

Omgevingsvergunning

Zeddamseweg 34 t/m 42 's-Heerenberg

Gemeente Montferland

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Besluitgebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk3 Ruimtelijk beleid	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1 Algemeen	25
4.2 Bodem	25
4.3 Geluid	26
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Bedrijven- en milieuzonering	32
4.7 Water	33
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.9 Ecologie	38
4.10 Verkeer en parkeren	40
4.11 Kabels en leidingen	41
Hoofdstuk5 Uitvoerbaarheid	42
5.1 Economische uitvoerbaarheid	42
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
Hoofdstuk6 Conclusie	43

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zeddamsesweg 34 tot en met 42 in 's-Heerenberg staan vier panden. Het voornemen bestaat om deze panden te slopen en op de locatie een woongebouw met elf appartementen te realiseren. De appartementen krijgen een oppervlakte van circa 90 m². Een gedeelte van het achterterrein zal getransformeerd worden tot 13 parkeerplaatsen en een bijgebouw met zes bergingen.

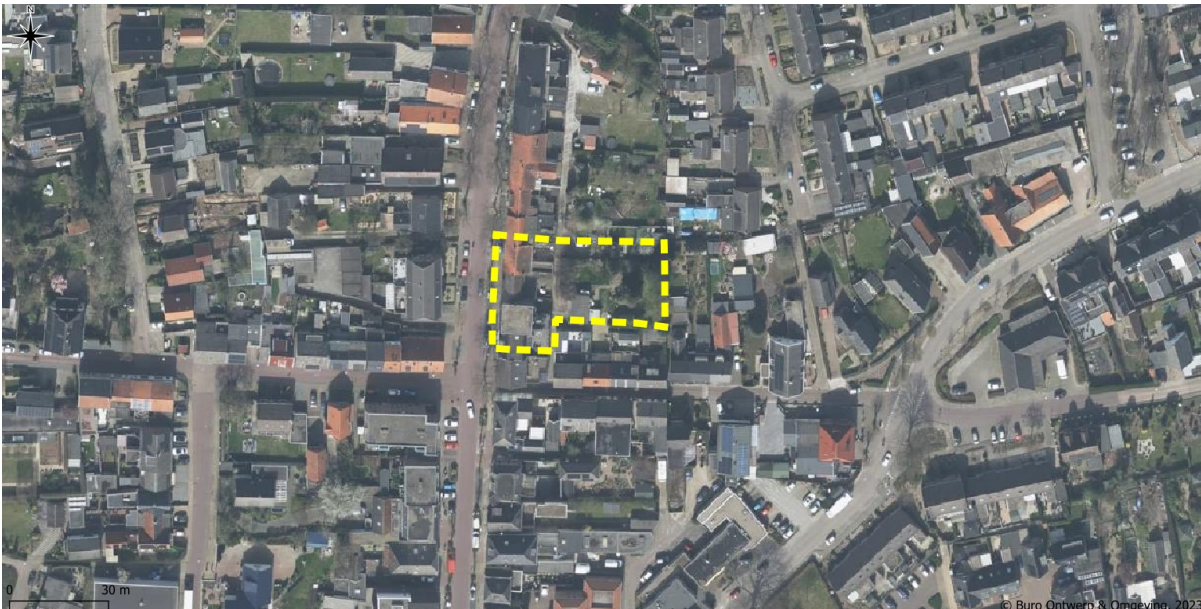
De locatie valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Kernen' en heeft de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Wonen'. Binnen de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Wonen' is wonen toegestaan. Er is echter maar één woning toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd - 1' en de bestemming 'Wonen' heeft de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Hierdoor is het voorgenomen initiatief in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Om het initiatief mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief middels een principebesluit (Bijlage 1). Onderhavige ruimtelijke onderbouwing toont aan dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen binnen de bebouwde kom, aan de noordelijke rand van het centrum van 's-Heerenberg. Het besluitgebied wordt begrensd door de Zeddamsesweg aan de westzijde. Aan de zuid-, noord- en oostzijde grenst het besluitgebied aan diverse percelen ten behoeve van wonen en dienstverlening. Het besluitgebied bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staat als 'gemeente Bergh, sectie E, nummers 41, 42, 43, 44, 2294, 2304 en 2308'.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het besluitgebied wordt verwezen naar Bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Globale ligging besluitgebied



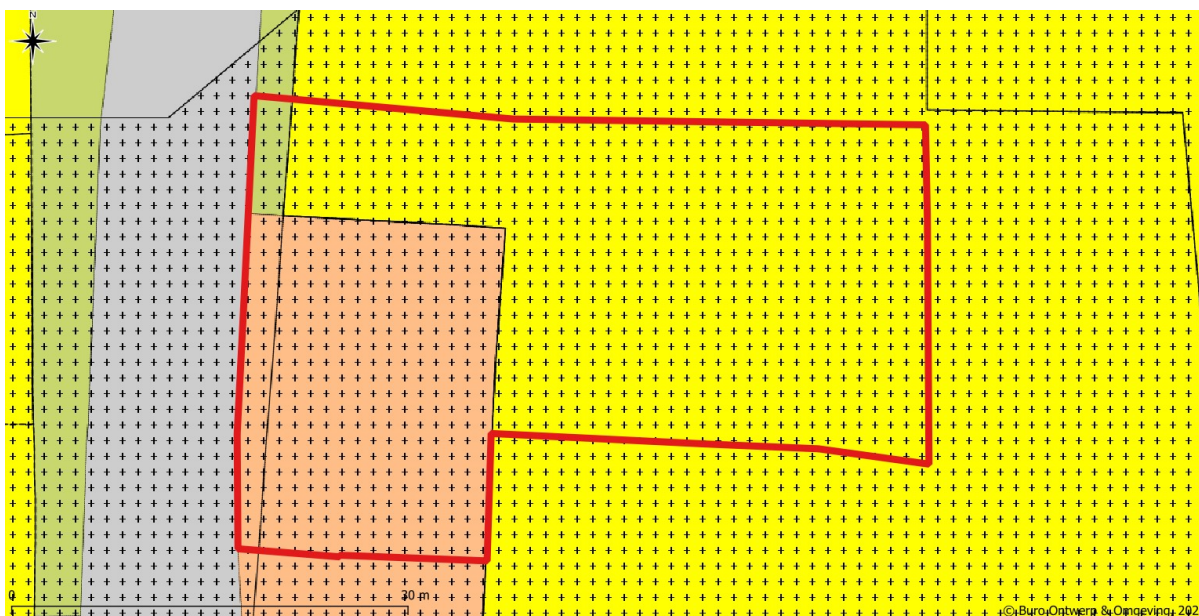
Globale begrenzing besluitgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Kernen', vastgesteld op 30 juni 2016 door de gemeente Montferland. Daarnaast is de het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen en Horeca' van toepassing.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het besluitgebied bestemd als 'Gemengd - 1', 'Tuin' en 'Wonen'. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 4' van toepassing. Er zijn twee bouwvlakken aanwezig, één binnen de bestemming 'Wonen' en één binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' heeft de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'.

De realisatie van het woongebouw met elf appartementen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan, omdat er maar één woning is toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd - 1' en de bestemming 'Wonen' heeft de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Bovendien zijn binnen de bestemming 'Tuin' ook geen woningen toegestaan. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Het besluitgebied is hierop met een rode omlijning weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernen'

Parapluherziening Wonen en Horeca

Om de regie te houden op de huisvesting van arbeidsmigranten, heeft de gemeente Montferland het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen en Horeca' opgesteld. Het bestemmingsplan heeft de vorm van een paraplubestemmingsplan. Dit betekent dat ter plaatse van het besluitgebied het geldende bestemmingsplan onverkort van toepassing blijft, met uitzondering van de aanpassingen die in het (paraplu)bestemmingsplan zijn opgenomen.

Door het (paraplu)bestemmingsplan worden een aantal begrippen in het bestemmingsplan 'Kernen' toegevoegd danwel vervangen. Daarnaast wordt ter plekke van de doeleinde 'horeca' wonen in combinatie met een hotel in één afzonderlijk gebouw uitgesloten en is het gebruik van een woning door meer dan één huishouden strijdig met het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) is de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader. In Hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, waaronder milieu en archeologie, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend initiatief kan worden uitgevoerd. In Hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Het laatste hoofdstuk (Hoofdstuk 6) is gewijd aan de concluderende afweging ten aanzien van het initiatief.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied ligt gesitueerd in de bebouwde kom van 's-Heerenberg aan de noordelijke rand van het centrum. In het besluitgebied bevinden zich vijf aaneengebouwde panden die zijn uitgevoerd met één of twee bouwlagen en een kap. De panden grenzen direct aan het trottoir van de Zeddamseweg. Aan de achterzijde van de panden is een tuin met diverse groenelementen gelegen en een bijgebouw behorende bij één van de panden. De vier panden worden gebruikt als woningen en als bedrijfsruimte voor detailhandel. De woningen aan de Zeddamseweg 34 t/m 38 laten tekenen van verzakking zien en de woning aan de Zeddamseweg 40 is volledig uitgeleefd.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het besluitgebied, gezien vanaf de voorzijde aan de Zeddamseweg.



