

# Ruimtelijke onderbouwing **Loil, Wehlseweg 34**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

# Ruimtelijke onderbouwing

## Loil, Wehlseweg 34

Plannaam: Loil, Wehlseweg 34  
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning  
Status: Definitief  
Datum: December 2023



## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	3
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
1.5	LEESWIJZER	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	7
2.3	VERKEER EN PARKEREN	8
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>10</b>
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	REGIONAAL BELEID	14
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	16
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>19</b>
4.1	GELUID	19
4.2	BODEM	20
4.3	LUCHTKWALITEIT	20
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	21
4.5	MILIEUZONERING	23
4.6	ECOLOGIE	25
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	27
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	28
<b>4.9</b>	<b>WATERASPECTEN</b>	<b>30</b>
4.10	KLIMAATADAPTATIE	32
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>33</b>
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>VOOROVERLEG</b>	<b>34</b>
6.1	HET RIJK	34
6.2	PROVINCIE GELDERLAND	34
6.3	WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL	34
<b>BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING</b>		<b>35</b>
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	36
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	37
BIJLAGE 3	AERIUS-BEREKENING	38
BIJLAGE 4	WATERTOETS	39
BIJLAGE 5	QUICKSCAN KLIMAATADAPTATIE	40

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

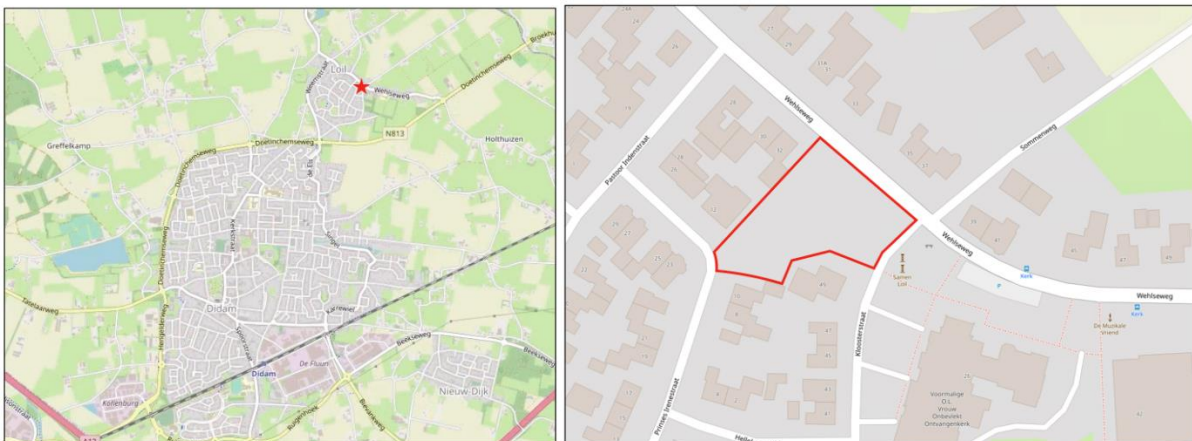
Voorliggende ruimtelijke onderbouwning heeft betrekking op de Wehlseweg 34 te Loil, gemeente Montferland (hierna: projectgebied). De gewenste ontwikkeling voorziet in de realisatie van 6 woningen in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen. In de huidige situatie is de voormalige bebouwing verwoest door een brand. Op de locatie was een café gevestigd. De fundering van het voormalig café is nog aanwezig in de huidige situatie in het projectgebied.

Het realiseren van 6 twee-onder-een-kapwoningen ter plaatse van het projectgebied is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan 'Kernen' van de gemeente Montferland.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwning waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwning voorziet hierin.

### 1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Wehlseweg 34 te Didam. Het gaat om het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Montferland, sectie D met nummer 1890. n afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in Loil, gelegen aan de rand van Didam en ten opzichte van de directe omgeving met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning aangegeven.

