

Gemeente Montferland

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h

Langestraat naast 1, Braamt

22 juli 2025

Kenmerk 1955-03-T01

Projectnummer 1955-03

NL.IMRO.1955.opsgbrmkomnIngstr1-Va01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Toetsing aan omgevingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	3
3.	Beleidskader	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	6
3.1.2.	Instructieregels Rijk (AMvB's)	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	8
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	10
3.3.	Regionaal beleid	11
3.3.1.	Regionale structuurvisie Achterhoek 2012	11
3.3.2.	Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen	12
3.3.3.	Regionaal Woonbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen	14
3.3.4.	Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1.	Structuurvisie Montferland	16
3.4.2.	Woonvisie Montferland 2016-2020	17
3.4.3.	Woningmarktonderzoek Montferland 2024	18
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	19
4.1.	m.e.r.-beoordeling	19
4.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.3.	Duurzaamheid & gezondheid	20
4.4.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	21
4.5.	Flora & Fauna	22
4.5.1.	Algemeen	22
4.5.2.	Gebiedsbescherming	22
4.5.3.	Soortenbescherming	23
4.5.4.	Conclusie	24
4.6.	Luchtkwaliteit	25
4.7.	Geluid	25
4.8.	Geur	27

4.9.	Milieuzonering	27
4.10.	Omgevingsveiligheid	29
4.11.	Trilling	31
4.12.	Welstand	31
4.13.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	32
4.13.1.	Algemeen	32
4.13.2.	Archeologie	32
4.13.3.	Cultuurhistorie	33
4.14.	Bodem	34
4.15.	Weging van het waterbelang	35
5.	Plansystematiek	37
5.1.	Algemeen	37
5.2.	Regels	38
6.	Uitvoerbaarheid	40
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.1.1.	Participatie omgeving	40
6.2.	Financiële haalbaarheid	40
6.3.	Belangenafweging	40

Bijlagen

- Bijlage 1 Quicksan ecologie
- Bijlage 2 Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 3 Bodemonderzoek
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6 Nader asbest in bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel naast Langestraat 1 te Braamt bevindt zich een stukje grasland. Het voornemen is om deze locatie geschikt te maken voor de bouw van twee woningen. Op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Kernen') is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt een Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan opgesteld. Het TAM-omgevingsplan biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen. Bij het vaststellen van een nieuw omgevingsplan moet worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies, als opgenomen in de beoordelingsregels uit artikel afdeling 5.1 BkL. Dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies wordt met dit document aangetoond.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Braamt in de gemeente Montferland, naast de Langestraat 1. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen sectie H met nummer 2241 en 2242 in de kadastrale gemeente Zeddam. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 1.955 m². Zie de volgende afbeelding voor de globale ligging van het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied



1.3. Toetsing aan omgevingsplan

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan. Voor het plangebied betreft dit het bestemmingsplan 'Kernen' dat op 30 juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Montferland is vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is de bouw van twee woningen niet mogelijk.

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.13.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan



1.4. Leeswijzer

Dit document bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de plansystematiek. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke- en financiële uitvoerbaarheid aan bod en is een samenvatting gegeven waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het perceel uit een stuk grasland binnen de bebouwde kom van Braamt. Op het perceel bevindt zich nu enkel nog een schuurtje. Voorheen stonden er ook enkele bomen en bosschages, maar die zijn recent gerooid. De noordzijde van het perceel wordt begrensd door de Langestraat. Aan de oost- en westzijde bevinden zich woonpercelen en ten zuiden van het plangebied ligt een zonnepark dat op een voormalig voetbalveld is gerealiseerd.

Afbeelding 3: Impressie bestaande situatie



2.2. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de bestaande schuur op het terrein worden gesloopt. Het perceel zal in bouwrijpe staat worden gemaakt, geschikt voor de bouw van maximaal twee woningen. Het zal gaan om twee vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. De woningen worden in de bestaande rooilijn gebouwd en de ontsluiting vindt plaats vanaf de Langestraat. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Omdat er bomen zijn gekapt en bosschages zijn gerooid zal er compensatiegroen achterop de kavels worden aangelegd. Er worden een zestal inheemse bomen geplant. Dit is ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen in die TAM-Omgevingsplan.

Afbeelding 4: Impressie mogelijke toekomstige situatie



Afbeelding 5: Compensatie groen



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en geldt vanaf 1 januari 2024 als de Nationale Omgevingsvisie als bedoeld in de omgevingswet. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het voornemen is twee woningen op een braak liggend perceel binnen de bebouwde kom van Braamt te realiseren. Dit past in ieder geval binnen twee nationale belangen uit de NOVI, namelijk:

- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (paragraaf 5.1.6 Bkl);

- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Conclusie

Het voorgenen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met de rijksinstructieregels uit de AMvB's. Het plan past binnen de instructieregels van de AMvB's.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 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:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat;
- Woon- en leefklimaat.

Themakaarten

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Voor een aantal onderwerpen is hierin specifiek beleid vastgelegd Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

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

Met betrekking tot de woon- en leefomgeving speelt de kwaliteit een cruciale rol in het behoud van aantrekkelijkheid voor zowel bewoners als bedrijven, met een focus op gezondheid en diverse voorzieningen. Gelderland kenmerkt zich door een diversiteit aan woonmilieus, van stedelijk tot landelijk, die elk een unieke identiteit hebben en bewoners een gevoel van verbondenheid bieden. Om open en groene landschappen te behouden en leegstand te voorkomen, wordt prioriteit gegeven aan bouwen binnen bestaand stedelijk gebied en het hergebruik van bestaande gebouwen. De dynamische woningmarkt vereist aanpassingen aan bestaande woningen en stimuleert innovaties op het gebied van duurzaamheid, zoals aardgasvrije oplossingen en klimaatadaptatie. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgebreid aan de randen van steden/dorpen. Deze aanpak streeft naar een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod in diverse prijscategorieën, met aandacht voor een gezonde leefomgeving voor alle inwoners.

Er wordt gestreefd naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat dat flexibel is in het anticiperen op ontwikkelingen, waardoor de economische kracht en levenskwaliteit in Gelderland worden versterkt, zowel nu als in de toekomst.