Impressie bestaande situatie besluitgebied (1)



Impressie bestaande situatie besluitgebied (2)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens op het perceel de vijf bestaande panden te slopen en hiervoor in de plaats een woongebouw met elf appartementen te realiseren inclusief een parkeergelegenheid op het achtergelegen terrein. Het woongebouw bevat elf nieuwe koop- of huurappartementen met een oppervlakte van 90 m². Op het achtergelegen terrein worden dertien parkeerplaatsen (1,2 p.p. per woning) en een bijgebouw met zes bergingen gerealiseerd. De overige vijf bergingen zullen inpandig aangrenzend aan de onderdoorgang worden gerealiseerd. Het achtergelegen terrein met de parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in halfverharding (grasbetonblokken) en wordt omringd door een gemengde haag. Naast de parkeerplaatsen worden de bestaande groenvoorzieningen (bomen, bosje en overig groen) op het achtergelegen terrein gehandhaafd. Verder worden aan de voor- en achterzijde van het woongebouw gevelgroen, beplanting en inmetelkasten voor huismussen/zwaluwen toegepast. Het besluitgebied draagt in de toekomstige situatie dan ook bij aan klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Een situatieoverzicht van het toekomstige woongebouw en achterterrein met diverse aanzichten, doorsnedes en plattegronden is bijgevoegd als Bijlage 3.

Het woongebouw heeft een bouwmassa bestaande uit drie bouwlagen. Dit sluit goed aan bij de reeds aanwezige bebouwing in de directe omgeving. Naastgelegen en tegenoverliggende panden ter plaatse van de Zeddamsestraat en de Stokkumseweg bestaan ook uit meerdere bouwlagen en hebben een vergelijkbare bouwhoogte als het woongebouw in het besluitgebied. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de panden in de directe omgeving.



Bestaande bebouwing in Zeddamsesweg en Stokkumseweg



Bestaande bebouwing in Zeddamsesweg

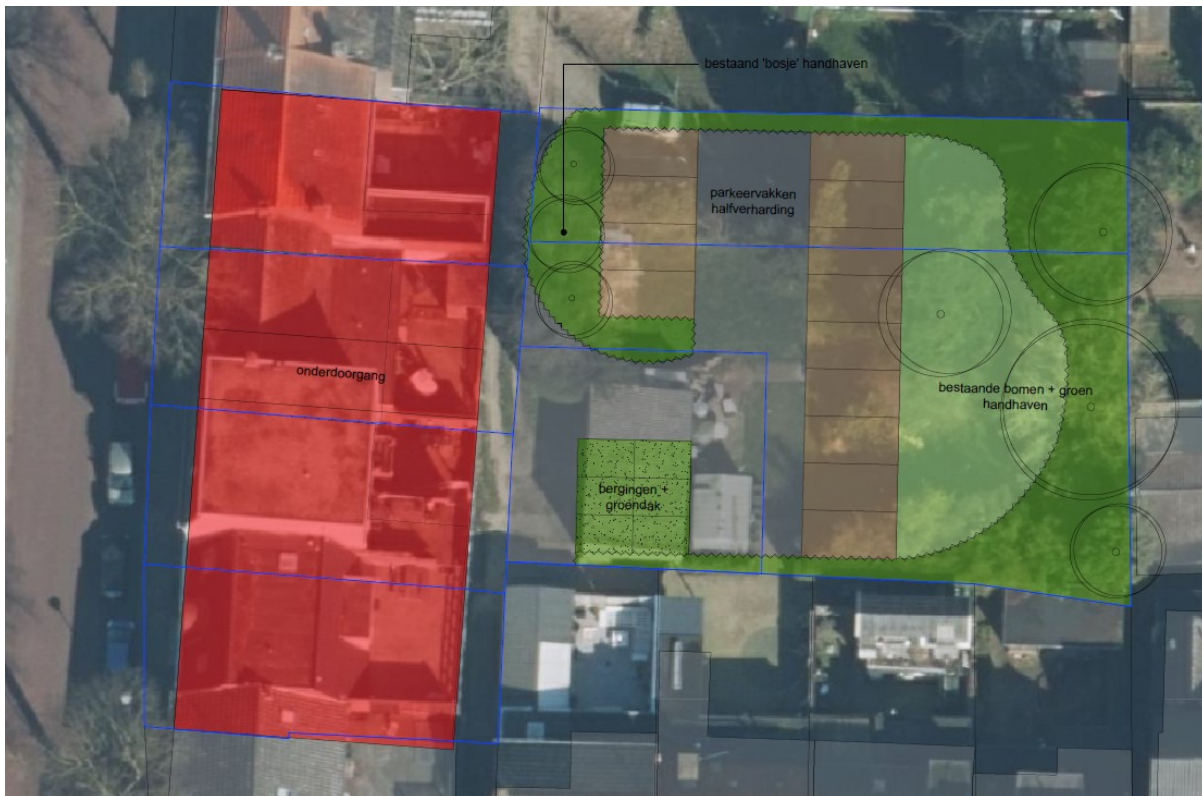
Daarnaast worden de appartementen voorzien van een warmtepomp en balansventilatie met WTW en worden op het platte dak van het woongebouw zonnepanelen geplaatst. Dit komt ten goede aan de mate van duurzaamheid van het initiatief. Een overzicht met principedetails van het toekomstige woongebouw is bijgevoegd als Bijlage 4.

Woonprogramma

Gezien de indeling van de appartementen en de ligging dicht bij het centrum van 's-Heerenberg zal de doelgroep senioren zijn. Op basis van opgevraagde expertise van een makelaarskantoor is er veel vraag naar gelijkvloerse woningen met voldoende parkeervoorziening in het centrum van 's-Heerenberg. Verwacht wordt dan ook dat dergelijke appartementen snel verhuurd of verkocht zullen worden. De initiatiefnemers hebben dan ook de voorkeur om de appartementen aan senioren te verhuren/verkopen.

Het is nog dus nog niet gespecificeerd of de beoogde appartementen huur of koop betreffen en in welk segment. Betaalbaar wonen is een vereist uitgangspunt vanuit de gemeente Montferland ten aanzien van voorliggend initiatief. In de regio zijn echter afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningen bij nieuwbouw. Ook voor de doelgroep senioren gelden deze afspraken. Hierbij is afgesproken dat tenminste 2/3^e deel van de woningen betaalbaar moet zijn. Dat wil zeggen met een v.o.n.-prijs tot maximaal de NHG-grens van €405.000 (prijsspeil jaar 2023) en een huurprijs tot maximaal €1.026 (prijsspeil jaar 2022). Voorliggend initiatief voldoet aan deze kaders.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige inrichting van het besluitgebied (woongebouw, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, bergingen en in- en uitritconstructie) en van de voorzijde van het nieuwe woongebouw met appartementen gezien vanaf de Zeddamsesweg.



Impressie toekomstige inrichting besluitgebied



Impressie toekomstig vooraanzicht woongebouw (gezien vanaf de Zeddamseweg)



Impressie toekomstig vooraanzicht woongebouw (gezien vanaf de Zeddamseweg)

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de relevante beleidskaders. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, worden in dit hoofdstuk behandeld. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor voorliggend initiatief.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en gezonder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, electriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing rijksbeleid

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggende ontwikkeling zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op de realisatie van elf appartementen. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het besluitgebied per saldo minder toe. De ontwikkeling

wordt dus niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden kan toetsing aan de ladder achterwege blijven.

Desondanks is er binnen de gemeente Montferland behoefte aan dit type woningen. Het plan wordt zorgvuldig ingepast in de directe omgeving van het besluitgebied. De voorgenomen ontwikkeling is regionaal afgestemd met de regio 'De Liemers' (zie paragraaf 3.3).

Met de ontwikkelingen binnen het besluitgebied zijn er met dit initiatief geen overige nationale belangen gemoed.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor dit initiatief zijn de ambities voor 'woon- en leefklimaat' en 'klimaatadaptatie' van toepassing.

Woon- en leefklimaat

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Klimaatadaptatie

Het klimaat is merkbaar aan het veranderen, waarbij hoosbuien, extreme hitte en langdurige droogte hierbij goede voorbeelden van zijn. Provincie Gelderland wil zich voorbereiden op het veranderende klimaat door in te zetten op het tegengaan van de bijbehorende risico's en gevaren. Dit heeft prioriteit: In 2050 wil Gelderland optimaal beschermd zijn en kunnen meebewegen met het veranderend klimaat. De provincie Gelderland werkt hierbij vooral vanuit haar betrokkenheid bij waterveiligheid, waterkwaliteit, bodem en natuur. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de variatie van de Gelderse streken.

De provincie Gelderland wil met haar partners verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving nemen we de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan. Klimaatbestendig werken is daarbij voor de provincie Gelderland een logische voorwaarde als er samengewerkt wordt met anderen. Verschillende ontwikkelingen binnen toerisme en recreatie horen hier ook bij. Deze ontwikkelingen wil de provincie Gelderland benutten. Hierbij is het van belang dat de ontwikkelingen passen bij de Gelderse kwaliteiten. De provincie streeft naar een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid zodat Gelderland versterkt wordt voor nu en in de toekomst.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend initiatief zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'wonen' en 'klimaatadaptatie' relevant.

