




Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief >

Motivering TAM- Omgevingsplan Melderstraat 1, Didam

Opdrachtgever:

De Sprung – Projectmanagement en advies BV
Meursweg 25
6942 GH DIDAM

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
[Onze vestigingen](#)
088-1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 206112
Datum: 24-6-2025
Projectleider: TR
Opgesteld: MB
Gecontroleerd: TR
Status: Definitief
Versie: 4

© 2025 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend omgevingsplan	7
1.4	Principebesluit	12
1.5	Leeswijzer	12
2	Gebieds- en planbeschrijving	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Bestaande situatie	13
2.3	Toekomstige situatie	14
3	Beleidskader.....	21
3.1	Rijk	21
3.2	Provinciaal beleid	24
3.3	Waterschap.....	29
3.4	Gemeentelijk beleid.....	31
4	Milieu- en omgevingsaspecten	35
4.1	M.e.r.-(beoordelings)plicht.....	35
4.2	Bodem	35
4.3	Geluid	37
4.4	Luchtkwaliteit	40
4.5	Omgevingsveiligheid.....	40
4.6	Geur	42
4.7	Trillingen	44
4.8	Water	44
4.9	Cultureel erfgoed.....	45
4.10	Natuur.....	46
4.11	Verkeer en parkeren	51
4.12	Klimaatadaptatie	52
4.13	Biodiversiteit.....	53
4.14	Ladder voor duurzame verstedelijking	53
4.15	Dienstenrichtlijn	54
4.16	Kostenverhaal	54
5	Juridische planbeschrijving	56

5.1	Algemeen.....	56
5.2	Dit wijzigingsbesluit	56
6	Procedure.....	57
6.1	Participatie.....	57
6.2	Overleg	57
6.3	Zienswijzen	58
	Bijlagen.....	59

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het erf Melderstraat 1 te Didam verder te ontwikkelen door de voormalige, landschap ontsierende, agrarische opstallen te slopen en op basis van het functieveranderingsbeleid een nieuwe schuurwoning met bijgebouw te realiseren op het achtererf. Zodoende wordt een gedeeld erf voor twee families gerealiseerd en wordt tegelijkertijd geïnvesteerd in de ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit. Het erf kent in de huidige situatie een woonfunctie, waarbinnen één woning is toegestaan. Op het erf staat deze woning met daarbij verouderde schuren. Tevens wordt er 1083 m² aan agrarische opstallen met asbestdaken gesloopt op het adres Haaghweg 16 te Didam. In overeenstemming met de gemeente Montferland dient een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggende toelichting maakt onderdeel deel van uit van het nieuwe omgevingsplan ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied

Het erf Melderstraat 1 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Montferland, ten zuiden van de kern van Didam. Het plangebied is deel van een lint met percelen langs de Melderstraat met een woonfunctie, verder hoofdzakelijk omgeven door agrarische percelen. Op enige afstand van het plangebied zijn nog enkele agrarische bedrijven, horeca en overige bedrijven aanwezig. Ten oosten van het plangebied loopt de snelweg A18 die zuidelijk van het plangebied aansluit op de A12.



Figuur 1: Ligging plangebied t.o.v. de kern van Didam

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen DDM00-N-310 (1.825 m²), DDM00-N-1758 (2.610 m²) en DDM00-N-1759 (1.470 m²), gezamenlijk 5.905 m². Het plangebied wordt langs de westzijde begrensd door de haag langs de oprijlaan. De zuidelijke grens wordt deels gevormd door een haag langs de zuidelijk gelegen woonpercelen met daarnaast een bomenrij rond de bebouwing langs de zuid- en oostzijde. Langs de noordzijde wordt het achterliggende agrarische perceel begrensd door een bomenrij. Het agrarische perceel maakt deel uit van een groter akker/weiland complex en kent geen duidelijke begrenzing in het landschap langs de zuidelijke rand.



Figuur 2: Luchtaanzicht plangebied met kadastrale grenzen (Bron: Vision10)

Het erf kent een traditionele opbouw met een voorerf wat bestaat uit een siertuin en een functioneel achtererf met de bijgebouwen en enkele erfbomen.



Figuur 3: Obliëk plangebied Melderstraat 1 (Bron: Vision10)

De slooplocatie Haagweg 16 is gelegen ten noordoosten van de ontwikkellocatie Melderstraat 1. Het betreft het kadastrale perceel DDM00-N-881, met een oppervlakte van circa 2,75 hectare. Deze locatie heeft eveneens een traditionele indeling met een siertuin, voornamelijk bestaande uit gazon met enkele bomen en struiken, aan de voorzijde en een functioneel achtererf met de agrarische opstallen. Behalve aan de oostzijde wordt de locatie omgeven door agrarische percelen (grasland). De oostelijke grens wordt gevormd door de Haagweg en Melderstraat.



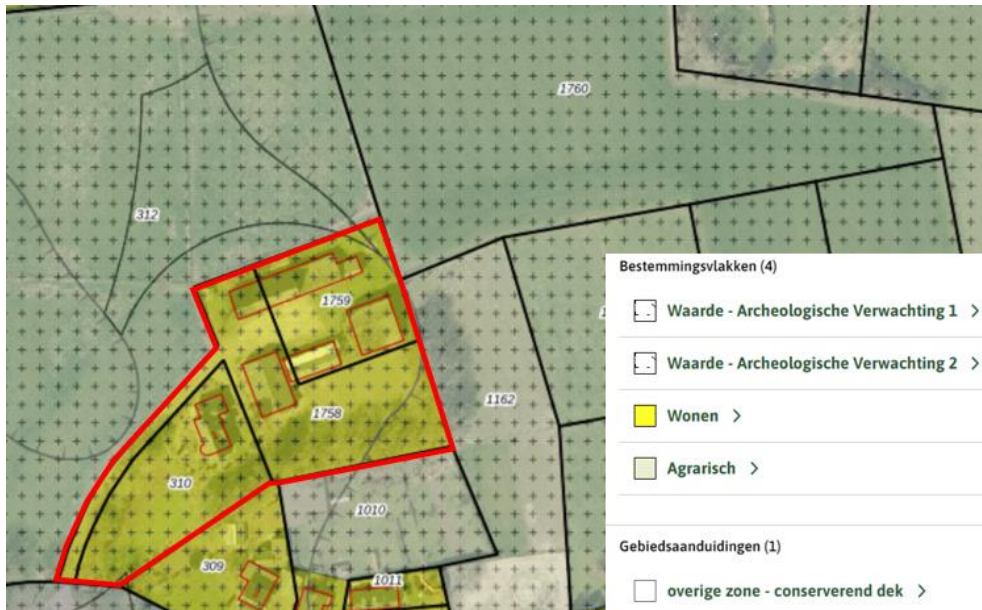
Figuur 4: Luchtaanzicht Haagweg 16 (Bron: Vision10)



Figuur 5: Obliëk erf Haagweg 16 (Bron: Vision10)

1.3 Geldend omgevingsplan

De locaties Melderstraat 1 en Haagweg 16 zijn gelegen binnen het werkingsgebied van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Montferland, voor het eerst vastgesteld op 29 september 2011 en sinds 1 januari 2024 deel uit makend van het tijdelijke omgevingsplan. Sinds de eerste vaststelling is het plan regelmatig herzien. De laatste herziening is vastgesteld op 26 april 2022.



Figuur 6: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied locatie Melderstraat 1

Het erf Melderstraat 1 kent reeds de functie 'Wonen', met daarbij grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' en twee kleine delen 'Waarde – Archeologische Verwachting 2'. Het achterliggende perceel kent de bestemming 'Agrarisch'.

De bestemmingsregels voor 'Wonen' worden gegeven in artikel 27 van het bestemmingsplan Buitengebied, tegenwoordig deel van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Montferland. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met daarnaast onder meer een beroep aan huis, agrarisch medegebruik, cultureel medegebruik en het in stand houden van de groenvoorzieningen en houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'groen'.

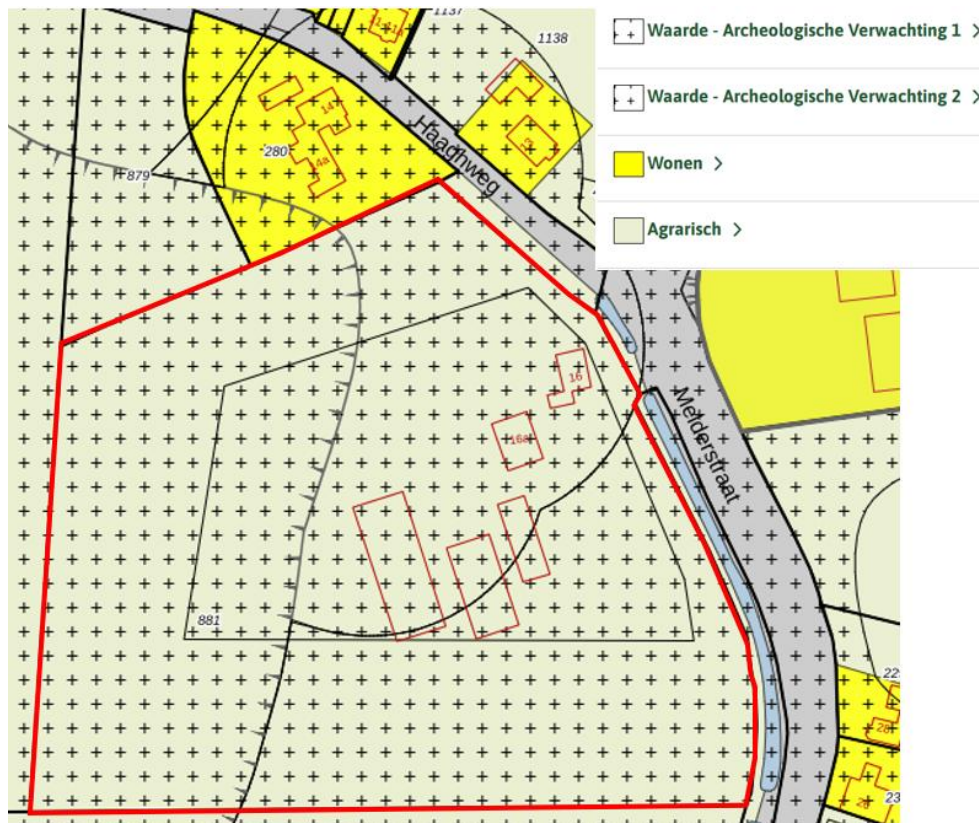
De bouwregels (artikel 27.2.1) stellen dat binnen het bouwvlak één woning is toegestaan, daar waar geen bouwvlak is aangegeven geldt het bestemmingsvlak als bouwvlak. Artikel 27.2.2 stelt specifieke bouwregels voor het bouwen van woningen; de woning mag uitsluitend worden gebouwd op de bestaande locatie, tenzij er sprake is van een functieveranderingslocatie. In dat geval dient de woning te worden gebouwd conform de op te stellen erfinrichting. De maximale inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 800 m³, tenzij anders bepaald. De maximale goot- en bouwhoogte van de woning, niet zijnde een functieveranderingslocatie of een wijzigingsplan, mogen niet meer bedragen dan 4,5 en 9 meter. Daar waar het gaat om een functieveranderingslocatie of een wijzigingsplan bedraagt de maximale goothoogte 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter. In artikel 27.2.3 zijn de bouwregels voor bijgebouwen gegeven; per woning is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

In artikel 27.3 wordt gesteld dat het bevoegd gezag onder voorwaarden kan afwijken van de bouwregels voor onder andere het herbouwen van een woning op een andere locatie dan de huidige, het vergroten van de inhoud van de woning, het vergroten van het oppervlak van bijgebouwen tot een maximum van 400 m².

De bestemmingsregels voor 'Agrarisch' worden gegeven in artikel 3. Deze gronden zijn bestemd voor onder meer (grondgebonden) agrarische bedrijven, het hobbymatig houden van dieren en het telen van gewassen.

De regels behorende bij de bestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' worden gegeven in artikel 35 van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze regels stellen een archeologisch onderzoek verplicht voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld plaatsvinden. In het geval van de aanduiding 'conserverend dek' dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer er grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter plaatsvinden. De

uitzonderingen op de bouwregels in artikel 35.2.3 stellen dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is wanneer er voldoende is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, wanneer de aanvraag betrekking heeft op vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de maximale oppervlakte maximaal 250 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut of wanneer gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden vergroot. Tevens geldt de onderzoekplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden zoals het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter, grondwerkzaamheden, afgraven, heiwerken, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd en het aanleggen van leidingen. Binnen de delen met de bestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 2' gelden overeenkomstige regels, met dien verstande dat de drempelwaarde voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek 1000 m² bedraagt.



Figuur 7: Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Buitengebied locatie Haagweg 16

De locatie Haagweg 16 is volledig bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak waarbinnen alle bebouwing is gesitueerd. Tevens kent deze locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en 'Waarde – Archeologische verwachting 2'.

1.3.1 Strijdigheid met het omgevingsplan

Het bouwen van een tweede woning is strijdig met de bestemmingsregels van de functie 'Wonen' omdat binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan. Derhalve dient er een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden teneinde de tweede woning planologisch mogelijk te maken.

Opheffen strijdigheid met het omgevingsplan

Artikel 43.3 van het bestemmingsplan Buitengebied bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W voor het wijzigen van bestemmingen ten behoeve van wonen. In artikel 43.3.1 worden de algemene voorwaarden voor functieverandering naar wonen gegeven:

43.3 Functieverandering naar wonen

43.3.1 Algemene voorwaarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in het kader van functieverandering naar wonen de volgende bestemmingen te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' conform de navolgende subleden van dit artikel.

- Agrarisch
- Agrarisch - Paardenhouderij
- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Detailhandel
- Horeca
- Maatschappelijk
- Recreatie - Dagrecreatie
- Recreatie - Verblijfsrecreatie
- Sport - Manege
- Wonen

Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

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

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

43.3.3 Vrijstaande woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de bouw van maximaal één vrijstaande woning mogelijk te maken met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- aa. de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie (per saldo³) met ten minste:
 - 1. 1.000 m² dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud van maximaal 880 m³;
 - 2. 1.500 m² dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud groter dan 880 m³ tot maximaal 1.200 m³;
 - 3. 2.000 m² dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud groter dan 1.200 m³ tot maximaal 1.600 m³;
- b. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning inclusief het recht op bijgebouwen bij zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woning, geen grotere oppervlakte heeft dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen;
- c. de nieuw te bouwen woning een maximale goot- en bouwhoogte heeft van respectievelijk 3,5 m en 9 m;
- d. ten behoeve van zowel de bestaande woning als de nieuw te bouwen woning in plaats van nieuwbouw van bijgebouwen per woning één bestaand bijgebouw behouden mag blijven, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m²;
- e. de woning is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak, dan wel direct aansluit bij de bestaande/vroegere erfsituatie en mits wordt voldaan aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van situering van de bebouwing, beeldkwaliteit van de bebouwing en landschappelijke inpassing.