De ambitie is om een scala aan woningtypen en woonmilieus aan te bieden die passen bij diverse woonbehoeften, met optimale benutting van de bestaande bebouwde omgeving en ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw zal aardgasvrij en circulair zijn, met als doel om tegen 2035 alle wijken in Gelderland van aardgas te voorzien en tegen 2050 klimaatneutrale woningen te realiseren. Ook wordt innovatie gestimuleerd in duurzame woonwijken en de herbestemming van bestaande gebouwen tot woonruimtes.

Uitvoering beleid

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

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

Analyse

Op de themakaart milieubeleid en waterbeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de het plangebied. Op de themakaart 'Ruimtelijk beleid' is het plangebied aangewezen als aandachtsgebied voor windenergie. Deze aanwijzing betreft een algemene aanwijzing, die eigenlijk overal buiten de kern wind- en zonne-energie opwekking mogelijk is. Het is geen specifieke aanwijzing voor enkele plekken waarmee deze woningbouwontwikkeling een belemmering zou vormen voor de natuurlijke energieopwekking.

Met de realisatie van twee nieuwe woningen in Braamt wordt voorzien in de woningbehoefte in de gemeente Montferland. Samen met een goede stedenbouwkundige inpassing zorgt het initiatief voor een goede woon- en leefkwaliteit van de leefomgeving voor Braamt, waarbij rekening is gehouden met de hierboven genoemde ambities. Het plan is daarmee in overeenstemming met ambitie voor het woon- en leefklimaat van de provinciale Omgevingsvisie.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. 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);
- Klimaatadaptatie (afd. 2.7a).

De genoemde kernkwaliteiten voor de streek 'Liemers - Montferland & Land van Wehl' zijn:

- Doorgaande, gave structuur van open escomplexen op de flank;
- Wehlse broeklanden, groen gebied tussen bebouwing;
- Besloten boscomplex Montferland;
- Panorama's vanaf en zichten op de stuwwal;
- Bakens in het landschap.

Een planvoornemen dient op een volgende wijze aan de kernkwaliteiten getoetst te worden:

- houd bij elke ontwikkeling rekening met de kernkwaliteiten landschap;
- mocht de kernkwaliteit worden aangetast, zorg dat er per saldo landschapsversterking plaatsvindt. De versterking mag ook elders in de streek toegepast worden;
- en zorg dat de landschapsversterking geborgd is.

Analyse

Met de realisatie van maximaal twee nieuwe woningen in Braamt wordt voorzien in de woning-behoefte in de gemeente Montferland. Samen met een goede stedenbouwkundige inpassing zorgt het initiatief voor een goede kwaliteit van de leefomgeving voor Braamt. Hierbij is rekening gehouden met zowel de diverse omgevingsaspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De ontwikkeling vindt plaats op een braakliggende locatie binnen de bebouwde kom van Braamt. De locatie kent daarmee geen specifieke landschappelijke waarden. Het is een logische plek voor een stedenbouwkundige inbreiding en de bouw van twee woningen pas binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Langestraat.

Op het perceel was in de voormalige situatie enkele bomen en bosschages aanwezig. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt dit groen hersteld aan de achterzijde van beide percelen.

Conclusie

Het plan past binnen de regels over activiteiten in de leefomgeving en instructieregels van de 'Omgevingsverordening

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale structuurvisie Achterhoek 2012

Op 26 april 2012 is de 'Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012' vastgesteld. Dit is een actualisatie van de 'Regionale structuurvisie uit 2004'. Als basis voor ruimtelijk beleid is er een aantal speerpunten voor de regio benoemd. Dat zijn:

- omgaan met de krimp;
- externe relaties;
- veranderingen in het landelijk gebied;
- overstap naar duurzame energie.

Landschap

De verschillen in landschapstypen zijn een belangrijke identiteitsdrager van de Achterhoek. De Achterhoekse gemeenten willen die kenmerken en landschappelijke verschillen in de toekomst behouden, versterken of herstellen. Het gaat er daarbij niet om terug te keren naar het verleden, maar om het opdoen van inspiratie uit het verleden bij de toekomstige inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De karakteristieken van deze landschapstypen bieden aanknopingspunten voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Het Achterhoekse landschap kan veel functies absorberen.

Braamt is binnen het landschapstype Montferland gelegen. Het landschapstype Montferland wordt gekenmerkt door volledig beboste stuwwal in het landschap geaccentueerd door een ring van akkers en een ring van kernen en bebouwingslinten. Het bos en de akkers volgen de verschillen in hoogte en ondergrond en vormen een grillige structuur. Overwegend is er sprake van

geleidelijke overgangen van stedelijk naar landelijk gebied. Het bosgebied is geheel vrij van bebouwing, evenals de ring van akkers hieromheen. Kenmerkend is het zicht op de stuwwal tussen de verschillende kernen door.

Het streven is om het totale beeld, met accent op het voorkomen van een verdere verdichting met bebouwing tot een bebouwingslint tussen de verschillende dorpen, te behouden.

Infrastructuur

Bereikbaarheid van en in de regio is van groot belang. De infrastructuur is derhalve wel functioneel van belang. Deze is voor de toekomst maar zeer beperkt ruimtelijk relevant (niet meer dan het nu het geval is).

Dorpenlandschap

Voorzieningen worden in een bepaalde mate geconcentreerd in bestaande grotere kernen, te weten Doetinchem, Winterswijk, Vorden, Hengelo, Borculo, Eibergen, Ruurlo, Neede, Lichtenvoorde, Groenlo, Aalten, Dinxperlo, Varsseveld, Gendringen, Steenderen, Wehl, Didam, 's-Heerenberg, Zelhem, Uft /Gendringen en Silvolde/Gaanderen/Terborg.

Dit betekent echter niet dat overal hetzelfde voorzieningenniveau wordt nagestreefd. In eerste instantie bepalen lokale behoefte en initiatief het niveau van de voorzieningen. Regionaal wordt afstemming gezocht om overaanbod en/of concurrentie door nabijheid te voorkomen. Het uitkristalliseren van deze afstemming is nog in voorbereiding.

Overige speerpunten, zoals duurzame energie, toerisme enzovoort

Deze speerpunten gelden regionaal. Er zijn geen specifieke locaties voor aangewezen. Wel wordt regionale afstemming nagestreefd.

Analyse

De nieuwe woonlocatie in Braamt draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp. Er is rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de 'Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012'.