Wonen

De verordening bevat de regel dat nieuwe woningbouwontwikkelingen alleen zijn toegestaan wanneer deze passen in het door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde regionale woonagenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie van die regionale woonagenda. Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel is en niet geschikt meer is als beoordelingskader, zal de provincie totdat een nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken, toetsen aan de volgende criteria: er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, het plan past binnen de meest recente provinciale visie op het woonbeleid, er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden en de provincie stemt in met de ontwikkeling.

Klimaatadaptatie

Ter plaatse van het besluitgebied zijn de regels omtrent 'klimaatadaptatie' van belang. De verordening schrijft voor dat in een bestemmingsplan (en omgevingsvergunningen) dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maakt, een toelichting wordt opgenomen met een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Daarbij moeten de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte worden betrokken.

Toetsing provinciaal beleid

Met de realisatie van de appartementen binnen het bestaand stedelijk gebied van 's Heerenberg wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen (voor de doelgroep 'senioren') in de gemeente Montferland. Het plan wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving van het besluitgebied zodat er een kwalitatief goede woon- en leefomgeving ontstaat. Bovendien is het voorgenomen initiatief opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Montferland dat regionaal is afgestemd met de regio De Liemers (zie paragraaf 3.2).

Ten aanzien van klimaatadaptatie wordt er in het besluitgebied rekening gehouden met de verschillende klimaataspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Hiervoor worden diverse maatregelen toegepast ter plaatse van de bebouwing van het woongebouw en het achtergelegen terrein die in overeenstemming zijn met de opgestelde speerpunten en uitgangspunten binnen het gemeentelijke klimaatadaptatiebeleid (zie paragraaf 3.4).

Het initiatief is hiermee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen

Op 8 maart 2023 hebben de gemeenten in de Regio Arnhem-Nijmegen met minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) en gedeputeerde van de provincie Gelderland Peter Kerris (verantwoordelijk voor wonen), de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. In de woondeal maken de gemeenten, woningcorporaties, provincie en Rijk afspraken over woningbouw in de regio. De afspraken gaan over de hoeveelheid te bouwen woningen, waar dit gaat gebeuren en het aantal betaalbare woningen. In totaal gaat het in de regio om de bouw van 33.000 woningen in de periode tot en met 2030. Daarbij zorgt iedere gemeente vanaf 2025 dat binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000) wordt gerealiseerd.

Voor de gemeente Montferland geldt een woningbouwopgave van 1.490 woningen tot 2030. Om dit aantal te realiseren bestaat er een harde plancapaciteit van 360 woningen. Dit betekent dat de behoefte aan het mogelijk maken van nieuwe woningen groot is en er meer dan voldoende vraag is om nieuwe harde plancapaciteit toe te voegen. De gemeenteraad van Montferland heeft de Woondeal ook vastgesteld als gemeentelijk volkshuisvestelijk en ruimtelijk beleid.

Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2040

In de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen werken de gezamenlijke overheden samen aan een beter functionerende woningmarkt. Om vinger aan de pols te houden voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment voeren zij periodiek een regionaal woonbehoefteonderzoek uit. Het Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2040 (d.d. 14 maart 2023) vervangt het onderzoek uit 2019.

Op basis van het nieuwe onderzoek is er behoefte aan 41.850 extra woningen die in de periode 2022 - 2030 aan de woningvoorraad in de Groene Metropoolregio toegevoegd moeten worden. Daarmee ligt de behoefte aanmerkelijk hoger dan bij het laatste onderzoek (2019) en de afspraken die in het kader van de Woondeal zijn gemaakt (minimaal 33.000 woningen tot en met 2030, indien haalbaar verhogen tot 38.000 woningen). Als de periode tussen 2031 en 2040 ook in beschouwing wordt genomen, bedraagt de totale extra woningbehoefte zo'n 54.000 woningen. Dat sluit aan bij de bandbreedte waar in het kader van de Woondeal 1.0 werd uitgegaan (50.000 tot 60.000 woningen). Dit betekent dat de woningbehoefte tot 2040 niet zozeer is toegenomen ten opzichte van eerdere prognoses, maar dat de behoefte zich manifesteert op de kortere termijn.

Op regioniveau is er behoefte aan 12.125 sociale huurwoningen tot en met 2030; zo'n 29% van de totale woningbehoefte. Daarmee ligt deze vraag naar sociale huur in lijn met de landelijke richtlijn uit de Nationale Woon- en Bouwagenda; namelijk dat iedere gemeente minimaal 30% sociale huur in haar nieuwbouwprogramma opneemt. Op gemeenteniveau zien we wel enkele verschillen. In sommige gemeenten ligt de behoefte aan sociale huur boven de 30%, terwijl andere gemeenten juist een relatief kleine behoefte kennen.

Ten opzichte van het vorige onderzoek is de vraag naar betaalbare koopwoningen (< € 355.000) in de regio verder toegenomen. Hierbij speelt waarschijnlijk mee dat de prijzen voor koopwoningen de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen en woningzoekenden daardoor nu een woning willen kopen om te voorkomen dat 'ze de boot dreigen te missen'. Een deel van de vraag naar betaalbare woningen richt zich op grondgebonden woonvormen. Daarnaast neemt de vraag naar levensloopgeschikte woonvormen toe. Een logisch gevolg door het toenemend aantal ouderen en andere mensen met (toekomstige) fysieke beperkingen in de regio. Daar komt bij dat een deel van de doelgroep voor deze woningen iets meer dan alleen een levensloopgeschikte woning wenst. De locatie moet kloppen (liefst dichtbij voorzieningen en het eigen sociaal netwerk) net als de woonvorm. Concepten zoals het wonen in een hofje zijn zeer gewild, maar zijn kosten verhogend.

Daarnaast blijft de bouw van dure koopwoningen (> € 355.000) belangrijk. Niet alleen omdat er behoefte aan is (ongeveer 26% van de totale extra woningbehoefte), maar ook om de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen.

Er is de komende jaren enige vraag naar middeldure huur (ongeveer 1.365 woningen tot en met 2030; ongeveer 3% van de totale behoefte). Daarmee ligt de behoefte aan dit segment een stuk lager dan bij het vorige onderzoek in 2019. Ook in de Woondeal-afspraken ligt de ambitie (14% van de woningbouwopgave) een stuk hoger dan uit de behoefte naar voren komt. De vraag naar middeldure huur is vooral afkomstig van kleine 1- en 2-persoonshuishoudens; zowel jongeren (die nog niet in staat zijn een goedkope koopwoning te kopen) als

kapitaalkrachtige ouderen die op zoek zijn naar een comfortabele woonruimte. De vraag van deze doelgroepen richt zich vooral op appartementen.

Een groot deel van de woningbehoefte is afkomstig van woningzoekenden die enkel op zoek zijn naar een woning die past bij hun woonwensen en financiële mogelijkheden. Maar een deel van de vraag is afkomstig van huishoudens voor wie - naast woonwens en inkomen - ook de zorg- of ondersteuningsvraag een factor van belang is in hun woningbehoefte. De komende jaren zullen deze aandachtsgroepen op de woningmarkt toenemen. Vanuit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' is als ambitie opgenomen dat jaarlijks 30% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector (die de afgelopen jaren al is opgelopen in de groene Metropoolregio) verder zal toenemen.

De tendens dat steeds meer zorgvragers langer zelfstandig willen wonen is al jaren gaande, maar komt ook uit het onderzoek weer naar voren. Ouderen vormen hierbinnen niet alleen de grootste groep, maar zullen de komende jaren ook het sterkst toenemen. Vooral het aandeel 75-plussers neemt sterk toe. Op dit moment is 13% van de inwoners van de Groene Metropoolregio 75 jaar of ouder, in 2040 ligt dat aandeel op 20%. De grootste vraag gaat de komende jaren uit naar zelfstandige woningen, eventueel met aanpassingen. Maar de sterkste toename is te zien in de vraag naar geclusterde woonvormen met zorg nabij (bijvoorbeeld zelfstandige appartementen in de buurt van een woonzorgcentrum of een hofjesconcept).

Liemerse Woonagenda 2020-2025

Op 13 oktober 2020 is door de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland de Liemerse Woonagenda 2020-2025 vastgesteld, waarmee de agenda onderdeel is van het provinciaal beleid. Met dit document wil de regio de gezamenlijke koers vastleggen over hoe er lokaal voor wordt gezorgd dat er ruimte wordt gegeven aan kwalitatief goede woningbouwplannen.

De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van recentelijk uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers en is doorvertaald naar de verschillende gemeenten. Waar men vijf jaar geleden nog bezig was met de aanstaande krimp en het terugbrengen van de nieuwbouw aantallen, voorziet men nu dat er hard aan de slag gegaan moet worden met extra locaties om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Op basis van het Woningmarktonderzoek 2019 Arnhem Nijmegen is in beeld gebracht wat de belangrijkste opgaven zijn in de komende jaren. De opgaven voor de Liemerse Woningmarkt zijn:

- Groeiende woningbehoefte;
- Ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties;
- Behoefte aan betaalbaar wonen;
- Kleine uitbreidingsvraag sociale huur;
- Aan de slag met de versnelling van de woningbouw in de Liemers.