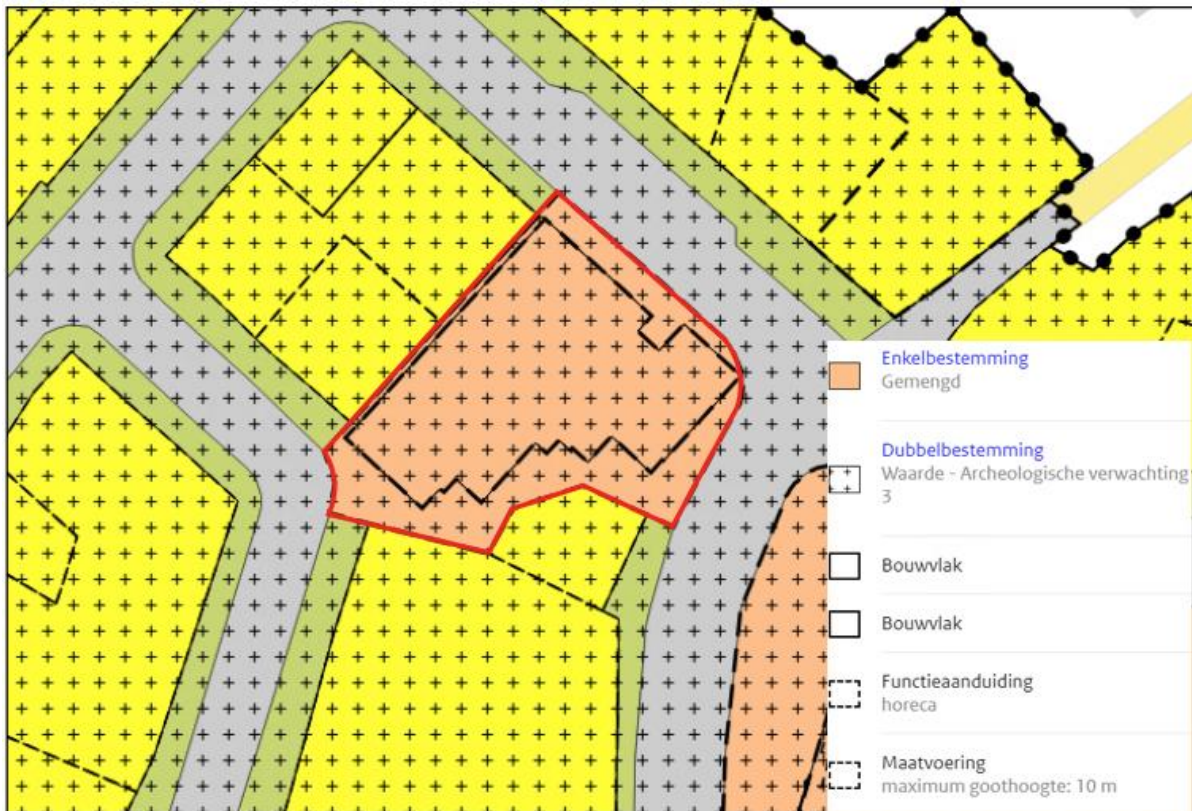


Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied ten opzichte van de kern Loil en zijn directe omgeving (Bron: Plattekaart.nl)

### 1.3 Huidig planologisch regime

#### 1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Kernen" (vastgesteld op 30 juni 2016). Verder geldt het bestemmingsplan "Paraplubestemming Wonen en Horeca" (vastgesteld op 21 november 2019). In het kader van de voorliggende ontwikkeling is met name het bestemmingsplan "Kernen" van toepassing.



Afbeelding 1.2 Uitsnede planologisch regime (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Met de rode omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.

### 1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Kernen” zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de enkelbestemming ‘Gemengd’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 3’. Daarnaast is binnen het projectgebied een bouwvlak opgenomen, de maatvoering ‘maximum goothoogte: 10 m’ en de functieaanduiding ‘horeca’. Hierna wordt nader op de geldende bestemming en aanduidingen ingegaan.

#### ‘Gemengd’

De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, kantoren, detailhandel uitsluitend op de begane grond en horeca uitsluitend ter plaatse op de aanduiding ‘horeca’. Ook zijn de gronden bestemd voor een woning, met dien verstande dat wonen in combinatie met bedrijven in categorie 1 en/of horeca uitsluitend is toegestaan op de verdieping en met dien verstande dat wonen niet is toegestaan in combinatie met bedrijven in categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

#### ‘Waarde – Archeologische verwachting 3’

De voor ‘Waarde – Archeologische verwachting 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en waarbij de grondwerkzaamheden dieper zijn dan 0,3 meter onder het maaiveld dient de aanvrager een rapport (archeologisch bureauonderzoek – BO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. Het vorenstaande is niet van

toepassing op een bouwplan waarbij de bestaande funderingen worden benut, met uitzondering van nieuwe kelders.

### 1.3.3 Strijdigheid

Het voornemen voorziet in het realiseren van 6 twee-onder-één-kapwoningen. In de huidige situatie heeft het projectgebied de bestemming 'Gemengd'. Binnen de bouw- en gebruiksregels van deze bestemming is het niet toegestaan om 6 twee-onder-één-kapwoningen te realiseren.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

## 1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3<sup>o</sup> Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. Een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. Een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.10;
3. De uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. De uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. Een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. De inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. Een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.
8. Voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. Een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Montferland beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg.

## HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Wehlseweg 34, in het noordoosten van Loil (gemeente Montferland). In het verleden heeft in het projectgebied een café gestaan. Deze is verwoest door een brand. De fundering van het voormalig café is nog aanwezig in het projectgebied. Hierdoor is er geen beplanting aanwezig. Verder zijn er in het noorden van het projectgebied parkeerplaatsen aanwezig.

Ten zuidoosten van het projectgebied is de OLV Onbevleete Ontvangen kerk gevestigd. Ook is er achter de kerk een sportpark De Korenakker van S.V. Loil te vinden. Verder zijn er rondom het projectgebied voornamelijk woonfuncties gelegen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven. Het projectgebied is met een rode omlijnning omgeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie Wehlseweg 34, Loil (Bron: PDOK bewerkt)

### 2.2 Gewenste situatie

#### 2.2.1 Het voornemen

Het voornemen betreft het realiseren van 6 twee-onder-een-kapwoningen. In het noorden van het projectgebied worden twee woningen gerealiseerd aan de Pr. Irenestraat en in het zuiden worden er 4 woningen aan de Wehlseweg gerealiseerd. De twee-onder-een-kapwoningen zijn voorzien van eigen opritten en een eigen tuin. Het projectgebied ligt in het centrum van Loil.

In afbeelding 2.2 is een plattegrond van de gewenste situatie opgenomen. In afbeelding 2.3 is een impressie opgenomen van de gewenste situatie.





Afbeelding 2.2 Impressie van de gewenste situatie (Bron: Weghorst Architectuur)



Afbeelding 2.3 Situatieschets gevels van de te realiseren woningen (Bron: Weghorst Architectuur)

## 2.3 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie behorende bij voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (publicatie 381, december 2018). De bijbehorende verkeersgeneratie wordt tevens aan de hand van deze publicatie berekend.

De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

### 2.3.1 Planspecifiek

In voorliggend geval wordt er uit gegaan van de cijfers van het CROW, waarbij de maximum parkeernorm wordt gehanteerd bij berekeningen. De voorliggende ontwikkeling voorziet in het planologisch wijzigen van

een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Voor het berekenen van de bijbehorende parkeerbehoefte en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: koop, huis, twee-onder-een-kap;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom.

