

Ruimtelijke onderbouwing

Meisterholt 1, Didam



Realisatie van één vrijstaande woning en één woongebouw met twee wooneenheden na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Datum: 6 augustus 2022

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende planologische situatie	3
1.4	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Beschrijving van de huidige en gewenste situatie	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Gewenste nieuwe situatie	5
Hoofdstuk 3	Beleidskaders	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Bodem	16
4.2	Luchtkwaliteit	17
4.3	Geluid	17
4.4	Milieuzonering	18
4.5	Ecologie	20
4.6	Leidingen	21
4.7	Externe veiligheid	21
4.8	Water	26
4.9	Archeologie	28
4.10	Cultuurhistorie	30
4.11	Verkeer en parkeren	32
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

- 1. Landschappelijke inpassing**
- 2. Verkennend bodemonderzoek**
- 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**
- 4. Stikstofberekening**
- 5. Quickscan flora en fauna**
- 6. Archeologisch onderzoek**
- 7. Advies Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland**
- 8. Informatiedocument**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het varkensbedrijf op het perceel Meisterholt 1, Didam is niet meer actief. Het bedrijf is gestopt en is niet geschikt om bedrijfsmatig voort te kunnen zetten. 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 3.170 m², is er de mogelijkheid om één woongebouw met maximaal twee wooneenheden en een vrijstaande woning (met zelfstandige inwoning) te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Ook wordt er een nieuw bijgebouw gerealiseerd van 200 m² ten behoeve van wagenbouw voor de plaatselijke carnavalsvereniging.

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 zuidoosten van de kern Didam in de gemeente Montferland. Ten westen van het plangebied is de A18 gelegen. In de omgeving zijn overwegend burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven aanwezig.

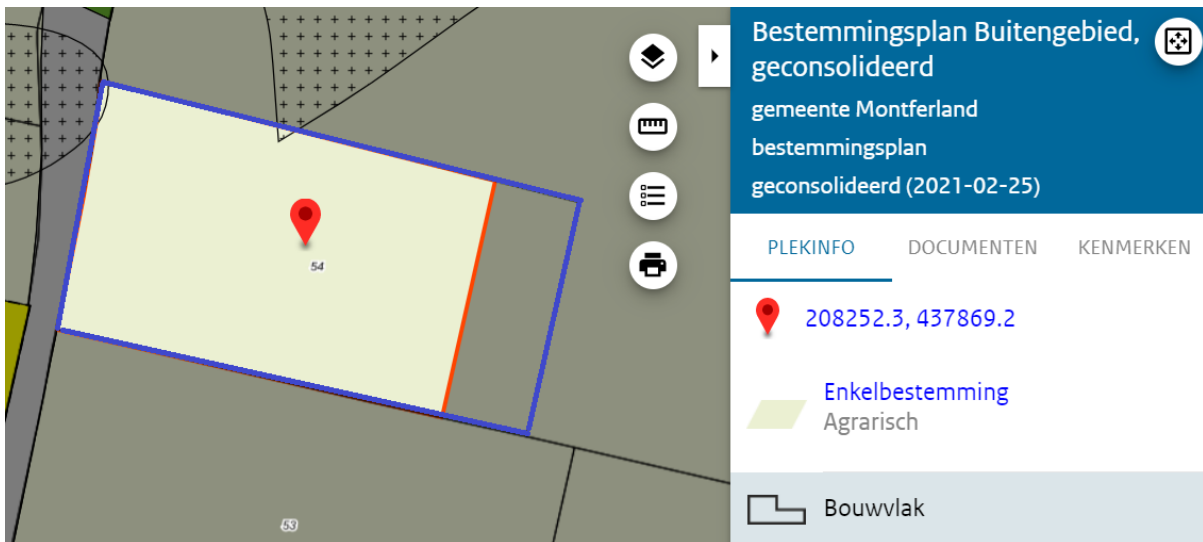
Op onderstaande luchtfoto is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



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 volledige perceel geldt de bestemming “Agrarisch”. Voor bijna het volledige perceel is een bouwvlak opgenomen. Voor twee zeer beperkte gedeeltes van het plangebied gelden de archeologische dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologische verwachting 1” en “Waarde – Archeologische verwachting 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

Op het perceel Meisterholt 1, Didam is een varkensbedrijf gevestigd. Het bedrijf bestaat uit drie bedrijfsgebouwen. Daarnaast is er een bedrijfswoning, bijgebouw en paardenbak aanwezig. Het perceel wordt ontsloten via de Meisterholt. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Didam, sectie O, nummer 54. Het perceel heeft een oppervlakte van 11.955 m².



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied huidige situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 4: Streetview plangebied (bron: De Klinker Milieuvdies)

2.2 Gewenste nieuwe situatie

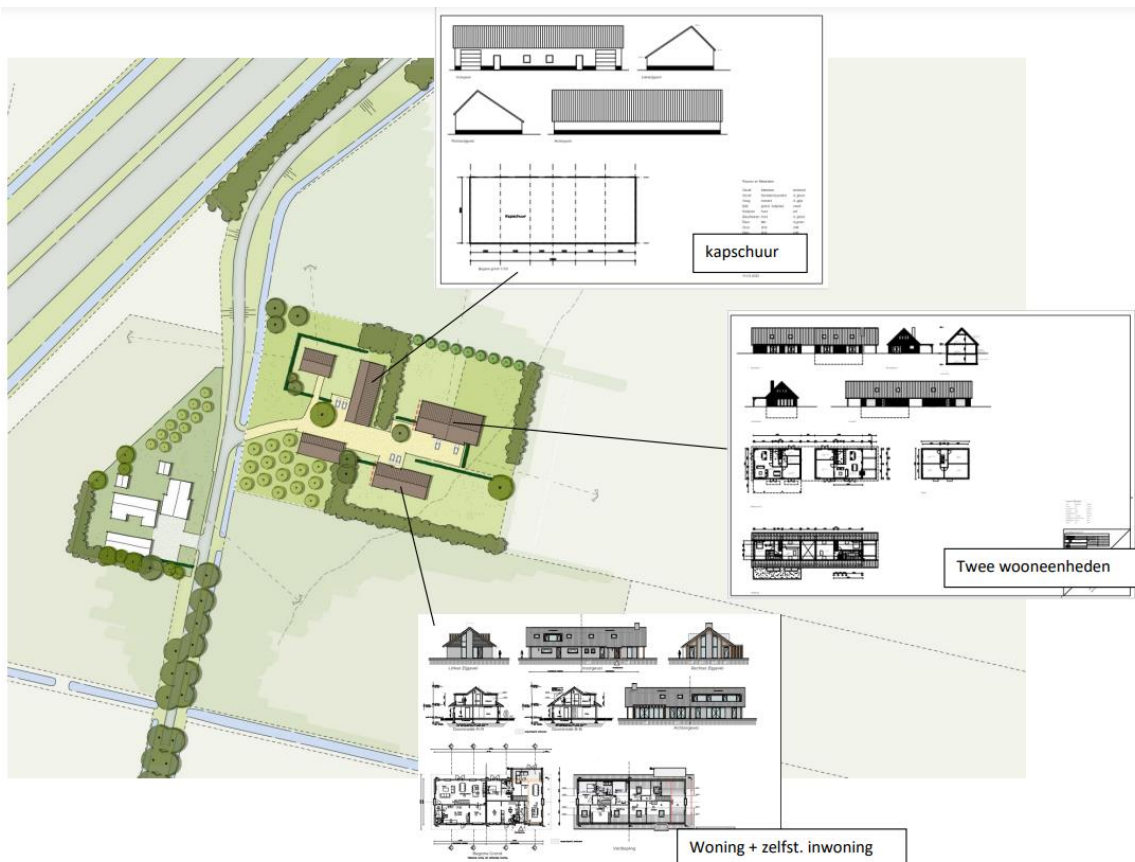
De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Dit betreft drie grote varkensstallen met een totale oppervlakte van 3.170 m², zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven. De paardenbak wordt ook verwijderd. De bedrijfswoning blijft behouden als burgerwoning en ook het bestaande bijgebouw bij de woning blijft behouden.