3.3.2. Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen

De gemeenten binnen de Groene Metropoolregio werken samen aan de woningmarktopgaven in de Groene Metropoolregio. Aanleiding was de constatering dat de regio in de top 3 van regio's met het hoogste woningtekort stond, de woonopgaven bovengemiddeld zijn en de uitvoering onder druk staat. Het regionale woningbehoefteonderzoek herbevestigt dat de woonopgave het lokale niveau overstijgt. Landelijk is sindsdien de opgave steeds manifester geworden. Nationaal wordt daarom ingezet op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn be-

stuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt nadere invulling via deze woondeal.

De woondeal moet de basis zijn om de komende jaren de noodzakelijke extra inzet te kunnen garanderen. Deze inzet bestaat onder andere uit het leveren van extra capaciteit en expertise, het beschikbaar stellen van subsidieregelingen, en het doen van ondersteunende investeringen voor de brede ruimtelijke investeringen die nodig zijn om de groei van de regio in goede banen te leiden.

Doorwerking in gemeente Montferland

Voor de gemeente Montferland is de ambitie om circa 1.500 woningen te realiseren tot en met 2030. Het meest recente woonbehoefteonderzoek, zoals in paragraaf 5.5.3 opgenomen, laat onder andere zien dat op het niveau van de (sub)regio de opgave nog hoger ligt dan de afspraken en ambities uit de woondeal. Voor Montferland is vooral veel behoefte aan sociale- betaalbare woningen.

Geïndexeerde bedragen zijn bekend in de Woondeal 2.0 van 2024. Via afspraken met de bouwende partij kunnen we aan deze meest actuele woondeal voldoen. Enige uitzondering daarop is het aandeel sociale woningbouw (25% i.p.v. 30%) omdat daarover al voor vaststelling van de woondeal 2.0 afspraken met de woningcorporatie gemaakt zijn en het aandeel aan sociale woningbouw niet per kern, maar over het geheel aan woningaanbod voor de 4 kernen gezien moet worden omdat dit beter aansluit bij de lokale behoefte.

De sociale huur wordt opgepakt door woningcorporatie Plavei. De woningbouw in Didam, Beek, Kilder en Stokkum voldoet gezamenlijk aan de prestatieafspraken met woningbouwcorporatie Plavei, te weten 25% in de categorie sociaal. Dit is als volgt opgebouwd:

- In Didam 42 sociaal op 143 woningen totaal is 29%.
- In Beek 17 sociaal op 69 woningen totaal is 25%.
- In Kilder 15 sociaal op 85 woningen totaal is 18%.
- In Stokkum 10 sociaal op 46 woningen totaal is 22%.
- In totaal 84 sociaal op 343 woningen totaal is 24,5%.

Analyse

De voorgenomen ontwikkeling van de bouw van twee woningen in Braamt levert een beperkte bijdrage aan de behoefte aan nieuwe woningen. Het plan draagt bij aan het vergroten/ versterken van de leefbaarheid in de kern Braamt. De voorliggende ontwikkeling sluit daarmee aan bij de ambities uit de Woondeal. De regeling voor wat betreft het realiseren van tweedere betaalbaar geldt niet voor het toevoegen van twee woningen.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de 'Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen'.

3.3.3. Regionaal Woonbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

De gemeente Montferland maakt deel uit van de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Dit betekent dat in Montferland de in de regio Arnhem en Nijmegen afgestemde huisvestingsverordening van kracht is. De gemeente Montferland neemt op het gebied van wonen, zorg en welzijn, verduurzaming en veiligheid deel aan de regio Achterhoek. De gemeente Montferland vormt samen met de gemeenten Duiven, Zevenaar, Doesburg en Westervoort de subregio de Liemers. In de Liemerse woonagenda wordt voor Montferland een ruimte voorzien in de periode 2017 - 2027 van 880 tot 1.110 woningen (koop en huur).

Woningmarkt Montferland

Op lange termijn gaat het aantal inwoners in de gemeente Montferland dalen wat wederom invloed heeft op de huishoudenontwikkeling. Het wordt geprognosticeerd dat vanaf 2030 het aantal inwoners als ook het aantal huishoudens gaat dalen.

Hoewel het aantal huishoudens vanaf 2030 daalt, zal tot 2050 het totale aantal huishoudens niet onder 15.800 dalen, zoals geprognosticeerd in Primos2017 en CBS. Tot 2030 wordt een huishoudengroei van 6,3% geprognosticeerd. In 2050 is het aantal huishoudens ten opzichte van 2018 met ca. 3% gegroeid. Door een daling in de gemiddelde huishoudgrootte stijgt het aantal huishoudens, alsmede stijgt de vraag naar kleinere woonruimtes zoals bijvoorbeeld één- en tweepersoonshuishoudens voor 75 plussers.

70% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, ca. 25% uit corporatiewoningen en 5% zijn commerciële huurwoningen. De huidige koopvoorraad bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en voor een klein deel uit appartementen. De gemeente gaat uit van een groei van de woningvoorraad die minimaal gelijk is aan de geprognosticeerde huishoudensgroei. De gemeente kiest voor de gewenste toename van de woningvoorraad tot 2030 een bandbreedte van 950 tot 1.350 woningen. De woningvoorraad is in 2030 hiermee 16.000 tot 16.400 woningen groot.

Er bestaat voornamelijk behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens in de koopsector als ook sociale huurwoningen. Ook is er behoefte aan eengezins- en levensloopbestendige koopwoningen om gezinnen en ouderen te huisvesten.

De notitie woningbouwbehoefte 2019-2030 gaat nog uit van Primos2017. Inmiddels is de prognose aangepast. Voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is in samenwerking met de provincie het 'Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2040' uitgevoerd. Voor de gemeente Montferland is daarin de volgende woningbehoefte opgenomen.

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten: de huishoudensontwikkeling én een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen moet worden. In de periode tot en met 2030 is er in Montferland behoefte aan 1.075 extra woningen. In de Woondeal zijn GMR 2.0 afspraken gemaakt om 1.500 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2030 om zo bij te dragen aan het opvangen van de druk op de woningmarkt.

- In Montferland is veel behoefte aan sociale- betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 75% een sociale huur-, middeldure huur- of koopwoning < € 355.000.
- Per saldo is er ook relatief veel behoefte aan duurdere koopwoningen (> € 355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen.
- In de middeldure huursector is behoefte aan extra appartementen en levensloopgeschikte woningen. De vraag is met name afkomstig van ouderen. Per saldo komen de grondgebonden middeldure huurwoningen op termijn mogelijk onder druk te staan. Jongeren geven vaak de voorkeur aan een koopwoning, middenhuur is voor hen vaak tweede keus.
- In de goedkope koop (< € 250.000) is behoefte aan appartementen (voor ouderen en jongeren) en grondgebonden woningen (voor starters).
- In de betaalbare koop (€ 250.000 - € 355.000) ligt het accent in de aanvullende behoefte op grondgebonden woningen.

