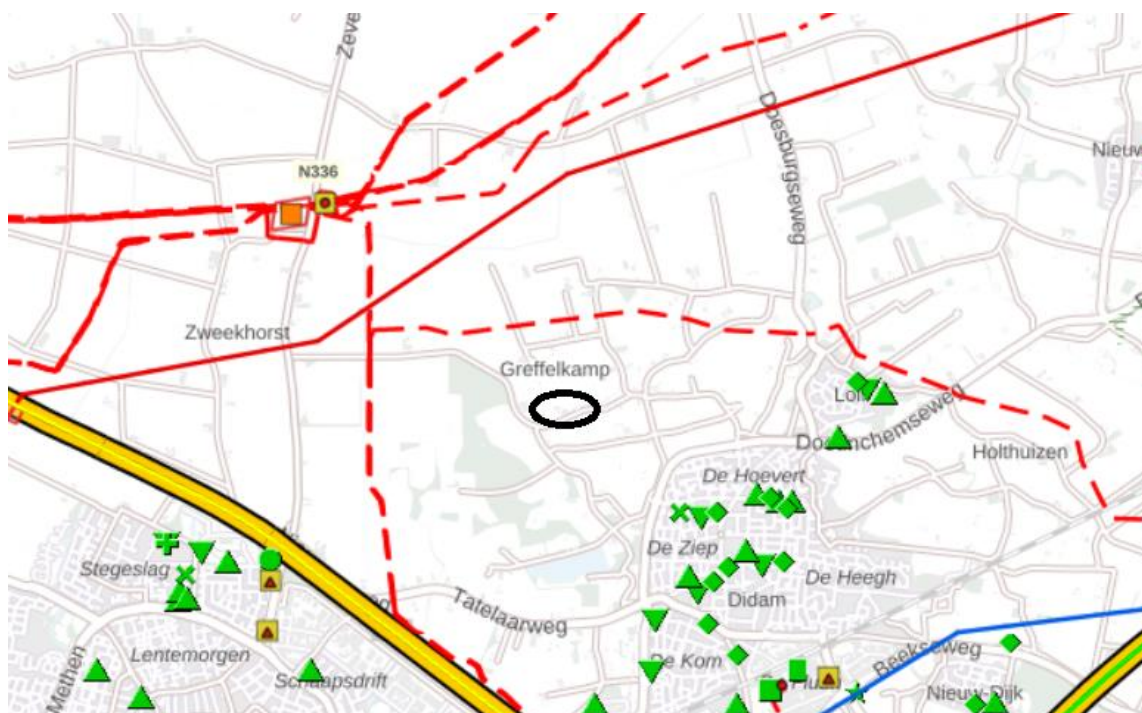
- Activiteitenbesluit milieubeheer.
In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations.
De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal;
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.
In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.
- Vuurwerkbesluit.
Dit besluit geeft veiligheidsafstanden voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk.

Afbeelding 16 geeft een uitsnede van de ev-signaleringskaart. De zwarte cirkel is het plangebied. Op deze afbeelding zijn de volgende risicobronnen zichtbaar:

- Hogedruk aardgasleiding N-566-01
Op circa 625 meter ten noorden van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding. Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 13 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Dit levert een 100% letaliteitszone van 67 meter op. De 1% letaliteitszone, oftewel het invloedsgebied, is 140 meter vanaf de buisleiding gerekend. Gelet op de afstand waar de planlocatie zich bevindt is de hogedruk aardgasleiding niet relevant in het kader van externe veiligheid;
- Rijksweg A12
Op circa 2.000 meter van het plangebied is de A12 (wegvak G12) gelegen. De A12 is aangewezen als basisnetroute en valt onder het Bevt. Op basis van de Regeling basisnet vindt er transport van brandbare gassen (stofcategorie GF3) over de A12 plaats. Conform de Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten vindt er over de A12 ook transport plaats van brandbare vloeistoffen (stofcategorie LT1 en LT3), brandbare gassen (stofcategorie GF2) en toxische gassen (stofcategorie GT4). Het invloedsgebied van de A12 wordt bepaald door het transport van GT4 (toxische gassen). Het invloedsgebied is daarmee meer dan 4.000 meter (zie tabel 4-2 van de Handleiding risicoanalyse transportroutes). Omdat het invloedsgebied over het plangebied reikt is de A12 in het kader van externe veiligheid relevant;
- Spoorroute 202 Betuweroute Meteren – Emmerich (D)

Ruimtelijke onderbouwing “Manhorstweg 16, Didam”

Op circa 3.900 meter van het plangebied is spoorroute 202 gelegen. Deze spoorroute is aangewezen als basisnetroute en valt onder het Bevt. Volgens de Regeling basisnet worden over de spoorroute de stofcategorieën A (brandbaar gas), B2 en B3 (toxische gassen), C3 (brandbare vloeistof) en D3 en D4 (toxische vloeistoffen) vervoerd. Volgens de Handleiding risicoanalyse transport is daarmee sprake van een invloedsgebied van meer dan 4.000 meter. Dit invloedsgebied wordt bepaald door het transport van zeer toxische vloeistoffen (D4). Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van spoorroute 202. De spoorroute is daarom in het kader van externe veiligheid relevant.