Ruimtelijke onderbouwing "Meisterholt 1, Didam"



Afbeelding 5: Te slopen bedrijfsgebouwen (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Na sloop van de bedrijfsgebouwen wordt er één woongebouw met twee wooneenheden en een vrijstaande woning (met zelfstandige inwoning) gerealiseerd. Waarbij de vrijstaande woning het nieuwe hoofdgebouw is. Ook wordt er een bijgebouw gerealiseerd voor de carnavalsvereniging welke tevens dient als geluidscherm voor de nieuw te realiseren woningen. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Afbeelding 6: Toekomstige situatie (bron: Oostzee Stedenbouw Ontwerp en Omgeving)

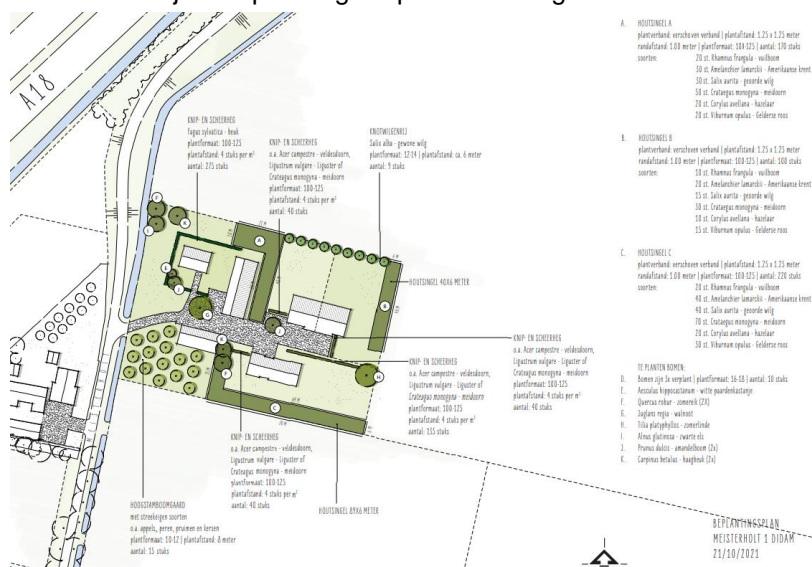
Ruimtelijke onderbouwung "Meisterholt 1, Didam"

Voor de nieuwe wooneenheden wordt inpandig een bijgebouw gerealiseerd. Daarmee worden losse bijgebouwen voorkomen. De woningen in het woongebouw worden gesitueerd op een kavel van circa 1.400 m². Het kavel van de vrijstaande woning (met zelfstandige inwoning) is ruim 2.100 m². Het nieuwe solitaire bijgebouw zal worden gebruikt door de carnavalsvereniging en heeft een oppervlakte van maximaal 200 m². Dit bijgebouw is onderdeel van het erf van de bestaande bedrijfswoning. De behoefte aan bouwruimte is groot. Er is binnen de CV De Elfjes een wachlijst voor bouwruimte. Wanneer de nu beoogde twee groepen wagenbouwers stoppen dan zal vanuit De Elfjes aanvulling plaatsvinden zodat er altijd twee groepen bouwen.



Afbeelding 7: Kavelindeling (bron: Oostzee Stedenbouw Ontwerp en Omgeving)

De percelen worden landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Rondom de nieuwe kavels worden drie houtsingels gerealiseerd en een knotwilgenrij. De houtsingels zorgen niet alleen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, maar zijn ook ecologisch een meerwaarde. Aan de voorzijde van het perceel wordt een hoogstamboomgaard gerealiseerd met streekeigen soorten zoals, appels, peren, pruimen en kersen. De kavels worden voorzien van een knip- en scheerheg van bijvoorbeeld liguster, veldesdoorn of meidoorn. De landschappelijke inpassing is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwung opgenomen. De realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting. Kopers worden geïnformeerd over deze verplichting.



Afbeelding 8: Landschappelijke inpassing (bron: Oostzee Stedenbouw Ontwerp en Omgeving)

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 intensief agrarisch bedrijf en een functieverandering naar wonen (één vrijstaande woning (met zelfstandige inwoning) en één woongebouw met twee wooneenheden). 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 'overzichtspraak' 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 intensief agrarisch bedrijf en een functieverandering naar wonen (één vrijstaande woning (met zelfstandige inwoning) en één woongebouw met twee wooneenheden). Dit wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het aantal woningen met drie 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 drie woningen. 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 drie woningen 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 landschapsonwikkelingsplan 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, knotbomen 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 landschapsonwikkelingsplan 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 de artikelen 43.3.3 en 43.3.5.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief, de beëindiging van een varkensbedrijf, de sloop van alle bedrijfsgebouwen en de bouw van een woongebouw met twee wooneenheden en een vrijstaande woning (met zelfstandige inwoning), moet worden getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Er wordt in beginsel voldoende gesloopt voor de realisatie van de beoogde drie woningen. 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 deelgebiedspecifieke 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.

Ruimtelijke onderbouwing “Meisterholt 1, Didam”

Dakhelling

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

Bijgebouwen

Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofgebouw opgenomen.