In voorliggend geval is er reeds sprake van een bestemming 'Wonen', maar betreft het geen locatie waar reeds een functieverandering naar 'Wonen' heeft plaatsgevonden. Voorts wordt in de volgende hoofdstukken van voorliggende motivering aangetoond dat, voor zover relevant, wordt voldaan aan de vereisten zoals gesteld in artikel 43.3.1. Aanvullend op het geen gesteld in artikel 43.3.1 worden in artikel 43.3.3 aanvullende

voorwaarden gesteld voor een wijziging ten behoeve van een vrijstaande woning. In voorliggend geval is er op het erf Melderstraat 1 niet voldoende oppervlakte te slopen opstallen aanwezig om rechtstreeks te kunnen voldoen aan de sloop van 1.000 m² als tegenprestatie voor het realiseren van een woning met een inhoud van maximaal 880 m³. Derhalve wordt op basis van het functieveranderingsbeleid van de gemeente Montferland nog eens 1083 m² aan opstallen met asbestdaken gesloopt op de locatie Haagweg 16. Tevens wordt voldaan aan de overige vereisten zoals gesteld in artikel 43.3.3; De oppervlakte van nieuw te bouwen woning en bijgebouw bedraagt 224 m², dit is minder dan 50% van de in de huidige situatie aanwezige bebouwing. De goot- en bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning bedraagt met 2,8 en 8,4 meter minder dan de maximaal toegestane 3,5 en 9 meter. De nieuwe woning krijgt een nieuw bijgebouw à 96 m². Bij de bestaande woning blijft een bestaand bijgebouw behouden met een oppervlakte van ca. 175 m², dit is minder dan de maximaal toegestane 200 m² voor te behouden bijgebouwen. Op het erf geen sprake van een (agrarisch) bouwvlak. Door de situering van de nieuwe bebouwing binnen het ruimtebeslag van de bestaande opstallen wordt echter wel voldaan aan het geen zoals gesteld in artikel 43.3.3 onder e. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de erfinrichting, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.

1.4 Principebesluit

Op 7 maart 2024 is als reactie op het principeverzoek d.d. 12 oktober 2023 door de gemeente Montferland per brief (kenmerk 24uit01143) aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het realiseren van een tweede woning op het erf Melderstraat 1. De belangrijkste voorwaarde voor de medewerking is het slopen van voldoende agrarische opstallen. De totale slooppopgave is 1.100 m² aan (voormalige) agrarische opstallen. Zoals in het principeverzoek aangegeven wordt op het erf zelf 609 m² aan opstallen gesloopt, wat resteert in een tekort van 491 m². Conform de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende omgevingsplan, gevormd door de afzonderlijke bestemmingsplannen, is bij het slopen van 1.000 m² het toegestaan op de slooplocatie een woning terug te bouwen met een maximale inhoud van 880 m³. Omdat op de het erf zelf niet voldoende oppervlak aan te slopen opstallen aanwezig is, wordt gebruik gemaakt van de salderingsmogelijkheid uit het functieveranderingsbeleid van de gemeente Montferland. Op grond dit beleid dient het slooptekort op een salderingslocatie met een factor 2 te worden gesloopt voor zover de te slopen gebouwen op de salderingslocatie zijn voorzien van asbest en een factor 3 voor zover de te slopen gebouwen op de salderingslocatie niet zijn voorzien van asbest. Het tekort aan slooppoppervlakte wordt gecompenseerd door 1083 m² aan (asbesthoudende) opstallen buiten het plangebied te slopen, op het erf Haagweg 16. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste slooppopgave. Tevens wordt op de locatie aan de Haagweg na sloop het agrarische bouwvlak opgeheven en een passend woonvlak toegewezen. Dit maakt dat het niet langer toegestaan is om op deze locatie een agrarisch bedrijf te exploiteren. De omliggende gronden blijven wel als agrarisch gehandhaafd.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de hiernavolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die mogelijk wordt gemaakt met wijziging van het omgevingsplan, waar voorliggend stuk de motivatie voor vormt. Hoofdstuk 2 bevat een uitgebreide beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling en een analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 is het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. Vervolgens geeft hoofdstuk 4 inzicht in de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving, die relevant zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten van voorliggend omgevingsplan. Hoofdstuk 6 bevat de procedure stappen en het participatieproces.

2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Inleiding

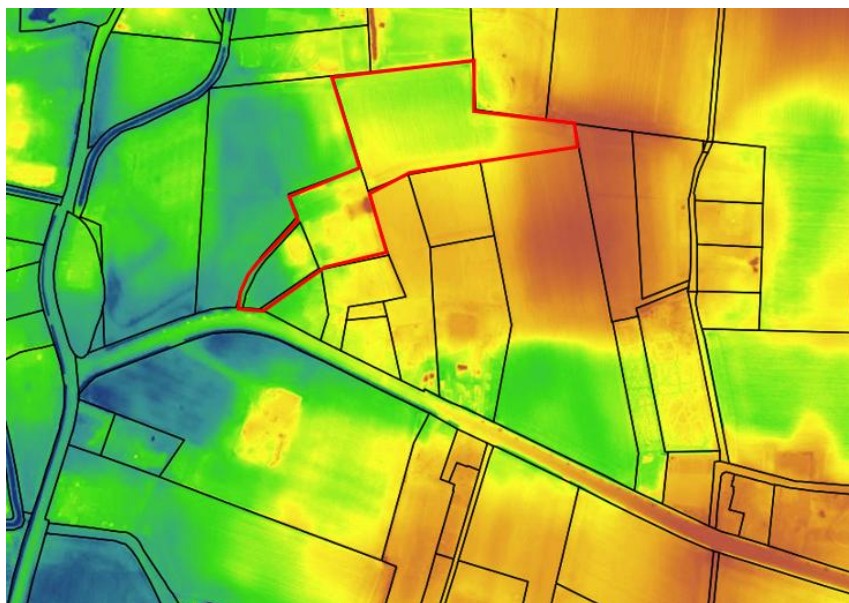
In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. Hiertoe wordt eerst ingegaan op de huidige ruimtelijke- en functionele situatie in relatie tot de omgeving. Vervolgens wordt het initiatief nader toegelicht, waarbij onder meer wordt ingegaan op de bouwplannen, erfinrichting en landschappelijke inpassing.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het erf Melderstraat 1 heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Behalve de hoofdwoning – gebouwd in 1970 – zijn op het erf meerdere (landschapsontsierende) opstallen (bijgebouwen) aanwezig. Het erf kent een traditionele opbouw met een formeel voorerf met een siertuin en een functioneel achtererf met enkele losse bijgebouwen die onder meer dienstdoen als caravanstalling. Het erf tussen de bijgebouwen is grotendeels verhard.

Ondanks de huidige woonbestemming is het erf Melderstraat 1 van oudsher een agrarisch erf met een sterke verbinding met de omgeving. Het erf grenst direct aan de naastgelegen es (zie onderstaande hoogtekartaart). Nadat de woeste gronden in cultuur zijn genomen, zijn verkaveld en langs de randen van beplanting zijn voorzien is er een landschap ontstaan met afwisseling van open delen en kleinschalige delen, met daartussen een wijd vertakt netwerk van wegen en paden. Door de schaalvergroting in de landbouw is de kleinschaligheid van het landschap verloren gegaan en is het erf verhard.



Figuur 8: Ultsnede AHN-hoogtekartaart

2.2.2 Relatie met de omgeving

Het erf maakt deel uit van een lint van woningen langs de Melderstraat. De omgeving kenmerkt zich door de verspreide erven met een woonfunctie te midden van agrarische percelen (grasland en akkers). Ondanks de schaalvergroting in de landbouw is de directe omgeving nog altijd relatief onregelmatig verkaveld.

De woning op het erf is ten opzichte van de Melderstraat wat verder van de weg af gelegen dan de overige woningen in het lint. Langs de grens met de naastgelegen (woon)percelen heeft het erf een stevige groene rand met een haag en een bomenrij. Ook langs de oprijlaan staat een bomenrij en een haag. Richting de omliggende weilanden is er meer verbinding tussen het erf en de omgeving door de minder sterke omkadering (zie ook figuur 4).

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit het bouwen van een tweede woning op het erf om zodoende een toekomstbestendig erf voor twee families te realiseren. Als tegenprestatie wordt op het erf wordt 609 m² aan landschapsontsierende opstallen gesloopt (zie figuur 9), tevens wordt 1083 m² aan agrarische opstallen (varkensschuur met mestkelders en mestsilo) gesloopt op de locatie Haagweg 16 te Didam. Dit betreft bebouwing met asbestdaken.



Figuur 9: Het erf met de te slopen opstallen en te kappen bomen en struiken in rood gemarkeerd

De bestaande woning en het naastgelegen bijgebouw blijven behouden. Ter plaatse van de op het achtererf te slopen bebouwing wordt een nieuwe schuurwoning met een bijgebouw (kapschuur) à 96 m² gerealiseerd. Door

middel van beukenhagen wordt privacy gecreëerd rond de nieuwe woning. Het te realiseren bijgebouw wordt tevens geschikt voor paarden die in de oostelijk gelegen weides naar buiten kunnen. De nieuwe woning is middels bij de notaris vastgelegd recht van overpad te bereiken over het voorliggende erf.

De nieuwe woning wordt gebouwd in de stijl van een schuurwoning die in vorm, massa en situering ondergeschikt is aan de te behouden woning (het hoofdgebouw). Dit wordt bereikt door een ingetogen (moderne) bouwstijl en situering op het achtererf, binnen het ruimtebeslag van de te slopen bijgebouwen.

De nieuwe woning met een inhoud van maximaal 880 m³ wordt gebouwd op het achtererf, ter plaatse van de te slopen schuren. De woning wordt gebouwd in dezelfde richting als de noordelijke te slopen schuren. Het bijgebouw wordt zuidelijk van de woning gerealiseerd, met de nokrichting parallel aan de woning. Op deze manier worden de woning en het bijgebouw gerealiseerd binnen het bestaande ruimtebeslag van de huidige bijgebouwen.

In de opzet is sprake van een duidelijke hiërarchie; het hoofgebouw (de reeds aanwezige woning) is dominant in vorm, massa en situering, de nieuwe (schuur)woning is eenvoudiger in vorm en massa en staat achter het hoofgebouw. Het erf is ingedeeld in een traditioneel representatief voorerf en een meer informeel en besloten achtererf. Het erf is rijk beplant en voorzien van groene erfafscheidingen. Dit zorgt voor een transparante en groene overgang van het erf naar het landschap. Parkeren vindt plaats op het erf, in de nabijheid van de bijgebouwen. Zie ook het inrichtingsplan in de bijlage voor een uitgebreidere toelichting op de beoogde beeldkwaliteit.



Figuur 10: Referentiebeeld woning met bijgebouw (Italiaander).



Figuur 11: Referenties aanzichten woning (Italiaander).



Figuur 12: Uitsnede inrichtingsplan situering nieuwe woning en bijgebouw op achtererf

Rood voor Rood Melderstraat 1 Didam

Schetsontwerp erfontwikkeling 1:750



Datum: 11-9-2024 Projectnummer: 206112



Figuur 13: Schetsontwerp erfinrichting en beplanting

2.3.2 Landschappelijke inpassing

Het belangrijkste uitgangspunt bij de landschappelijke inpassing en erfinrichting is om het bestaande groen te handhaven. Enkel ter plaatse van de te slopen schuren zullen enkele bomen en struiken gekapt moeten worden omdat deze al in slechtere staat verkeren en naar alle waarschijnlijkheid de sloopwerkzaamheden niet ongeschonden zullen doorkomen. Dit gaat om twee fruitboompjes met een diameter kleiner dan 30 cm en een doorgeschoten (vlier) struik met een stamdiameter van circa 30 cm. Zie ook het ontwerp op de vorige pagina.



Figuur 14: Toepassen okkernoot en hoogstamfruitbomen op het erf.

De ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit wordt versterkt door het aanplanten van nieuwe landschapsbomen om oude lijnen in het landschap te versterken. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de inheemse Winterlinde om ook een ecologische meerwaarde te creëren. Op het erf worden eveneens bomen toegevoegd, aansluitend bij de huidige solitaire bomen. Dit betreft een Okkernoot en een nader te bepalen (inheemse) hoogstamfruitboom ten westen van de woning.



Figuur 15: Referentiebeeld struweelhaag op reliëf

De randen met reliëf worden versterkt met pluksgewijze struweelhagen met een breedte van circa 5 meter. Doordat een struweelhaag vrij kan uitgroeien, in tegenstelling tot een geknipte haag, komen de planten tot bloei en vruchtzetting, wat van grote meerwaarde is voor diverse insecten, vogels en kleine zoogdieren. Toe te passen soorten zijn appel, boswilg, hult, lijsterbes, peer, vuilboom, vlier, taxus, framboos en brem. Kamperfoelie wordt aangeplant als klimplant. Om de woning, tuinen en randen worden beukenhagen aangeplant (circa 1,2 meter hoog) voor een groene uitstraling en privacy.



Figuur 16: Beukenhagen aan rand van de privé tuin, zomer- en winterbeeld.

2.3.3 Sloop Haaghweg 16

Binnen het plangebied zijn niet voldoende opstallen aanwezig om te voldoen aan de sloopopgave. Conform het beleid van de gemeente Montferland is het toegestaan om middels externe sloopmeters het tekort te compenseren. Hiervoor dient in het geval van opstallen met asbest, zoals in voorliggend geval aan de orde is, het resterende aantal sloopmeters met een factor 2 te worden vermenigvuldigd. Bij opstallen zonder asbest is deze factor 3. Met de sloop van 609 m² op eigen erf, resteert er een oppervlakte van 491 m² om tot een totaal van 1.100 m² te komen. In het geval van opstallen met asbest daken dient er 982 m² gesloopt te worden. De varkensstallen aan de Haaghweg 16 hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1083 m². Hiermee wordt voldaan aan de sloopopgave. Conform het beleid worden de aanwezige mestkelders eveneens gesaneerd.