Afbeelding 16: Uitsnede risicokaart (bron: Atlas Leefomgeving)

Er is vastgesteld dat het plangebied niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicobron ligt. Dit betekent dat wordt voldaan aan de grens-/richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Omdat het om de realisatie van een tweetal woningen gaat, wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden. Omdat het plangebied wel binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt, moet het groepsrisico beperkt verantwoord worden.

Advies van Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG) van 12 april 2023.

Op het gebied van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. De Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG) heeft op 12 april 2023 haar advies uitgebracht. In dit advies wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- Zelfredzaamheid van de aanwezige personen zo groot mogelijk te laten zijn, door gebruik te maken van NL-alert.
- Zorg te dragen dat het ventilatiesysteem goed functioneert. Om te kunnen schuilen voor een toxisch scenario, is het noodzakelijk dat bewoners in zo'n situatie naar binnen gaan, ramen en deuren sluiten en dat de eventueel aanwezige mechanische ventilatie handmatig door de gebruikers kan worden uitgezet. Deze maatregel kan worden geborgd in de vergunningverleningsprocedures van diverse objecten.
- Zorg te dragen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit!' / 'Wees Voorbereid'.
- De bewoners te attenderen op deelname aan 'Stan the CPR-network', gezien de aanrijtijd van de ambulances voor dit gebied langer is dan 15 minuten. Dit is een hulpsysteem waarbij vrijwilligers opgeroepen kunnen worden om iemand te reanimeren (met AED), in afwachting van een ambulance. Deelname aan Stan the CPR-network kan levens redden.

Verantwoording groepsrisico

Het plan zal leiden tot een toename van maximaal 2,4 personen (in de nacht). In verband met deze beperkte toename van het aantal personen zal dit niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Om deze reden is de verantwoording van het groepsrisico kwalitatief uitgevoerd. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico is op deze grote afstand tussen het plangebied en de risicobronnen niet relevant. De toename van zo'n beperkte personendichtheid door realisatie van het plan heeft geen invloed op het groepsrisico. Hiernaast liggen de betreffende risicobronnen ver buiten de 10-6/ jr. contour. Op basis van bovengenoemde redenen zijn eventuele extra veiligheidsmaatregelen niet realistisch. Bestrijding bij calamiteiten dient in deze situatie dan ook plaats te vinden bij de bron zelf. In het kader van zelfredzaamheid moeten personen wel een schuilmogelijkheid hebben. Hierbij geldt als toetsingsgrond de mate waarin de nieuw te bouwen woningen goed afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken hieraan worden blootgesteld. De nieuw te bouwen woningen worden goed geïsoleerd. Hierdoor bieden zij een goede bescherming tegen het eventueel binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties in de woningen met één druk op de knop zijn uit te schakelen. In het kader van risicocommunicatie is het bovendien belangrijk dat bij een calamiteit waarbij toxische stoffen kunnen vrijkomen, bewoners in het plangebied zijn geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen goed te sluiten. In het kader van risicocommunicatie zal hieraan de nodige aandacht worden geschonken. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen. Geconcludeerd kan worden dat er gelet op bovenstaande voldoende mogelijkheden zijn voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval. Om deze reden is het niet noodzakelijk dat nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van de externe veiligheid.

A. Personendichtheid

Het plangebied voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen, waarvan één herbouw (2,4 personen per woning). Doordat de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt neemt het aantal personen overdag beperkt toe. In de bedrijfsbebouwing waren immers ook personen aanwezig. De toename van het aantal personen zal alleen in de nacht maximaal 2,4 personen zijn.

B. Hoogte groepsrisico

Het aantal personen in het invloedsgebied neemt alleen in de nacht toe met 2,4 personen. Gelet op de beperkte toename alleen in de nacht, de ontwikkeling buiten de 100% letaal zone is gelegen heeft dit geen gevolgen voor het groepsrisico.

C. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de aanwezige veiligheidsvoorzieningen. De VNOG is hiervoor voor advies gevraagd.