Voor de sociale huur is in de gemeente Montferland - afhankelijk van economische ontwikkelingen - behoefte aan 280 tot 330 extra woningen. In het lage scenario, dat het beste aansluit bij het huidige tijdsbeeld, is dit 30% van de totale woningbehoefte in de periode tot en met 2030. Het accent in de aanvullende behoefte ligt duidelijk op het toevoegen van appartementen en levensloopgeschikte woningen.

- Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de komende jaren toe. Vooral het aantal 75-plussers neemt sterk toe.
- In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen.
- De komende jaren zal de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding veel toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.
- Tot 2040 is in Montferland een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen van 510 in 2022 naar 1.480 in 2040 te verwachten.

Analyse

De voorgenomen ontwikkeling van de bouw van twee woningen in Braamt levert een beperkte bijdrage aan de behoefte aan nieuwe woningen. Het plan draagt bij aan het vergroten/ versterken van de leefbaarheid in de kern Braamt.

Conclusie

Voorliggend plan draagt bij aan de woningbehoefte voor de groene 'Metropoolregio Arnhem-Nijmegen'.

3.3.4. Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

De woningmarkt in de Achterhoek heeft de laatste jaren aanzienlijk aangetrokken, waardoor de druk op de regio toeneemt en het woningtekort hoog is. Veel huishoudens ervaren moeilijkheden bij het vinden van een geschikte woning vanwege zowel het tekort als de betaalbaarheid van woningen. Het aanbod sluit vaak niet aan op de levensfase of woonbehoefte van woning-

zoekenden, vooral voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen. Er is een grote behoefte aan meer betaalbare woningen om de diversiteit in de woningvoorraad te vergroten en daarmee ook de bevolkingssamenstelling in de kernen.

De ambitie is om in elke kern en buurt een gevarieerd aanbod te creëren, geschikt voor verschillende leeftijdsgroepen en financiële mogelijkheden. Het streven is om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek, waarbij een versnelde uitbreiding van de woningvoorraad wordt nagestreefd. Deze ambitie is vastgelegd in de Woondeal Achterhoek als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het ministerie van BZK.

Met de vaststelling van de regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 zijn ook de kwalitatieve toetsingscriteria opnieuw beoordeeld. Dankzij afspraken in het kader van de woondeal hoeft de behoefte niet meer per project te worden aangetoond. Elke gemeente heeft de vrijheid om binnen de gemaakte afspraken haar eigen ambitie in te vullen en deze naar behoefte over de kernen te verdelen.

Analyse

De voorgenomen ontwikkeling van de bouw van twee woningen in Braamt levert een beperkte bijdrage aan de behoefte aan nieuwe woningen. Het plan draagt bij aan het vergroten/ versterken van de leefbaarheid in de kern Braamt. De voorliggende ontwikkeling sluit daarmee aan bij de ambities uit de woonagenda.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Montferland

Op 23 april 2009 is de Structuurvisie Montferland 'Ideeën voor een plek' vastgesteld. De structuurvisie geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de bebouwde kommen. Het doel van de structuurvisie is tweeledig:

Het samenbrengen en actualiseren van bestaande visies en andere beleidsdocumenten in een nieuwe visie. Het gaat dus niet om het formuleren van nieuw beleid, maar om het samenbrengen in een visie van reeds bestaand beleid. Het bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht voor enkele uitbreidingslocaties; in het Regionaal Plan van de Stadsregio Arnhem/Nijmegen zijn een aantal uitbreidingsrichtingen van woonkernen opgenomen. In de structuurvisie worden deze zoekrichtingen vertaald en begrensd in concrete locaties. Daarnaast kan via de structuurvisie het gevestigde voorkeursrecht voor enkele uitbreidingslocaties worden bestendigd.

Analyse

Deze structuurvisie is een visie op hoofdlijnen. De structuurvisie is in beeld gebracht op de kaart 'Structuurvisie Montferland'. Op de kaart is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'contour bebouwd gebied'. Hierbinnen is woningbouw mogelijk.

Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de 'Structuurvisie Montferland'.

3.4.2. Woonvisie Montferland 2016-2020

In de 'Woonvisie Montferland 2016-2020' heeft de gemeente haar ambities, doelstellingen en maatregelen over het wonen in de gemeente voor de komende jaren vastgelegd. De gemeente hanteert daarbij de volgende visie op het wonen:

“De gemeente Montferland is een groene gemeente, die haar inwoners de kans geeft binnen deze gemeente de wooncarrière te doorlopen. Bijzondere aandacht krijgen de jonge, vaak startende huishoudens en de groeiende groep ouderen. Bestaande woongebieden, woningen en vastgoed worden optimaal benut en ontbrekende woningen en woonruimten voegen we toe. De gemeente Montferland wil haar bewoners een prettige woon- en leefsituatie op kernenniveau blijven bieden. De gemeente heeft vooral een regierol bij het realiseren van haar doelen.”

Bij deze visie behoren de volgende ambities:

- Inwoners moeten binnen de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen. Dat houdt in dat de gemeente jonge en startende woningzoekenden de kans wil geven binnen de gemeente de gewenste woning te vinden, waar mogelijk op kernenniveau.
- Huishoudensgroei neemt af en bevolking verandert van samenstelling, o.a. vergrijzing. De gemeente wil deze groeiende groep ouderen en mensen met een zorgvraag ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- De gemeente wil een huurwoningvoorraad die wat betreft omvang en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners. Daarnaast streeft de gemeente naar een meer duurzame en energiezuinige woningvoorraad.
- Er zijn nog ruim 1.000 woningen nodig in de periode 2015-2025; met de provincie zijn afspraken gemaakt voor het realiseren van 419 woningen in de periode 2015-2019.
- Leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderen door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en de woonomgeving.

Analyse

De voorgenomen ontwikkeling van de bouw van twee woningen in Braamt levert een beperkte bijdrage aan de behoefte aan nieuwe woningen. Het plan draagt bij aan het vergroten/ versterken van de leefbaarheid in de kern Braamt. De woonvisie vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Woonvisie Montferland 2016-2020'.