Kleurgebruik

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

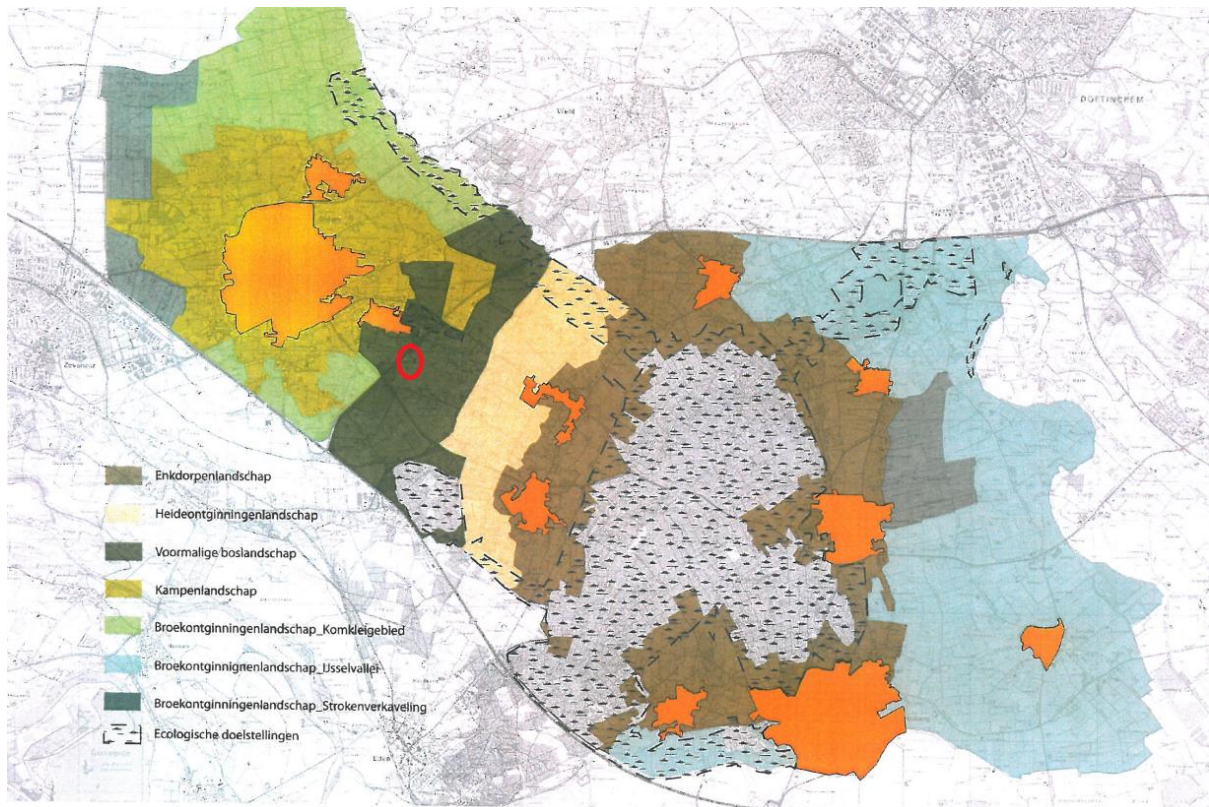
Materiaalgebruik

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

Deelgebied Voormalige Boslandschap

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

- Kleinschalig landschap;
- Hoog naar laag, vlak;
- Grillige verkaveling;
- Verspreide bebouwing.



Afbeelding 9: Landschappelijke deelgebieden (bron: beeldkwaliteitsplan gemeente Montferland)

Specifieke voorwaarden bij functieverandering

Bij bedrijfsbeëindiging kan er sprake zijn van een functieverandering naar wonen, werken en nevenactiviteiten. Functieverandering biedt goede mogelijkheden om erven een besloten karakter te geven. Deze erven kunnen een grote invloed hebben op het herstellen van een 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 bouwkael 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 houtsingels. Het nieuwe erf is daarmee zorgvuldig tot stand gekomen en draagt bij aan de versterking van het landschap. 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 Meisterholt 1, Didam en de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning (met zelfstandige inwoning) en één nieuw woongebouw met twee wooneenheden. 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 opgenomen in bijlage 2.

Per deellocatie worden de conclusies beschreven.

Voormalige opslag bestrijdingsmiddelen (locatie 1)

Ter plaatse van de voormalige opslag bestrijdingsmiddelen (locatie 1) zijn in zowel de bovengrond als in het grondwater geen verhoogde gehalten aan OCB's (Organochloorbestrijdingsmiddelen) aangetroffen.

Voormalige opslag bestrijdingsmiddelen (locatie 2)

Ter plaatse van de voormalige opslag bestrijdingsmiddelen (locatie 2) zijn in zowel de bovengrond als in het grondwater geen verhoogde gehalten aan OCB's (Organochloorbestrijdingsmiddelen) aangetroffen.

Puinverharding

Ter plaatse van de puinverharding is analytisch een (zeer) licht verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen (gewogen asbestconcentratie van 4,6 mg/kg d.s.). De waarde overschrijdt de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) niet. Hier zijn aanvullend onderzoek dan wel sanerende maatregelen niet nodig.

Bij concentraties asbest beneden de 100 mg/kg gewogen zijn geen risico's aanwezig en wordt vastgehouden aan de benadering dat beneden deze norm het materiaal als asbestvrij beschouwd mag worden.

Druppelzone 1

In de grond ter plaatse van druppelzone 1 is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen.

Druppelzone 2

In de grond ter plaatse van druppelzone 2 is visueel geen asbest aangetroffen. In het mengmonster is analytisch asbest aangetroffen. Het gehalte asbest wat analytisch is aangetroffen bedraagt 18 mg/kg d.s.. De waarde overschrijdt de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) niet. Hier zijn aanvullend onderzoek dan wel sanerende maatregelen niet nodig.

Bij concentraties asbest beneden de 100 mg/kg gewogen zijn geen risico's aanwezig en wordt vastgehouden aan de benadering dat beneden deze norm het materiaal als asbestvrij beschouwd mag worden.

Overig terrein

In zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten boven de Achtergrondwaarde aangetroffen.

In het grondwater (ter plaatse van puilbuis PB01 en PB03) is een licht verhoogd gehalte aan barium boven de Streefwaarde aangetroffen. Barium wordt vaker verhoogd aangetroffen en is dan veelal van natuurlijke oorsprong. Omdat op de locatie geen bronnen bekend zijn die een eventuele verontreiniging met barium kunnen veroorzaken, wordt ervan uitgegaan dat het een van nature verhoogd gehalte betreft.

Conclusie

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 het perceel Meisterholt 1, Didam en de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning (met zelfstandige inwoning) en één nieuw woongebouw met twee wooneenheden. 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 één nieuwe vrijstaande woning (met zelfstandige inwoning) en één nieuw woongebouw met twee wooneenheden. De woningen zijn geluidsgevoelig volgens de Wgh. Er is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de gevelbelasting van het wegverkeerslawaai van de wegen in de omgeving van het plangebied. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 3.

Beoordeling

De ontwikkeling ligt buiten de bebouwde kom van Didam. De ontwikkeling ligt op 149 meter uit de as van de A18 en op 71 meter uit de as van de Meisterholt binnen de zone van deze wegen.

De geluidbelasting door de A18 bedraagt, rekening houdende met het te behouden bijgebouw en de te realiseren wagenloods voor de carnavalsvereniging, ten hoogste 53 dB na aftrek ex art 110g Wgh. De geluidbelasting ligt daarmee boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt onder voorwaarden niet overschreden. Voor de A18 zijn hogere waarden nodig voor wegverkeer.