D. Zelfredzaamheid

Met de term "zelfredzaamheid" wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol. De VNOG adviseert zelfredzaamheid van de aanwezige personen zo groot mogelijk te laten zijn, door gebruik te maken van NL-alert.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL-Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Manhorstweg per auto en voet te ontvluchten. Gezien het geadviseerde van de VNOG enkel ter verbetering is, acht de gemeente het niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VNOG niet ruimtelijk relevant.

Conclusie

Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het geadviseerde van de VNOG was enkel ter verbetering. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Water

Het is wettelijk verplicht om in het kader van bestemmingsplannen en afwijkingen op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en ontheffingen.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteit- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk.

Bestaande situatie

Het initiatief zorgt voor een aanzienlijke afname van verharding door zowel de sloop van de bestaande schuren als de vermindering van erfverharding. Daardoor ontstaat er weer meer ruimte voor een natuurlijke infiltratie van het hemelwater in de bodem. De voorgestane functieverandering is niet van invloed op het waterbeheer binnen het plangebied of direct daarbuiten. De bedrijfswoning (vuilwaterafvoer) is aangesloten op de riolering. De toekomstige (extra) woning zal ook worden aangesloten op de riolering voor de vuilwaterafvoer. De afvoer van het hemelwater wordt niet aangesloten op het riool maar geïnfiltreerd in de bodem.

Grondwaterkwaliteit

De functiewijziging leidt tot een aanzienlijke afname van verharding waardoor er meer ruimte ontstaat om hemelwater te infiltreren in de bodem.

Wateroverlast

Er vindt geen toename van afvoer naar het (oppervlakte)watersysteem plaats.

Grondwateroverlast

De grondwaterstand wordt in de toekomstige situatie niet beïnvloedt.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Er wordt geen water afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Waterhuishoudkundige aspecten

In de 'Handreiking Watertoets 2' zijn inhoudelijke criteria aangereikt voor de watertoets, die basis vormen voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In onderstaande watertoetstabel zijn de voor de ruimtelijke onderbouwing van belang zijnde waterhuishoudkundige criteria opgenomen.

Watertoetstabel

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

Ruimtelijke onderbouwing "Manhorstweg 16, Didam"

Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee	2 1 1
Wateroverlast- (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak ? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes	Nee Nee Nee Nee	2 1 1 1
Oppervlaktewaterkwaliteit	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? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee Nee Nee	1 1 1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking ?	Nee	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 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 Nee	1 1
Natte Natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Afbeelding 17: Watertoetstabel (Handreiking Watertoets 2)

Wateroverlast- (oppervlaktewater)

De ontwikkeling betreft de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op het perceel Manhorstweg 16, Didam en de realisatie van twee nieuwe woningen (waarvan één herbouw). De oppervlakte van de bebouwing neemt af. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Inrichting en beheer

In het GWRP 2022-2026 wordt aangegeven dat de voorkeursvolgorde voor verwerken hemelwater oppervlakkig is boven ondergronds. De afname van verharding zorgt ervoor dat er veel minder hemelwater wordt opgevangen, waardoor hemelwater weer natuurlijk kan infiltreren in de bodem. De vrijkomende ruimten door verwijdering van gebouwen of verharding krijgen een groene inrichting en worden geschikt voor infiltratie van hemelwater. De infiltratie van hemelwater is ook positief in het kader van klimaatadaptatie (tegengaan van verdroging).

De nieuwe woningen kunnen voor de afvoer van het vuilwater technisch gezien worden aangesloten op de bestaande pompput t.h.v. de huidige inrit.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap. Het plan heeft niet de herinrichting van watergangen tot doel.

4.9 Archeologie

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

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

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

Als het archeologisch bodemarchief niet kan worden ontzien, kan voorafgaande aan de bodemverstoring een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Of een onderzoek nodig is en welk onderzoek dit moet zijn, wordt bepaald op basis van de aanwezige archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingreep. De kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