3.4.3. Woningmarktonderzoek Montferland 2024

In 2024 voerde Companen in opdracht van Plavei en gemeente Montferland een nieuw woningmarktonderzoek uit dat gebruikt wordt als basis voor de herziening van de woonvisie. De kwalitatieve woningbehoefte is in beeld gebracht op basis van feitelijke verhuisgedrag (CAB-Microdata) en op basis van de woonwensen (WoON). De belangrijkste accenten in de ontwikkelrichtingen zijn:

- Tot 2040 is er een behoefte van 360 sociale huurwoningen (netto toevoeging), waarvan het grootste deel appartementen/ levensloopgeschikt. In de vrije sector huur ligt de vraag bij appartementen en niet bij grondgebonden woningen.
- Er is een sterke behoefte aan betaalbare koopwoningen. De vraag naar grondgebonden koopwoningen tot € 250.000 en tot € 355.000 komt vanuit de jonge huishoudens en gezinnen. Vooral in de kleinere kernen ontbreekt op dit moment aanbod van koopwoningen in deze prijsklassen.
- Er is ook een behoefte aan koopappartementen. De vraag hiernaar komt vooral vanuit ouderen die graag een toegankelijke woning betrekken.
- In de periode na 2030 tot 2040 neemt de vraag naar woningen in elk segment in meer of mindere mate toe en in de vrije sector huur verder af. De vraag naar sociale huurwoningen neemt in vergelijking tot de andere segmenten het meest toe na 2030.

Veel (jonge) huishoudens zijn aangewezen op de vrije sectorhuur omdat zij teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een koopwoning te kunnen kopen. Als er voldoende betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd neemt de vraag naar vrije sectorhuur af. Als dit niet het geval is, en de prijzen blijven stijgen, dan zal de vraag naar vrije sectorhuur toenemen. De huishoudensgroei in de kleine kernen is door de beperkte omvang van de kern lastig te voorspellen. Voor de kleine kernen gezamenlijk wordt een woningbehoefte van 250 tot 275 woningen t/m 2040 geraamd. De grootste behoefte ligt in het toevoegen van 2 onder 1 kap en vrijstaande koopwoningen. De behoefte aan het toevoegen van sociale huurwoningen is in de kleine kernen het laagst.

Analyse

De voorgenomen ontwikkeling van de bouw van twee woningen in Braamt levert een beperkte bijdrage aan de behoefte aan nieuwe woningen. Het plan draagt bij aan het vergroten/ versterken van de leefbaarheid in de kern Braamt. De regio Achterhoek en de Liemers richten zich op het opvangen van de bovenregionale vraag naar woningen en voldoende plancapaciteit is wenselijk om een passend realisatieniveau te bereiken. Daar draagt deze ontwikkeling aan bij.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het 'Woningmarktonderzoek Montferland 2024'.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1. m.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn. Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er hoeft niet (meer) getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid (meer) gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Toetsing

De nieuwbouw van twee woningen binnen bestaand stedelijk gebied, wat een omgeving is dat al grotendeels bebouwd is, wordt in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is namelijk sprake van bouwen binnen bestaand bebouwd gebied en het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is beperkt. Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1) worden aangetoond. Indien die stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2). Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat de bouw van maximaal twee woningen en er is daarmee geen sprake

ke van een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen hoeft daarmee niet verder getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3. Duurzaamheid & gezondheid

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in artikel 4.148-4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin is onder meer aangegeven dat een bouwwerk bijna energie neutraal (BENG) dient te zijn.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- **BENG 1**
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- **BENG 3**
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Ook de bevordering van gezondheid is een afwegingscriterium bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk komt een aantal (milieu)aspecten, zoals geluidsoverlast, bodemverontreiniging, externe veiligheid, enzovoort, aan de orde waarbij de gezondheid van de toekomstige bewoners een rol speelt. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van gezondheid. Daarnaast kan bij grotere planontwikkelingen ook gezondheidsbevordering gestimuleerd worden. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is het onderdeel van het bevorderen van de gezondheid minder relevant, omdat er geen leefomgeving op een groter schaalniveau wordt ingericht.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid en gezondheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met verkeersgeneratie en -afwikkeling en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Toetsing

In de huidige situatie is er geen inrit naar het perceel. Per woning zal er in de nieuwe situatie een inrit vanaf het perceel op de Langestraat worden gerealiseerd. Wat betreft het aantal verkeersbewegingen is er sprake van een kleine toename. In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel verkeersbewegingen de realisatie van twee vrijstaande woningen met zich meebrengt. Daarbij is uitgegaan van de gegevens van de ASVV 2021 van het CROW. De gemeente Montferland is daarbij gekwalificeerd als een 'Weinig stedelijke' gemeente en het plangebied bevindt zich in de 'rest bebouwde kom'.

Afbeelding 6: Verkeersgeneratie

Type woning	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning	Totale gemiddelde verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,2 verkeersbewegingen per etmaal	16,4 verkeersbewegingen per etmaal

Er is geen reden om aan te nemen dat het bestaande weggennet de toename van gemiddeld 16,4 verkeersbewegingen per etmaal niet aan kan.

Wat betreft parkeren moet gekeken worden naar parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In onderstaande tabel is weergegeven wat de gemiddelde parkeernorm is bij de realisatie van twee vrijstaande woningen. De gemeente Montferland is daarbij gekwalificeerd als een 'Weinig stedelijke' gemeente en het plangebied bevindt zich in de 'rest bebouwde kom'.

Afbeelding 7: Parkeernorm

Type woning	Gemiddelde parkeernorm per woning	Totale parkeernorm
Koop, huis, vrijstaand	2,2 parkeerplaatsen	4,4 parkeerplaatsen

Van de parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning is 0,2 voor bezoekers bestemd. Per woning worden er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarmee kan worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte en daarvoor is voldoende ruimte op de percelen. Het incidentele bezoekersparkeren wordt in de straat opgelost. Ook daarvoor is voldoende ruimte in de Langestraat.

Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Flora & Fauna

4.5.1. Algemeen

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn(92/43/EEG).

Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het Natuurbeschermingsrecht is ongewijzigd ten opzichte van de Wnb. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom voor ecologisch onderzoek verricht in het plangebied. Er is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een quickscan ecologie¹ uitgevoerd.

4.5.2. Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en wordt in Nederland beschermd door middel van de Omgevingswet. Deze wet biedt een beschermingskader voor de aangewezen beschermde gebieden. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen.