Het verlagen van de geluidbelasting door het aanbrengen van een stil wegdek is niet mogelijk omdat deze maatregel reeds is getroffen. Afscherming van de woningen is op deze locatie financieel en landschappelijk niet haalbaar. Wel dient de te realiseren loods voor de carnavalsvereniging en het te behouden bijgebouw als een geluidsscherm voor de nieuw te bouwen woningen. Het inrichtingsplan komt overeen met de gemodelleerde situatie uit het akoestisch onderzoek, dit is geverifieerd met Van den Boom. Door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan én verplichtingen op te nemen in de koopovereenkomst voor de bestaande woning kan worden geborgd dat het bestaande bijgebouw behouden moet blijven en de nieuwe loods, zoals gemodelleerd, eerst dient te worden gerealiseerd en daarna de woningen pas gebouwd mogen worden. Ook kan de instandhouding van deze loods als geluidsscherm worden geborgd in het bestemmingsplan. Naast de publiekrechtelijke borging worden deze afspraken ook notarieel vastgelegd. Daarvoor zijn concept koopovereenkomsten opgesteld, die als bijlagen bij de anterieure overeenkomst zijn opgenomen. De gemeente dient voor de geluidbelaste woningen wel een hogere waarde vast te stellen van ten hoogste 53 dB door wegverkeer op de A18.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De geluidbelasting door alle wegen samen zonder aftrek bedraagt ten hoogste 56 dB. Voor gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zijn geluidwerende voorzieningen nodig. 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 deze geluidluwe gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Conclusie

Gelet op de voorwaarden die zijn opgenomen in de koopovereenkomst voor de bestaande woning én de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vormt het aspect wegverkeerslawaaai geen belemmering voor de ontwikkeling. In bijlage 8 is een informatiedocument opgenomen van de voorwaarden waar zowel de huidige als toekomstige bewoners / eigenaren (dan wel huurders) aan moeten voldoen om een acceptabele situatie te waarborgen.

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.

Ruimtelijke onderbouwing “Meisterholt 1, Didam”

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:

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 10: Overzicht richtafstanden (Bron: VNG Brochure)

In de omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen aanwezig. Aan de Meisterholt zijn twee (grondgebonden) agrarische bedrijven aanwezig. Gelet op de beperkte functies in de omgeving is er geen sprake van een gemengd gebied. Voor het grondgebonden agrarisch bedrijf geldt een richtafstand van 100 meter. De feitelijke afstand is ruim 200 meter. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de bedrijven geen beperking zullen ondervinden van de voorgestelde ontwikkeling.

De geluidemissie vanuit de carnavalsloods – waar carnaval-wagens worden gebouwd – zal worden bepaald door de werkzaamheden binnen. In de regel gaat het om timmeren, zagen en montage met een gemiddeld bronvermogensniveau van ca 75 dB(A) in de dag en avond. Uitgaande van een gesloten gebouw (muren en dak) en dichte ramen en deuren tijdens de werkzaamheden zal de geluidbelasting op de omgeving voldoende laag zijn: < 40 dB(A) op 5 m (ruwe inschatting). Dat betekent dat de bijdrage van de activiteiten in de loods aan de totale geluidbelasting op de woningen gering is. Daarbij kan ook de geluidsisolerende werking van de schuur in worden betrokken (technische gegevens). Daarmee kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Bewoners van de nieuw te bouwen vrijstaande woning en wooneenheden zijn er mee bekend dat ter plaatse sprake is van een gebouw waar caravalwagens worden gebouwd en mogelijk van enige

hinder die dit af en toe kan geven. De eigenaar van de loods ziet erop toe dat de loods op de juiste wijze wordt gebruikt, waarbij hinder voor achterliggende woonpercelen zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Conclusie

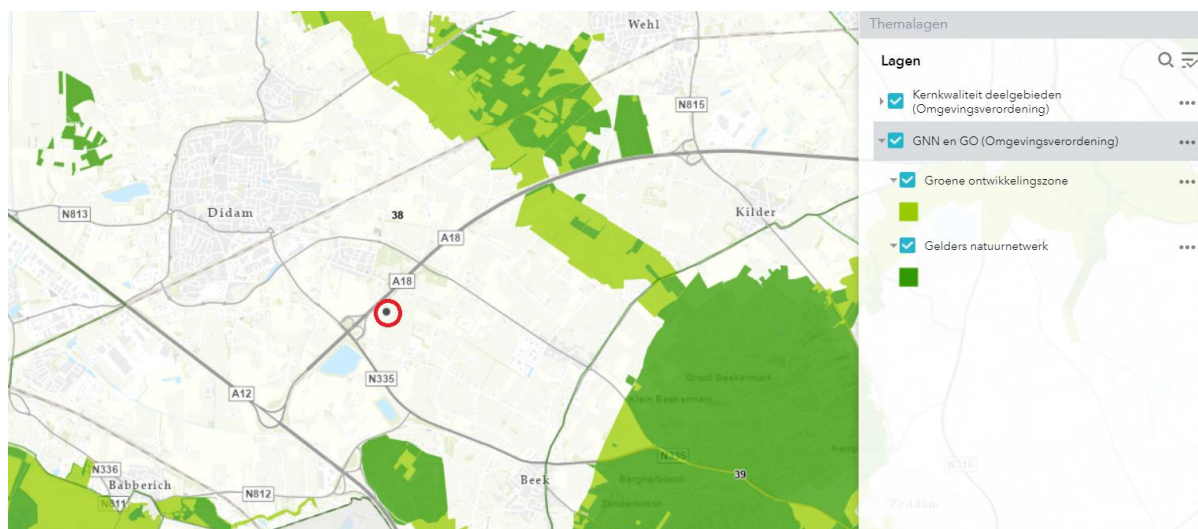
Het aspect 'milieuzonering en bedrijven' levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling en ook niet voor de reeds bestaande bedrijven in de omgeving.

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.



Afbeelding 11: Ligging plangebied ten opzichte van het GO en GNN (Bron: provincie Gelderland)

De locatie Meisterholt 1 in Didam is gelegen op een afstand van meer dan 8 kilometer van het Natura 2000-gebied Rijntakken en op circa 4 kilometer van Duitse Natura 2000-gebieden (Vogelschutzgebiet 'Unterer Niederrhein'). Uit de stikstofonderbouwing (bijlage 4) blijkt dat bij het gebruik van 50 woningen op een afstand van 2 kilometer van Natura 2000-gebieden de stikstofdepositie niet hoger zal zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee is ook voor wat betreft de gebruiksfase voldoende aangetoond dat er geen sprake is van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Naast de onderbouwing zoals hiervoor is aangegeven zijn er op de locatie Meisterholt 1 bestaande rechten voor het houden van dieren. Op 7 september 2015 is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming verleend voor het houden van:

- 50 schapen (Rav-code B 1.100);
- 728 vleesvarkens (Rav-code D 3.2.1);
- 15.000 legkippen (Rav-code E 2.9.2);
- 10 paarden (Rav-code K 1.100).