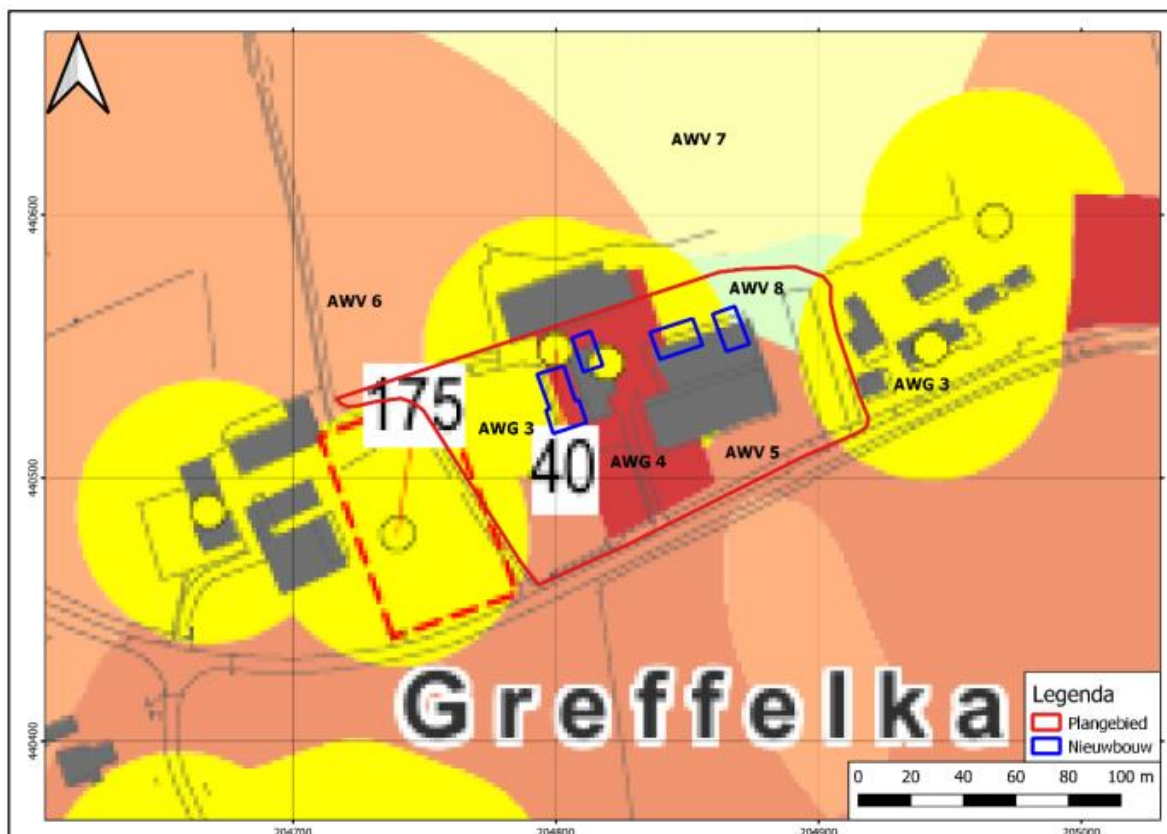
Een betere bescherming van de archeologie en het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om goed inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het archeologisch bodemarchief. Daarom heeft de gemeente Montferland een archeologische beleidskaart laten opstellen door adviesbureau RAAP, waarop de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones zijn aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een gebied zal het beschermingsregime meer of minder streng zijn.

Beoordeling

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied in verschillende beleidszones (zie onderstaande afbeelding):

- Het noorden en westen van het plangebied en een strook langs de oostelijke grens liggen in de zone Archeologisch Waardevol Gebied categorie 3 (AWG 3: vindplaats met bufferzone van 50 m);
- Het centrale deel van het plangebied ligt in de zone Archeologisch Waardevol Gebied categorie 4 (AWG4: historische dorps/stadskern);

- Het zuiden van het plangebied ligt in de zone Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied categorie 5 (AWV 5: hoge archeologische verwachting, archeologische resten afgedekt door een conserverende deklaag);
- De noordwestelijke hoek van het plangebied ligt in de zone Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied categorie 6 (AWV 6: hoge archeologische verwachting);
- De noordoostelijke hoek van het plangebied ligt in de zone Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied categorie 8 (AWV8: lage archeologische verwachting).



Afbeelding 18: Uitsnede kaart archeologische verwachting (Bron: Gemeente Montferland)

Bij een ligging van het plangebied in meerdere beleidszones is de meest strenge zone leidend voor het bepalen van onderzoeksplicht. Het beleid bij AWG categorie 4 is dat bij bodemingrepen met een omvang groter dan 50 m² en een verstoringsdiepte dieper dan 30 cm-mv of dieper dan de bekende bodemverstoringen vroegtijdig inventariserend archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Omdat de beoogde herontwikkeling de vrijstellingsgrenzen zal overschrijden is door Hamaland Advies een KNA conform archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Bureauonderzoek

Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied van het dekzandgebied ten zuidoosten van het plangebied naar het IJsseldal ten noordwesten van het plangebied. De archeologische verwachting voor het plangebied is afhankelijk van de landschappelijke ligging. Voor het dekzandlandschap geldt dat de meest reliëfvrije delen (goed ontwaterde dekzandruggen en -koppen) die grenzen aan - of worden omgeven door laaggelegen, natte gebieden - gunstige vestigingslocaties zijn voor zowel jagersverzamelaars vanaf het Laat-Paleolithicum als voor landbouwsamenlevingen vanaf het Neolithicum en daarom een hoge archeologische verwachting hebben. Door plaggenbemesting vanaf de Late Middeleeuwen is op de dekzandruggen (oude landbouwgronden) geleidelijk een meer dan 50 cm dik plaggendek ontstaan, waardoor daaronder liggende archeologische resten mogelijk goed geconserveerd zijn gebleven.