### 2.3.2 Parkeerbehoefte

Op basis van bovenstaande uitgangspunten bedraagt de bijbehorende parkeerbehoefte volgens de CROW-publicatie:

- Koop, huis, twee-onder-een-kap: 2,2 per woning

In totaal worden er 6 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd.  $6 \times 2,2 = 13,2$  parkeerplaatsen. Afgerond zijn er voor de 6 twee-onder-een-kapwoningen 14 parkeerplaatsen benodigd. Zoals op afbeelding 2.2 te zien is zijn er genoeg parkeerplaatsen in het projectgebied aanwezig. Er worden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerbehoefte van het café komt te vervallen. Hiermee is in het openbaar gebied voldoende capaciteit om de behoefte van de resterende 1,2 parkeerplaatsen op te vangen. In voorliggend geval kan de parkeerbehoefte van 13,2 parkeerplaatsen eenvoudig worden opgevangen. Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

### 2.3.3 Verkeersgeneratie

Op basis van de reeds benoemde uitgangspunten bedraagt de verkeersgeneratie behorende bij de voorliggende ontwikkeling als volgt:

- Koop, huis, twee-onder-een-kap: 7,8 per woning

$6$  twee-onder-een-kap woningen  $\times 7,8 = 46,8$ . In totaal ontstaan er 47 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De omliggende wegenstructuur is van voldoende capaciteit om deze toename verkeersveilig te kunnen verwerken.

### 2.3.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in deze ruimtelijke onderbouwing voorgelegde ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

- 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**  
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
- 2. Duurzaam economisch groeipotentieel**  
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
- 3. Sterke en gezonde steden en regio's**  
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
- 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied**  
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

### 3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

### 3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Gelet op de ligging in het bestaand stedelijk gebied zijn zes twee-onder-een-kapwoningen een logische vervolgfunctie voor het projectgebied. Zie hiervoor ook de toetsing aan het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3. Met het bouwen van woningen op een binnenstedelijke locatie in Loil wordt ingespeeld op de concrete behoefte naar woningen. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen herontwikkeling.

## 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

Bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

### 3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie.

Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval worden er 6 woningen gerealiseerd, de ontwikkeling is daarmee niet Ladderplichtig.

Gelet op de omvang van voorliggende ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. De laddertoets hoeft hiermee niet doorlopen te worden.

### 3.1.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het Rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

#### 3.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over ‘Gaaf Gelderland’. ‘Gaaf’ is een woord met twee betekenissen. ‘Gaaf’ betekent ‘mooi’ en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard. Maar ‘Gaaf’ verwijst ook naar dat wat ‘cool’ en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland staat daarbij centraal.

Gezond en veilig is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvend is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland, onder andere op het terrein van economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat. Met vier spelregels of Doe-principes’ – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Gestreefd wordt naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. De provincie streeft naar ook naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Ambities vanuit dit streven zijn: Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwe woningen worden aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. De provincie gaat, zo stelt de visie, in gesprek met de Gelderse regio’s en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van

woningen. Het omvormen van bestaande en leegstaande bebouwing heeft de voorkeur voor de aanleg van nieuwe woonlocaties.

### 3.2.1.2 Toetsing aan de omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Het voornemen bestaat om 6 twee-onder-een-kapwoningen te realiseren. Het gebied ligt in het stedelijk gebied van Loil. In de omgevingsvisie wordt benoemd dat een schoon en welvend Gelderland centraal staat. Dit staat voor een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat. Het voornemen voorziet hierin. De woningen voorzien in een dynamisch woonbeeld doordat de woningen in verschillende stijlen worden gebouwd. De woningen dragen bij aan een aantrekkelijk woonklimaat binnen de bestaande kern. Ook worden de nieuwe woningen gasloos gebouwd. Verder is het projectgebied erg centraal gelegen waardoor het makkelijk bereikbaar is. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

## 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023)

### 3.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie Gelderland bij het uitvoeren van de taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De provincie geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening heeft de provincie Gelderland alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De provincie heeft daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten alvast op te nemen in één provinciale Omgevingsverordening, anticiperen we op de situatie onder de Omgevingswet.

### 3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen:

#### Artikel 2.1 (regionale woonagenda)

Eerste lid: De verantwoordelijkheid om een regionale woonagenda op te stellen, ligt bij de regio's. De provincie is een betrokken partner en brengt bij elke woonagenda in elk geval de provinciale doelstellingen in:

1. Het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen;
2. De bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners;
3. Het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

Deze doelen dienen in elke regionale woonagenda terug te komen in meetbare afspraken waarbij de vorm en omvang afhangen van de regionale opgave. Deze opgave verschilt per regio. Elke regio heeft een eigen karakter en ontwikkelt zich anders. Regio's met een hoge economische en demografische groei bijvoorbeeld, staan voor een heel andere opgave dan regio's waar krimp plaatsvindt en waar sturen op alleen nieuwbouw niet meer mogelijk is. Ook voor klimaatadaptatie geldt dat de kwetsbaarheden en aanpak daarvan per gemeente en regio verschillen. Voor het opstellen van een regionale woonagenda hoeft niet strikt vast te worden gehouden aan de WGR-regio's. Ook andere samenwerkingsverbanden zijn mogelijk, als het maar passend is bij de opgave. Woningmarktgebieden vormen een goed uitgangspunt voor het maken van afspraken. De regionale woonagenda is geen statisch document. Er vinden bestuurlijke overleggen plaats, waarin de stand van zaken rond de afspraken in de regionale woonagenda wordt geagendeerd. De monitoring van de uitvoering en effecten van de afspraken uit de woonagenda's en de monitoring van de feitelijke

ontwikkelingen zijn belangrijk en een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Afhankelijk van de inzichten uit deze monitoring worden de afspraken uit de regionale woonagenda bijgesteld of vindt er een gehele herziening plaats.

Tweede lid: Op het moment dat een meerderheid van de gemeenten de afspraken vaststelt, wordt de regionale woonagenda voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Zij gaan over tot vaststelling als de woonagenda wat betreft inhoud en draagvlak recht doet aan de regionale opgave. Bij de beoordeling is het meest recente provinciale beleid het uitgangspunt. Bij voorkeur heeft een regionale woonagenda draagvlak van alle betrokken gemeenten, maar noodzakelijk is dat niet.