Dit veebestand wordt gezien als bestaand gebruik en komt overeen met een totale ammoniakemissie van 5.611 kg per jaar. De bestaande milieuvergunning wordt ingetrokken na wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen. De dierrechten en eventueel ook stikstofrechten worden verkocht aan een andere ondernemer.

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 31 augustus 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

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 bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats en er nestelen geen vogels in het plangebied. 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. Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten.

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.

Er zijn in het kader van de externe veiligheidsaspecten van het plan adviezen gevraagd en uitgebracht door de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (d.d. 31-01-2022) en de Omgevingsdienst Achterhoek (d.d. 2-3-2022). Bij de onderstaande beoordeling van verantwoording van de externe veiligheidsaspecten zijn deze adviezen verwerkt.

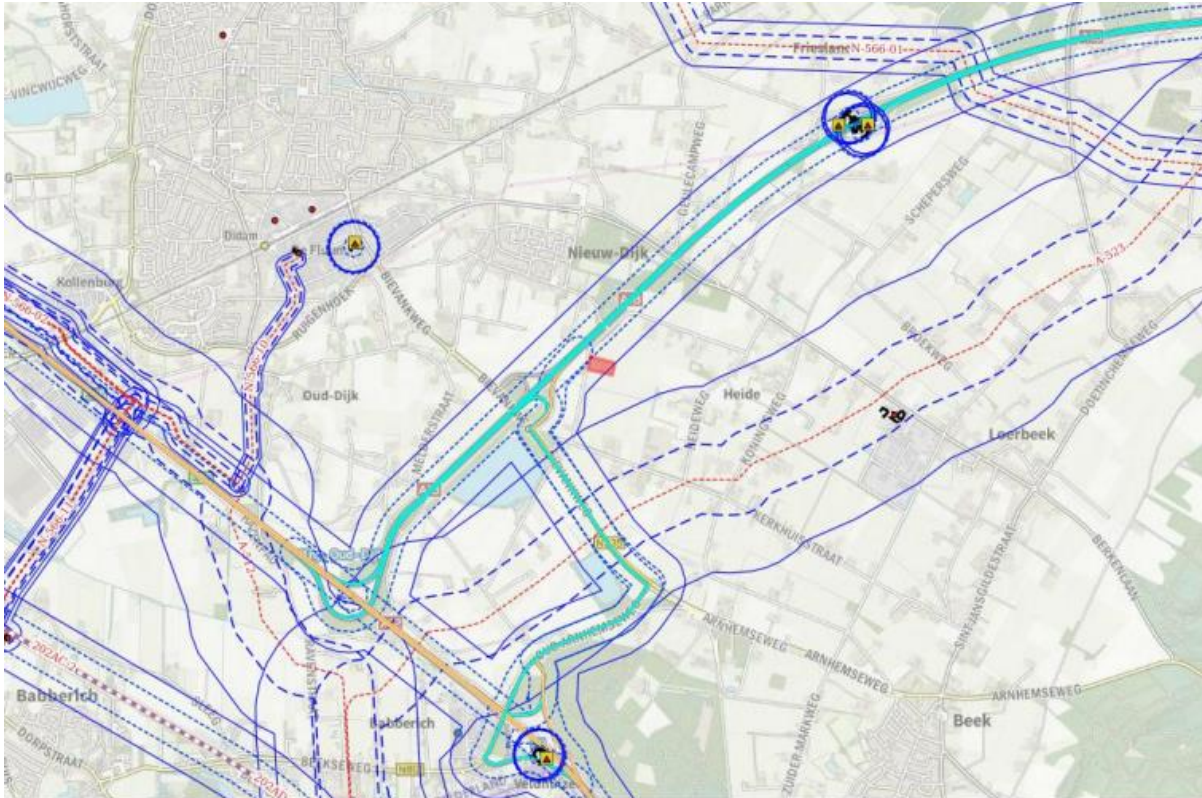
Beoordeling en verantwoording

Op basis van het geldende bestemmingsplan is er één bedrijfswoning toegestaan. Er wordt één nieuwe vrijstaande woning (met zelfstandige inwoning) en één nieuw woongebouw met twee wooneenheden mogelijk gemaakt. 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 wel gelegen binnen het invloedsgebied van externe veiligheidsbronnen, namelijk:

- de Betuweroute (Basisnet Spoor: Route 202, Betuweroute Meteren – Emmerich (D));
- Rijksweg A18 (Basisnetroute weg: A18: Knp. Oud-Dijk - afrit 4 (Doetinchem-Oost) (wegvak G18)).
Zie hiervoor blz. 23 e.v.

- **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.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de ev-signaleringskaart. Het rode vlak is het plangebied. Op deze afbeelding zijn een aantal risicobronnen zichtbaar die onder de afbeelding nader uitgewerkt worden.



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart (Bron: Omgevingsdienst Achterhoek)

LPG-Tankstation

Op circa 1.55 kilometer ten noordwesten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde LPG tankstation. Het LPG-tankstation heeft, worst case gezien, een maximale pr10-6 contour van 40 meter en een invloedsgebied van 150 meter conform de regeling externe veiligheid inrichtingen (revi). Naast het Revi geeft de Circulaire effectafstanden LPG tankstations een effectgebied van 160 meter. Gelet op de afstand tot het plangebied is het LPG-tankstation niet relevant voor externe veiligheid. Ook de verder gelegen LPG-tankstations zijn op basis hiervan geen relevante risicobron.

Risicobronnen op basis van het activiteitenbesluit

Op circa 1.63 kilometer ten oosten ligt het dichtstbijzijnde bedrijf dat op basis van het activiteitenbesluit een veiligheidsafstand heeft. Dit betreft een gasflessendepot met een veiligheidscontour van 15 meter. Deze reikt niet tot het invloedsgebied en is daarom niet relevant. De overige risicobronnen (conform het activiteitenbesluit) zijn op een grotere afstand gelegen van het plangebied en daarmee niet relevant voor externe veiligheid.

Hogedruk aardgasleiding A-532

Op circa 760 meter van het plangebied ligt de hogedrukaardgasleiding (A-532) van de Nederlandse Gasunie. Deze leiding heeft een diameter 48 inch en een druk van 66 bar. De grote diameter en hoge druk leidt tot een invloedsgebied (1% letaliteitszone) van 545 meter. Dit reikt niet tot het plangebied en is hiermee niet relevant in het kader van externe veiligheid. Overige buisleidingen zijn van kleiner formaat en zijn verder gelegen en hiermee ook niet relevant.