De rivierkom-/rivierterrasvlakke daarentegen is vanwege de lage landschappelijke ligging en de daarmee gepaarde drassige omstandigheden minder gunstig als vestigingslocatie en heeft een lage archeologische verwachting. Op basis van vondstmeldingen in Archis3 zijn in de omgeving plangebied met name resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd gerelateerd aan havezathen te verwachten. Verder is ten oosten van het plangebied een vuursteenvondst uit het Neolithicum bekend.

In het plangebied heeft de middeleeuwse havezathe Schadewijk gestaan. Schadewijk wordt al in bronnen vermeld uit 1386. Op basis van de tekening van Maximiliaan de Raadt uit 1721 bestond de havezathe uit een omgrachte stenen boerderij en een bijgebouw. Op de kadastrale kaart 1822 is in het centrale deel van het plangebied nog sprake van een omgracht terrein met boerderij en erf in het noorden en tuin in het zuiden. De boerderij op de kadastrale kaart staat op min of meer dezelfde locatie als de huidige woning Manhorstweg 16.

Indien in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn, worden resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd direct verwacht vanaf het maaiveld en in het eerddek / de cultuurlaag. Oudere archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen worden onder het eerddek verwacht in de top van het dekzand. Op basis van het booronderzoek door Archaeological Research en Consultancy uit 2010 direct ten westen van het plangebied (archismelding 2266131100) wordt de top van het dekzand verwacht op een diepte van ca. 0,7 à 0,9 m-mv.

De bodem in het plangebied is verstoord als gevolg van agrarische activiteiten. Deze bodemverstoring is naar verwachting beperkt gebleven tot de bouwvoor. Verder is de bodemopbouw verstoord bij bouwen sloopwerkzaamheden in de 20e eeuw. Op basis van de resultaten van het bouwdoossonderzoek kan herleid worden dat de bodem onder de huidige bedrijfswoning verstoord is tot dieptes tussen 60 en 210 cm-bouwpeil (bovenkant vloer begane grond). Onder de noordoostelijke stal is de bodem verstoord tot maximaal 150 cm-peil bij de gedeeltelijke onderkeldering. Tot hoe diep de bodem vergraven is in de niet-onderkelderde delen is niet uit de bouwtekeningen te achterhalen. Omdat van de zuidoostelijke stal geen bouwtekeningen beschikbaar zijn, is het onbekend tot welke diepte de bodem onder deze stal is verstoord. Deze tekeningen zijn echter minder relevant voor het onderzoek, omdat de zuidoostelijke stal buiten de contouren van de geplande nieuwbouw ligt. Tot slot is de bodem verstoord bij het dempen van de omgrachting rondom de (voormalige) havezathe Schadewijk. Op basis van het verkennend milieuhygiënisch onderzoek is de westelijke gracht tussen 1952 en 1955 gebruikt als stortlocatie voor huis-, sloop- en bouwafval. Op deze stortlocatie is tot een diepte van ca. 0,3 m-mv sprake van een afdeklaag en tot ca. 2,5 m-mv sprake van stortmateriaal.

Indien in het plangebied sprake is van een meer dan 50 cm dik eerddek van een hoge zwarte/bruine enkeerdgrond, kunnen archeologische resten buiten de bestaande bebouwing in de top van het daaronder liggende dekzand mogelijk beschermd zijn gebleven tegen bodemverstoringen.

Booronderzoek

De bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een subrecente bouwvoor met een dikte variërend van 20 cm (boring 3) tot 65 cm (boring 5) bestaande uit grijsbruin gevlekt fijn siltig zand met fragmenten betonpuin, baksteenpuin en kiezels. Onder de subrecente bouwvoor is in alle boringen een dikke bruingrijze eerdlaag aangetroffen waarin fragmenten zachtgebakken oranje baksteenpuin, fosfaatvlekken (boring 4), dierlijk bot (boring 6) en mortelresten aangetroffen zijn die vermoedelijk toe te wijzen zijn aan de afbraak van de oude havezathe (sloopmateriaal). De basis van deze eerdlaag is aangetroffen op dieptes variërend van 100 cm-mv in boring 2 tot 150 cm-mv in boring 8. Uitzonderingen zijn boring 3 die op een diepte van 65 cm-mv is gestuit op een oude bakstenen fundering, mogelijk van de havezathe of een bijgebouw van de havezathe en boring 1 en 5 waar onder de subrecente ophoging sprake is van een grachtvulling. De grachtvulling bestaat in boring 1 tot een diepte van 195 cm-mv uit donkerbruin humeus slibbig fijn zand met brokjes veraard veen en in boring 5 tot 180 cm-mv uit donkerbruingrijs humeus fijn siltig fijn zand waarin oud puin en metaalresten aanwezig zijn. In boring 1 is het sediment onder de grondwaterspiegel uit de boring gelopen waarna de boring verder gestaakt is. De basis van het bodemprofiel bestaat in alle boringen (m.u.v. boring 3) uit geel of grijs fijn siltig zand (dekzand van de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden).