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden planologisch vastgelegd. Onder de planologische bescherming vallen onder andere weidevogelgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur(gebieden). Door verbindingen tussen na-

¹ Natuurbank Overijssel, QuickScan natuurwaardenonderzoek Langestraat ongenummerd Braamt, 6501 versie 1.0, Lichtenvoorde, 30 mei 2024

tuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. De bescherming van het NNN bestaat hieruit (artikel 7.8, lid 2, Bkl): dat geen activiteiten worden mogelijk gemaakt die leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte of samenhang van het NNN.

Toetsing gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van het GNN (geen externe werking). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, de duur van de ontwikkelfase en de afstand tussen het plangebied en het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied kan een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de depositie van stikstofoxiden in Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten worden. Er is daarom een stikstofdepositieonderzoek² noodzakelijk. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten. In het stikstofdepositieonderzoek is voor de aanleg- en gebruiksfase van de ontwikkeling de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening van de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet Omgevingswet.

Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.5.3. Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Toetsing soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Het plangebied wordt door vleermuizen uitsluitend benut als foerageergebied.

² Witteveen, AERIUS, realisatie 2 woningen te Braamt, Leeuwarden, november 2024

Als gevolg van het slopen van de schuur tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd amfibie gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rustplaatsen van een beschermd amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat deze amfibieën op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af.

4.5.4. Conclusie

Het aspect ecologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Luchtkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Toetsing

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 2 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2022, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (10-12 microgram per m³) en fijn stof (16-18 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8-9 microgram per m³) bevindt beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Een gemeente legt in het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vast.

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn regels voor belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen opgenomen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (voor functies zoals wonen, onderwijs of zorg) en locaties nabij een geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) (lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) en bronnen

met een basisgeluidemissie (bge). Voor lokale wegen (een verharde gemeente- of waterschapsweg met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) en lokale spoorwegen (een spoorweg die niet is aangewezen bij omgevingsverordening) geldt een basisgeluidemissie (bge). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Binnen het geluidaandachtsgebied is akoestisch onderzoek nodig om een geluidgevoelig gebouw toe te laten.

Afbeelding 8: Standaardwaarden en grenswaarden.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L _{den}	65 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L _{den}	70 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	60 L _{den} 50 L _{night}

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd naar de Langestraat en de N316. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Uit de resultaten blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB ten gevolge van de geluidbronsoort gemeentelijke wegen wordt overschreden ter plaatse van woning 1 (westelijke woning). Het hoogste geluidniveau op de gevel bedraagt 54 dB. Daarmee wordt voor woning 1 niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB maar wel aan de grenswaarde;
- De standaardwaarde van 50 dB ten gevolge van de provinciale wegen wordt tevens overschreden ter plaatse van beide woningen. Het hoogste geluid op de gevel bedraagt 57 dB. De grenswaarde van 60 dB wordt niet overschreden;
- Maatregelen om het geluid op de gevel terug te dringen tot aan de standaardwaarde voor beide wegen stuit naar verwachting op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard;
- Het is realistisch om een hogere waarde dan de standaardwaarde toe te staan van 54 dB en 56 dB voor de woning west (woning 1) voor respectievelijk gemeentelijke wegen en provinciale wegen. Voor woning 2 is het toestaan van een hogere waarde van 57 dB ten gevolge van de geluidbronsoort provinciale wegen realistisch;
- Uit de berekeningen blijkt dat het gezamenlijke geluid de 53 dB overschrijdt ter plaatse van meerdere gevels van beide woningen. Het maximale geluidniveau op de gevel bedraagt 58 dB. Daarmee wordt voor meerdere gevels van de woningen niet voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Extra geluidwerende voorzieningen zijn noodzakelijk. Dit zal in een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond

³ Munsterhuis, Plan woningen Langestraat (naast nr. 1) Braamt, B02.24.182-RM, Borne, 14 april 2025

Conclusie

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal met een gevelweringsonderzoek moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Indien dat het geval is levert het aspect geluid geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Geur

Algemeen

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Conform de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat (BS) bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Toetsing

Rondom het plangebied bevinden zich geen (agrarische) bedrijven met een geuremissie die tot het plangebied reikt.

Conclusie

Het aspect geur levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven (of andersom) mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven.

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is

een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) een handreiking gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Momenteel is de VNG bezig met de voorbereiding van een nieuwe handreiking over dit onderwerp. Vooralsnog wordt voor deze onderbouwing de 'oude' brochure gehanteerd.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 9: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Toetsing

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één milieubelastende functie. Dit betreft het terrein ten zuiden van het plangebied. Hier is op een voormalig voetbalveld nu een tijdelijk zon-
nepark gerealiseerd, maar dit terrein heeft de bestemming 'sport' en er bestaat de mogelijkheid om hier weer sportvelden te laten terugkeren. Voor een sportveldencomplex met verlichting geldt in een 'rustige woonwijk' een richtafstand van 50 meter. Vanwege het feit dat zich in de omgeving van het plangebied een mix van functies bevindt met zowel percelen met een woon-, agrarische-, sport- en gemengde bestemming kan gesteld worden dat sprake is van een gemengd gebied en de richtafstand dus met één stap naar beneden mag worden bijgesteld naar 30 meter. In de huidige situatie bevinden zich echter al vele woningen op een kortere afstand dan 30 meter vanaf het sportveld. De bedrijfsmogelijkheden van gronden met de sportbestemming worden met de voorgenomen ontwikkeling in ieder geval dus niet beperkt. Echter moet ook worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied. Op de verbeelding horende bij dit TAM-omgevingsplan is daarom een afstand van 30 meter tussen de bestemming 'sport' en het bouwvlak aangehouden. Daarmee is het niet mogelijk om een woning op een afstand kleiner dan 30 meter van de sportvelden te realiseren.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.10. Omgevingsveiligheid*Algemeen*

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent 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 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 leef-omgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