Basisnet Spoor: Route 202, Betuweroute Meteren – Emmerich (D)

Op circa 3100 meter ligt de basisnetroute 202. Hierover worden diverse gevaarlijke stoffen vervoerd. Het invloedsgebied van dit spoor wordt bepaald door het transport van toxische gassen (stofcategorie B3) en toxische vloeistoffen (stofcategorie D4), met een invloedsgebied van meer dan 4000 meter. Het invloedsgebied reikt daarmee over het plangebied en is relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid. Conform artikel 7 Bevt moet het groepsrisico (beperkt) verantwoord worden en conform artikel 9 Bevt moet de veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

Ruimtelijke onderbouwing "Meisterholt 1, Didam"

Basisnetroute weg: A18: Knp. Oud-Dijk - afrit 4 (Doetinchem-Oost) (wegvak G18)

Het plangebied ligt binnen 200 meter van een Basisnetroute weg. Op circa 65 meter van het plangebied is de A18 gelegen. De A18 is aangewezen als basisnetroute en valt daarmee onder het Bevt en de Regeling Basisnet. Het invloedsgebied van de A18, wegvak G18 wordt bepaald door het transport van toxische vloeistoffen (stofcategorie LT1, invloedsgebied 730 meter) en brandbare gassen (stofcategorie GF3, invloedsgebied 355 meter). Conform artikel 8 van het Bevt dient het groepsrisico verantwoord te worden in de ruimtelijke onderbouwing. Dit houdt ook in dat er ingegaan dient te worden op onder andere het groepsrisico.

Advies van Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG) van 31 januari 2022.

Op het gebied van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. De Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG) heeft op 31 januari 2022 haar advies uitgebracht. In dit advies wordt ingegaan op de volgende aspecten:

-Bereikbaarheid

Er wordt geconcludeerd dat het plangebied voor hulpverleningsdiensten goed bereikbaar is.

-Bluswatervoorziening

Er wordt geconcludeerd dat de bluswatervoorziening in de nabijheid van het plangebied onvoldoende is. In overleg met de VNOG wordt een nieuwe waterput gerealiseerd in het plangebied op zodanige wijze dat de bluswatervoorziening toereikend en goed bereikbaar is. Het realiseren van de betreffende waterput zal als voorwaarde worden opgenomen in de te verlenen Omgevingsvergunning voor het bouwplan.

-Zelfredzaamheid

Er wordt geconcludeerd dat de zelfredzaamheid van burgers in het plangebied kan worden vergroot door het gebruik van NL-alert. In het kader van de risicocommunicatie zal dit worden meegenomen.

Verantwoording groepsrisico

Het plan zal leiden tot een toename van maximaal 7,2 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 drie 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 zeer goed geïsoleerd (ook noodzakelijk vanuit wegverkeerslawaai). Hierdoor bieden zij een goede bescherming tegen het eventueel binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties in de drie 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.

Externe veiligheid wegen - rijksweg A18

Het plangebied ligt op een afstand van ca.65 meter vanaf de A18. De A18 betreft een transportas waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit is een risicobron voor vervoer gevaarlijke stoffen. Strikt formeel gesproken is daarom een berekening van het groepsrisico nodig en een verantwoording van het groepsrisico. Het betreft hier echter een kleinschalig project dat voorziet in de realisatie van drie nieuwe woningen (2,4 personen per woning). Doordat de bestaande

bedrijfsbebouwing wordt gesloopt neemt het aantal personen per saldo overdag beperkt toe. In de bedrijfsbebouwing waren immers ook personen aanwezig. De toename van het aantal personen zal in de nacht maximaal 7,2 personen zijn.

Conform artikel 8 van het Bevt dient het groepsrisico verantwoord te worden in de ruimtelijke onderbouwing. Het Bevt kent een aantal uitzonderingen. Een lichte verantwoording kan hier volstaan omdat de toename van het GR kleiner is dan 10. De toename van de personendichtheid binnen de invloedssfeer van Rijksweg A18 binnen het plangebied is immers dermate gering, dat redelijkerwijs op voorhand kan worden aangenomen dat er geen wezenlijke wijzigingen zijn in de risicocurves voor het groepsrisico. Er is ook geen sprake van verandering van het risicoprofiel van de locatie en daarmee leidt dit plan niet tot wijzigingen inzake hulpverlening en zelfredzaamheid. Zoals boven aangegeven zal bij de planuitwerking rekening worden gehouden met maatregelen die de zelfredzaamheid van personen in het plangebied in voldoende mate zal waarborgen.

Externe veiligheid spoorwegen - Betuweroute

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de Betuweroute. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over beide transportroutes (onderdeel c en d). De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid.

A. Personendichtheid

Het plangebied voorziet in de realisatie van drie nieuwe woningen (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 7,2 personen zijn.

B. Hoogte groepsrisico

Het aantal personen in het invloedsgebied neemt alleen in de nacht toe met 7,2 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.

- Het plan ligt binnen de effectafstand van het scenario fakkelbrand, BLEVE en toxisch. De kans daarop is klein. Bij deze scenario's is naar verwachting schuilen het te adviseren handelingsperspectief. Hierbij zijn bepaalde aspecten wel afhankelijk van het verloop van het incident en brandwerendheid van het gebouw. Het plan leidt tot een beperkte toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezigen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
- De VNOG adviseert ter verbetering van de zelfredzaamheid, rekening te houden met de ontvluchtbaarheid van het gebied op planniveau, aandacht te hebben voor risicocommunicatie ook bij werkzaamheden aan de aardgastransportleiding en bouw maatregelen in het kader van brandwerendheid.

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 Meisterholt 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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute en de rijksweg A18. 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.

Conclusie

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

Er vindt binnen het plangebied geen uitbreiding plaats van de bebouwing en/of verharding. De voorgestane functieverandering is niet van invloed op het waterbeheer binnen het plangebied of direct daarbuiten. De bedrijfswoning is aangesloten op de riolering. De toekomstige (extra) woningen zullen ook worden aangesloten op de riolering voor de vuilwaterafvoer. Gelet op de huidige aansluiting en de ligging van de nieuwe woningen is een extra pompput noodzakelijk. Deze pompput wordt aangelegd door de gemeente voor rekening van de kopers (locatie in overleg). In de exploitatie is daar rekening mee gehouden.

Grondwaterkwaliteit

De functiewijziging leidt niet tot een toename in de hoeveelheid hemelwater die geïnfiltreerd wordt.

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.

Ruimtelijke onderbouwing "Meisterholt 1, Didam"

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
		Nee	2
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	2
		Nee	1
		Nee	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	2
		Nee	1
		Nee	1
		Nee	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 perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
		Nee	1
		Nee	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	1
		Nee	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	1
		Nee	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	2
		Nee	2
		Nee	1
		Nee	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 13: Watertoetstabel (Handreiking Watertoets 2)

Wateroverlast- (oppervlaktewater)

De ontwikkeling betreft de sloop van de voormalige agrarische bebouwing op het perceel Meisterholt 1, Didam en de realisatie van drie nieuwe woningen. De oppervlakte van de bebouwing neemt af. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Inrichting en beheer