Ruimtelijke onderbouwing “Manhorstweg 16, Didam”



Afbeelding 19: Overzicht boorpunten (bron: Hameland Advies)

Selectieadvies

Op basis van de resultaten van het booronderzoek wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht wanneer bodemingrepen plaatsvinden buiten de contouren van de bestaande te slopen bebouwing. Een dergelijk vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden dat getoetst wordt door het bevoegd gezag.

Voor delen van het plangebied waar geen nieuwe bodemingrepen plaatsvinden adviseren wij om de dubbelbestemming Waarde-Archeologie te handhaven. Vervolgonderzoek is alleen nodig indien ook daar in de toekomst bodemingrepen gaan plaatsvinden. Op 6 februari 2023 heeft er op locatie Manhorstweg 16 een overleg plaatsgevonden ten aanzien van de wijze hoe om te gaan met de archeologische (verwachtings)waarde bij ingrepen in de bodem bij sloop van bestaande gebouwen en verhardingen, en bij nieuwbouw.

De volgende afspraken zijn daarbij gemaakt:

1. Door middel van beperkt ophogen worden archeologische waarden ontzien doordat hiermee niet in de archeologisch laag wordt geroerd;
2. Het te realiseren bijgebouw bij de nieuwe woning is als gevolg van het aangepaste inrichtingsplaatje verder buiten de huidige bebouwing gekomen. Wanneer dieper dan de huidige fundatie wordt gegraven en verder dan 2,5 uit bestaande fundering dan zal alsnog met een boring worden gekeken in hoeverre daar verstoring aan de orde kan zijn en hoe dit wordt opgelost;
3. Uitgangspunt is 40 cm ophoging en dan 20 cm diep strokenfundering.
4. Er worden foto's overlegd wanneer zaken worden aangetroffen die mogelijk duiden op archeologische vondsten;
5. Voorafgaand aan de sloop van verharding en kelders vindt overleg plaats tussen de archeologisch deskundige en de uitvoerder van de sloopwerkzaamheden.
6. Wanden eruit trekken om aantasting archeologisch waarden te voorkomen

Voorbehoud

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Het selectiebesluit van het bevoegd gezag kan afwijken van het selectieadvies van Hamaland Advies.

Verder dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet) kenbaar te worden gemaakt, om het documenteren van toevallsvondsten te garanderen: ‘Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister’. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Ook wordt geadviseerd om de verantwoordelijk ambtenaar voor de gemeente Montferland (mevrouw A. Zonneveld) hierover direct te informeren