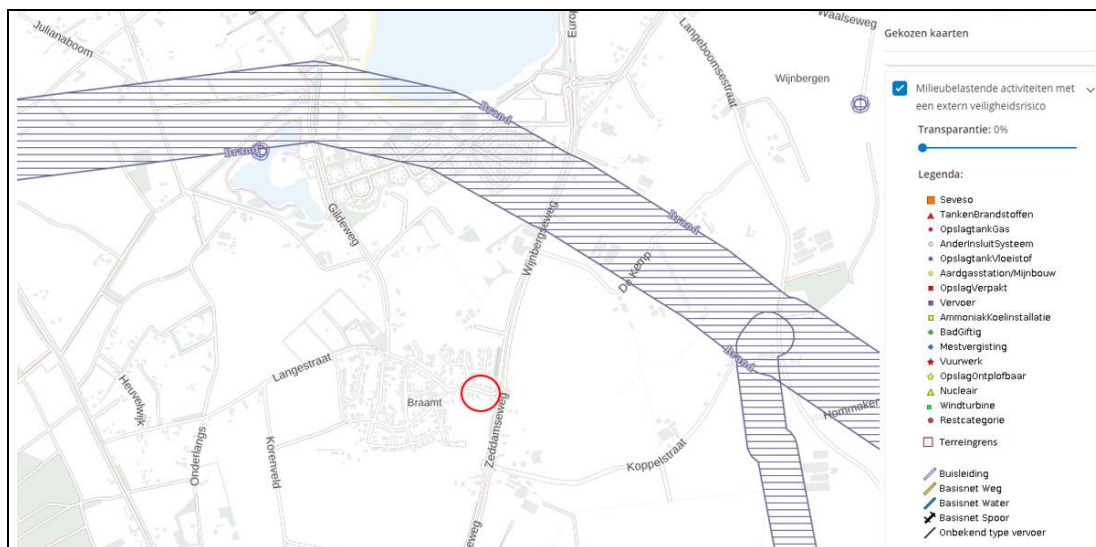
Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege, en is een gebied rond activiteiten met gevaarlijke stoffen dat zichtbaar maakt waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Evenmin is er sprake van routes en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart



Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11. Trilling

Algemeen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

Er zijn geen activiteiten in de omgeving van het plangebied die trillingshinder veroorzaken.

Conclusie

Het aspect trilling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:

- repressief welstand (artikel 22.7), ofwel de excessenregeling, en

- beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29). Als een gemeente geen welstandsnota en ook een beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken heeft, dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De bruidsschat geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Toetsing

Op 26 november 2015 is de welstandsnota van de gemeente Montferland vastgesteld. Op 1 januari 2016 is de 3e wijziging welstandsnota gemeente Montferland in werking getreden. Het plangebied ligt binnen het welstandvrije gebied. Voor deze gebieden zijn geen redelijke eisen van welstand van toepassing.

Conclusie

Voor het plangebied geldt een welstandvrij regiem en de bouwplannen hoeven dus niet te worden getoetst door de welstandscommissie.

4.13. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.13.1. Algemeen

In de Omgevingswet wordt onder cultuur erfgoed verstaan monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In artikel 5.130 Bkl zijn bepalingen opgenomen om in het omgevingsplan cultureel erfgoed te beschermen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.13.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Artikel 5.130, lid 3 Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over de uitvoering van onderzoek bij activiteiten die een te verwachten archeologisch monument kun-

nen verstoren. Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.

Toetsing

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2'. Bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit oppervlak overschreden en daarom is archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Op basis van de landschappelijke ligging binnen een zone met gordeldekzandwelingen en de archeologische onderzoeksmeldingen uit de omgeving is aan het plangebied een onbekende verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat- Paleolithicum tot en met het Neolithicum en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is op basis van de historische ontwikkeling een lage verwachting aan het plangebied toegekend. Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, karterende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat er een hoge bruine enkeerdgrond aanwezig is. De oorspronkelijke natuurlijke podzolgrond is in het hele plangebied verstoord door ploegwerkzaamheden en waarschijnlijk opgenomen in de onderzijde van de enkeerdgrond. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, waardoor de kans klein is dat binnen het plangebied een vindplaats aanwezig is. Op basis hiervan is de onbekende verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum naar laag bijgesteld evenals de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen. Aangezien er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen, is de kans laag dat een vindplaats binnen het plangebied aanwezig is. Op grond daarvan adviseert KSP Archeologie om de archeologische dubbelbestemming te laten vervallen voor het plangebied en geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Het onderzoek is beoordeeld door de gemeente Montferland en het advies wordt overgenomen om geen archeologische vervolgonderzoek te laten uitvoeren en de dubbelbestemming archeologie vervalt voor het plangebied.

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13.3. Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook anderszins is het perceel in cultuurhistorisch opzicht niet waardevol. Het plangebied heeft in het geldende

⁴ KSP Archeologie, Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (booronderzoek), karterende fase Langestraat te Braamt, 24147, Duiven, 14 januari 2025

bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' omwille van de nabij gelegen molen 'Koenders Møl'. Hiervoor geldt dat niet hoger gebouwd mag worden, dan de hoogte die berekend kan worden met de formule: $H = X/n + c \cdot z$. Waarin:

- H = maximale hoogte in m
- X = afstand obstakel tot molen in m
- $n = 80$ in m
- c = constante = 0,3
- z = askophoogte = 24,3 m

De afstand tussen de molen en het plangebied is circa 290 meter. De maximale bouwhoogte is daarmee $(290/80) + 0,3 \cdot 24,3 = 10,915$. De maximale bouwhoogte wordt met dit TAM- Omgevingsplan vastgelegd op 10,5 meter. Daarnaast is gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' overgenomen in dit plan.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het aspect bodem instructieregels in het opgenomen. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het geheel aan onderzoeksresultaten blijkt dat er momenteel een milieuhygiënische belemmering is voor de voorgenomen nieuwbouw van twee woningen. Geadviseerd wordt om

⁵ Buro Antares, Verkennend bodem- en asbest in bodemonderzoek, 404608, Doetinchem, 11 december 2024

een nader asbestonderzoek uit te voeren aangezien de grenswaarde voor nader asbestonderzoek (50mg/kg ds.) is overschreden.

Dit nader asbestonderzoek⁶ is uitgevoerd en daaruit blijkt dat er op de locatie sprake is van een asbest in bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging is beperkt tot circa 6.5 m³. De resultaten vormen een belemmering voor de voorgenomen woningbouw. Geadviseerd wordt om de asbesthoudende grond voor de sloop van de fundering van het aanwezige pand te saneren. De bodemsanering dient uitgevoerd te worden door een voor de BRL 7000 erkend aannemer. Daarnaast dient de voorbereiding en milieukundig door een voor de BRL 6000 gecertificeerd adviesbureau uitgevoerd te worden. Er moet dan een melding richting het bevoegd gezag worden uitgevoerd. Asbestverontreinigingen zijn heterogeen verspreid in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Dit is nogmaals bevestigd in onderhavig onderzoek.