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

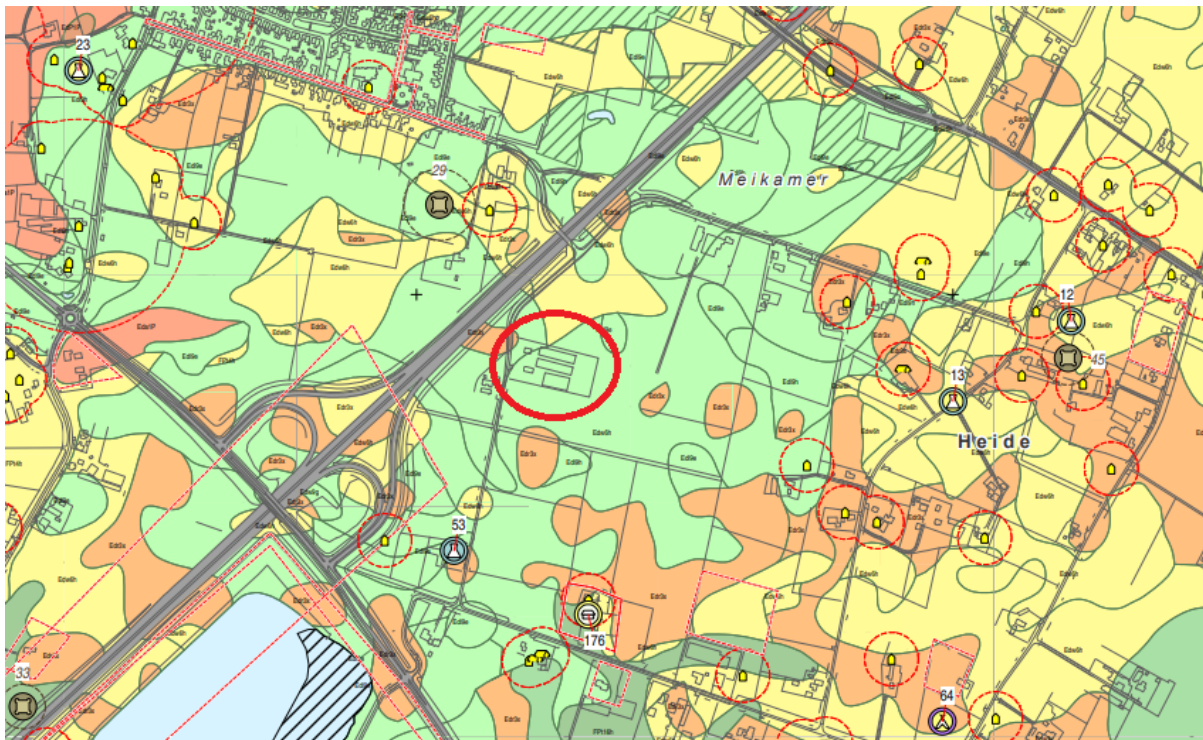
Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Montferland ligt het plangebied in een zone met een lage archeologische waarde. Uit het bureauonderzoek blijkt dat binnen het plangebied voor het grootste gedeelte sprake is van dekzandwelingen waar poldervaaggronden op zijn afgezet. Dekzandwelingen nemen zowel in landschappelijk als in archeologisch opzicht een middenpositie in. Binnen de eenheid van de dekzandwelingen is de kans op de aanwezigheid van archeologische resten het grootst op de hoogste delen en langs de randen van hoge dekzandruggen. Een deel van het plangebied bestaat uit verspoelde dekzanden, hiervoor geldt een lagere verwachting. Voor archeologische resten vanaf de Late Middeleeuwen geldt een lage verwachting, aangezien het plangebied destijds een agrarische functie had. Voor de overige periodes geldt een middelhoge verwachting. Er zijn een klein aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd in de omgeving van het plangebied. Daaruit blijkt dat de C-horizont zich waarschijnlijk zeer dicht onder het maaiveld bevindt, tussen de 30 en 60 cm-mv. Qua archeologische resten zijn er vooral losse vondsten uit de prehistorie aangetroffen.

Ruimtelijke onderbouwing “Meisterholt 1, Didam”

Uit het bouwdoossieronderzoek blijkt dat de twee langwerpige schuren op stroken zijn gefundeerd tot een diepte van 100 cm-mv. Deze bodemverstoring is alleen aanwezig rond de wanden van de schuren. Over het gehele oppervlak van de schuren is een betonnen vloer aangelegd tot 12 cm-mv. De bodemverstoring door de bebouwing is dus relatief beperkt gebleven tot de locatie van de strokenfundering. Eventuele archeologische resten onder de betonnen vloer kunnen nog behouden zijn gebleven. Dit hangt af van de lokale diepte van de C-horizont. Of ditzelfde geldt voor de schuur waar geen tekening van beschikbaar is, is niet met zekerheid te zeggen.

De kans op het aantreffen van vondsten van organisch materiaal en van paleo-ecologische resten is sterk afhankelijk van de bodemgesteldheid ter plaatse. Onverbrande vondsten van organisch materiaal en paleo-ecologische resten zullen over het algemeen slechts beneden de grondwaterspiegel kunnen worden aangetroffen. Gelet op de grondwatertrap is dit hier mogelijk vanaf 120 cm-mv. Verbrande vondsten van organisch materiaal en paleo-ecologische resten kunnen daarnaast ook in grondsporen worden aangetroffen. Algemeen is de zandige bodem ongunstig voor de conservering van organisch materiaal

De eigenaar heeft bij de bouw van de agrarische bedrijfsgebouwen de gele grond over zijn gehele bouwperceel afgeroomd en gebruikt. Daarmee is de grond geroerd. De zwarte grond ter plaatse van de schuren is verwerkt waar de gele grond is afgeroomd. De nieuwe te realiseren woningen zijn voorzien ter plaatse van de bestaande bebouwing. Deze grond is geroerd waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.



lage verwachting

Laag voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd (profieltype 7) of archeologische resten vlak onder het maaiveld en daardoor kwetsbaar (profieltypen 8 en 9). Natte landschapszones (voormalige veenmoerassen en beekdalen in donkergroen (profieltypen 12 en 13).

Afbeelding 14: Uitsnede kaart archeologische verwachting (Bron: Gemeente Montferland)