Groeiende woningbehoefte en behoefte aan betaalbaar wonen

De Liemerse Woonagenda gaat qua woningbehoefte nog uit van de prognoses uit 2019. Zoals beschreven in de voorgaande subparagraaf is er inmiddels een recenter Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2040, welke het onderzoek uit 2019 vervangt.

Ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties

De woningvraag in de Liemers concentreert zich in de kernen langs de A12. Er is dan ook voor gekozen om in de kernen langs de A12 en de spoorlijn, Westervoort, Duiven, Zevenaer en Didam de bouwopgave in de komende jaren te concentreren.

Kleine uitbreidingsvraag sociale huur

De sociale huursector wordt (door Rijksregels) ingezet voor de laagste inkomensgroepen. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen is er in de Liemers volgens het woningbehoefteonderzoek een beperkte uitbreidingsbehoefte. Bij nieuwe ontwikkelingen ligt er een opgave in het toevoegen van woningen in het midden- en dure segment om meer ruimte te bieden voor doorstroming.

Aan de slag met de versnelling van de woningbouw in de Liemers

Om voor de komende 10 jaar voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben zijn extra locaties nodig. Naast nieuwe transformatielocaties (vrijkomende scholen, sportvelden, kerken etc.) is daarvoor ook een beperkt aantal nieuwe uitleglocaties nodig. De groei wordt op een groene manier gerealiseerd. Daarbij gaat om de woningen én de woonomgeving om te zorgen voor toekomstbestendige nieuwbouwwijken. Bij de uitleglocaties sturen we dan

ook op kwaliteit: duurzaam, klimaatadaptieve woonomgevingen, circulair bouwen en een goede overgang naar het open Liemerse landschap. Dit aansluitend op de ambities uit de Woondeal. Samen met het Rijk, de provincie, woningcorporaties en marktpartijen maakt de regio Liemers in de Woondeal Arnhem-Nijmegen actief werk van de versnelling.

Op basis van bovenstaande opgaven worden de volgende zes uitgangspunten van de Liemerse Woonagenda gehanteerd:

- De regio legt de prioriteit bij inbreiding en vullen dat aanbod aan met uitleglocaties;
- De regio zet in op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad;
- De regio stuurt op de 'groene' kwaliteit van nieuwbouw;
- Ruimte voor goede woningbouwplannen: maatwerk per kern voor aanvullend woningaanbod;
- Ruimte voor goede woningbouwplannen: opgave in betaalbare woningbouw;
- Woningbouwopgave en versnelling.

Met de Liemerse Woonagenda wordt sterker ingezet op bouwen naar behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) en is men afgestapt van harde afspraken over het aantal te bouwen woningen.

Toetsing regionaal beleid

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een woongebouw met in totaal elf appartementen binnen het bestaand stedelijk gebied van 's-Heerenberg. Anno september 2023 is er nagenoeg geen harde plancapaciteit in 's-Heerenberg (en Lengel). Dit betekent dat de behoefte aan nieuwe woningen groot is en er meer dan voldoende vraag is om nieuwe harde plancapaciteit toe te voegen. Met het plan wordt er een bijdrage geleverd aan het voorzien in de kwantitatieve behoefte in de regio Arnhem-Nijmegen en meer specifiek de gemeente Montferland.

Het onderwerp 'betaalbaarheid' maakt nadrukkelijk deel uit van de kernafspraken uit de Woondeal. Zo is afgesproken om toe te werken naar een regionale programmering waarvan twee derde deel bestaat uit betaalbare huur- en koopwoningen. Het beoogde woonprogramma van de elf appartementen in het woongebouw (zie paragraaf 2.2) sluit hier nadrukkelijk op aan. Met het plan wordt ingezet op het toevoegen van elf woningen, waarbij de woningen geschikt zullen zijn voor de doelgroep senioren.

De beoogde ontwikkeling draagt hiermee bij aan de doelstellingen uit de 'Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen' en is passend binnen de 'Liemerse Woonagenda 2020-2025'.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Montferland 2009

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 besluitgebied aangeduid als 'contour bebouwd gebied'. Hierbinnen is woningbouw mogelijk.



Uitsnede kaart Structuurvisie Montferland (besluitgebied binnen blauwe cirkel)

Woonvisie Montferland 2016-2020

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 kernniveau 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 kernniveau.
- 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.
- Huisvesten van vergunninghouders om bijdrage te leveren aan het actuele vraagstuk.
- Leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderen door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en de woonomgeving.

De grootste veranderingen die te zien zijn in de te verwachten ontwikkelingen zijn de toename van het aantal alleenstaanden en de toename van het aantal senioren in de gemeente Montferland.

Notitie woningbouwbehoefte 2019-2030

De gemeente Montferland maakt onderdeel 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) (zie ook paragraaf 3.3).

Volgens de 'Notitie Woningbehoefte 2019-2030' zijn in 's-Heerenberg in de huursector 1.287 sociale huurwoningen, 54 vrije sector huurwoningen en 255 commerciële huurwoningen aanwezig. Dit betekent voor 's-Heerenberg een beperkt aanbod van het aantal huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

Voor de bouw van appartementen zit een risico in de opnamecapaciteit. Door een juiste kwaliteit op een centrumlocatie kunnen appartementen een goed en haalbaar alternatief zijn voor het berekende tekort aan grondgebonden nultredenwoningen.

Woningmarkt Montferland

Bevolking en huishoudens

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 twee persoons huishoudens voor 75 plussers.

Woningvoorraad en woningbehoefte

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.

Klimaatadaptatieplan Montferland 2021-2026

Omdat klimaatverandering ons allemaal raakt moet iedereen daarin zijn bijdrage leveren. Op Nationaal niveau is in de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie (2015) de ambitie vastgelegd om Nederland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Daarmee is een transitie ingezet, die in 2050 voltooid moet zijn.

In het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie (2018) hebben gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk samen afgesproken om deze transitie te doorlopen. Het Deltaplan versnelt en intensificeert hiermee de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de beperking van gevolgen bij overstromingen.

In het Klimaatadaptatieplan Montferland staat hoe de gemeente Montferland de kwetsbaarheden in beeld hebben gebracht, hoe de risicodialogen zijn gevoerd en wat de visie, ambities, aanpak en speerpunten voor de periode 2021-2026 zijn. Door de visie, ambities en speerpunten van dit plan vast te stellen en het benodigde budget beschikbaar te stellen kan de gemeente Montferland werk maken van klimaatadaptatie.

In het Klimaatadaptatieplan Montferland staan vijf pijlers ('adaptief landelijk gebied', 'woonkernen gezond en groen', 'robuuste vitale infra en objecten', 'ontwikkelen klimaatbestendig' en 'betrokken actieve mensen') gedefinieerd waar de gemeentelijke visie op steunt. Per pijler zijn ambities/doelen gedefinieerd voor de komende 30 jaar. Er zijn leidende principes vastgesteld en dialogen gevoerd met inwoners, wijk- en dorpsraden, ondernemers en organisaties.

Dat alles heeft geleid tot drie speerpunten voor de korte termijn (planperiode 2021-2026):

1. Klimaatadaptatie vanzelfsprekend maken in de organisatie van gemeente Montferland;
2. Elke kans buiten benutten;
3. Stimuleren van klimaatbestendig gedrag bij inwoners, ondernemers en organisaties.

Bovenstaande gekozen speerpunten hebben met elkaar gemeen dat ze: het vaakst genoemd zijn in de gevoerde

dialogen, uitvoerbaar zijn in de komende jaren, voor de komende jaren het grootste effect zullen bewerkstelligen en dat ze de basis vormen om in de volgende periode verder door te pakken.

Situatie besluitgebied

Op basis van divers beschikbaar kaartmateriaal zijn met de klimaateffectatlas van Stichting Climate Adaptation Services (CAS) voor heel Nederland op regionale schaal de mogelijke klimaatveranderingen en effecten van die veranderingen te zien. Ook heeft de gemeente Montferland voor haar grondgebied in de vorm van een klimaatatlas een gemeentelijke stresstest ontwikkeld om op elke locatie de risico's/effecten van klimaatverandering inzichtelijk te maken. De klimaatatlas maakt duidelijk op welke klimaateffecten we ons moeten instellen. De getoonde effecten zijn gebaseerd op de klimaatscenario's voor 2050 van het KNMI.

Volgens deze twee bronnen is er voor het besluitgebied een toekomstig licht risico waarneembaar voor de klimaateffecten wateroverlast en hitte. Daarnaast speelt het effect waterveiligheid geen rol voor het besluitgebied, aangezien enkel de gehele zuidzijde van 's-Heerenberg een kleine overstromingskans heeft bij het bezwijken van een dijk bij de IJssel of Rijn. Het besluitgebied valt buiten deze benoemde zuidzijde. Als laatste lijkt het besluitgebied weinig tot geen droogtegevoeligheid te kennen, maar kent het ter plaatse wel lage grondwaterstanden. Hierdoor is opvang van hemelwater en infiltratie in de bodem erg belangrijk.