Figuur 17: Luchtfoto slooplocatie Haaghweg 16



Figuur 18: Obliek Haaghweg 16 met te slopen stallen en mestilo in rood aangeduid

In overeenstemming met de eigenaar van de te slopen opstallen worden deze niet alleen gesloopt, ook komt het agrarische bouwvlak op deze locatie te vervallen en komt hiervoor een op de nieuwe situatie afgestemd woonvlak voor in de plaats. Hiermee is het op de slooplocatie niet langer toegestaan een agrarisch bedrijf te exploiteren. Na sloop van de opstallen wordt de slooplocatie bij het omliggende weiland gevoegd. De verharding voor de te handhaven schuur langs richting het achterliggende land blijft eveneens behouden als toegang tot het perceel. Zie ook onderstaande figuur.



Figuur 19: Fotobewerking situatie na sloop opstallen

3 Beleidskader

3.1 Rijk

In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid. Hierbij worden ook de instructieregels voor lagere overheden behandeld die zijn opgenomen in het Bkl en/of de provinciale omgevingsverordening.

3.1.1 Beleid: Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van één woning aan een bestaand erf, in combinatie met de sloop van in totaal circa 1.600 m² (agrarische) opstallen. Tevens wordt er geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke waarden en biodiversiteit. Een kleinschalige lokale ontwikkeling als voorliggend plan valt buiten de scope van de NOVI. Wel is de ontwikkeling met de bijdrage aan onder meer het behoud van het landschap en het versterken van de natuur en biodiversiteit passend binnen de doelen zoals gesteld in de NOVI.

3.1.2 Regels: Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's); het Omgevingsbesluit (Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze besluiten bevatten de regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet.

De instructieregels voor omgevingsplannen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- 1 de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- 2 de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- 3 de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De instructieregels van het Rijk, zoals opgenomen in het Bkl hebben betrekking op:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Aanvullend op bovenstaande bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. Hieronder zal in worden gegaan op de instructieregels die voor voorliggend plan relevant zijn.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Op de voorgenomen ontwikkeling zijn de instructieregels van toepassing met betrekking tot het waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl), beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl), beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl). In hoofdstuk 4 (Milieu- en omgevingsaspecten) wordt bij de relevante omgevingsaspecten nader ingegaan op de bijbehorende instructieregels uit het Bkl. Gezien de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling kunnen de instructieregels van paragrafen 5.1.6, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl buiten beschouwing worden gelaten.

3.1.3 Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving

Klimaatverandering heeft ingrijpende gevolgen voor de gebouwde omgeving in Nederland. Steden en dorpen worden steeds vaker geconfronteerd met extreme weersomstandigheden zoals hittegolven, hevige neerslag en periodes van droogte. Dit vraagt om een ruimtelijk afwegingskader waarmee beleidsmakers, ontwerpers en ontwikkelaars beter onderbouwde keuzes kunnen maken voor een klimaatbestendige leefomgeving.

Het ruimtelijk afwegingskader helpt bij het integreren van klimaatadaptatie in de ruimtelijke inrichting. Dit gebeurt door middel van een gestructureerde benadering waarin functionele, ecologische en sociale aspecten worden meegenomen. Het kader ondersteunt besluitvorming op verschillende schaalniveaus, van wijk tot stad, en biedt een leidraad voor het afwegen van ruimtelijke maatregelen.

Uitdagingen en Belangrijke Klimaatrisico's

De belangrijkste klimaatrisico's voor de gebouwde omgeving zijn:

- Hittestress – Door toenemende verstedelijking en afname van groen stijgen temperaturen in steden sneller dan in omliggende gebieden.
- Wateroverlast – Extreme neerslag kan leiden tot overstromingen en schade aan infrastructuur en gebouwen.
- Droogte – Gebrek aan water kan leiden tot bodemdaling, schade aan funderingen en verminderde stedelijke leefbaarheid.
- Overstromingen – Nederland is kwetsbaar voor zowel rivier- als zeespiegelstijging, waardoor bescherming tegen water cruciaal is.

Strategieën en Oplossingsrichtingen

Het afwegingskader biedt verschillende strategieën om deze risico's aan te pakken:

1. Groenblauwe infrastructuur – Het inzetten van parken, waterpleinen en groene daken om water vast te houden en verkoeling te bieden.
2. Klimaatbestendig bouwen – Ontwerpen met waterdoorlatende materialen, verhoogde funderingen en hittebestendige gebouwen.
3. Flexibele ruimtelijke inrichting – Gebieden zo inrichten dat ze bestand zijn tegen klimaatveranderingen, zoals het creëren van waterbergingsgebieden.
4. Integrale aanpak – Klimaatadaptatie koppelen aan andere stedelijke opgaven, zoals energietransitie en biodiversiteitsherstel.

Het ruimtelijk afwegingskader biedt een gestructureerde methode om klimaatadaptatie te integreren in de ruimtelijke planning. Door middel van slimme combinaties van maatregelen kunnen steden en dorpen klimaatbestendig worden gemaakt. Samenwerking tussen overheden, bedrijven en bewoners is essentieel om de gebouwde omgeving duurzaam en leefbaar te houden in een veranderend klimaat.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat deze, ondanks de beperkte omvang, op een positieve wijze bijdraagt aan een klimaatadaptatie in de ruimtelijke inrichting. In ruil voor de bouw van de nieuwe woning met bijgebouw wordt circa 1.700 m² aan (voormalige) agrarische opstallen gesloopt. Hiermee is er netto een afname het bebouwde oppervlak op het erf Melderstraat 1 en op de slooplocatie aan de Haaghweg 16. De hemelwaterafvoer van de nieuw te bouwen woning wordt daar bijkomend conform de geldende eisen niet aangesloten op het riool. Hemelwater zal lokaal infiltreren in de bodem. Ook wordt met de landschappelijke inpassing een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de groenblauwe infrastructuur. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen het ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving.

3.1.4 Conclusie Rijk

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de kaders van de NOVI. Toetsing aan de relevante instructieregels vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

- 1 Energietransitie;
- 2 Klimaatadaptatie;
- 3 Circulaire economie;
- 4 Biodiversiteit;
- 5 Bereikbaarheid;
- 6 Vestigingsklimaat;
- 7 Woon- en leefklimaat.

Themakaarten

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

De provinciale omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' biedt een strategische toekomstvisie voor de fysieke leefomgeving richting 2050. Deze visie focust op een duurzame, inclusieve en gezonde provincie, waarbij de nadruk ligt op een leefomgeving die zowel aantrekkelijk als toekomstbestendig is.

De provincie wil haar CO₂-uitstoot drastisch verminderen en inzetten op een klimaatbestendige leefomgeving. Klimaatadaptatie krijgt veel aandacht, bijvoorbeeld via maatregelen om overstromingen tegen te gaan en door de natuur robuuster te maken tegen extremen zoals droogte.

Op het gebied van energie wil de provincie werken aan de transitie naar hernieuwbare energiebronnen. Er wordt ingezet op wind- en zonne-energie en op het verduurzamen van gebouwen en infrastructuur. Dit alles moet plaatsvinden in balans met behoud van de natuur, waarbij biodiversiteit wordt beschermd en versterkt.

Een gezonde en inclusieve leefomgeving staat centraal: ruimte voor wonen, werken en recreatie is belangrijk, maar dan wel op een manier die samenhangt met het landschap en de cultuurhistorische waarden van Gelderland. Door zorgvuldig om te gaan met de ruimte en slim te verdichten, wil de provincie een balans vinden tussen stedelijke ontwikkeling en natuurbescherming. Het accent ligt op verbinding en samenwerking met gemeenten, bedrijven en bewoners.

Samengevat zet de provincie met de omgevingsvisie Gaaf Gelderland in op een provincie die klaar is voor de toekomst, waarin natuur, klimaat en leefkwaliteit hand in hand gaan met een duurzame en economisch veerkrachtige ontwikkeling. Door integrale keuzes te maken, streeft Gelderland naar een provincie waar mensen graag wonen, werken en recreëren, en die veerkrachtig is tegen klimaatverandering en andere uitdagingen van de toekomst.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt één woning toegevoegd binnen het ruimtebeslag van een bestaand erf, met het slopen van circa 1.600 m² (agrarische) opstallen en het investeren in ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit als tegenprestatie. Voor zover een provinciale omgevingsvisie uitspraken doet over een dergelijke beperkte ontwikkeling, wordt gesteld dat de ontwikkeling passend is binnen de kaders van de omgevingsvisie.

3.2.2 Regels: Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 5 november 2023 door de Provinciale Staten van Gelderland voor het eerst vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. De meest recente wijziging van de verordening is vastgesteld op 3 maart 2025. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Gezien de aard en omvang en de locatie van de ontwikkeling zijn de volgende instructieregels uit de omgevingsverordening van toepassing:

Artikel 5.40 (beschermen landschap Gelderse streken: Liemers)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Liemers wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Liemers.

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:
 - a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; enGedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

1. Voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
 - a. waterveiligheid;
 - b. wateroverlast;
 - c. droogte; en
 - d. hitte.
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Artikel 5.40 (beschermen landschap Gelderse streken: Liemers)

Het plangebied is gelegen binnen de in de omgevingsverordening aangewezen Gelderse streek Liemers. Dit artikel stelt dat bij een nieuwe ontwikkeling rekening dient te worden gehouden met de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap, zoals vastgelegd in de bijlage 'Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Liemers'.

De kernkwaliteiten voor de Gelderse streek Liemers zijn:

- a. Oude landstreek tussen Rijn, Pannerdens kanaal, IJssel en Oude IJssel: Gelderse Poort van de Delta, "kraan van Nederland". Een overwegend open rivierenlandschap met rivieren, uiterwaarden of rivierweiden, rivierduinen (langs Oude IJssel), dijken, kleinschalige oeverwallen en open komgronden. Landschap mede gevormd door continue strijd tegen het water en de klei-, zand- en grindwinningen van de laatste decennia. Grensligging, nauwe relatie met het vergelijkbare aanliggende Duitse land.
- b. Van oudsher wringt de Rijn zich tussen de stuwwallen van Montferland en Nijmegen. Met nadien indrukwekkende en unieke splitsingspunten van rivieren.
- c. Complexen van Rijnstrangen (oude rivierarmen) ten noorden van het splitsingspunt van Rijn en Waal: met opvallend microreliëf parallel aan de voormalige stroombeddingen. Aanwezigheid van talrijke, hoger gelegen crevasse-afzettingen (doorbraak van de rivier die niet heeft doorgezet).
- d. Een samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern (met dekzanden) van Montferland (met uitlopers naar Duitsland) met karakteristieke krans van kleine dorpen en open essen.
- e. Een reeks van sterk uitgegroeide kernen Westervoort-Duiven-Zevenaar-Didam.
- f. Zichtlijnen op stuwwalcomplexen Veluwe, Montferland en Nijmegen. O.a. zicht op Elterberg (en Reichswald).

- g. Open, grootschalig en weids komgebied ten zuiden van Giesbeek – Angerlo met rivierterrassen en onregelmatige verkaveling. Met oude bewoningsplaatsen, ruime geleding door laanbeplanting en zicht op de Veluwe.
- h. Bijzondere openheid van het Looveld: landschappelijke eenheid in het noorden begrensd door de Lee, met een onbebouwd en zeer weids karakter en gave verkavelings-structuur. Zichtlijnen vanaf de Loodijk.
- i. Ecologische waarden met name langs beken en rivieren en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Rijnstrangen.
- j. Concentratie van historische waterlinies: Limes (UNESCO-waarde), Hollandse Waterlinies (UNESCO-waarde), IJssellinie, Circumvallatielinie en Mauritslinie.
- k. Rust en ruimte en relatieve onbekende gebieden zoals het Gelderse Eiland.

De bijbehorende ontwikkeldoelen zijn:

1. Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Liemers. De ontwikkeling van het landschap van de Liemers richten op de versterking van de identiteit als 'poort van de delta'. Accentueren van de landschappelijke opbouw van het rivierengebied, in contrast met de hoge, droge en bosrijke stuwwallen. Verbetering van de recreatieve beleving. Met versterking van het kleinschalig landschap op de oeverwallen. Dijkversterking met ruimtelijke kwaliteit en de dijk als scenic route.
2. De toeristisch-recreatieve beleving van de landschappelijk unieke splitsingspunten van rivieren meer benutten.
3. Bijzondere aandacht geven aan de beleefbaarheid van de Rijnstrangen als uniek deel van het rivierenlandschap, door behouden en versterken van deze bijzondere landschapselementen en door respecteren van het microreliëf. Tevens verbeteren van de toegankelijkheid passend bij de natuurwaarden. Crevassen zichtbaar maken en gebruiken tegen verdroging. Kansen voor landschapsversterking met klimaatadaptie.
4. De stuwwalkern blijvend behouden voor natuur en natuurontwikkeling en gepaste recreatieve toegankelijkheid. Openhouden van de oude bouwlanden. Aanleggen en versterken van de ecologische verbindingen van de stuwwal naar andere gebieden zoals de Achterhoek en de Veluwe.
5. Landschapsversterking doorvoeren in de ontwikkelings-as Westervoort-Duiven-Zevenaar-Didam, vanwege de stedelijke druk. De doortrekking van de A15 zal invloed hebben op de dynamiek in dit gebied door de betere bereikbaarheid. Dit vraagt zorgvuldige ruimtelijke ordening, gekoppeld aan landschappelijke investeringen.
6. Creëren van de belvédères vanaf Montferland over de omgeving.
7. Behoud van de open weidsheid door zeer terughoudendheid te zijn ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Optimaliseren van waterhuishouding. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij. Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling en zichtlijnen respecteren.
8. Behoud van de open weidsheid door zeer terughoudendheid te zijn ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij en mogelijk voor klimaatadaptatie. Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling en zichtlijnen respecteren.
9. Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones en behoud en ontwikkeling van weidevogelgebieden. Beschermen Natura 2000 waarden. Verbeteren van de biodiversiteit van weteningen en andere watergangen in het gebied. Waar mogelijk natuurontwikkeling combineren met klimaatadaptie en recreatieve toegankelijkheid.
10. Cultuurhistorische waarden van waterlinies beleefbaar maken en toeristische potentie vergroten. Bijzondere aandacht geven aan de beleefbaarheid van overblijfselen van, en verwijzingen naar de Limes als uniek deel van het rivierenlandschap.
11. Rust en ruimte koesteren en gepaste verbetering van recreatieve toegankelijkheid.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat gezien de aard en omvang en locatie binnen een bestaand lint van bebouwing er geen afbreuk wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de Gelderse streek Liemers. Wel draagt de ontwikkeling met de versterking van aanwezige groenstructuren bij aan de ontwikkeldoelen door het versterken van het (kleinschalige) landschap. De ontwikkeling voldoet hiermee aan hetgeen gesteld in artikel 5.40 van de omgevingsverordening.