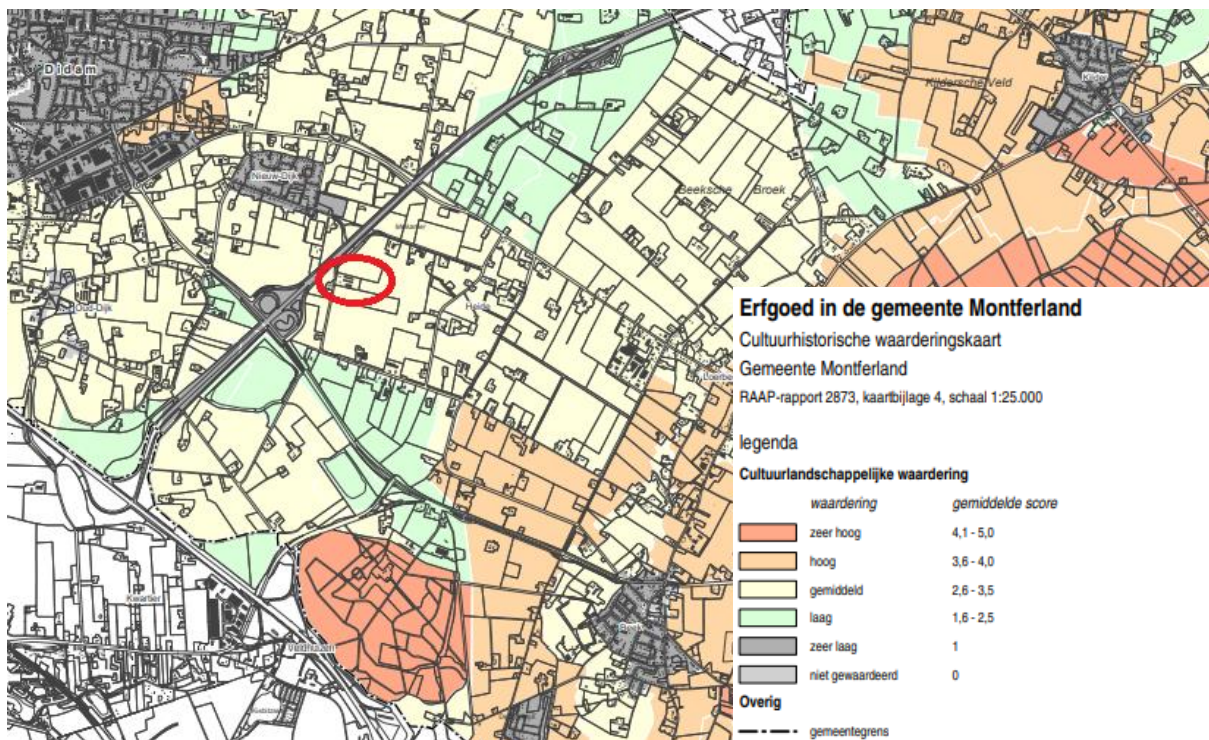
Conclusie

Daarmee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van het plan.

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.



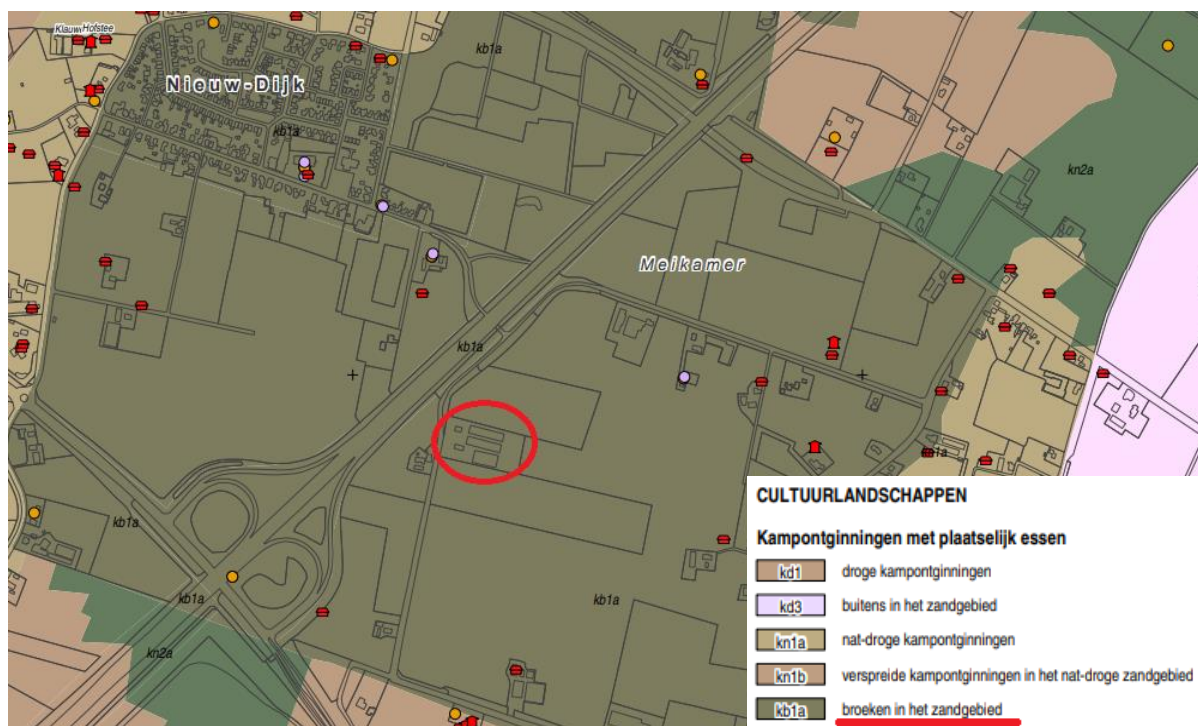
Afbeelding 15: Uitsnede cultuurhistorische waarderingskaart (Bron: Gemeente Montferland)

Cultuurhistorische kenmerken

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Montferland ligt het plangebied in het deelgebied “Broeken in het zandgebied (kb1a)”. In de notitie “Erfgoed in de gemeente Montferland” is daar het volgende over beschreven:

Broeken in het zandgebied (kb1a)

Ten oosten en noordoosten van Didam en ten noordoosten van Kilder lagen gebieden die we als broeken in het zandgebied hebben aangeduid. Deze nattere gebieden zijn in eerste instantie niet ontgonnen vanwege hun ongunstige hydrologische omstandigheden. Delen werden echter wel gebruikt als extensief hooi- en weideland, en na de Middeleeuwen mogelijk ook om plaggen te steken ten behoeve van de potstal. De ontginning tot reguliere landbouwgrond is vanaf de Late Middeleeuwen ter hand genomen. Kenmerkend is de regelmatige ontginningsstructuur, met strookvormige kavels, rechte wegen, weinig reliëf en in de 19e eeuw nog relatief veel broekbos. Bebouwing lag zowel aan de kop van, als midden op de kavels. In de laatste anderhalve eeuw is ook dit landschap aan veel veranderingen onderhevig geweest, die echter wel heeft voortgebouwd op de oude kavelstructuren. Bebouwing is flink toegenomen, waarbij het bos vrijwel is verdwenen en de kleine kampjes binnen het bos in grotere percelen zijn opgenomen. Hier en daar doorkruist een weg het gebied op een manier die niet eigen is aan het gebied, bijvoorbeeld haaks op de lengterichting van de kavels. Strookkavels zijn vaak samengevoegd tot bredere stroken. De A18 doorkruist één van de broekgebieden in de lengterichting, waar de structuur van het gebied uiteraard onder te lijden heeft gehad.



Afbeelding 16: Uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart (Bron: Gemeente Montferland)

Conclusie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de landschappelijk en cultuurhistorisch waarden in het gebied.

De archeologische en cultuurhistorische waarde zijn bij de uitvoering van het beoogde plan niet in het geding.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het toevoegen van één vrijstaande woning (met zelfstandige inwoning) en een woongebouw met twee wooneenheden op de locatie, waarbij een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, zorgt per saldo voor een vermindering van het aantal vervoersbewegingen. Ten behoeve van de nieuwe wooneenheden wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op de Meisterholt. De verkeersbewegingen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld aan de Meisterholt.

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 nieuwe 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.