Derde lid: Deze bepaling treedt in werking als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel is en niet geschikt meer is als toetsingskader. Gedeputeerde Staten zullen deze bevoegdheid slechts in het uiterste geval inzetten. Ons streven is dat elke regio altijd beschikt over een actuele, regionale woonagenda en dat deze in partnerschap tot stand komt.

In voorliggend geval is Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) van de Omgevingsverordening van belang. Dit artikel luidt als volgt:

- Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
- Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
  - Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
  - De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
  - Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
  - Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

### *3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland*

In voorliggend geval wordt een locatie waar een voormalig café was gevestigd. In de toekomstige situatie wordt het projectgebied ingericht voor de realisatie van 6 twee-onder-een-kapwoningen. Het gaat om een binnenstedelijke locatie die in het verleden in gebruik is geweest voor horeca. De locatie is centraal gelegen en hierdoor aantrekkelijk voor (nieuwe) bewoners. Ook worden de woningen geheel gasloos gebouwd. Hierom past het initiatief ook binnen het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe woningen. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

Voorliggend initiatief wordt onder paragraaf 3.3 en 3.4 getoetst aan het regionale beleid en het gemeentelijk beleid. Hieruit blijkt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionaal afgesproken woonbehoefte en de gemeentelijke woonbehoefte.

### *3.2.2.3 Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het voorliggend initiatief in lijn is met het provinciaal beleid.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 De Liemers woonagenda en woondeal**

#### *3.3.1.1 Algemeen*

Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. De woondeal is een set van afspraken tussen het Rijk, de provincie en de 18 regio gemeenten ter ondersteuning van de uitvoering van het (lokale en regionale) woonbeleid. Inzet is om versneld (betaalbare) woningen te bouwen in de regio. Tot 2025 moeten er 20.000 woningen bijkomen. Op de lange termijn (tot 2040) 50.000 tot 60.000 woningen. Verder is er aandacht

voor onder meer verduurzaming, stikstof, leefbaarheid en huisvesting bijzondere doelgroepen. De afspraken gelden (m.u.v. enkele specifieke afspraken voor Arnhem en Nijmegen) voor alle gemeenten in de regio.

Op hoofdlijnen zijn met de woondeal de volgende afspraken gemaakt:

- Tot 2025 worden 20.000 woningen gerealiseerd in de regio. Dit zijn er 5.000 meer dan eerder gepland. Voor de periode 2020 - 2040 gaat het om 50.000 á 60.000 nieuwbouwwoningen. Er zijn verschillende locaties aangewezen om deze versnelling te realiseren, waaronder de centrumlocatie Didam;
- Afgesproken is dat de regio zorgt voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte (op dit moment is er in de gehele regio een plancapaciteit (zacht en hard) van circa 28.000 woningen);
- Van de woningen moet 50% in het betaalbare segment vallen. Als betaalbaarheid wordt de grens van € 310.000,- aangehouden (dat is in 2020 de maximale bovengrens voor hypotheek met NHG bij nieuwbouw);
- Bij nieuwe woningbouwplannen spannen gemeenten zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen, vanaf 2030 is dat minimaal 50%;
- Er is toegezegd om toekomstbestendige en gemengde/gedifferentieerde wijken te realiseren. Dat komt erop neer dat er wordt gestreefd om meer middenhuur, koopwoningen en vrijesectorwoningen te mengen in kwetsbare gebieden;
- Er worden nieuwe locaties aangewezen voor short-stay huisvestingsoplossingen voor arbeidsmigranten.

Met die nieuwe regionale woonagenda (ondertekend door Montferland op 11 augustus 2020) wordt vooral de gezamenlijke koers vastgelegd over hoe er lokaal voor wordt gezorgd dat er ruimte wordt gegeven aan kwalitatief goede woningbouwplannen. Centraal staat het versnellen van de woningbouw in de regio en het ruimte maken voor nieuwe woningbouwlocaties (o.a. op uitbreidingslocaties) met het accent op betaalbare (koop)woningen. In lijn met de woondeal, wordt de discussie over aantallen verder losgelaten en gaat het nu met name over de 'koers'. In de nieuwe woningbehoefteprognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers.

De prognose uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien. Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Voor de komende vijf jaar ligt er een woningbehoefte die hoger is dan de nieuwbouwaantallen die de afgelopen jaren zijn opgeleverd. Vanwege het grotere tekort op de Arnhemse woningmarktregio wordt in de aangrenzende gemeenten Westervoort en Duiven een groter dan gemiddelde woningmarktdruk ervaren. Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen. Hoewel de prioriteit ligt bij transformatie en inbreiding, kan (gelet de sterk gestegen vraag naar woningen en de complexiteit bij de transformatielocaties) niet meer in alle kernen van de Liemers voldoende aanbod worden gecreëerd zonder (nieuwe) uitleglocaties in ontwikkeling te nemen.

Het verduurzamen van de woningvoorraad moet leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten. Naast de woningbouwopgaven in de grotere kernen waar de woningbehoefte zich concentreert, moet ruimte worden geboden voor het geclusterd toevoegen van woningen in kleine kernen naar aard en omvang van de specifieke vraag. Naast het inspelen op de woningvraag (in sommige kernen is die beperkt) wordt in de kleine kernen de nieuwbouw gericht ingezet voor het oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod: met nieuwbouwwoningen in een segment waar nu onvoldoende aanbod is. In de Liemers is een groot deel van de behoefte gericht op de betaalbare woningbouw (tot de NHG-kostengrens). Waar in de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen wordt ingezet op 50% betaalbaar, ligt die opgave in de Liemers hoger. Er wordt gezamenlijk gemonitord of de omvang van het woningbouwprogramma aansluit op de omvang van de woningbehoefte. Montferland leverde de afgelopen jaren een belangrijk aandeel van het Liemers bouwprogramma, maar zal naar verwachting op korte termijn (komende 3 jaar) een stapje terugdoen omdat het aantal plannen kleiner is.