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

Artikel 5.64, lid 1 stelt dat een omgevingsplan enkel nieuwe woningen toe mag staan wanneer de ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In voorliggend geval wordt er één woning ontwikkeld die door de initiatiefnemer zelf bewoond zal worden. Een dergelijke kleinschalige ontwikkeling, waarbij bewoning van de nieuw te realiseren woning reeds verzekerd is, behoeft geen nadere toetsing aan de regionale woonagenda. De ontwikkeling voldoet hiermee aan hetgeen gesteld in artikel 5.64 van de omgevingsverordening.

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

In hoofdstukken 3.3 en 4.7 wordt nader ingegaan op de aspecten waterveiligheid en wateroverlast. De overige punten in het kader van klimaatadaptatie worden behandeld in hoofdstuk 4.11. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de instructieregels voor klimaatadaptatie zoals in dit artikel vastgelegd.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat dat ontwikkeling passend is binnen de relevante instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening.

3.2.3 Woondeal Achterhoek 2022 – 2030

De Regionale Woondeal Achterhoek 2022-2030 is een samenwerkingsverband tussen de zeven Achterhoekse gemeenten, de provincie Gelderland, het Rijk en diverse andere betrokken partijen. Het doel van deze overeenkomst is om de woningbouwopgave in de Achterhoek effectief aan te pakken en te zorgen voor voldoende en passende woningen voor diverse doelgroepen in de regio.

Doelstellingen en Ambities

Binnen de Woondeal is afgesproken om tot en met 2030 8.390 nieuwe woningen te realiseren in de Achterhoek. Daarnaast is er een ambitieuze lange termijn doelstelling vastgesteld van 11.500 woningen. Deze woningen moeten bijdragen aan het verminderen van de woningnood en het bieden van kansen aan starters en doorstromers op de woningmarkt.

Verdeling van de Woningbouw

De nieuw te bouwen woningen worden verdeeld over de verschillende gemeenten in de Achterhoek, met specifieke aantallen per gemeente. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, waarbij minimaal 28% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen bestaat en minimaal 60% onder de categorie betaalbare woningen valt. Voor Montferland betekent dit dat de gemeente haar bestaande woningbouwplannen kan voortzetten en tot 2030 circa 1.500 woningen mag bouwen.

Kwaliteit van de Bestaande Woningvoorraad

Naast nieuwbouw is er binnen de Woondeal ook aandacht voor het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen. Een groot deel van de huidige woningen in de Achterhoek is voor 1997 gebouwd en voldoet mogelijk niet aan de huidige technische en energiezuinige standaarden. Daarom wordt ingezet op verduurzaming en levensloopbestendig maken van deze woningen.

Regionale Programmalijnen

De Regionale Woonagenda 2023-2030, die ten grondslag ligt aan de Woondeal, kent vier programmalijnen:

- *Vergroten van de woningvoorraad en versnellen van de productie:* Het realiseren van voldoende nieuwbouwwoningen om aan de toenemende vraag te voldoen en het versnellen van bouwprocedures en vergunningverlening.
- *Investeren in de kwaliteit van bestaande woningen:* Het verduurzamen en levensloopbestendig maken van de huidige woningvoorraad.
- *De Achterhoek als plek voor iedereen:* Zorgen voor een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen, zoals starters, senioren en gezinnen.
- *Wonen als integrale gebiedsopgave:* Wonen beschouwen als onderdeel van bredere gebiedsontwikkelingen, met aandacht voor leefbaarheid, voorzieningen en bereikbaarheid.

Uitdagingen en Samenwerking

Het realiseren van de doelstellingen binnen de Woondeal brengt uitdagingen met zich mee, zoals oplopende bouwkosten, stijgende hypotheekrente en een tekort aan personeel. Daarnaast speelt de beschikbaarheid van stikstofruimte een rol bij woningbouwprojecten. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden, is nauwe samenwerking tussen gemeenten, provincie, het Rijk en andere betrokken partijen essentieel. Door deze gezamenlijke inspanningen streeft de Achterhoek ernaar een vitale en aantrekkelijke regio te blijven, met voldoende en passende woningen voor zowel huidige als toekomstige inwoners.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van één woning die door de initiatiefnemer zelf bewoond zal worden. Hiermee is behoefte aan de woning aangetoond en wordt geconcludeerd dat dat ontwikkeling passend is binnen de Woondeal Achterhoek 2022 – 2030.

3.2.4 Conclusie provincie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is binnen het relevante beleid van de provincie Gelderland.

3.3 Waterschap

3.3.1 Beleid

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen van waterschap Rijn en IJssel weergegeven in vier thema's:

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar op ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Daarbij is er aandacht voor een duurzame wijze van beheer en behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Er wordt naar gestreefd dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en - buiten bevordert.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

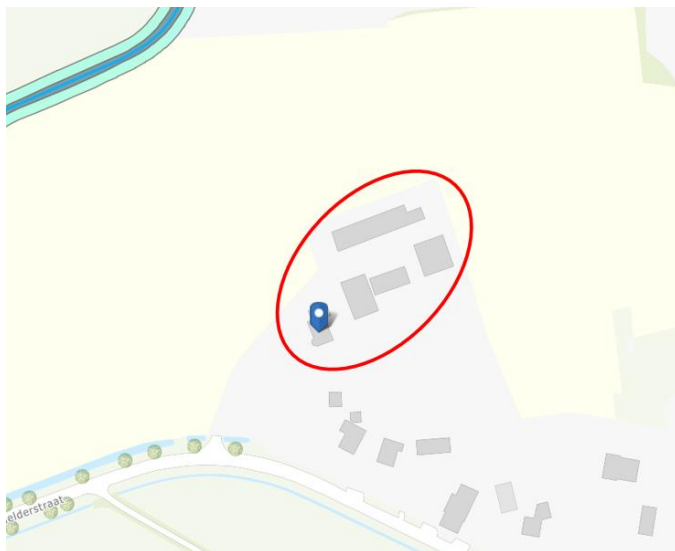
Binnen het plangebied is geen water aanwezig. Doordat er circa 1.600 m² (agrarische) opstallen wordt gesloopt om de bouw van één woning mogelijk te maken, is er wel sprake van een lokale afname van verhard oppervlak, waardoor meer ruimte ontstaat voor regenwater om in de bodem te infiltreren. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de doelen van Waterschap Rijn en IJssel

3.3.2 Weging van het waterbelang

Middels het doorlopen van de online vragenlijst van Het Wateradvies is gebleken dat de korte procedure van toepassing is. Dit houdt in dat er zelfstandig een waterparagraaf opgesteld dient te worden die in gaat op hoe er rekening wordt gehouden met de relevante wateraspecten.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de Legger van het Waterschap Rijn en IJssel. Hierop is te zien dat enkel op enige afstand, ten noordwesten van het plangebied een watergang in beheer van het waterschap is gelegen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in wijzigingen van het watersysteem. Er worden geen sloten of andere wateren, al dan niet in beheer van het waterschap, gedempt of gewijzigd, er wordt eveneens geen water aangelegd.



Figuur 20: Uitsnede Legger Waterschap Rijn en IJssel

Binnen het plangebied wordt 609 m² aan bebouwing gesloopt, met daarnaast nog eens 1038 m² aan de Haagweg 16, even ten noordoosten van het plangebied. Op het erf Melderstraat 1 wordt een nieuwe woning

gerealiseerd binnen het ruimtebeslag van het bestaande erf. Hierdoor neemt op het erf Melderstraat 1 de totale bebouwing en verharding af. Op de slooplocatie Haaghweg 16 worden de stallen en mestsilo gesloopt en wordt het terrein in agrarisch gebruik genomen als akker- of weiland. Hierdoor ontstaat op beide locatie meer ruimte voor water om in de bodem te infiltreren. Dit draagt bij aan het tegen gaan van de gevolgen van klimaatverandering. Geconcludeerd wordt dat de belangen van het Waterschap Rijn en IJssel voldoende worden geborgd bij de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.3 Conclusie waterschap

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat bij de voorgenomen ontwikkelingen de belangen van het waterschap voldoende worden geborgd en het plan ook passend is binnen de kaders van het waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 (Ontwerp) Omgevingsvisie Montferland ‘Ons mooie Montferland’

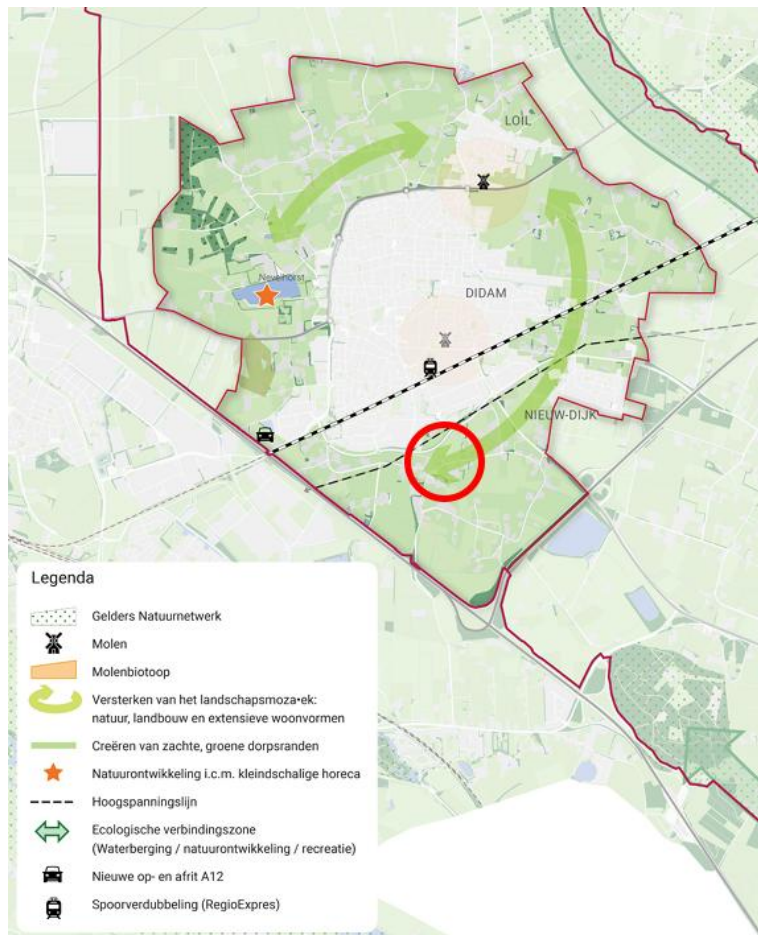
Op 4 december 2024 is de Omgevingsvisie Montferland ‘Ons mooie Montferland’ ter inzage gelegd. In de omgevingsvisie worden de ambities, wensen en keuzes voor de fysieke leefomgeving op lange termijn. Montferland is een levendige plattelandsgemeente met een divers en bijzonder landschap, en mooie kernen. Saamhorigheid, noaberschap en gezelligheid staan in de gemeente hoog in het vaandel. Montferland ligt strategisch in het landschap, op de grens van Nederland en Duitsland en is verbonden met verschillende regio's. De identiteit van de gemeente vormt de basis om verder te bouwen aan de toekomst van onze fysieke leefomgeving.

Gemeente Montferland hanteert in haar omgevingsvisie een drietal omgevingsprincipes; Veilige leefomgeving, Gezonde leefomgeving en Goede omgevingskwaliteit. In de visie worden verschillende thema's behandeld, waaronder wonen. Voor het buitengebied worden enkel woningen toegevoegd aan de hand het gemeentelijke functieveranderingsbeleid. Ook kijkt de gemeente naar hoe de sloopmeters van stoppende agrariërs in delen waar de gemeente liever geen extra woningen ziet, kunnen laten landen op plekken waar dat wel passend is.

Voor het landschap stelt de gemeente dat bij ruimtelijke initiatieven in het landelijk gebied het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader geldt en een landschappelijke inpassing verplicht is.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied aan de Melderstraat 1 is gelegen in gebied 'zandgebied rondom Didam'. Van oorsprong is dit een kleinschalig landschap, waarin beplanting en de erven zorgen voor een afwisseling tussen open- en beslotenheid. De gemeente wenst het landschapsmozaïek van het zandlandschap rondom Didam te versterken door in te zetten op een aantrekkelijk palet van natuur, landbouw en extensieve woonvormen. Nieuwe bebouwing is niet wenselijk op de oude essen. In hoofdstuk 2 en het als bijlage toegevoegde inrichtingsplan wordt nader ingegaan op het beeldkwaliteitsplan en de landschappelijke inpassing van voorliggend initiatief.



Figuur 21: Uitsnede visiekaart zandgebied rondom Didam

Voorliggend plangebied is gelegen in de rand, waarbij ingezet wordt op de versterking van het landschapsmozaïek. Met voorliggend plan wordt een woning toegevoegd op basis het functieveranderingsbeleid, waarbij het landschapsmozaïek wordt versterkt doormiddel van de landschappelijk inpassing. Voorliggend plan sluit hiermee aan op de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Discussienotitie Woonvisie Montferland

De looptijd van de woonvisie (2016-2020) is reeds enige tijd voorbij. In de tussenliggende jaren hebben zich veel ontwikkelingen voorgedaan. De krapte op de woningmarkt is verder toegenomen. De betaalbaarheid van wonen is steeds belangrijker geworden. Op Rijksniveau is het Wetsvoorstel Versterking regie op de Volkshuisvesting uitgewerkt. Kern van dit voorstel is dat het landelijk woningtekort zo snel mogelijk aangepakt moet worden, waarbij elke gemeente minimaal tweederde van haar woningbouwprogramma voor betaalbare huur- en koopwoningen reserveert. Op het moment van schrijven is er nog geen nieuw (vastgesteld) beleid wat de opvolger van de Woonvisie 2016 – 2020 is. De discussienotitie (Companen, december 2024), geeft een beknopte samenvatting van de stand van zaken op de woningmarkt als aftrap voor de totstandkoming van de nieuwe woonvisie. Gezien de beperkte omvang van voorliggend plan zal hieronder kort worden in gegaan op de kwantitatieve behoefte op de woningmarkt zoals geschetst in de discussienota.