Conclusie

De in de bodemonderzoek naar voren gekomen verontreiniging zal conform de aangedragen aanbevelingen worden gesaneerd. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld. Met inachtneming van deze saneringen vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.15. Weging van het waterbelang

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op grond van artikel 5.37 Bkl rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken. Dit betekent dat een zogenaamde 'weging van het waterbelang' (voorheen: watertoets) dient plaats te vinden.

Toetsing

Voor dit plan is de watertoets doorlopen. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Braamt. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwin- gebied. Het wordt voorkomen dat het hemelwater wordt afgevoerd naar het rioolstelsel. Het rioolwater wordt volgens de trits vastgehouden. Het hemelwater wordt ter plaatse geborgd in infiltratie- of waterbergende voorzieningen. Op deze wijze kan regenbui T=100+10% worden opgevangen in het plangebied tot aan maaiveld of op maaiveld geborgen worden zonder dat waterschade optreedt, en vertraagd worden afgevoerd. Hiervoor is in het plangebied ook voldoende ruimte voor. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Een toename van het afvalwater heeft effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het (gemeentelijk) rioolstelsel, de gemalen (overnamepunten) en de rioolwaterzuiveringsinstallatie kunnen de toename van afvalwater van verwerken zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten. Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en zal ter plaatse geborgen worden. Tot slot worden in de milieuzone van de RWZI of rioolgemaal geen

⁶ Buro Antares, Nader asbest in bodemonderzoek NEN-5707, 404948, Doetinchem, 17 maart 2025

hindergevoelige functies opgenomen, die het functioneren van de installatie nu of in de toekomst kunnen belemmeren. De ontwikkeling leidt niet tot wijziging van de grondwaterstand. Er wordt niet gebouwd in een gebied met een hoge grondwaterstand of kwel. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waterobjecten aanwezig. De cultuurhistorische waarde wordt door de planontwikkeling niet aangetast.

Conclusie

Bij het doorlopen van de watertoets is geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn. Voor het overige raakt dit plan geen essentiële waterbelangen. Het aspect weging van het waterbelang levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5. Plansystematiek

5.1. Algemeen

Dit TAM-Omgevingsplan besluit vormt een alternatieve mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet via de nieuwe standaard kan worden gedaan. Het doel van dit TAM-Omgevingsplan besluit is om te voorkomen dat planvorming onaanvaardbare vertraging oploopt onder de Omgevingswet.

Het TAM-Omgevingsplan is met de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld, maar wel conform de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet. Daardoor zijn de IMRO-standaarden gebruikt. Met dit TAM-Omgevingsplan besluit worden zoveel mogelijk de regels uit het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard in het omgevingsplan (via dit TAM-Omgevingsplan besluit). Wel zijn aanvullende regels nodig om te zorgen dat wordt voldaan aan de Omgevingswet. Het bestemmingsplan voldoet immers niet geheel aan de Omgevingswet.

Het juridische deel van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een verbeelding waarop de toegelaten functies zijn aangegeven. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden: *Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie naast Langestraat 1 te Braamt en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22h) van het omgevingsplan van de gemeente Montferland. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22h van het omgevingsplan van de gemeente Montferland. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het arti-*

kelnummer '22h' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22h' gelezen worden.

5.2. Regels

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met in het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Montferland', waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22h. van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Montferland. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling in Kilder (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - Specifieke regels over functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de specifieke regels over functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig AM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan Montferland (bestemmingsplan 'Kernen'). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet. In het plangebied komt één functie voor: 'Wonen' '. Deze bevat beoordelingsregels voor bouwen en specifieke functieregels. Inhoudelijk zijn deze beoordelingsregels zoveel als mogelijk overgenomen uit de omliggende recente vigerende bestemmingsplannen.

In de woonbestemming is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen die er in voorziet dat het compensatie groen wordt aangelegd binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de twee woningen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels over functies

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4 - Regels ter bescherming van waarden en objecten

Voor dit hoofdstuk zijn er bepalingen opgenomen ter bescherming van de aanwezig waarden en objecten. Voor dit plan betreft dit alleen de Archeologische waarden. Deze worden als 'dubbelbestemming' in de regels en op de verbeelding opgenomen.

Hoofdstuk 5: Overgangsregels

In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. Echter, in onderhavig voorbeeld TAM-omgevingsplan wordt een bestaande functie wegbestemd. Daarom zijn er overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Participatie omgeving

Op 9 en 10 mei 2024 is door initiatiefnemers gesproken met de bewoners van de Langestraat 1, 2, 4, 6 en de Zeddamseweg 2 en 4A. De bewoners van de Zeddamseweg 4 is later telefonisch mee gesproken. Er is toen aangegeven dat er de nodige onderzoeken zouden worden uitgevoerd voor de bouw van twee woningen, maar nog niet zeker is of de plannen ook doorgaan. De omwonenden waren nieuwsgierig en gaven allen aan het prima en mooi voor Braamt te vinden dat er ontwikkelingen zijn. In het kader van dit TAM-Omgevingsplan worden de omwonenden nogmaals benaderd en op de hoogte gesteld van de ontwikkeling.

6.2. Financiële haalbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemers. Deze initiatiefnemers zijn ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemers. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden. Dit zal tussen de gemeente en initiatiefnemer met een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

6.3. Belangenafweging

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In Hoofdstuk 3 Beleidskader en Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu is aangegeven dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf worden de conclusies uit de genoemde hoofdstukken beschreven.

Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal twee woningen op een braak liggend perceel binnen de bebouwde kom van Braamt. De woningen passen op deze plek binnen de stedenbouwkundige structuur en het bouwen op locaties binnen de bebouwde kom past binnen het beleidsuitgangspunt: inbreiding voor uitbreiding. Daarnaast is er in de eerdere hoofdstukken aangetoond dat er behoefte is aan nieuwe woningen. Het betreft een initiatief dat zowel uit sociaal-maatschappelijk als uit stedenbouwkundig oogpunt een gewenste ontwikkeling is, dat past in het beleid van de gemeente Montferland en het beleid van het Rijk en de provincie.

Conclusie omgevingsaspecten

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu en andere relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving zijn.

Bijlagen

Bijlage 1 Quicksan ecologie

Bijlage 2 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Nader asbest in bodemonderzoek