### 3.3.1.3 Toetsing aan De Liemers Woonagenda en woondeal

Het voornemen voorziet in de realisatie van 6 twee-onder-een-kapwoningen in Loil. Uit de prognose uit de Liemers Woonagenda en woondeal wordt verwacht dat er tot 2040 een huishoudengroei zal komen. Hier wordt op ingespeeld door de voorgenomen ontwikkeling van nieuwe (gezin)woningen. Gezien de grote tekorten op de woningmarkt voorziet het initiatief in een gedeeltelijke oplossing. De prioriteiten van nieuwbouwprojecten gaan bij voorkeur uit van inbreidingslocaties. Het projectgebied bestond uit een voormalig café in het centrum van Loil. Het voornemen gaat dan ook uit van een inbreidinglocatie. Gesteld wordt dat het voornemen in lijn is met De Liemers woonagenda en woondeal.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Structuurvisie gemeente Montferland

#### 3.4.1.1 Algemeen

Op 23 april 2009 is de Structuurvisie Montferland vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is het samenbrengen en actualiseren van bestaande visies, waaronder de structuurvisies voor Didam en Bergh.

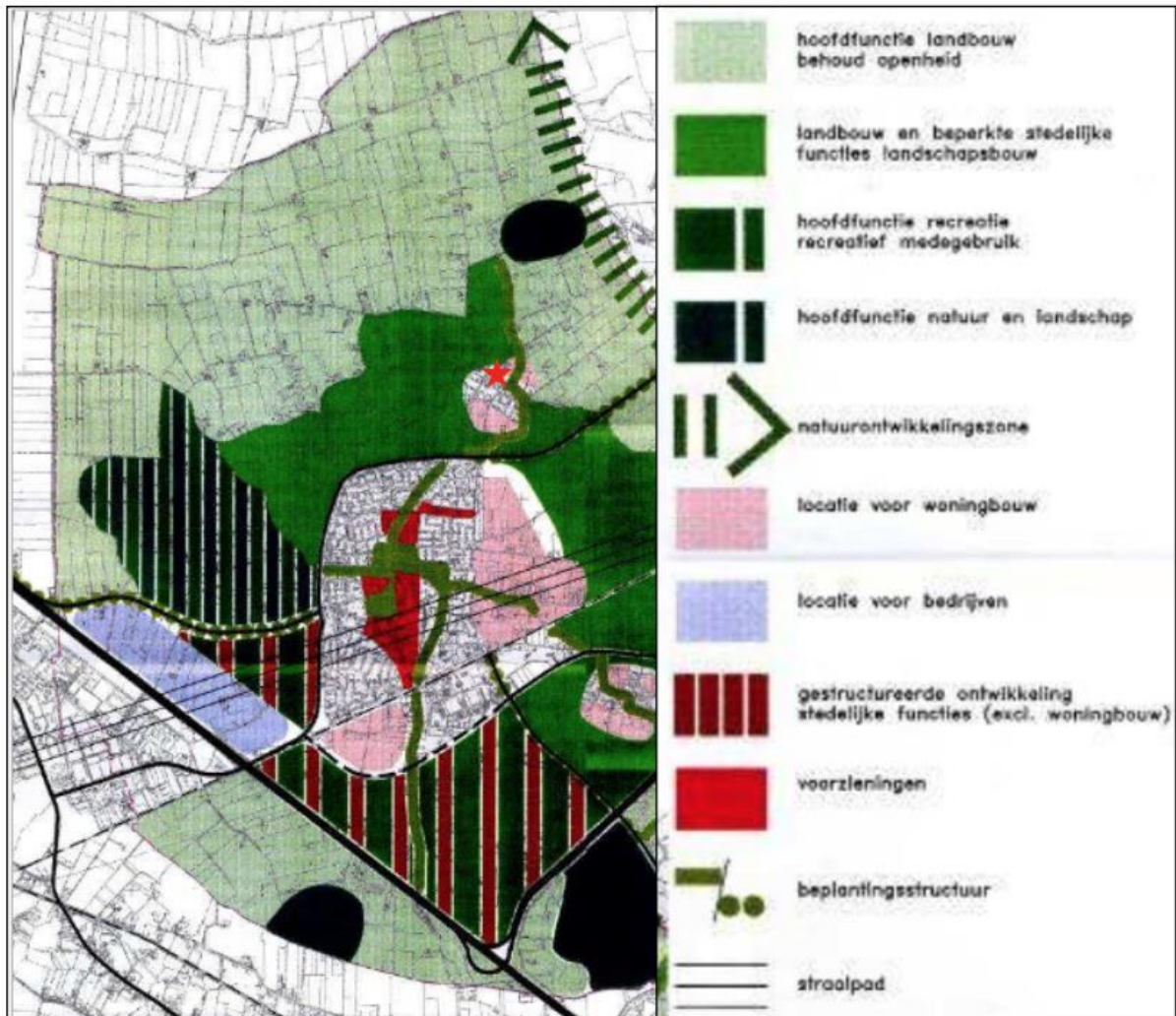
De gemeente Montferland is een groene gemeente die staat voor de vitaliteit en eigenheid van haar kernen en het waarborgen van het landelijke karakter van het gebied tussen de Stadsregio Arnhem Nijmegen en Doetinchem. Montferland is een rustige gemeente met een cultuurlandschap waarin het agrarisch gebruik een grote rol speelt. Er komen echter nieuwe functies bij, het gebied is niet meer alleen van en voor de boeren. Samen met de landbouw vormen toerisme en recreatie en overige in het groene profiel passende bedrijvigheid de economische basis voor het landelijk gebied van de gemeente.

De omgevingskwaliteiten van Montferland zijn sterk en vormen de basis voor de toeristische traditie. Het gebied positioneert zich als groene grensstreek en poort van de achterhoek. Landschappelijk en cultureel leidt de ligging in zowel de Achterhoek als in de Liemers tot een tweedeling voor de vrijetijdskonsument bestaat deze niet en het is daarom cruciaal om het gebied als één product te benaderen.