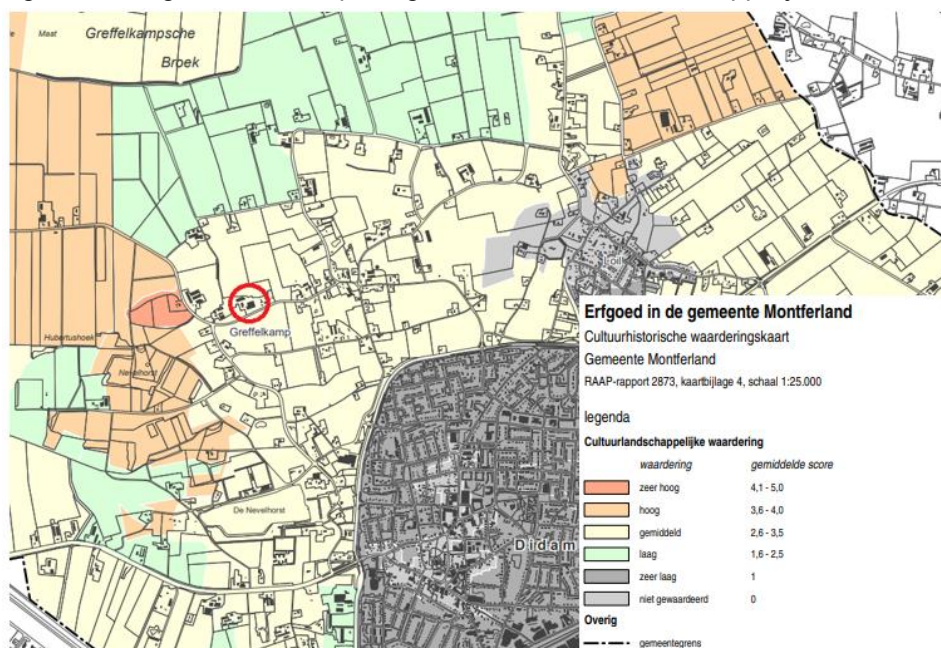
Conclusie

Daarmee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van het plan, mits er met de nieuwe bebouwing rekening wordt gehouden met de huidige bebouwingscontouren en de gemaakte afspraken.

4.10 Cultuurhistorie

De laatste twee jaar ligt de nadruk sterk op de verankering van cultureel erfgoed in het bestemmingsplan. Dit is het gevolg van een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, door toevoeging van de volgende passage: De gemeente is verplicht op te nemen in nieuwe bestemmingsplannen een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het betreft hier artikel 3.1.6, het vierde lid onder a.

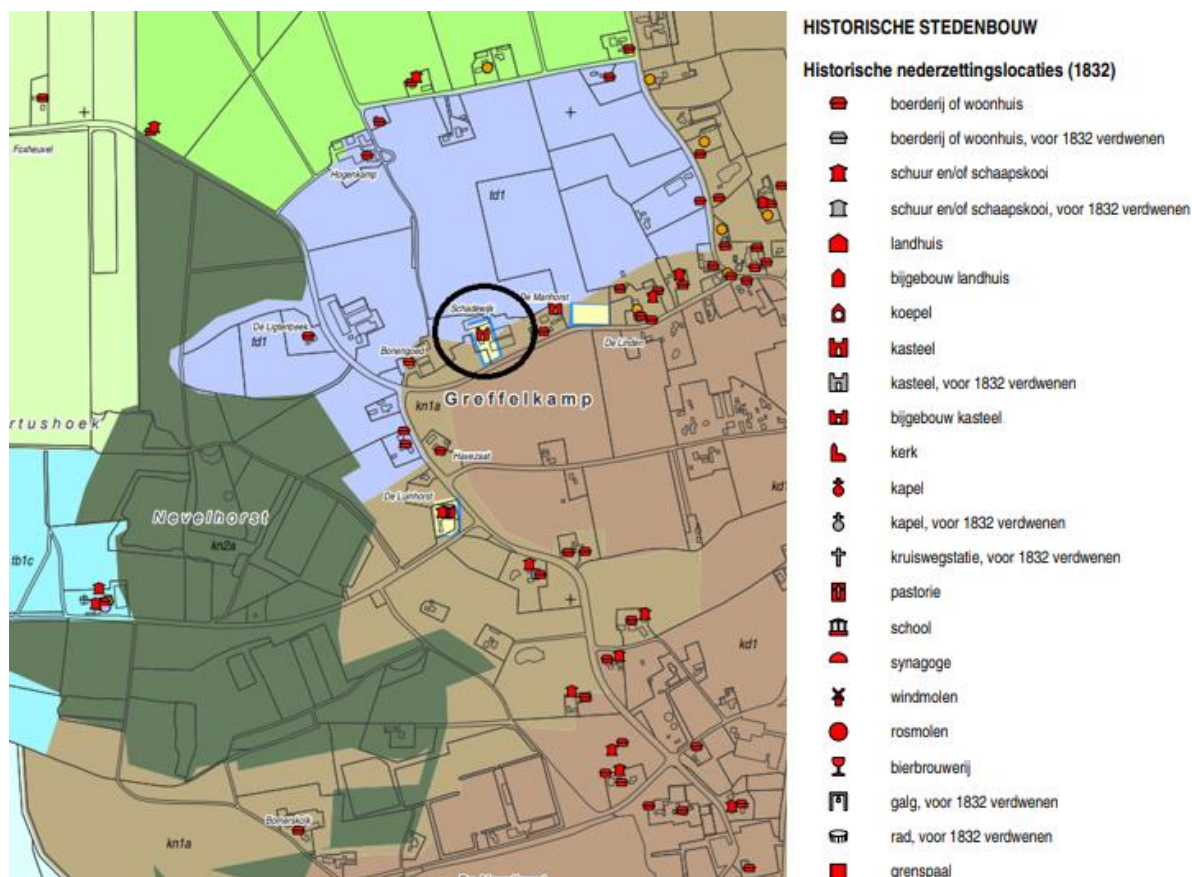
Bij de afweging ten aanzien van het historisch cultuurlandschap is gebruik gemaakt van de waarderingskaart, die immers het cultuurhistorisch belang van gebieden aangeeft. Daarbij moet echter wel een kanttekening worden gemaakt. Doordat gaafheid het belangrijkste criterium is bij de afweging hoe hoog de cultuurhistorische waarde is, is de waarde over de tijd veranderlijk. Een nu laag gewaardeerd landschap kan door specifieke ingrepen over enkele jaren gemiddeld of hoog scoren. Laag gewaardeerde landschappen vragen vaak ook om specifieke aandacht als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit. Op de cultuurhistorische waarderingskaart van de gemeente Montferland wordt het plangebied “gemiddeld” gewaardeerd op het gebied van cultuurlandschappelijke waarden.