Ten aanzien van de kwantitatieve behoefte wordt geconcludeerd dat er in de afgelopen 10 jaar een groei van het aantal huishoudens in de gemeente was van circa 1.370 huishoudens. De basisprognose richting 2030 gaat uit van een toename van nog eens 950 huishoudens. Als daarbij de (overwegend) binnenlandse migratietrends worden meegenomen, dan zal de groei uitkomen op 1.335 huishoudens in 2035. Er is sprake van een toename van het vestigingsoverschot, met name door verhuizingen vanuit omliggende kernen als Arnhem, Duiven en Zevenaar.

Wanneer de (harde) plancapaciteit wordt afgezet tegen de prognose van de groei van het aantal huishoudens, kan voor Didam geconcludeerd worden dat de harde plancapaciteit van 789 woningen groter is dan verwachte groei van het aantal huishoudens tussen 2024 en 2035 van 520 – 570.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Zoals hierboven geconcludeerd is de harde plancapaciteit voor nieuwbouwwoningen tot 2035 groter dan de prognose voor de toename van het aantal huishoudens. In voorliggend geval wordt de woning gebouwd voor eigen bewoning door de initiatiefnemer, waarmee behoefte aan de woning voldoende aangetoond is.

3.4.3 Gemeentelijk Water en Rioleringsplan Montferland

Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWRP) van Montferland (2022–2026) bevat naast de algemene richtlijnen voor waterbeheer en rioleringszorg ook specifieke aandachtspunten voor nieuwbouwprojecten. Bij het ontwikkelen van nieuwe woningen speelt de aansluiting op en integratie in het bestaande water- en rioleringsstelsel een cruciale rol. Ontwikkelaars en gemeenten moeten er gezamenlijk voor zorgen dat nieuwe bouwprojecten voldoen aan de gestelde eisen voor een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer.

Aansluiting en Afkoppeling

Nieuwe woningen moeten worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel, waarbij rekening wordt gehouden met zowel huishoudelijk afvalwater als afvloeiend hemelwater. Het GWRP benadrukt het belang van een goede afkoppeling van regenwater. Dit betekent dat bij nieuwbouw vaak systemen voor infiltratie of andere duurzame oplossingen worden aangebracht om te voorkomen dat overmatig hemelwater het riool belast. Het gebruik van infiltratievoorzieningen en andere innovatieve waterbergingstechnieken helpt de capaciteit van het bestaande systeem te ontlasten en minimaliseert de kans op wateroverlast.

Klimaatadaptatie

Klimaatverandering zorgt voor intensere neerslag en verhoogde waterstanden, wat ook gevolgen heeft voor nieuwbouwwijken. Ontwerpcriteria voor woningen en de omliggende infrastructuur moeten daarom gericht zijn op een robuuste waterafvoer. Bij de planning van nieuwe woonwijken dient extra aandacht te zijn voor watermanagement, zodat bij extreme weersomstandigheden wateroverlast en de daaruit voortvloeiende schade worden voorkomen. De integrale aanpak van waterbeheer in de nieuwe wijken sluit naadloos aan bij de doelstellingen van het GWRP, dat streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving.

Technische en Financiële Eisen

Voor nieuwbouwprojecten geldt dat de kosten voor de aanleg, aansluiting en eventuele afkoppeling van hemelwater moeten worden meegenomen in het bouwproject. De kosten voor water- en rioleringsvoorzieningen zijn onderdeel van de gemeentelijke rioolheffing, die voor nieuwe woningen eveneens relevant is. Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden worden investeringen in infrastructuur, zoals gemalen, pompen en infiltratievoorzieningen, vooruitgefinancierd. Hierdoor moeten ontwikkelaars en toekomstige bewoners rekening houden met de financiële consequenties en bijdragen aan een kostendekkend systeem. Een gestage jaarlijkse tariefverhoging, zoals vastgesteld in het plan, zorgt voor de continue financiering van verbeteringen en uitbreidingen.

Integrale Benadering en Toekomstperspectief

Het GWRP stimuleert een nauwe samenwerking tussen de gemeente, ontwikkelaars en andere stakeholders. Door een integrale benadering kunnen de nieuwe woningen niet alleen voldoen aan de wettelijke eisen, maar ook bijdragen aan een duurzaam en toekomstbestendig woonmilieu. Innovatieve watermanagementoplossingen worden daarom gezien als essentiële onderdelen van moderne woningbouwprojecten in Montferland. Zo creëert men een leefomgeving die zowel de bewoners als het milieu beschermt, nu en in de toekomst.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De hemelwaterafvoer van de nieuwe woning wordt niet aangesloten op het rioolstelsel. Hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd in de bodem. Het afvalwater wordt op een adequate manier verwerkt met een aanvullend pompput tussen de nieuwe woning en de Melderstraat. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de uitgangspunten van GWRP van de gemeente Montferland.

3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is binnen de kaders van het gemeentelijke beleid,

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de impact van het erf Melderstraat 1 op de verschillende omgevingsaspecten beschreven. Hieronder vallen onder meer geluid, luchtkwaliteit, geur, bodem, klimaat, natuur en omgevingsveiligheid. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hieruit een conclusie getrokken met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

4.1 M.e.r.-(beoordelings)plicht

Wettelijk kader

Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat samen met hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) de regelgeving over de milieueffectrapportage. Op basis van deze regels is een plan-m.e.r. verplicht voor een plan;

- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- Waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

Bijlage V van het Ob bevat een niet limitatieve lijst met projecten met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Ook voor andere dan in de lijst genoemde projecten kan eventueel een beoordeling nodig zijn om na te gaan of er sprake is van mogelijke aanzienlijke milieueffecten.

Voor kleinere (lokale) ontwikkelingen of kleine wijzigingen bestaat de plan-m.e.r.-beoordeling als opvolger van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De plan-m.e.r.-beoordeling is verplicht wanneer een ontwikkeling leidt tot mogelijke aanzienlijke milieueffecten en significantie gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. De plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob worden genoemd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V van het Ob. Een m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een m.e.r. is niet nodig.

4.2 Bodem

Wettelijk kader

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving opgenomen. Deze instructieregels hebben betrekking op het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en – aantastingen.

Onderzoek

In opdracht van initiatiefnemer is door De Klinker Milieu Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd ter plaatse van de ontwikkellocatie op het erf Melderstraat 1. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Zie hiervoor bijlage 2.



Figuur 22: Overzicht onderzoekslocatie met bouwwerken en toekomstig bouwblok (rode stippellijn) (Bron: De Klinker Milieu Adviesbureau)

De opstallen B, C, E en F zijn voorzien asbesthoudende golfplaten. Bouwwerken A en D zijn bedekt met dakpannen, waarbij bouwwerk D een asbesthoudend dakbeschot bevat. Tevens zijn tijdens een eerdere door De Klinker uitgevoerde asbestinventarisatie (zie bijlage 6) losliggende asbesthoudende golfplaten aangetroffen ter plaatse van gebouw C. De gebouwen met B, C, E en F zijn niet voorzien van (deugdelijke) dakgoten en hebben onverharde druppelzones. Behoudens de druppelzones is er geen sprake van een 'verdachte' locatie. Eveneens is er geen sprake van (in het verleden) aanwezige boven- of ondergrondse tanks.

Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen van het onderzoek.

- Druppelzones schuur B
 - o Ter plaatse van zuidelijke druppelzone is asbest niet boven de detectiegrens aangetoond;
 - o Ter plaatse van de noordelijke druppelzone is een verhoogd gehalte aan asbest (0,5 mg/kg ds.), met daarbij tevens respirabele vezels (Uit de daaropvolgende SEM-analyse blijkt een asbestconcentratie van 31 mg/kg (gewogen gehalte));
 - o Deze druppelzone dient gesaneerd te worden tot aan de nulnorm.
- Druppelzone schuur C
 - o Ter plaatse is een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond (0,5 mg/kg ds.) in een van de mengmonsters. Het totale gehalte voor beide mengmonsters overschrijdt echter niet de concentratie aan asbest voor nader onderzoek.
 - o Nader onderzoek en sanering is niet noodzakelijk.
- Druppelzone schuur E
 - o Voor zover er sprake is van druppelzones, is er zintuigelijk en analytisch geen asbest aangetoond;
 - o Nader onderzoek en sanering is niet noodzakelijk.

- Druppelzones schuur F
 - Zintuigelijk en analytisch is geen asbest aangetoond;
 - Nader onderzoek en sanering is niet noodzakelijk.

Uit de bevindingen kan voor het bouwblok het volgende geconcludeerd worden:

- Zintuigelijk is geen asbestverdacht materiaal waargenomen in de grond. Wel is op visuele wijze bodemvreemd materiaal in de vorm van spikkels, resten en brokken baksteen waargenomen;
- Analytisch is plaatselijk een verhoogd gehalte aan asbest in de fijne fractie gemeten (0,1 mg/kg ds.). Een nader asbestonderzoek of sanering is niet noodzakelijk;
- In de bovengrond is plaatselijk een verhoogd gehalte aan PAK (10 VROM) gemeten. De grond wordt geclassificeerd als bodemklasse Landbouw/natuur;
- In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen uit het standaard analysepakket inclusief arseen verhoogd aangetroffen. De grond wordt daarmee geclassificeerd als bodemklasse Landbouw/natuur;
- in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- de hypothese ‘het gehele terrein is onverdacht op de aanwezigheid van verontreinigingen’ dient formeel verworpen te worden. De onderzoeksinspanning hoeft echter niet aangepast te worden. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het terrein is naar inzien van het onderzoeksbureau op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Voor het slopen van opstallen aan de Melderstraat 1 en de Haaghweg 16 zijn plannen van aanpak opgesteld en goedgekeurd door de omgevingsdienst.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem wordt geconcludeerd dat, na uitvoering van de noodzakelijke sanering, er geen belemmering is voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De noodzakelijke sanering van de druppelstroken is reeds uitgevoerd. Dit maakt dat de verdere sanering in gang kan worden gezet.

4.3 Geluid

4.3.1 Geluid van activiteiten

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving staan instructieregels over het geluid van activiteiten op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Op grond van deze instructieregels moet er in het omgevingsplan worden zorggedragen voor een aanvaardbaar geluidsbelasting. Er is in ieder geval sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting indien de standaard- en grenswaarden van artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden opgenomen in het omgevingsplan. Tot het moment waarop de gemeente Montferland een permanent omgevingsplan heeft, gelden in de gemeente Montferland de regels van paragraaf 22.3.4 van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Montferland.

Onderzoek

Circa 750 meter ten noorden van het plangebied is een industrieterrein aanwezig. De gemeente Montferland heeft nog geen geluidsproductieplafonds voor industrie vastgelegd in haar Omgevingsplan. Op grond van artikel 3.6 Aanvullingswet geluid geldt derhalve nog het beoordelingskader van de Wet geluidhinder. Rond dit industrieterrein ligt een geluidszone. Het plangebied is echter niet gelegen binnen deze geluidszone. Geluid afkomstig van het industrieterrein behoeft derhalve geen nader onderzoek.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid van activiteiten is er geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.2 Geluid van wegen

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.2a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels over het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen. [...]

In paragraaf 5.1.4.2a.4 Bkl staan instructieregels voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden. Op grond van artikel 5.78s Bkl moet de geluidsbelasting van een weg op een geluidgevoelig gebouw in een geluidsandachtgebied aanvaardbaar zijn. De geluidsbelasting is aanvaardbaar als voldaan wordt aan de standaardwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 5.78t Bkl.

Onderzoek

De locatie van de nieuw te bouwen woning is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de rijkswegen A12 en A18 en de gemeentelijke wegen Ravenstraat en Melderstraat. Derhalve is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd om het geluidsniveau inzichtelijk te maken. Zie bijlage voor de volledige rapportage van dit onderzoek. Voor rijkswegen geldt voor geluid een standaardwaarde van 50 dB, met een grenswaarde voor geluidgevoelige gebouwen van 60 dB (Lden). Voor gemeentelijke wegen geldt een standaardwaarde van 53 dN, met een grenswaarde van 71 dB (Lden).

Beoordelingspunt	Geluid op de gevel L _{den} [dB]			
	Gemeentelijke wegen		Rijkswegen	
	2 m	5 m	2 m	5 m
01 - zuidwestgevel	36	36	51	53
02 - noordwestgevel	33	34	47	48
03 - noordwestgevel	33	33	47	48
04 - noordwestgevel	33	33	47	48
05 - noordoostgevel	22	23	48	49
06 - zuidoostgevel	31	32	50	53
07 - zuidoostgevel	31	32	50	53
08 - zuidoostgevel	32	33	51	53

■ Overschrijding van de standaardwaarde

Figuur 23: Tabel geluid op de gevel per beoordelingspunt in Lden (Bron: Munsterhuis Geluidsadvies)

Bovenstaande resultaten tonen dat voor gemeentelijke wegen het hoogste geluidniveau op de gevel 36 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarden van 53 dB. Voor rijkswegen is het hoogste geluidniveau 53 dB, op de zuidwest- en zuidoost gevels van de nieuwe woning. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 50 dB. De grenswaarde van 60 dB wordt niet overschreden.

Maatregelen

Het college van B&W kan een hogere waarde dan de standaardwaarde toestaan wanneer maatregelen gericht op het terugbrengen van het te verwachten geluid op de gevel tot aan de standaardwaarde onvoldoende doeltreffend zullen zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard. De voorkeursvolgorde hierbij is in de eerste plaats het treffen van bronmaatregelen zoals het beperken van het aantal voertuigen, het veranderen van het wegdek of

het verlagen van de rijsnelheid en vervolgens overdrachtsmaatregelen zoals het plaatsen van geen geluidscherm. Bronmaatregelen kunnen door initiatiefnemer niet worden gerealiseerd, evenmin is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen optie om een geluidscherm te plaatsen. Ook kan de woning niet voldoende ver van de weg geplaatst worden om een voldoende reductie in de geluidsbelasting te realiseren om te voldoen aan de standaardwaarde van 50 dB. Het is derhalve realistisch om een hogere waarde van 53 dB toe te staan voor de bronsoort Rijkswegen.