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.

Deze structuurvisie blijft een visie op hoofdlijnen. De structuurvisie is in beeld gebracht op de kaart Structuurvisie Montferland. Op de kaart is het plangebied aangeduid als 'locatie voor woningbouw'. Hierbinnen is woningbouw mogelijk. Het projectgebied is aangegeven met een rode ster.



Afbeelding 3.1 Structuurvisiekaart Didam (Bron: Structuurvisie Montferland)

#### 3.4.1.4 Toetsing aan de structuurvisie Montferland

In voorliggend geval worden er 6 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd in stedelijk gebied. In de structuurvisiekaart wordt ook aangegeven dat het projectgebied binnen de locatie ligt voor woningbouw. Bij de realisatie van de woningen wordt er geen afbreuk gedaan aan de groene kwaliteiten van de gemeente Montferland. Voorliggend initiatief past dan ook binnen het beleid van de structuurvisie Montferland.

### 3.4.2 Woonvisie Montferland 2016-2020

#### 3.4.2.1 Algemeen

In de Woonvisie Montferland 2016-2020 legt de gemeente haar ambities, doelstellingen en maatregelen vast over het wonen in de gemeente voor de komende jaren. 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.

De ambities voor de gemeente Montferland zijn als volgt:

- **Jonge startende woningzoekers in Montferland de kans geven binnen de gemeente de gewenste woning te vinden, waar mogelijk op kernenniveau;**
- De groeiende groep ouderen en mensen met een zorgvraag ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen in de gemeente Montferland;
- Een reële bijdrage leveren aan het actuele vraagstuk van de toenemende stroom van vluchtelingen doormiddel van het huisvesten van vergunninghouders
- **De gemeente Montferland wil een huurwoningvoorraad die wat betreft omvang en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners. Daarnaast streven we naar een meer duurzame en energiezuinige woningvoorraad.**
- **De gemeente Montferland wil tot 2020 in ieder geval 419 woningen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in onze gemeente te kunnen voldoen. Voor de jaren 2021-2025 verwacht de gemeente Montferland nog eens circa 600 woningen nodig te hebben. De gemeente Montferland voegt alleen woningen toe waarvan de gemeente Montferland er te weinig heeft.**

#### 3.4.2.2 Toetsing aan de Woonvisie Montferland 2016-2020

Het voornemen voorziet de realisatie van zes nieuwe twee-onder-een-kapwoningen. In de woonvisie wordt beoogd dat bestaande woongebieden zo optimaal mogelijk benut moeten worden. De woningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en gelegen in het centrum van Loil. Ook zorgen de nieuwe woningen voor meer doorstroom vanwege het uitbreiden van de mogelijkheden van type woningen. Verder voorziet het voornemen in de vraag naar het aantal woningen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in lijn is met de Woonvisie Montferland 2016-2020.

## HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3<sup>o</sup> Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water. Tot slot is er een paragraaf ten behoeve van klimaatadaptatie opgenomen.

### 4.1 Geluid

#### 4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

#### 4.1.2 Situatie projectgebied

Voorliggende ontwikkeling maakt geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Het projectgebied ligt op circa 1,6 kilometer van een spoorweg. Het projectgebied valt buiten de zone van de spoorlijn en daarom is een onderzoek naar railverkeerslawaai niet nodig. Het projectgebied ligt ook niet binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein.

Het projectgebied ligt wel in de wettelijke geluidszone van de Wehlseweg. Om deze reden is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

#### Onderzoeksresultaten

De geluidbelasting als gevolg van de Kloosterstraat bedraagt hoogstens 48 dB (inclusief 5 dB reductie). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting als gevolg van de Wehlseweg bedraagt hoogstens 51 dB (inclusief reductie) ter plaatse van de noordgevels van de woningen. Met deze waarden wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Echter is in voorliggend geval geen hogere waarde benodigd, omdat de desbetreffende weg geen wettelijke geluidzone heeft.

In voorliggend geval dient er sprake te zijn van een geluidswering van (cumulatieve geluidbelasting – binnenwaarde = 56 dB – 33 dB=) 23 dB. Ten tijde van de bouwvergunning dient aangetoond te worden dat de woningen voldoen aan deze geluidseisen uit het Bouwbesluit.

Met het in acht nemen van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

#### 4.1.3 Conclusie

In voorliggend geval dient er sprake te zijn van een geluidswering van (cumulatieve geluidbelasting – binnenwaarde = 56 dB – 33 dB=) 23 dB. Ten tijde van de bouwvergunning dient aangetoond te worden dat de

woningen voldoen aan deze geluidseisen uit het Bouwbesluit. De standaard bouwmaterialen voldoen aan deze waarden en dat dit geldt ook voor de toe te passen ventilatieroosters. De woningen voldoen aan deze geluidseisen. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

### 4.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is door Vlam Bodem Advies B.V. ter plaatse van het projectgebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 2 van deze onderbouwing.

#### Onderzoeksresultaten

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht te worden bevestigd. In de bovengrond zijn enkel licht verhoogde gehalten aan kobalt en PAK aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

In het grondwater zijn enkel licht verhoogde concentraties aan koper en barium aangetoond. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw.