Met het aspect wateroverlast wordt binnen het voorgenomen initiatief omgegaan door (met behulp van infiltratiekranten, halfverharding in de vorm van grasbetonblokken en groenvoorzieningen) hemelwater afkomstig van het nieuwe woongebouw en bijbehorende achterliggende parkeerterrein op te vangen op eigen terrein en te laten infiltreren in de bodem. Tegelijkertijd is dit positief voor het verminderen van droogtegevoeligheid ter plaatse in het besluitgebied. Voor het tegengaan van hittestress wordt in het besluitgebied in de eerste plaats gebruik gemaakt van een goed aangelegde gras/beton-halfverharding op het achtergelegen terrein. In de tweede plaats worden op het platte dak van het toekomstige woongebouw meer zonnepanelen geplaatst dan eigenlijk benodigd is. Deze zonnepanelen weerkaatsen de warmte en dragen daardoor bij aan het verminderen van hittestress.

Biodiversiteitsplan gemeente Montferland

De gemeente Montferland heeft in december 2021 het Biodiversiteitsplan 'Ruimte voor biodiversiteit' opgesteld. De gemeenteraad van Montferland erkent het belang van een goede biodiversiteit en wil de biodiversiteit in de gemeente versterken. Zij heeft daarom in de vergadering van 27 september 2018 een motie aangenomen om (1) aan te geven welke maatregelen nu al door de gemeente worden genomen om biodiversiteit te bevorderen en (2) om een integrale visie en uitvoeringsagenda ter bevordering van biodiversiteit op te stellen. Het biodiversiteitsplan geeft invulling aan beide onderdelen.

De gemeente kiest voor een brede aanpak van adviezen bij ruimtelijke ordening projecten tot concrete uitvoeringsprojecten. Het behouden en versterken van de biodiversiteit past ook bij de uitgangspunten van de (aankomende) nieuwe Omgevingswet, namelijk het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

De centrale gedachte als het gaat om verbeteren van de biodiversiteit is dat het niet gaat om het behoud van soorten in natuurgebieden alleen. Om de biodiversiteit te verbeteren is het volgende nodig:

1. Biodiversiteit ontwikkelen binnen de huidige beschikbare ruimte én;
2. Het verbinden van gebieden met goede biodiversiteit én;
3. Onderhoud en beheer richten op behoud en verbinding van de leefgebieden.

Voor de verbetering van de biodiversiteit kiest de gemeente voor een gebiedsgerichte benadering. Elk gebiedstype heeft te maken met verschillende knelpunten die zorgen voor een vermindering van de biodiversiteit. De gemeente hanteert daarbij een indeling in vier gebiedstypen:

- Agrarisch buitengebied
- Kernen
- Bedrijventerreinen
- Natuurgebieden

Op verschillende niveaus en in verschillende gebieden vinden handelingen plaats die van (negatieve) invloed zijn op de biodiversiteit. Om richting te kunnen geven aan een uitwerking gebruikt de gemeente drie sporen:

- Ruimtelijke ontwikkelingen;
- Onderhoud en beheer;
- Bewustwording.

Per spoor kan worden bepaald op welke wijze invulling wordt gegeven aan het behalen van de randvoorwaarden van herstel van biodiversiteit en wat daarin de opgave is. Per gebiedstype (in totaal vier) worden voor de drie sporen keuzes gemaakt in opgaves en de wijze van invulling. Deze vormen de basis voor de keuzes van maatregelen die uiteindelijk getroffen moeten gaan worden. Het onderscheid dat voor het gemeentelijke biodiversiteitsplan globaal wordt gemaakt is weergegeven in onderstaande tabel. In deze tabel is te zien welke sporen voor de verschillende gebiedstypen het belangrijkste zijn.

	Ruimtelijke ontwikkeling	Onderhoud en beheer	Bewustwording
Buitengebied	middel	hoog	middel
Kernen	middel	hoog	hoog
Bedrijventerreinen	hoog	middel	laag
Natuurgebieden	middel	laag	laag

Tabel inzet maatregelen per gebiedstype en per spoor

Kernen

Voor het besluitgebied is het gebiedstype 'Kernen' van toepassing. Als opgave bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt natuurinclusief ontwerpen de norm. Deze landelijke ambitie wordt door de gemeente toegepast bij nieuwe initiatieven zoals nieuwbouw en herontwikkeling. Vooralsnog wordt een vrijwillige bijdrage gevraagd per initiatief. Door middel van voorlichting worden initiatiefnemers op de hoogte gebracht van de mogelijkheden van natuurinclusief ontwerpen. Bij gemeentelijke initiatieven wordt van opdrachtnemers een natuurinclusief ontwerp verplicht gesteld.

Qua beheer en onderhoud wordt het groen in de kernen functioneler voor insecten, kleine zoogdieren en vogels. De gemeente geeft het goede voorbeeld en voert ecologisch beheer van haar bermen en openbaar groen uit. De bewoners worden gestimuleerd om dit voorbeeld te volgen. De opgave om meer te vergroenen gaat hand in hand met maatregelen voor klimaatadaptatie.

Daarnaast ziet de gemeente voor de kernen bewustwording van de inwoners van Montferland als speerpunt van haar biodiversiteitsbeleid. Zo wil de gemeente actief gaan handelen om inwoners te stimuleren om ook zelf de tuinen biodiverser te gaan aanleggen en beheren.

Toetsing gemeentelijke beleid

Onderhavig besluitgebied ligt binnen de contour bebouwd gebied. Woningbouw is mogelijk binnen deze contour. Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling past binnen de Structuurvisie van de gemeente Montferland.

Daarnaast voorziet het voorliggende initiatief in de realisatie van elf appartementen die binnen bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd. Met de toevoeging van deze appartementen wordt voorzien in de actuele woningbehoefte aan dit type woningen in de gemeente Montferland en wordt er bijgedragen aan een meer duurzame, energiezuinige en betaalbare woningvoorraad. De toepassing van zonnepanelen op het platte dak van het toekomstige woongebouw draagt hier aan bij. De doelgroep voor de appartementen is senioren. Het mogelijk maken van woningen gericht op senioren zorgt voor een doorstroming in de woningmarkt waardoor woningen vrijkomen voor doorstromers en starters.

Verder wordt er met voorliggende ontwikkeling rekening gehouden met klimaatadaptatie door klimaatadaptieve maatregelen toe te passen in het ontwerp van het woongebouw en het achtergelegen (parkeer)terrein, waardoor er ter plaatse in het besluitgebied bij wordt gedragen aan het tegengaan/verminderen van diverse klimaateffecten (voornamelijk wateroverlast en hittestress). Zo worden bij het achtergelegen terrein infiltratiekratten toegepast en bestaan de parkeerplaatsen uit goed aangelegde halfverharding (uitgewerkt met grasbetonblokken). Verder wordt het achtergelegen terrein ingericht met diverse groenvoorzieningen (gemengde haag, bomen, bosje en gras) en wordt een groen dak toegepast op het bijgebouw met de bergingen. Daarnaast wordt er gevelgroen en beplanting tegen het woongebouw aan geplaatst. Deze combinatie van maatregelen zorgt voor een vergroting van de infiltratiecapaciteit en een beduidend lagere warmteuitstraling, waardoor het klimaatadaptieve effect in het besluitgebied versterkt wordt.

Ook dragen de geplaatste zonnepanelen op het dak van het woongebouw bij aan het verminderen van hittestress

door de weerkaatsing van warmte. De waterhuishoudkundige maatregelen staan verder beschreven in paragraaf 4.7. Hierdoor kan worden gesteld dat onderhavig initiatief in lijn is met de gestelde gemeentelijke speerpunten en uitgangspunten en het binnen de contouren van het Klimaatadaptatieplan van de gemeente Montferland past.

Tot slot is voor het besluitgebied een natuurinclusief ontwerp van het toekomstige woongebouw opgesteld (ten aanzien van inmetsekkasten voor huismussen/zwaluwen; zie paragraaf 4.9) en zorgen de diverse groenvoorzieningen op het achtergelegen terrein en het gevelgroen aan het woongebouw er voor dat er goede kansen geboden worden voor het versterken van de biodiversiteit ten aanzien van soorten flora en fauna ter plaatse in het besluitgebied. Hiermee draagt het initiatief bij aan het Biodiversiteitsplan.

Het initiatief is hiermee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de uitvoerbaarheid van het initiatief worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre dit initiatief haalbaar is in het kader van milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Montferland Milieu is in februari 2024 een verkennend, aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5). De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Conclusies en aanbevelingen

Uit het uitgevoerde onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. In boring 07 en 08 is in de laag van 0,00 tot 0,20 m -mv zwak baksteen en puin waargenomen.
- De zwak baksteen en puinhoudende laag is licht verontreinigd met div. zware metalen, PCB, PAK, minerale olie en matig verontreinigd met zink.
- In de afperkende boringen zijn slechts licht verhoogde gehalten aangetoond. Het betreft een beperkte spot. De verontreiniging is zowel horizontaal als verticaal in voldoende mate afgeperkt.
- Ter bepaling van de veiligheidsklasse zijn de gemeten waarden tevens getoetst aan de CROW400. Uit deze toetsing blijkt dat er bij (graaf)werkzaamheden, naast de basishygiëne, geen veiligheidsklasse van toepassing is.
- Over het de gehele locatie is in de humeuze bovengrond een licht verhoogd gehalten aan div. zware metalen en PAK's aangetoond.
- Over de gehele locatie is in zowel de opgebrachte boven- als ongeroerde ondergrond geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof.
- De grondwaterspiegel bevindt zich dieper dan 5 meter beneden het maaiveld.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient te worden verworpen.
- Bij het verkennend asbestonderzoek (druppelzone) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de grove als fijne fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. Het mengmonster bevindt zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- Indien er grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden in of nabij (afperkingsgebied) de verontreiniging dient er een Plan van aanpak ingediend worden bij het bevoegd gezag (gemeente Montferland). Aan de hand van het Plan van aanpak kan de verontreiniging verwijderd worden. Zonder goedkeuring van het bevoegd gezag is het verboden grondwerkzaamheden uit te voeren in of nabij (afperkingsgebied) de verontreiniging.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juni 2023 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 6 bijgevoegd. Hieronder worden kort de conclusies toegelicht.