Afbeelding 20: Uitsnede cultuurhistorische waarderingskaart (bron: Gemeente Montferland)

Cultuurhistorische kenmerken

Op basis van de cultuurhistorische kenmerkenkaart (onderstaande afbeelding) ligt het plangebied in het buurtschap Greffelkamp. Al in 1340 wordt de 'Grefflicher buerscap' genoemd en in 1346 'to Grefflinchem'. Tegen de 17e eeuw is de naam geleidelijk veranderd naar 'Greffelen Camp'. De naam is waarschijnlijk een samenstelling van de eigenaam 'Gravilo' en het woord hem (heem: woonplaats), dat later ontwikkelde tot kamp. In de buurtschap Greffelkamp stonden meerdere Havezaten, waaronder de Manhorst ter hoogte van het huidige Manhorstweg 14 (direct ten oosten van het plangebied) en Schadewijk ter hoogte van het huidige Manhorstweg 16 (plangebied). Havezaten zijn versterkte woningen die veelal omgeven waren door een gracht. De eigenaar genoot een aantal voorrechten, de heerlijke rechten, zoals het lidmaatschap van de Staten van Gelderland, het recht van duivenvlucht - herkenbaar aan de aanwezigheid van een duiventoren en/of duivengaten in de gevel -, de jacht op klein wild en het boerrichterschap (burenrechtspraak namens de graaf).



Afbeelding 21: Uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart (Bron: Gemeente Montferland)

In het plangebied heeft de middeleeuwse havezathe Schadewijk gestaan. Schadewijk wordt al in bronnen vermeld uit 1386. Op basis van de tekening van Maximiliaan de Raadt uit 1721 bestond de havezathe uit een omgrachtte stenen boerderij en een bijgebouw. Op de kadastrale kaart 1822 is in het centrale deel van het plangebied nog sprake van een omgracht terrein met boerderij en erf in het noorden en tuin in het zuiden. De boerderij op de kadastrale kaart staat op min of meer dezelfde locatie als de huidige woning Manhorstweg 16.



Afbeelding 22: Tekening van 't Schadewijk (Manhorstweg 16) (bron: Gemeente Montferland)

Conclusie

Het plangebied heeft een historie. Bij het ontwerp van de woning wordt gerefereerd aan deze historie. Voor een volledige onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.2. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de landschappelijk en cultuurhistorisch waarden in het gebied.

De cultuurhistorische waarde vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief. De omgeving en de Oudheidkundige vereniging zijn betrokken bij het plan voor de herbouw van de bestaande woning met een verwijzing naar de Havezathe. Wij ontvingen van de Oudheidkundige vereniging de volgende reactie:

“De betrokkenheid van de Oudheidkundige Vereniging Didam rond de planvorming beperkt zich hoofdzakelijk tot het aanleveren van een pentekening en ook een beknopte historische omschrijving van de voormalige havezate Schadewijk.

Als OVD beschouwen wij de getoonde impressies voor de herbouw een knipoog naar het verleden. De geschiedenis van de havezate Schadewijk blijft onder andere levend via de informatie op onze website: <https://www.ovd-didam.nl/panelen/paneel-09>

Wij kunnen ons als vereniging vinden in het initiatief van de planontwikkeling die momenteel voorligt.”

Vanuit de omgeving is ook positief gereageerd. Het verslag van de omgevingsdialog is als bijlage opgenomen.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het toevoegen van één vrijstaande woning op de locatie, waarbij een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, zorgt per saldo voor een vermindering van het aantal vervoersbewegingen. Ten behoeve van de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op de Manhorstweg. De verkeersbewegingen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld aan de Manhorstweg.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waarbij uitgegaan wordt van twee parkeerplaatsen per woning. Gelet op de ruimte op het erf is er voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen.

Conclusie

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien voor de twee woningen. De verkeersafwikkeling levert geen belemmeringen op voor de omgeving. De verkeersbewegingen voegen zich eenvoudig binnen de bestaande verkeersstromen.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een planologische wijziging dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In het plan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. Tevens zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.