### 4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggende ontwikkeling.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

#### *4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij

uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### 4.3.2 **Situatie projectgebied**

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

#### 4.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

### 4.4 **Externe veiligheid**

#### 4.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Het Registratiebesluit externe veiligheid;
- Het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- Het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

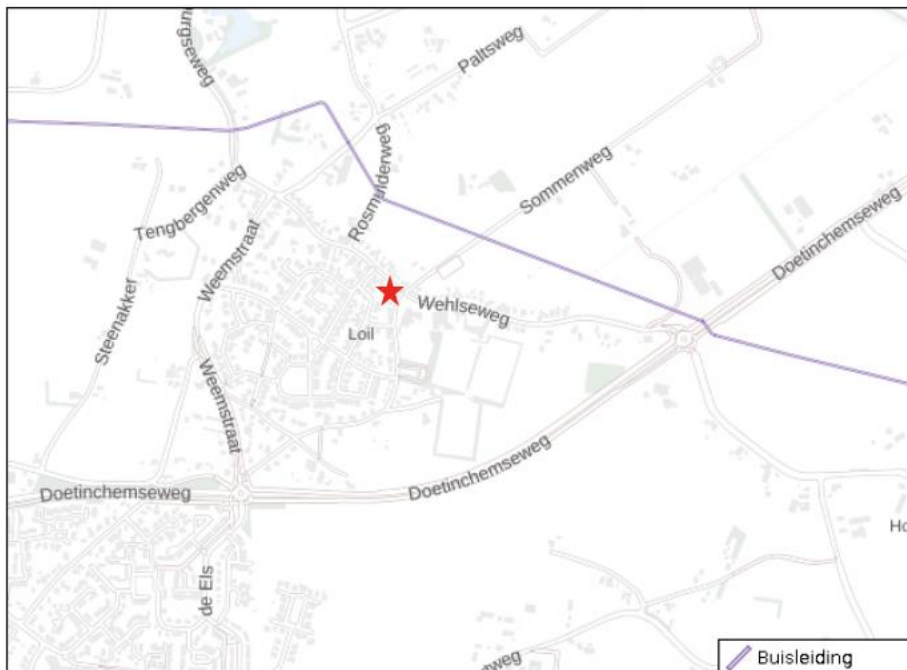
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- De Regeling basisnet;
- De (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de rode ster de locatie van het projectgebied weergegeven.



Ten noorden van het projectgebied bevindt zich een buisleiding. De buisleiding bevindt zich op circa 170 meter van het projectgebied. Hiermee valt het projectgebied buiten de veiligheidsafstand van de buisleiding.

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- Zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- Zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### 4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

### 4.5 Milieuzonering

#### 4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

#### 4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied ligt in de kern Loil waar in de nabije omgeving onder meer woningen als ook panden ten behoeve van maatschappelijke- en zakelijke dienstverlening zijn gesitueerd. Wegens een matige menging van functies wordt in dit geval daarom dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de onderstaande figuur is te zien welke richtafstanden per milieucategorie gelden voor het omgevingstype 'gemengd gebied'.



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

### 4.5.3 Situatie projectgebied

#### 4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de functie in de omgeving? (Externe werking);
2. Laat de omgeving de functie toe? (Interne werking).

#### 4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

#### 4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De functie 'wonen' is namelijk aan te merken als milieugevoelige functie.

In de directe nabijheid van het projectgebied zijn verschillende percelen aanwezig waar op basis van het geldende bestemmingsplan milieubelastende functies mogelijk zijn. In de tabel hieronder zijn alle relevante milieubelastende functies in de omgeving weergegeven inclusief bijbehorende milieucategorie, richtafstand en de daadwerkelijke afstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de gevel van een milieugevoelige functie.

Voor wat betreft de naastgelegen kerk (Wehlseweg 36) wordt opgemerkt dat de kerk ook in gebruik is als dorpshuis waar verschillende activiteiten plaatsvinden. Op basis van de VNG-uitgave wordt deze functie aangemerkt als 'Buurt- en clubhuizen' die is aangemerkt als een milieucategorie 2. De bijbehorende richtafstand is in onderstaande tabel weergegeven.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand (circa)
Maatschappelijke voorzieningen (Buurt- en clubhuizen) Wehlseweg 36 OLV Onbevleete Ontvangen kerk	2	10 meter (geluid)	12 meter

Maatschappelijke voorzieningen <i>Wehlseweg 42</i> <i>Voetbalvereniging S.V. Loil</i>	3.1	30 meter (geluid)	70 meter
Horeca <i>Wehlseweg 22</i> <i>De Papegaaï</i>	1	0 meter (geluid)	77 meter

Op basis van de bovenstaande tabel wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom wordt de bestaande omliggende bedrijvigheid niet (verder) beperkt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwning besloten ontwikkeling.

## 4.6 Ecologie

### 4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

### 4.6.2 Gebiedsbescherming

#### 4.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

#### 4.6.2.2 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Rijntakken" ligt op een afstand van circa 5,2 kilometer.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. Hierna wordt de belangrijkste conclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwning.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### 4.6.2.3 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 880 meter afstand ten noorden van het projectgebied.

Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de kernkwaliteiten en de omgevingscondities van het Natuurnetwerk Nederland (bijv. areaalafname). Mogelijk is tijdens de aanlegfase incidenteel geluid waarneembaar buiten het projectgebied, maar gelet op de grote onderlinge afstand heeft dit geen negatief effect op het beschermd (natuur)gebied.

### 4.6.3 **Soortenbescherming**

#### 4.6.3.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

#### 4.6.3.2 *Situatie projectgebied*

In voorliggend geval is het voormalig horecabedrijf vernietigd vanwege een brand. In het projectgebied zijn enkel funderingen en verhardingen aanwezig. Binnen het projectgebied zijn geen struiken of andere groenstructuren (meer) aanwezig. De ecologische waarde van het gebied wordt hiermee als zeer laag ingeschat. De verharding in de huidige situatie is weergegeven in de onderstaande afbeelding. Ecologisch onderzoek is hiermee ook niet benodigd.