Selectie van geluidsbronnen

De nieuwe woningen staan nabij diverse geluidsbronnen. Aan de hand van de zones rondom de diverse wegen, spoorwegen en gezoneerde bedrijventerreinen kan worden bepaald voor welke geluidsbronnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

In de omgeving van de nieuwe woningen bevinden zich wegen. Gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen zijn in de nabijheid van de nieuwe woningen niet aanwezig. Het plangebied ligt dan ook niet in de zones van gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen. Akoestisch onderzoek naar gezoneerde industrieterreinen en spoorlijnen is dan ook niet nodig.

De ontwikkeling ligt direct aan de Zeddamseweg en nabij de Kruisstuk (overgaand in de Stokkumseweg). Deze wegen hebben een 30 km/uur-regime. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt.

De verkeersintensiteiten op de Zeddamseweg en de Kruisstuk in combinatie met het wegdek (elementenverharding in keperverband) zijn dusdanig dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet kan worden uitgesloten. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de omliggende 30 km-wegen (Zeddamseweg en nabij de Kruisstuk (overgaand in de Stokkumseweg)) rond de nieuwe woningen.

Ten zuiden van de ontwikkeling ligt de Oude Doetinchemseweg op 100 meter. Deze weg ligt in de bebouwde kom en heeft twee rijstroken. De zone van deze weg bedraagt 200 meter op basis van de Wgh. De ontwikkeling ligt in de zone van de Oude Doetinchemseweg.

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk naar de geluidhinder afkomstig van de Oude Doetinchemseweg en de omliggende 30 km-wegen (Zeddamseweg en nabij de Kruisstuk (overgaand in de Stokkumseweg)).

Toetsing aan de Wgh

Oude Doetinchemseweg

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Oude Doetinchemseweg bedraagt 33 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Omliggende 30 km-wegen

De geluidsbelastingen afkomstig van de omliggende 30 km-wegen (Zeddamseweg en Kruisstuk) zijn tezamen bepaald. De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de omliggende 30 km-wegen bedraagt 58 dB, inclusief aftrek op

grond van artikel 110g Wgh.

Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt voldaan. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting ($_{LCUM,plus}$) bedraagt 58 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. De optredende cumulatieve geluidsbelasting is hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh, daarmee zijn de optredende geluidsbelastingen op basis van de Wgh acceptabel. De oostgevel (achtergevel) van de appartementen is een geluidsluwe gevel [gevel met een cumulatieve geluidsbelasting ($_{LCUM,plus}$) van maximaal 48 dB]. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.

In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek in de vorm van een geluidweringonderzoek (Bijlage 7) is er door Akoestisch Buro Tideman in november 2023 onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te halen. Geconcludeerd kan worden voldaan aan de geluidweringseis zoals gesteld in artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit. Uit de berekeningen blijkt dat de beglazing moet voldoen aan een minimaal vereiste geluidwering. Tevens moet het schuine dak aan de zijde van de Zeddamsesweg zijn voorzien van een verzwaarde dakplaat. De overige uitgangspunten zoals minerale wol als thermische isolatie van dak en de dubbele kierdichting zijn reeds voorzien.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuillende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of

sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het besluitgebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het besluitgebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een

ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

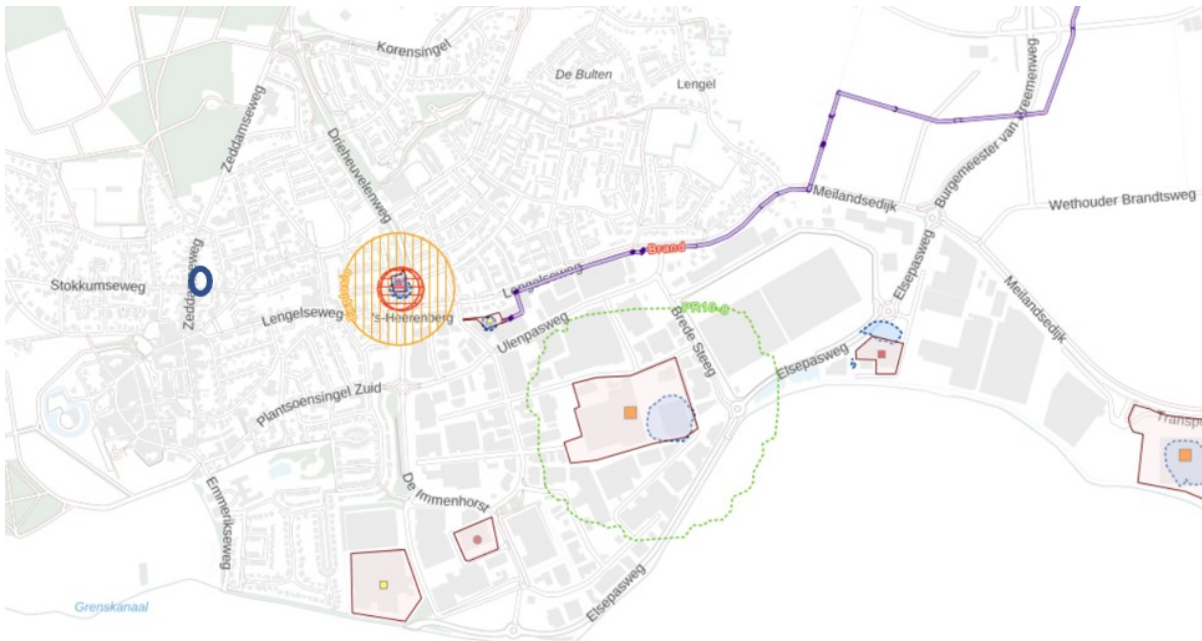
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Toetsing

Onderhavig initiatief in het besluitgebied heeft betrekking op de realisatie van woongebouw met elf appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Met de realisatie van de appartementen is sprake van nieuwe kwetsbaar objecten. Per saldo worden er namelijk woningen toegevoegd. Hierbij is er ook sprake van een toename van het aantal personen in de dag- en nachtperiode. Het groepsrisico wijzigt daardoor in kleine mate.

Onderstaand is een uitsnede van de Risicokaart Nederland weergegeven. Het plangebied is blauw omcirkeld.



Uitsnede Risicokaart Nederland (besluitgebied blauw gemarkeerd)

Stationaire bronnen

In de omgeving van het besluitgebied zijn op basis van de Risicokaart de volgende bedrijven/inrichtingen aanwezig die een beperking kunnen vormen in het kader van externe veiligheid:

- a. Drieheuvelenweg 1, 'Service Station Bergh', brandstofverkooppunt met LPG tankstation
- b. Lengelseweg 76, gasdrukregel- en meetstation van N.V. Nederlandse Gasunie
- c. Industriestraat 12, 'Mainfreight Holding B.V.', opslag gevaarlijke stoffen
- d. Distributiestraat 5, 'JCL Logistics Benelux BV, opslag gevaarlijke stoffen

a. Brandstofverkooppunt met LPG tankstation 'Service Station Bergh'

Het brandstofverkooppunt met LPG tankstation "Service Station Bergh" aan de Drieheuvelenweg 1 ligt op circa 550 meter ten oosten van het besluitgebied. Het brandstofverkooppunt valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor alle onderdelen van het LPG-tankstation (vulpunt, reservoir en afleverzuil) gelden met betrekking tot het plaatsgebondenrisico verschillende veiligheidsafstanden tot kwetsbare objecten. Het besluitgebied valt buiten de veiligheidsafstanden en risicocontouren van het tankstation. Een nadere beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

b. Gasdrukregel- en meetstation

Op circa 800 meter ten oosten van het besluitgebied ligt een gasdrukmeet- en regelstation van Gasunie. De afstand van het PR 10^{-6} contour bedraagt 15 meter voor dit gasdrukmeet- en regelstation. Het besluitgebied bevindt zich ruim buiten de PR 10^{-6} contour. Een nadere beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

c. Mainfreight Holding B.V.