Voor het bepalen van eventuele geluidwerende voorzieningen, dient te worden gerekend met het gezamenlijke geluid van alle wegen. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geldt een maximaal toelaatbaar binnenniveau in woningen van 33 dB. Het uitgangspunt van het Bbl is dat een gevel van een gebouw een minimale wering van geluid heeft van 20 dB.

Ten behoeve van de bepaling van eventuele geluidwerende voorzieningen, dient gerekend te worden met het gezamenlijke geluid van alle wegen. Extra geluidwerende voorzieningen kunnen noodzakelijk zijn om het maximale binnenniveau niet te overschrijden.

Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in de woning. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale wering van geluid heeft van 20 dB. Derhalve dient bij een geluid op de gevel vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen bepaald te worden. In onderstaande tabel 6 zijn de rekenresultaten weergegeven waarbij de 53 dB wordt overschreden.

Beoordelingspunt	Geluid op de gevel L_{den} [dB]	
	Gezamenlijk geluid t.g.v. wegverkeerslawaai	
	2 m	5 m
01 - zuidwestgevel	51	53
02 - noordwestgevel	47	48
03 - noordwestgevel	47	48
04 - noordwestgevel	47	48
05 - noordoostgevel	48	49
06 - zuidoostgevel	50	53
07 - zuidoostgevel	50	53
08 - zuidoostgevel	51	53

■ Overschrijding van de maximale waarde van 53 dB conform Bbl.

Figuur 24: Tabel gezamenlijk geluid t.b.v. bepaling binnenniveau conform Bbl

In bovenstaande tabel valt af te lezen dat het niveau van het gezamenlijke geluid niet hoger is dan 53 dB. Uitgaande van een gevel met een geluidwerende werking van minimaal 20 dB, zoals voorgeschreven in het Bbl, voldoet het geluid aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB. Aanvullende maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Voorts is het plangebied hemelsbreed gelegen op circa 1 km afstand van een spoorweg. Dit is ruimschoots meer dan het grootste aandachtsgebied voor spoorwegen van 350 meter. Geluid van spoorwegen behoeft derhalve geen nader onderzoek.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid van wegverkeer is er geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.4.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels over de kwaliteit van de buitenlucht opgenomen. Deze instructieregels verwijzen naar omgevingswaarden die het Rijk heeft opgenomen in paragraaf 2.2.1 Bkl. De instructieregels zijn echter alleen van toepassing in zogenaamde aandachtsgebieden. De gemeente Montferland is niet aangewezen als of gelegen in een aandachtsgebied. De gemeente Montferland is echter wel gelegen in de nabijheid van het aandachtsgebied gemeente Arnhem. Ontwikkelingen binnen de gemeente Montferland die ten gevolge van een toename van de verkeersintensiteit leiden tot een verhoging van de concentratie stikstofdioxide en fijnstof binnen het aandachtsgebied gemeente Arnhem, moeten voldoen aan de hiervoor bedoelde omgevingswaarden.

Onderzoek

In voorliggend geval wordt er één nieuwe woning gerealiseerd. Conform de standaard gevallen NIBM dragen ontwikkelingen t/m 1.500 woningen met één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging met stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Gezien de omvang ruim onder de grens van 1.500 is, is een nadere toetsing aan de hiervoor geldende omgevingswaarden derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (de aandachtsgebieden).

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en het groepsrisico (de aandachtsgebieden). Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar (Kaarten | Atlas Leefomgeving). In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt in ieder geval aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor een aanvullende onderbouwing en eventueel extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een plan dient in principe een

aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Onderzoek

Om de omgevingsveiligheid in kaart te brengen, zijn de kaarten Externe veiligheid van de online Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Onderstaande figuur toont een uitsnede van deze kaarten met daarin meegenomen het plangebied en ruimere omgeving.



Figuur 25: Uitsnede kaarten Externe veiligheid

Zoals bovenstaande figuur laat zien zijn er in de omgeving meerdere risicobronnen met een risicocontour voor plaatsgebonden risico (PR10-8) in verband met de westelijk gelegen buisleiding, het plangebied is niet gelegen binnen deze risicocontour. Tevens brengen de oostelijk gelegen A18 en de zuidelijk gelegen A12 aandachtsgebieden met zich mee. Het plangebied is niet gelegen binnen deze aandachtsgebieden voor brand, explosie en/of gifwolken van het Basisnet weg. Het plangebied is evenmin gelegen in het brandaandachtsgebied van de hogedrukgasleidingen.

Conclusie

Voorliggend plangebied is buiten de contouren voor plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolken van de nabije risicobronnen gelegen. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Geur

Wettelijk kader

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen optreedt.

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinder niveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

Tot het moment waarop deze regels zijn opgenomen in het permanente omgevingsplan van de gemeente Montferland, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Montferland.

Onderzoek

Voorliggend initiatief voorziet niet in het mogelijk maken van activiteiten die (mogelijk) geurhinder met zich meebrengen. Wel is in de nabijheid, circa 150 meter ten noorden van het plangebied, een pluimveehouderij aanwezig. Derhalve is in juni 2024 een geuronderzoek uitgevoerd door Witjes Milieuadvies. De volledige rapportage van dit onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij voorliggende motivatie gevoegd (zie hiervoor bijlage 3). In dit onderzoek is uitgegaan van de regelgeving voor geur zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6.2 van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Montferland. Voor dit onderzoek is van veehouderijen in een straal van 2.000 meter de vergunde emissie bepaald op basis van de Kernregistratie dierverblijven en informatie verkregen van de gemeente Montferland. Hierbij is voor de diameter van het emissiepunt en de uittreedsnelheid uitgegaan van een worstcase benadering.

Met het computerprogramma V-Stacks Gebied (versie 2020.1) is de achtergrondbelasting op de beoordelingspunten bepaald. Onder de achtergrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting als gevolg van een veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

De achtergrondbelasting op de beoordelingspunten met als uitgangspunt de vergunde geuremissie geprojecteerd op de rand van het agrarisch bouwblok is als volgt:

Locatie	Geurbelasting (ou/m ³)
Hoekpunt 1	6,80
Hoekpunt 2	7,09
Hoekpunt 3	8,56
Hoekpunt 4	7,77

De achtergrondbelasting op de beoordelingspunten varieert van 6,80 tot 8,56 ou/m³ en blijkt ruim lager dan de geurnorm voor individuele beoordeling van een veehouderij buiten de bebouwde kom (14,0 ou/m³).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting afkomstig van één veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt. Van de meest dominante veehouderij aan de Haaghweg 2 is de voorgrondbelasting bepaald met het computerprogramma V-Stacks Vergunning (2020):

Locatie	Voorgrondbelasting (ou/m ³)
Hoekpunt 1	6,0
Hoekpunt 2	6,5
Hoekpunt 3	8,0
Hoekpunt 4	7,4

Uit deze berekening is gebleken dat de voorgrondbelasting op de beoordelingspunten deze veehouderij varieert van 6,0 tot 8,0 ou/m³.

Bij een berekende achtergrondbelasting van 8,56 ou/m³ is het percentage geurgehinderden in een concentratiegebied circa 11%. Bij een voorgrondbelasting van 8,0 ou/m³ is het percentage geurgehinderden in een concentratiegebied ook circa 17%.

Om het percentage geurgehinderden te vertalen naar een kwalificatie van het woon- en verblijfsklimaat op de berekende locaties is gebruik gemaakt van de in onderstaande tabel weergegeven relatie tussen milieukwaliteit en geurgehinderden.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden (%)
Zeer goed	< 5
Goed	5 – 10
Redelijk goed	10 – 15
Matig	15 – 20
Tamelijk slecht	20 – 25
Slecht	25 – 30
Zeer slecht	30 – 35
Extreem slecht	35 - 40

Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)

Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de voor- en achtergrondbelasting is tussen 11 en 17% waarbij het woon- en leefklimaat als 'redelijk goed' tot 'matig' is aan te merken. Hierbij moet worden opgemerkt dat de feitelijke geurbelasting op de nieuw te realiseren woning lager zal zijn omdat niet is uitgegaan van de werkelijke emissiepunten maar van één punt op de rand van het agrarisch bouwvlak van de veehouderij Haaghweg 2 (worst case).

Uit het voorgaande blijkt dat het woon- en leefklimaat rondom de te realiseren woningen op basis van de voorgrond- en de achtergrondbelasting als 'redelijk goed' tot 'matig' kan worden gekwalificeerd. Gezien de ligging van de te realiseren woning in het agrarische buitengebied kan de gemeente dit woon- en leefklimaat als acceptabel woon- en leefklimaat beoordelen.

Omliggende veehouderijen worden niet hun belangen geschaad omdat er binnen de geurnorm van 14,0 ou/m³ nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn en de uitbreidingsmogelijkheden van alle veehouderijen worden beperkt door dichtbij gelegen geurgevoelige objecten dan de te realiseren woning.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect geur geen belemmering is voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Trillingen

Wettelijk kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn geen bronnen van trillingen zoals een spoorweg of milieubelastende activiteiten aanwezig. Het aspect trillingen behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect trillingen geen belemmering is voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Water

Wettelijk kader

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een instructieregel voor het meewegen van het waterbelang opgenomen. In paragraaf 3.4 is het beleid van het waterschap en de watertoets beschreven.

Onderzoek

Middels het doorlopen van de online vragenlijst van Het Wateradvies is gebleken dat de korte procedure van toepassing is. Dit houdt in dat er zelfstandig een waterparagraaf opgesteld dient te worden die in gaat op hoe er rekening wordt gehouden met de relevante wateraspecten. Zie ook paragraaf 3.3 voor de weging van het waterbelang. In paragraaf 3.4.3 is daarnaast al ingegaan op het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan van de gemeente Montferland.

Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen watergangen in beheer van het Waterschap Rijn en IJssel aanwezig. Het aanleggen of wijzigen van water of watergangen maakt geen deel uit van de voorgenomen ontwikkeling. Binnen het plangebied wordt 609 m² aan bebouwing gesloopt, en wordt circa 224 m² weer teruggebouwd voor de woning en het bijgebouw. Met het oog op de waterhuishouding en het tegengaan van hittestress wordt er verharding zo veel mogelijk beperkt. Het centrale erf tussen de woning en de bijgebouwen wordt voorzien van halfverharding (grind, steenslag en grasbetontegels). Zodoende kan afstromend hemelwater van de daken infiltreren in de bodem. Gezien de relatief beperkte oppervlakte van de bebouwing is het niet nodig voorzieningen voor de berging van water aan te leggen.

Tevens wordt er nog eens 1038 m² aan agrarische opstallen gesloopt aan de Haaghweg 16. Hier wordt geen nieuwe bebouwing of verharding terug gebracht, wat een positief effect heeft op de waterhuishouding.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect water wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9 Cultureel erfgoed

De instructieregels van het Rijk ten aanzien van cultureel erfgoed en werelderfgoed staan in artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.130 wordt bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog hierop worden er in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed.

4.9.1 Archeologie

Archeologische bescherming zorgt ervoor dat archeologische waarden van gronden worden behouden en beschermd. In de regels horende bij dit Omgevingsplan wordt de bescherming en het gebruik verder geregeld.

Onderzoek

In opdracht van initiatiefnemer is door Econsultancy in augustus 2024 een archeologisch bureauonderzoek, gecombineerd met verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage bij voorliggende motivering gevoegd.

Archeologisch bureauonderzoek heeft uitgewezen dat op voor het plangebied op basis van de landschappelijke ligging een hoge verwachting geldt voor het voorkomen van archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Historische kaarten laten zien dat vanaf de tweede helft van de 18^e eeuw het plangebied in gebruik is geweest als akkerland. Gedetailleerd kaartmateriaal geeft aan de het gebied grensde aan een historisch (boeren) erf vanaf het begin van de 19^e eeuw. Reeds uitgevoerd gravend onderzoek zien dat het zwak golvende dekzandgebied ten zuiden van Didam tijdens de Late Prehistorie en Middeleeuwen vrij intensieve bewoningsactiviteiten heeft gekend.

Het inventariserend veldonderzoek heeft uitgewezen dat er sprake is van een verstoorde bodemopbouw tot een diepte van circa 80 cm onder het maaiveld als gevolg van de inrichting als boerenerv en bouwwerkzaamheden. De matig humeuze zandlagen kunnen voorheen tot het plaggendek hebben behoord, dit betreft echt ook recent omgewerkte grond. De onverstoorte bodemopbouw betreft de C-horizont. Tussen 80 en 130 cm beneden maaiveld betreft de bodem ten dele verspoelde dekzanden en hieronder vlechtende rivierterrasafzettingen. In tegenstelling tot de verwachting op basis van het bureauonderzoek kan gesteld worden dat het pakket (ten dele verspoeld) dekzand binnen het plangebied relatief dun is.

Eén boring is gezet ter plaatse van een gedempte perceelsloot, waar tot een dieper niveau grond met weinig consistentie is aangetroffen. Geen van de boringen heeft een intact restant van de oorspronkelijke/ van nature gevormde bodemopbouw opgeleverd. Enkel in de bovenste 50 cm is antropogeen materiaal aangetroffen, bestaand uit resten machinale beton- en baksteenpuin. Dit betreft zeer waarschijnlijk resten van de bouwwerkzaamheden op het erf in de jaren '40, '50 en '60 van de 20^e eeuw die als gevolg van de huidige inrichting verder verspreid zijn geraakt. Archeologisch relevante indicatoren zijn niet aangetroffen in de onderliggend onverstoord of niet recente verstoorde bodemopbouw. De karterende fase van het booronderzoek geeft geen aanleiding om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats te vermoeden.

Op basis van het booronderzoek zijn er geen aanwijzingen voor restanten van een archeologische vindplaats binnen het plangebied. De gespecificeerde verwachting op basis van het bureauonderzoek, waarbij een hoge verwachting gold voor het Laat-Paleolithicum t/m de nieuwe tijd, dient bijgesteld te worden naar geen verwachting.

Conclusie

Op basis van het voorgaand wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect archeologie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9.2 Monumenten

In het Omgevingsplan zijn de gemeentelijke monumenten voorzien van de locatie 'gemeentelijk monument'. Op grond van artikel 2.30 Bbl is het vergunningvrij bouwen voor provinciale en gemeentelijke monumenten ingeperkt. In de Bruidsschat is het vergunningvrij bouwen van bepaalde bouwwerken ook ingeperkt voor omgevingsplanactiviteiten (artikel 22.30 Omgevingsplan Montferland).