#### 4.6.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.7 Archeologie & cultuurhistorie

#### 4.7.1 Archeologie

##### 4.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

##### 4.7.1.2 Situatie projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet de realisatie van 6 woningen. Het projectgebied bevat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3'. In de bouwregels is opgenomen dat voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250m<sup>2</sup> een onderzoeksplicht geldt. Het projectgebied is in de bestaande situatie reeds bebouwd geweest, waarbij de bodem tot op zekere diepte reeds verstoord is. Ook ligt de fundering van het voormalig horecabedrijf nog in het projectgebied. De bestaande fundering wordt niet hergebruikt maar vervangen door nieuwe funderingen. De nieuwe funderingen komen niet dieper te liggen dan de bestaande fundering. De bodem wordt daardoor niet verder verstoord dan in de huidige situatie. In voorliggend geval is daarom geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

## 4.7.2 Cultuurhistorie

### 4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

### 4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich zowel in het projectgebied als de directe omgeving geen Rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

## 4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische- en archeologische waarden.

## 4.8 Besluit milieueffectrapportage

### 4.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### 4.8.2 Situatie projectgebied

#### 4.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Gelet op de uitkomsten van het stikstofonderzoek (bijlage 3) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet

noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### 4.8.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele projectgebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is er sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of,
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee tevens geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich ervan te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 6 twee-onder-een-kapwoningen in de kern van Loil. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

#### 4.8.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen significant negatieve effecten te verwachten als gevolg van dit project.

## 4.9 Wateraspecten

### 4.9.1 Algemeen

#### 4.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 4.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

#### 4.9.1.3 Beleid provincie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gelderland wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 4.9.1.3 Beleid Waterschap Rijn en IJssel

Vanuit het leidende principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap Rijn en IJssel bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

#### **Klimaatrobuust gebied**

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

#### **Veilig gebied**

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen.

We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

### **Circulaire Economie en Energietransitie**

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

### **Gezonde leefomgeving**

Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en - buiten bevordert.

## **4.9.2 Waterparagraaf**

### *4.9.2.1 Algemeen*

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### *4.9.2.2 Watertoetsproces*

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan. Hieruit is gebleken dat de 'korte procedure' van toepassing is. In voorliggend geval is een watertoets opgesteld waarin op alle relevante waterhuishoudkundige aspecten wordt ingegaan. Hierna is de conclusie uit de toets opgenomen. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

### Algemeen

Het projectgebied is gelegen in de bebouwde kom van Loil. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

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 met een volume van m<sup>3</sup>. 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.

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Om de kwaliteit van het water te waarborgen, worden de volgende maatregelen getroffen: een bodempassage in een berm/ wadi/ filtering doormiddel van een helofytenfilter, chemisch filter of mechanisch filter.

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 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.

#### 4.9.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het milieuaspect 'water' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.10 Klimaatadaptatie

### 4.10.1 Algemeen

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft BJZ.nu een quickscan klimaatadaptatie uitgevoerd (zie hiervoor bijlage 5). In deze quickscan klimaatadaptatie is de kwetsbaarheid van het plangebied voor hittestress, wateroverlast en droogte beoordeeld. Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. Het KNMI heeft scenario's opgesteld waarin duidelijk wordt gemaakt hoe deze toename er naar verwachting in de toekomst uit ziet. Een vergrote kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen levert risico's op voor veiligheid, gezondheid en economie. Ruimtelijke aanpassing om deze risico's tegen te gaan noemen we klimaatadaptatie.

In de quickscan is ingegaan op het geldende klimaatbeleid voor het gebied, de uitdagingen voor en rondom het gebied als gevolg van klimaatverandering en de kansen voor klimaatadaptatie. Deze quickscan geeft een eerste inzicht in de uitdagingen als gevolg van het veranderde klimaat, maar ook in de kansen die binnen en rondom dit plangebied liggen op het gebied van klimaatadaptatie. De quickscan schetst oplossingsrichtingen die in het verdere planproces meegenomen kunnen worden en kunnen worden doorvertaald naar concrete stappen.

### 4.10.2 Situatie plangebied

In de quickscan over klimaatadaptatie in bijlage 5 is ingegaan op het geldende klimaatbeleid voor het gebied, de uitdagingen voor en rondom het gebied als gevolg van klimaatverandering en de kansen voor klimaatadaptatie. Deze quickscan geeft een eerste inzicht in de uitdagingen als gevolg van het veranderde klimaat, maar ook in de kansen die binnen en rondom dit projectgebied liggen op het gebied van klimaatadaptatie. De quickscan geeft geen directe concrete oplossingen, maar schetst oplossingsrichtingen die in het verdere planproces meegenomen kunnen worden.

Ten aanzien van het thema 'hitte' blijkt dat het projectgebied gevoelig is voor hittestress. Er bestaan geen wettelijke eisen om hittestress tegen te gaan. De gevoelstemperatuur in en rondom het projectgebied kan op een extreem hete zomerdag stijgen tot circa 45 °C. Om hittestress tegen te gaan, wordt het aanbrengen van groen aanbevolen. Daarnaast wordt aanbevolen om in het bouwplan bouwmaterialen met een lage warmteabsorptie te gebruiken, zoals lichte kleuren of speciale coatings die minder warmte vasthouden. Dit helpt de temperatuur van gebouwen en oppervlakken te verlagen.

Een deel van het projectgebied is in de huidige situatie gevoelig voor wateroverlast bij piekbuien. In dit geval wordt aanbevolen bouwplan rekening wordt gehouden met een vloerpeil van 0,3 meter hoger dan het laagste punt van het straatprofiel ter plaatse of om door te rekenen of in de nieuwe situatie wateroverlast ontstaat. Voor infiltratie in de bodem zou er gebruik gemaakt kunnen worden van wadi's, een zaksloot, of andere ruimte om het water te bergen en/of te infiltreren. Dit heeft overigens ook een positief effect op het thema 'droogte'. Door hemelwater vast te houden en te infiltreren in de bodem wordt het projectgebied minder kwetsbaar voor de negatieve effecten van droogte.

## HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG

### 6.1 Het rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

### 6.2 Provincie Gelderland

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is in het kader van vooroverleg toegezonden aan Provincie Gelderland.

### 6.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap positief adviseert over het project.

## BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Bijlage 1**      **Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 2 Bodemonderzoek**

**Bijlage 3      AERIUS-berekening**

**Bijlage 4      Watertoets**



**Bijlage 5      Quickscan klimaatadaptatie**