Op circa 1.200 meter ten zuidoosten van het besluitgebied ligt Mainfreight Holding B.V. waar de opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het bedrijf is bij provinciale milieuvergunning aangemerkt als niet categoriale inrichting en BRZO-bedrijf. In de vergunning zijn op basis van een QRA risicocontouren vergund. De PR- 10^{-6} contour voor de zuidoostelijke hal is als veiligheidszone in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Het besluitgebied valt buiten deze zone.

d. Transportbedrijf 'JCL Logistics Benelux BV'

Op circa 1.900 meter ten oosten van het plangebied ligt transportbedrijf "JCL Logistics Benelux BV" waar de opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de vergunning zijn op basis van een QRA risicocontouren vergund. Het plangebied valt niet binnen de PR- 10^{-6} contour. Een nadere beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Mobiele risico bronnen

Op circa 850 meter ten oosten van de beoogde bebouwing in het besluitgebied ligt een aardgasbuisleiding van Gasunie. Deze buisleiding heeft de volgende kenmerken:

Naam leiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Invloedsgebied Groepsrisico
N-566-09	6,61 inch	40,00 bar	79 m

De aardgasbuisleiding ligt op ruime afstand van het besluitgebied. Het besluitgebied ligt buiten het invloedsgebied van het groepsrisico voor voorgenoemde buisleiding. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Wegverkeer

In de omgeving van het besluitgebied zijn een aantal (kleine) lokale en provinciale (N316 en N827) wegen gelegen. De Zeddamseweg vormt de ontsluitingsweg voor het besluitgebied. Over De Immenhorst en omliggende straten worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd, met name ter bevoorrading van het lpg tankstation aan de Drieheuvelenweg 1 en de bedrijven op het Euregionaal bedrijventerrein. De bevoorrading van deze bedrijven vormt geen belemmering.

Daarnaast ligt het besluitgebied op circa 1.500 meter van de Duitse snelweg A3. Over dit traject gaan dezelfde gevaarlijke stoffen als aan de Nederlandse kant van deze weg (A12). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen is het Basisnet Weg van belang. Het besluitgebied valt daarmee binnen het invloedsgebied van deze weg. Er is echter sprake van een toename van het aantal personen in de dag- en nachtperiode. Het groepsrisico wijzigt daarmee als gevolg van het plan. Om die reden kan in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Uit toetsing aan de signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het ruimtelijk besluit betrekking heeft op het mogelijk maken van kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van toxische stoffen over de Duitse snelweg A3 en geheel buiten de 200 meter van de transportroute. Op basis van het Bevt dient voor een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter vanaf de transportroute ingegaan te worden op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Daarnaast stelt het Bevt dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. Voor deze situaties wordt de onderstaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd.

Beperkte verantwoording groepsrisico

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het besluitgebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische vloeistoffen/gassen ligt is een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. navolgend is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te

voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het besluitgebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het besluitgebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.6 Bedrijven- en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed woon- en leefmilieu binnen en buiten het besluitgebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

Toetsing

Het besluitgebied en haar directe omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'gemengd gebied'. Door Buro Ontwerp & Omgeving is in maart 2023 een quickscan uitgevoerd naar de bedrijven en milieuzonering in de nabije omgeving van het initiatief in het besluitgebied (Bijlage 8). De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Conclusies

Voorliggend initiatief voorziet in de toevoeging van een milieuhindergevoelige functie, in de vorm van elf nieuwe appartementen in een woongebouw. Op de locatie van het besluitgebied worden geen milieuhinderveroorzakende functies gerealiseerd.

In de navolgende tabel zijn de aanbevolen afstanden (in meters) voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar weergegeven voor de omliggende bedrijven en voorzieningen, gevolgd door de werkelijke afstand (in meters) tot de gevels van het nieuwe woongebouw met elf appartementen. Deze tabel is als 'worst-case situatie' gebaseerd op de reguliere richtafstanden, waarbij een reductie van één afstandsstap (ten aanzien van een 'gemengd gebied') nog kan worden toegepast zodat de grootste afstand van 10 meter teruggebracht kan worden naar 0 meter. Dit is van toepassing voor de functie op het adres Zeddamseweg 32, naastgelegen aan het besluitgebied.

Adres	Functie (SBI-2008)	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
Zeddamseweg 25	Cafetaria (561)	10	0	10	10	10	Ca. 45
Zeddamseweg 32	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven (8621, 8622, 8623)	0	0	10	0	10	Ca. 0
Kruisstuk 10a	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	0	0	10	0	10	Ca. 55
Oude Doetinchemseweg 1	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven (8621, 8622, 8623)	0	0	10	0	10	Ca. 75
Oude Doetinchemseweg 3	Apotheken en drogisterijen (4773, 4774)	0	0	0	10	10	Ca. 70
Oude Doetinchemseweg 5	Cafetaria (561)	10	0	10	10	10	Ca. 75
Oude Doetinchemseweg 13	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten (4752)	0	0	30	10	30	Ca. 130
Stokkumseweg 12	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	0	0	10	0	10	Ca. 60

Tabel bedrijven en milieuzonering nabije omgeving besluitgebied

Uit het onderzoek blijkt dat omliggende bedrijven en voorzieningen geen beperkingen opleveren voor het besluitgebied voor de realisatie van het woongebouw met elf appartementen. Het gehele besluitgebied ligt dan ook buiten de reguliere VNG-richtafstanden behorende bij alle bedrijven en voorzieningen die gelegen zijn in de specifieke nabije omgeving van het besluitgebied aan de noordelijke rand van het centrum van 's-Heerenberg. Hierdoor wordt er voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" op het gehele besluitgebied.

Kortom, er kan gesteld worden dat er geen belemmeringen voor het initiatief met de nieuwbouw van een woongebouw met elf appartementen ondanks de aanwezigheid van de verschillende bedrijven en voorzieningen nabij het besluitgebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.7 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'. In de waterparagraaf in de toelichting moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het besluitgebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

Voor het waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden van het waterschap weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

De ambitie is om richting 2050 wendbaar invulling te geven aan het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem. Dit wordt gedaan in combinatie met aanpassingen in gebruik en inrichting van de omgeving, zodat 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

De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

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

Situatie besluitgebied

In de huidige situatie is het besluitgebied gedeeltelijk verhard ingericht met vijf aaneengebouwde panden en een achterliggend bijgebouw. Het achterliggende gedeelte in het besluitgebied (tuin) bestaat uit onverhard terrein. In en aangrenzend aan het besluitgebied zijn geen beschermde watergangen aanwezig.

In de toekomstige situatie is in het besluitgebied een woongebouw gerealiseerd met 11 appartementen inclusief een onderdoorgang met inpandige bergingen. Op het achtergelegen terrein wordt parkeergelegenheid gerealiseerd met 13 parkeerplaatsen en een bijgebouw met zes bergingen gerealiseerd. Het achtergelegen terrein met de parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in halfverharding (grasbetonblokken) en wordt omringd door een gemengde haag. Naast de parkeerplaatsen worden de bestaande groenvoorzieningen (bomen, bosje en overig groen) op het achtergelegen terrein gehandhaafd. Verder worden aan de voor- en achterzijde van het woongebouw gevelgroen en beplanting toegepast.

Er is hiermee in de toekomstige situatie sprake van een toename aan halfverharding. Het hemelwater wordt op eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van infiltratiekratten en de bestaande groenvoorzieningen. Op het terrein in het besluitgebied is hier voldoende ruimte voor. Door de mate van infiltratievoorzieningen in het besluitgebied wordt voorkomen dat hemelwater (afkomstig van neerslag/piekbuien) afstroomt naar lageregelegen delen in de omgeving. Het afvalwater wordt via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd.

Watertoets

Het besluitgebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. Voor het doorlopen van de Watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies. De Watertoets is te vinden als bijlage in de waterhuishoudkundige analyse (zie Bijlage 9).

Quickscan water

Ten aanzien van het voorgenomen initiatief is door Buro Ontwerp & Omgeving in februari 2024 een analyse van de waterhuishouding uitgevoerd door middel van een quickscan water. Deze is bijgevoegd als Bijlage 10.

Bergingsopgave:

Voor het voorgenomen initiatief is de bergingseis van het waterschap in principe leidend. Op basis van de voorgenomen ontwikkeling zal er circa 935 m² verhard oppervlak gerealiseerd worden. Dit is een toename van circa 335 m². Vanuit Waterschap Rijn en IJssel wordt hiervoor een bergingseis van 80 mm gesteld.

De overige 600 m² verharding is op dit moment ook verhard. Hiervoor wordt door het waterschap een bergingseis van minimaal 20 mm gesteld. Echter bedraagt de bergingseis van de gemeente Montferland 40 mm, waardoor deze van toepassing is.

Voor het voorgenomen initiatief geldt een waterbergingsopgave van minimaal circa 51 m³, zie hiervoor navolgende tabel.

Van verhard naar verhard	m ² / m ³
Huidig verhard oppervlak	600 m ²
Bergingseis verhard oppervlak (40 mm)	24 m ³
Van onverhard naar verhard	
Toename verhard oppervlak	335 m ²
Bergingseis verhard oppervlak (80 mm)	27 m ³
Totaal bergingsopgave	51 m ³

Samenvatting:

Uit de analyse blijkt het volgende:

- De bodemopbouw van het plangebied bestaat uit matig fijn en matig siltig zand, waarbij de bovengrond veelal en tot maximaal circa 1,0 matig humeus is. De bodem is tevens zwak grindig;
- Het maaiveld binnen het plangebied varieert van circa 23,6 tot circa 24,7 m +NAP;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied ingeschat wordt op circa 16,0 m-mv (circa 8 m +NAP);
- Op basis van de bodemopbouw word de infiltratie van hemelwater in de ondergrond binnen het plangebied als 'kansrijk' bestempeld;
- Conform het beleid van Waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Montferland zal er circa 51 m³ water (tijdelijk) geborgen en geïnfilterd te worden;
- Berging en infiltratie zal plaatsvinden onder de parkeervakken, welke voorzien zullen worden van een waterdoorlatende verharding;
- Daarnaast zullen infiltratiekratten aangebracht worden, en voor het verminderen van de te bergen hoeveelheid, zullen de bergingen voorzien worden van een sedum dak;
- Middels de realisatie van het appartementencomplex rekening gehouden dient te worden met een droogwaterafvoer (DWA) van circa 2,9 m³ per dag.