Artikel 5.130, tweede lid, onder d, van het Bkl implementeert (deels) artikel 4 van het verdrag van Granada. Onderdeel 1°, van dit tweede lid, onder d, vraagt gemeenten om in het omgevingsplan regels te stellen om aantasting van de omgeving van (voor)beschermde monumenten te voorkomen, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd. Het gaat hier om Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten.

Onderzoek

Binnen het plangebied zijn geen monumentale panden aanwezig. Tevens zijn in de omgeving ook geen monumenten aanwezig. Nader onderzoek naar dit aspect is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect monumenten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Natuur

Wettelijk kader

Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorgdragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden; onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op aangewezen beschermde soorten in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming in het kader van de Omgevingswet zich op het thema faunabeheer.

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving opgenomen. In hoofdstuk 11 van het Bal zijn hiervoor regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen. Het Bal biedt ruimte om in afwijking van deze regels maatwerkregels op te nemen in het Omgevingsplan.

Onderzoek

In opdracht van initiatiefnemer is door Eelerwoude in augustus 2024 een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek heeft zich gericht op zowel de ontwikkellocatie aan de Melderstraat 1 als de slooplocatie Haaghweg 16. De volledige rapportage van dit onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij deze motivering gevoegd. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen.

Beschermde soorten

Planten

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Gelet op het huidige gebruik van het plangebied namelijk erf met bebouwing, verharding en gras was dit ook niet de verwachting. Ook vanuit de omgeving zijn geen waarnemingen bekend van beschermde plantensoorten (NDFF, 2024). Vrijwel alle beschermde plantensoorten komen voor in zeer specifieke biotopen als hoogvenen, kalkgraslanden en eeuwenoude muren. Deze specifieke biotopen zijn niet aanwezig binnen het plangebied en daarmee zijn beschermde plantensoorten hier niet te verwachten. Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is in het kader van de Omgevingswet voor beschermde planten niet aan de orde.

Vleermuizen

Binnen beide planlocaties is bebouwing aanwezig in de vorm van schuren. Op de locatie Haaghweg 16 zijn dit drie varkensschuren en op de locatie Melderstraat 1 zijn het drie kapschuren waarvan één met pannendak en de andere twee met golfplaten. Op beide locaties beschikt de bebouwing niet over de bouwkundige eigenschappen voor vleermuisverblijven. De schuren hebben allemaal enkel steens muren en een enkel dak met platen of pannendak zonder onderdak. Bij de kapschuren komt daar nog bij dat één kant vrij open is door een houten deur met grote spleten. Door deze eigenschappen en toegankelijkheid zijn er weinig weggroepmogelijkheden en heerst er een onstabiel microklimaat waardoor de schuren ongeschikt zijn voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Om deze redenen zijn verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen uit te sluiten. Binnen het plangebied zijn geen voor vleermuizen geschikte bomen aanwezig die gekapt gaan worden, om deze reden zijn verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen uitgesloten.

Het plangebied is redelijk geschikt als foerageergebied voor vleermuizen door het grasland en de linde. De omgeving is eveneens al dan niet geschikter als foerageergebied, onder meer door de aanwezigheid van houtsingels. Vleermuizen gebruiken lijnvormige elementen om zich langs te verplaatsen, zoals houtsingels, welke als vliegroute kunnen dienen. Deze zijn binnen het plangebied gebied niet aanwezig. Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is in het kader van de Omgevingswet voor vleermuizen niet aan de orde.

Overige zoogdieren

Op basis van de aanwezige biotoop, sporen, literatuurgegevens en expertise zijn onder andere de volgende algemeen voorkomende zoogdieren binnen het plangebied aanwezig of te verwachten: egel, haas, konijn en diverse algemene muizen en spitsmuizen. De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van de genoemde (algemeen) voorkomende zoogdieren met het beschermingsregime “andere soorten”. Voor deze beschermde soorten is bij een ruimtelijke inrichting door de provincie Gelderland in de omgevingsverordening een vrijstelling van de vergunningsplicht opgesteld (Omgevingsverordening Gelderland 2023; gepubliceerd op 30-04-2023, in werking op 01-05-2024).

Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt, zoals steenmarter en kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn) kunnen in het plangebied verwacht worden door de aanwezigheid van groen in de omgeving. Echter, ontbreken verblijfplaatsen van deze soorten, gezien er geen plekken zoals hopen, houtstapels en hooibergen binnen het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast zijn er geen sporen, zoals uitwerpselen en prooi-resten, waargenomen die doen duiden dat er een verblijfplaats van deze soorten aanwezig is. Soorten zoals een das of eekhoorn komen niet in het plangebied voor, maar maken mogelijk wel gebruik van de nabije omgeving, zoals de weilanden en houtsingels. Binnen het plangebied zijn namelijk geen verblijfplaatsen, zoals hopen of bladnesten, aanwezig. Ook ontbreken voor de eekhoorn bomen die in verbinding staan met een laan, zodat de soort zich vrij kan verplaatsen. Daarbij is het plangebied beperkt geschikt als leefgebied van deze soorten, door de verharding en weinig andere elementen naar de schuren en het gras.

Mogelijk dat voor enkele bovenstaande soorten het plangebied wel onderdeel uitmaakt van het leefgebied, zoals foerageergebied, maar dit betreft echter geen essentieel foerageergebied gezien de ligging in een groene omgeving wat voldoende alternatief geeft. Daarnaast is de geschiktheid van beide locaties beperkt door de aanwezige verharding en verstoring door betreding. Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is in het kader van de Omgevingswet voor grondgebonden zoogdieren niet aan de orde.

Vogels

Alle vogels zijn als soort beschermd onder de Omgevingswet. Onderscheid wordt gemaakt tussen vogels met jaarrond beschermde nesten, vogels met jaarrond beschermde functionele leefomgeving en overige (broed)vogels.

Onder de vogels met jaarrond beschermde nesten vallen onder andere soorten die hun nesten ook buiten het broedseizoen gebruiken, soorten die elk jaar op dezelfde plaats broeden en daarin zeer honkvast zijn en soorten die steeds van hetzelfde nest gebruik maken en niet of nauwelijks zelf een nest kunnen bouwen. Tijdens het veldbezoek zijn geen waarnemingen gedaan en vaste rust- en verblijfplaatsen gevonden van vogels met jaarrond beschermde nesten. Wel is een enkele braakbal waargenomen in de grote kapschuur bij Melderstraat 1, echter betreft dit een zeer oud exemplaar. In de nabije omgeving zijn wel waarnemingen gedaan van steenuil, gezien de waarnemingen zijn er territoria aanwezig bij nabijgelegen erven (NDFF, 2024). Verder zijn er geen sporen of aanwijzingen van recent gebruik (afgelopen paar jaar) waargenomen. Mogelijk maken enkele soorten met jaarrond beschermde nesten, zoals buizerd, steenuil en kerkuil, van het plangebied gebruik als onderdeel van hun leefgebied, bijvoorbeeld als foerageergebied. Dit heeft geen essentiële functie gezien de beperkte omvang van de deelgebieden in een groene omgeving.

Onder de vogels met jaarrond beschermde leefomgeving vallen soorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats die zij het jaar daarvoor hebben gebruikt of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen.

In deze situatie zijn enkele vogelsoorten aangetroffen dan wel te verwachten waarvan de functionele leefomgeving jaarrond beschermd is. Het gaat om soorten als boerenzwaluw, zwarte roodstaart, spreeuw, gekraagde roodstaart en bonte vliegenvanger. Gelet op de beperkte omvang van de projectlocatie en het beperkte aanbod aan geschikt leefgebied voor deze soorten, gaat het om slechts enkele broedparen van genoemde algemeen voorkomende soorten. Er zijn in de omgeving voldoende alternatieve nestmogelijkheden en leefgebied aanwezig. Genoemde soorten zijn bovendien goed in staat alternatieve nestplaatsen te vinden. Compenserende maatregelen of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is om deze redenen dan ook niet aan de orde.

De aangetroffen vogels binnen en direct rondom het plangebied vallen onder de algemene broedvogels van erven en agrarisch landschap. Onder andere de volgende vogelsoorten kunnen gebruikmaken van het plangebied; houtduif, merel, roodborst en winterkoning. Binnen het plangebied zijn geen nesten aangetroffen van algemeen voorkomende broedvogels. Echter, sluit dit niet uit dat er mogelijk tijdens het broedseizoen nesten van algemene broedvogels aanwezig zijn. Om deze reden wordt er geadviseerd om het plangebied bouwrijp te maken buiten het broedseizoen (1 maart – 15 juli) zodat negatieve effecten worden voorkomen, tenzij een nadere inventarisatie uitwijst dat er geen broedende vogels in het broedseizoen aanwezig zijn. Daarnaast dient er tijdens de werkzaamheden te allen tijde rekening gehouden te worden gehouden met mogelijk (in gebruik zijnde) nesten van vogels.

Reptielen

Beschermde reptielen, zoals ringslang, gladde slang, levendbarende hagedis en hazelworm, zijn gebonden aan specifieke terreinen. In het plangebied ontbreekt dergelijk geschikt biotoop zoals heideterreinen, goed ontwikkelde waterlopen, vergaafbare humeuze bosgrond en venranden. Er zijn ook geen

verspreidingsgegevens bekend van reptielen in en rondom het plangebied (NDFF, 2024). Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is in het kader van de Omgevingswet voor reptielen niet aan de orde.

Amfibieën

Op basis van de systematiek van de Omgevingswet (zie Bijlage 1) geldt dat voor de in de wet benoemde amfibieën – in geval van schade, verstoring of vernieling van vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen een vergunningplicht geldt. Op deze vergunningplicht gelden een aantal uitzonderingen. De provincies kunnen in hun omgevingsverordening een vrijstelling van vergunningplicht bepalen.

Een aantal soorten zoals bruine kikker, bastaardkikker, gewone pad en kleine watersalamander kunnen het plangebied gebruiken als landbiotoop. In het plangebied zelf zijn geen waterelementen aanwezig. De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van de genoemde (algemeen) voorkomende amfibieën met het beschermingsregime “andere soorten”. Voor deze beschermde soorten is bij een ruimtelijke inrichting door de provincie Gelderland een vrijstelling van de vergunningsplicht opgesteld (Omgevingsverordening Gelderland 2023; gepubliceerd op 30-04-2023, in werking op 01-05-2024).

Beschermde soorten amfibieën waarvoor geen vrijstelling geldt, zoals kamsalamander of rugstreeppad, worden niet verwacht in het plangebied vanwege de aanwezige, ongeschikte habitat voor deze soorten. Zo ontbreken waterelementen in het plangebied. Er zijn ook geen verspreidingsgegevens bekend van beschermde amfibieën rondom het plangebied (NDFF, 2024). Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is in het kader van de Omgevingswet voor amfibieën niet aan de orde.

Vissen

Binnen het plangebied zijn geen watervoerende elementen (sloten, poelen, enzovoort) aanwezig. Derhalve ontbreekt geschikt leefgebied voor vissen en zijn deze dan ook niet aanwezig. Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is in het kader van de Omgevingswet voor vissen niet aan de orde.

Ongewervelden

Soorten als gevlekte witsnuitlibel, sierlijke witsnuitlibel, groene glazenmaker, platte schijfhoren en grote weerschijnvlinder worden niet verwacht binnen het plangebied. Dit door het ontbreken van geschikt habitat dat onder andere bestaat uit venranden, krabbenscheervegetaties, heldere beekjes en aantasting van waardplanten als de boswilg, grauwe wilg en kers. Ook zijn er geen verspreidingsgegevens bekend van dergelijke beschermde ongewervelden in en rondom het plangebied (NDFF, 2024). Nader onderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna activiteit is in het kader van de Omgevingswet voor beschermde ongewervelden niet aan de orde.

Overige rode lijst soorten

Naar aanleiding van het veldbezoek en het bureauonderzoek zijn, naast de eerder beschreven soorten of soortgroepen in en rond het plangebied nog een aantal andere soorten te verwachten. Het gaat erom dat er een mogelijkheid bestaat, dat deze soorten in het plangebied worden aangetroffen. Voor deze soorten geldt geen vergunningplicht, wel geldt voor deze soorten de zorgplicht.

De volgende soorten zijn rondom het plangebied aangetroffen (NDFF, 2024): Bruin blauwtje en kleine parelmoervlinder. Binnen het plangebied zijn mogelijk waardplanten van deze soorten aanwezig (zachte ooievaarsbek en akkerviooltje). Rondom het plangebied is voldoende alternatieven aanwezig en het kleine oppervlak van de voorgenomen ontwikkeling zal geen negatief effect hebben op de populatie van de soort.

Beschermde gebieden

Niet stikstof-gerelateerde effecten:

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op ongeveer 3 km afstand ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijnstrangen. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maken dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Een toetsing op grond van de Omgevingswet van niet stikstof-gerelateerde effecten wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Stikstof-gerelateerde effecten

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is stikstofberekening uitgevoerd. Uit het onderzoek valt te concluderen dat de ontwikkeling aan de Melderstraat 1 (en de sloopwerkzaamheden aan de Haagweg 16) geen depositieresultaten boven 0,00 mol N/ha/jaar tot gevolg hebben. Op basis van de stikstofberekening kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling niet zorgt voor een significant negatief effect. Hiermee is een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit niet aan de orde voor de desbetreffende werkzaamheden.

Houtopstanden

Binnen het plangebied is geen houtopstand aanwezig zoals bedoeld in artikel 11.111 van het Bal. Artikel 11.111 lid 2 onder J stelt dat houtopstanden met een oppervlakte minder dan 10 are of een rijbeplanting bestaande uit minder dan 20 bomen, gerekend over het totaal aantal rijen, niet tot beschermde houtopstanden worden gerekend. Om deze reden is een toetsing aan houtopstanden niet aan de orde.

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van het GNN. Het plangebied ligt op ongeveer 2 kilometer van begrepsd GNN-gebied. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN significant aantasten. Daarnaast wordt het bestemmingsplan niet gewijzigd. Een toetsing aan het GNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Te treffen maatregelen

Broedvogels

Een nadere inventarisatie, uitgevoerd door een ecooloog, heeft in het broedseizoen plaatsgevonden waaruit bleek dat er geen broedende vogels/nesten aanwezig zijn. Tijdens de werkzaamheden dient ten alle tijden rekening gehouden te worden met vogels en met overige beschermde soorten.

Soorten waar specifieke zorgplicht op van toepassing is

Het is aannemelijk dat in het plangebied de volgende (Rode lijst) soorten worden aangetroffen:

- Bruin blauwtje
- Kleine parelmoervlinder

Het gaat allen om soorten die op een Nederlandse Rode lijst zijn geplaatst, maar waarvoor geen specifieke verplichting geldt voor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. Wel geldt de zorgplicht.

De zorgplicht houdt in dat dan passende preventieve maatregelen getroffen moeten worden om deze nadelige gevolgen te voorkomen. Of, indien dat niet mogelijk is, er passende herstelmaatregelen worden genomen. Voor deze soorten wordt geadviseerd om vooraf en tijdens de voorgenomen werkzaamheden of activiteiten

een ecologisch specialist in te schakelen die u kan adviseren op welke wijze nadelige gevolgen kunnen worden voorkomen en/of welke passende (herstel) maatregelen nodig of mogelijk zijn (artikel 11.6 van het Bal).

Voor deze soorten geldt dat bij de voorbereiding en ook bij de aanlegwerkzaamheden de in de wet opgenomen specifieke zorgplichten worden nageleefd. Wanneer dit aan de orde is wordt geadviseerd om het aantreffen van deze soorten in het plangebied én de door verantwoordelijke personen of organisaties getroffen maatregelen om schade aan deze soorten te voorkomen of te beperken goed te documenteren en vast te leggen. De specifieke zorgplichten kunnen niet alleen bestuursrechtelijk, maar ook strafrechtelijk worden gehandhaafd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat, met in acht name van de te treffen maatregelen, er voor het aspect natuur sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot verkeer en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Wel kan een verandering van functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De gemeente Montferland heeft parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten deze aspecten onderbouwd en indien noodzakelijk onderzocht worden.

Onderzoek

In voorliggend geval wordt op een bestaand erf één nieuwe woning toegevoegd, waarbij er ruim voldoende ruimte is voor het parkeren op eigen erf. Er is parkeerruimte voorzien voor minimaal twee auto's. Het erf biedt echter meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van meer auto's wanneer dit nodig is. De ontwikkeling heeft derhalve geen onaanvaardbaar effect op de verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren geen belemmering is voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Klimaatadaptatie

In paragraaf 3.2 is onderstaande instructieregel van de provincie Gelderland reeds opgemerkt.

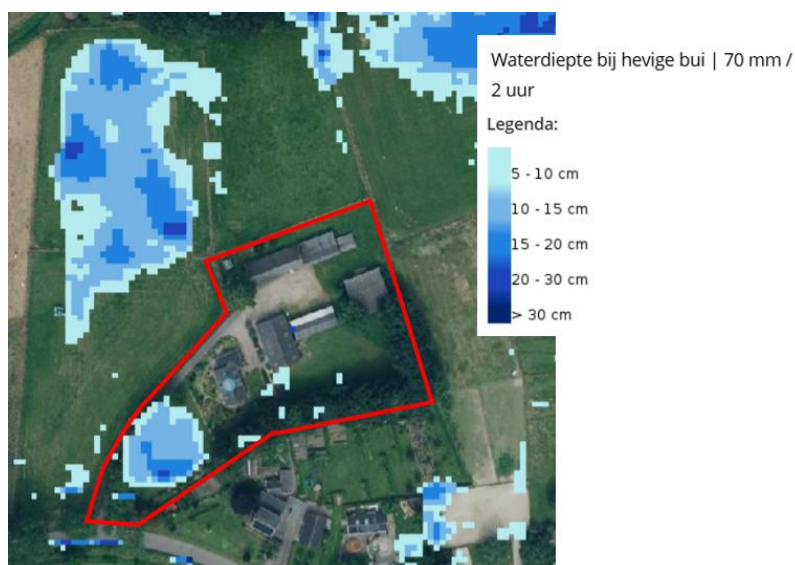
Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

4. Voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
5. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
 - e. waterveiligheid;
 - f. wateroverlast;
 - g. droogte; en
 - h. hitte.
6. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

De onderdelen waterveiligheid en wateroverlast zijn reeds besproken in paragrafen 3.4 en 4.7.

Onderzoek

Voor een kleinschalige ontwikkeling in het buitengebied als voorliggend plan geldt dat de risico's van klimaatverandering beperkt zijn. Met de toevoeging van diverse nieuwe bomen en struweel wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan het creëren van meer schaduw. Ook neemt met de sloop van de agrarische opstallen het totale bebouwde oppervlakte af, waardoor er meer ruimte is voor hemelwater om lokaal in de bodem te infiltreren.



Figuur 26: Uitsnede kaart klimaateffectatlas

Zoals bovenstaande afbeelding toont zal bij een hevige bui (70 mm / 2 uur) hemelwater zich met name ten westen van de nieuw te bouwen woning verzamelen aangezien het maaiveld daar lager is. De kans op een dergelijke hevige bui is in het huidige klimaat circa eens per 100 jaar. Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de ligging en de kans op hoge grondwaterstanden door het bouwpeil hier op aan te passen. Gezien de ligging in het buitengebied is de toename van hitte door klimaatverandering minder relevant dan bij ontwikkelingen in het stedelijke gebied.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect klimaatadaptatie is er geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Biodiversiteit

Wettelijk kader

Er is geen specifiek wettelijk kader voor biodiversiteit. Het belang van biodiversiteit komt als oogmerk terug bij de verschillende regels, met name op het gebied van natuur en landschap. In deze paragraaf wordt ingegaan op de gevolgen die dit initiatief voor de biodiversiteit heeft.

Onderzoek

Met de landschappelijke inpassing, zie ook het bijgevoegde inrichtingsplan, wordt diverse inheemse beplanting toegevoegd. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit rond de nieuwe woning.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van biodiversiteit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Onderzoek

Op basis van jurisprudentie¹ worden ontwikkeling t/m 11 woningen niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Dienstenrichtlijn

Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient het omgevingsplan te voldoen aan artikel 14, aanhef en onder 5. van Richtlijn nr. 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 12 december 2006 betreffende de diensten op de interne markt (PbEU 2006, L 376). Dit is vastgelegd in artikel 5.1a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De Dienstenrichtlijn heeft betrekking op dienstverleners, wat verwijst naar natuurlijke personen of rechtspersonen die diensten aanbieden in de uitoefening van een economische activiteit. Het kan gaan om diverse soorten diensten, zoals zakelijke dienstverlening, toerisme, bouw, detailhandel, enzovoort. Artikel 14 van de Dienstenrichtlijn bevat specifieke bepalingen met betrekking tot regels in omgevingsplannen.

Onderzoek

Met voorliggend plan worden algemene regels voor een bestemming gesteld. Dit valt niet onder de reikwijdte van de Dienstenrichtlijn. Nader onderzoek naar dit aspect is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

De dienstenrichtlijn vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.16 Kostenverhaal

Het verhaal van de gemaakte kosten is wettelijk verplicht indien de wijziging van het omgevingsplan een nieuwe (gebieds)ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten. De volgende activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

¹ ECLI:NL:RVS:2015:2921

Indien de wijziging van het omgevingsplan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt, dient het kostenverhaal via een van onderstaande opties te worden verzekerd:

- anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
 - een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit; of
 - via de gronduitgifte-overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige kostenverhaalsgebied in eigendom heeft;
- via regels kostenverhaal in het omgevingsplan, waarbij gekozen wordt tussen:
 - een systeem met tijdvak: vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten op voorhand goed te berekenen zijn;
 - of zonder tijdvak: een nieuw systeem voor gebiedsontwikkelingen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum, waardoor kosten en opbrengsten op voorhand moeilijker te berekenen zijn en er gewerkt wordt met scenario's.

Met voorliggend plan wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Dit betreft een kostenverhaalplichtige ontwikkeling. De kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan worden gedekt door de leges die initiatiefnemer aan de gemeente betaalt.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voorliggend plan wordt in overeenstemming met de gemeente Montferland mogelijk gemaakt middels een TAM-omgevingsplan. Dit betreft een omgevingsplan waarbij als Tijdelijke Alternatieve Maatregel een omgevingsplan wordt opgesteld op basis van de IMRO standaard die werd toegepast voor bestemmingsplannen. Een TAM-omgevingsplan bestaat uit:

- Een regeling;
- Een motivering;
- Een verbeelding;
- Bijlagen bij de regeling en/of motivering.

Het TAM-omgevingsplan wordt middels de overbruggingsfuncties van ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd op regels op de kaart van het Omgevingsloket. Een TAM-omgevingsplan dient te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving zoals vastgelegd in de Omgevingswet en de onderliggende AMvB's; het Besluit kwaliteit leefomgeving, Omgevingsbesluit, Besluit bouwwerken leefomgeving en Besluit activiteiten leefomgeving.

5.2 Dit wijzigingsbesluit

Middels dit wijzigingsbesluit wordt binnen een bestaand bestemmingsvlak voor 'Wonen' een tweede woning mogelijk gemaakt met een maximale inhoud van 880 m³. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter. Behalve het mogelijk maken van een tweede woning op de locatie Melderstraat 1 wordt op de slooplocatie Haaghweg 16 het agrarische bouwvlak verwijderd en wordt de woonfunctie toegekend aan de aanwezige woning. Verder worden er geen andere regels uit het omgevingsplan gewijzigd. Aan het toekennen van een tweede woning binnen het bestaande bestemmingsvlak wordt een voorwaardelijke verplichting gekoppeld voor het uitvoeren en in stand houden van het bij dit plan gevoegde inrichtingsplan (zie bijlage 1).

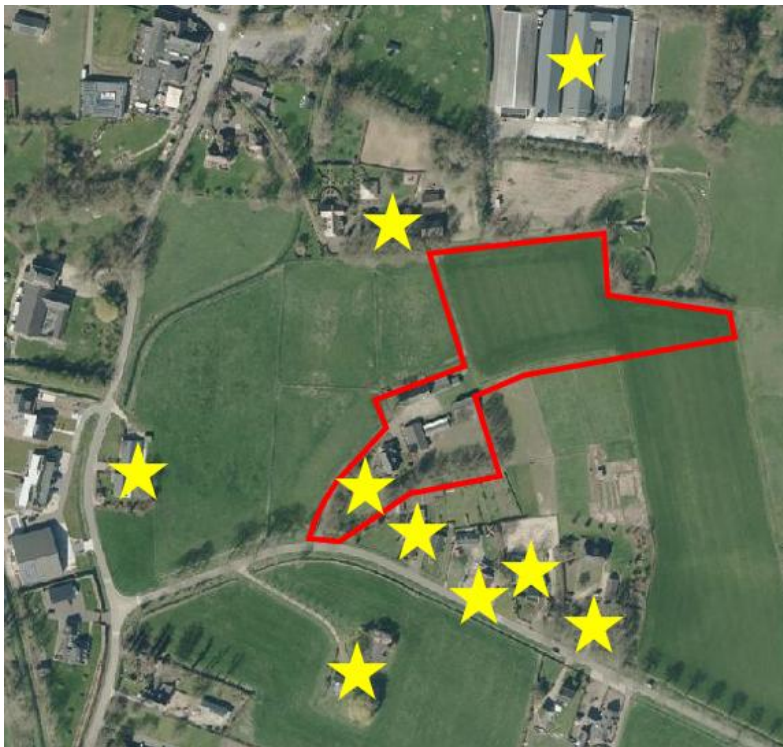
Na vaststelling van dit wijzigingsbesluit zal het plan deel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Montferland, wat wordt gevormd door de bruidsschat met rijksregels en de bestemmingsplannen zoals deze van toepassing waren op 31 december 2023. Uiterlijk 1 januari 2032 dient de gemeente Montferland te beschikken over één volledig omgevingsplan voor het gehele grondgebied, waarin alle bestemmingsplannen en TAM-omgevingsplannen zijn verwerkt.

6 Procedure

6.1 Participatie

Initiatiefnemer heeft zelf de participatie met de directe omgeving verzorgd. Allereerst is er een inventarisatie gedaan van de direct omwonenden. Omwonenden binnen een straal van 160 m van het plangebied zijn persoonlijk bezocht. Buiten deze straal van 160 m. zijn nog een omwonende en de aanwezige pluimveehouderij bezocht in verband met zicht op de te realiseren woning en het belang van het agrarische bedrijf.

Aan de omwonenden is het initiatief uitgelegd waarbij schuren gesloopt worden op de locatie van het plangebied en het slopen van schuren op de salderingslocatie om een nieuw te bouwen schuurwoning mogelijk te maken. Aan de hand van het ontwerp van de nieuw te bouwen woning en schuur en de landschappelijke inpassing heeft initiatiefnemer een goed beeld kunnen schetsen van de nieuwe ontwikkeling die voor alle omwonende helder en duidelijk was.



Figuur 27: Overzicht in participatie betrokken adressen

De omwonende zijn unaniem enthousiast over de nieuwe situatie waarbij oude vervallen schuren (met asbest) worden vervangen door een mooie woning met veel aandacht voor de natuur erom heen. Vanuit de betrokken omwonenden is er geen bezwaar tegen voorliggend plan geuit. Voor het pluimveebedrijf was het vooral van belang dat ze zelf geen nadelige gevolgen hebben van deze ontwikkeling.

6.2 Overleg

Waterschap Rijn en IJssel

Middels het uitvoeren van het digitale Wateradvies is reeds het belang van het Waterschap Rijn en IJssel

gewogen. Hieruit is gebleken dat de korte procedure van toepassing is, waarbij zelf een waterparagraaf wordt opgesteld.

6.3 Zienswijzen

PM

Bijlagen

- Bijlage 1: Inrichtingsplan Melderstraat 1 (Eelerwoude)
- Bijlage 2: Rapportage Verkennend bodem- en asbestonderzoek (De Klinker BV)
- Bijlage 3: Rapportage akoestisch onderzoek (Munsterhuis Geluidsadvies)
- Bijlage 4: Rapportage geuronderzoek (Witjes Milieuadvies)
- Bijlage 5: Rapportage archeologisch onderzoek (Econsultancy)
- Bijlage 6: Rapportage Quicksan Flora- en fauna (Eelerwoude)
- Bijlage 7: Asbestinventarisatierapport (De Klinker BV)
- Bijlage 8: Verslag buurtparticipatie



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ➤