Conclusies en aanbevelingen:

Gezien de resultaten van onderhavige analyse worden er met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied op voorhand geen negatieve gevolgen verwacht voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de berging en infiltratie van hemelwater zal een ondergrondse infiltratievoorziening (kratten) gerealiseerd worden. Om te bepalen of de doorlatendheid van de bodem daadwerkelijk voldoende is voor het realiseren van een ondergrondse infiltratievoorziening en om deze voorziening verder te dimensioneren wordt geadviseerd om een doorlatendheidsonderzoek uit te voeren.

In overleg met de gemeente zal bepaald moeten worden op welke wijze het vuilwater geloosd kan worden. Tevens zal de bekeken moeten worden waar de noodoverloop van het hemelwatersysteem op kan lozen.

Het hemelwatersysteem dient in een latere fase verder gedimensioneerd en civieltechnisch uitgewerkt te

worden.

Aanbevolen wordt om het vloerpeil van het complex minimaal 20 cm hoger te realiseren als het omliggende terrein. Hiermee kan bij extreme neerslag waterschade aan het gebouw voorkomen worden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Toetsing

Archeologie

Het besluitgebied heeft de archeologische verwachtingswaarde 'Waarde - Archeologische verwachting 4'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, versterking bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm-mv. Op de beleidskaart Archeologie, Kaartblad 5 oost, van de gemeente Montferland ligt het besluitgebied in het Archeologisch Waardevol Gebied (AWG) categorie 3.2 Deze verwachtingszone bestaat uit bufferzones van 50 m rondom bekende archeologische vindplaatsen. Volgens het vigerende beleid van de gemeente Montferland geldt voor deze zone een onderzoeksverplichting bij plangebieden groter dan 100 m² en bij bodemingrepen dieper dan 30 cm-mv. De geplande bodemingreep overschrijdt daardoor de vrijstellingsgrenzen van het archeologiebeleid van de gemeente Montferland. Daardoor is door Hamaland Advies is in april 2023 een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek (inclusief bouwdoosonderzoek) uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn bijgevoegd als Bijlage 11.

Bureauonderzoek:

Het besluitgebied ligt aan de voet van een stuwwal. Ten zuidwesten van het besluitgebied zijn smeltwaterafzettingen en een terrasvlakte aanwezig. Ten noorden van het besluitgebied is sprake van een holtpodzolgrond. Door de relatief hoge ligging in verhouding met het zuidelijk liggende gebied, is het besluitgebied in theorie een geschikte bewoningslocatie geweest vanaf de prehistorie. Uit de bestudering van het historisch kaartmateriaal blijkt dat het besluitgebied tot in het begin van de 19e eeuw onbebouwd is gebleven. Op het kadastrale minuutplan van 1811 is het besluitgebied in gebruik als bouwland. Vanaf de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw ontstaat er in het besluitgebied bebouwing. Op de topografische kaart van 1970 is de huidige situatie te zien met daarop rijtjeswoningen binnen het besluitgebied.

De meldingen in Archis3 geven weer dat er in de omgeving van het besluitgebied vooral resten uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht kunnen worden. Ook worden archeologische resten uit eerdere perioden verwacht. Archeologische resten kunnen bestaan uit vuursteenvindplaatsen, kampementen, nederzettingen van jagers/verzamelaars en restanten van landbouwende samenlevingen, zoals bijvoorbeeld werktuigen.

Verkennend booronderzoek:

Onder de straatverharding met klinkers is in boring 1 een subrecent ophogingspakket aanwezig van grijsbruin en bruingrijs gevlekt matig fijn zand waarin o.a. brokjes steenkool en oude en moderne stukjes baksteenpuin aangetroffen zijn. Vanaf een diepte van 60 cm-mv tot 185 cm-mv is sprake van een dikke cultuurlaag (stadsophoging, A1-horizont) van bruin matig fijn zand met kiezels, grind, houtskoolspikkels, vensterglas en geblazen glas en aardewerkfragmenten. De basis van het bodemprofiel bestaat uit geel grof zand (gestuwde

afzettingen) met grind en kiezels (C-horizont).

In boring 2 is onder de tegelverharing sprake van een vergelijkbare bodemopbouw waarbij de top van de cultuurlaag (A1-horizont) aangetroffen is op een diepte van 50 cm-mv. De cultuurlaag maakt een verrommelde indruk en in de basis van de cultuurlaag zijn naast baksteenpuin ook fragmenten geplastificeerd metaal en ijzerdraad aangetroffen. De top van de C-horizont bevindt zich hier op een diepte van 145 cm-mv.

Boring 3, 4 en 5 vertonen allen een min of meer dezelfde bodemopbouw. Onder een subrecente bouwvoor is sprake van een dikke cultuurlaag van bruin homogeen fijn zand met kiezels, grind, houtskoolfragmenten, oud vensterglas (vlakglas) en fragmenten aardewerk. De top van de grofzandige grindrijke gestuwde afzettingen (C-horizont) bevindt zich hier respectievelijk op 150 cm-mv, 150 cm-mv en 130 cm-mv

Bouwdossieronderzoek:

Uit de resultaten van de onderzochte bouwtekeningen is te concluderen dat onder Zeddamseweg 42 een kelder aanwezig is. De diepte van deze kelder is niet bekend, maar vermoedelijk is de kelder dieper dan 130 cm-mv. Volgens aanvullende informatie van dhr. J. Italiaander, d.d. 14-04-2023, zijn onder de overige panden eveneens kelders aanwezig tot een diepte van circa 2,5 cm-mv.

Onder Zeddamseweg 34 t/m 38 zijn, zover op de bouwtekeningen te zien is, enkel funderingspalen aanwezig. Deze funderingspalen zijn tot maximaal 80 cm-mv geplaatst. De funderingspoeren hebben een grootte van maximaal 125 cm. Uit het reeds uitgevoerde veldonderzoek bleek dat vanaf een diepte van minimaal 50 cm-mv tot een diepte van maximaal 185 cm-mv sprake was van een dikke cultuurlaag (stadsophoging). Hoewel de funderingen de minimale grens van deze cultuurlaag overschrijden, is het nog steeds mogelijk dat deze cultuurlaag onder de te slopen bebouwing aan de Zeddamseweg 34 t/m 38 aanwezig is. Van Zeddamseweg 40 zijn geen bouwtekeningen beschikbaar, waardoor niet duidelijk is wat de funderingsdiepte en funderingswijze van dit pand is.

Selectieadvies:

Ter plaatse van de te slopen bebouwing:

Op basis van de onderzoeksresultaten van het bouwdossieronderzoek wordt geadviseerd om graafwerkzaamheden onder de bestaande bebouwing en buiten de bestaande kelders, dieper dan 80 cm-mv te vermijden, zodat eventuele archeologische resten in situ behouden kunnen blijven. Als er voor de geplande nieuwbouw toch dieper wordt gegraven dan wordt geadviseerd om de sloopwerkzaamheden van de funderingen onder archeologische begeleiding te slopen en vervolgens het uitgraven van de nieuwe bouwkuip archeologisch te laten begeleiden.

Buiten de te slopen bebouwing:

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geadviseerd om bij graafwerkzaamheden dieper dan de subrecente bouwvoor (dieper dan 50 cm-mv) archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Ter plaatse van boring 2 is de cultuurlaag vermengd met modern afval, waardoor hier geen vervolgonderzoek wordt geadviseerd. Er wordt geadviseerd om archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van het uitgraven van de nieuwe bouwput voor de nieuwbouw.

Ter plaatse van boring 3, 4 en 5 zijn voornamelijk geen bodemingrepen voorzien. Hier zal de grond alleen worden opgehoogd ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein. Indien hier geen bodemingrepen dieper dan 50 cm-mv plaatsvinden dan wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren (behoud in situ).

Voorafgaand aan gravend onderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden dat getoetst wordt door het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische kenmerkenkaart van de gemeente Montferland wordt de bestaande bebouwing binnen het besluitgebied niet aangemerkt als een historische nederzittingslocatie. De bestaande panden hebben geen specifieke bijzondere cultuurhistorische waarde. Met het initiatief is sprake van herontwikkeling door de verouderde panden te slopen en hiervoor in de plaats ruimte te bieden aan nieuwe appartementen in een woongebouw.

Met het voorgenoemde initiatief vindt geen aantasting aan cultuurhistorisch waardevolle lijnen of elementen plaats. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Ecologie

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. In de wet wordt onderscheid gemaakt in gebieds-, soort- en bosbescherming.

Toetsing

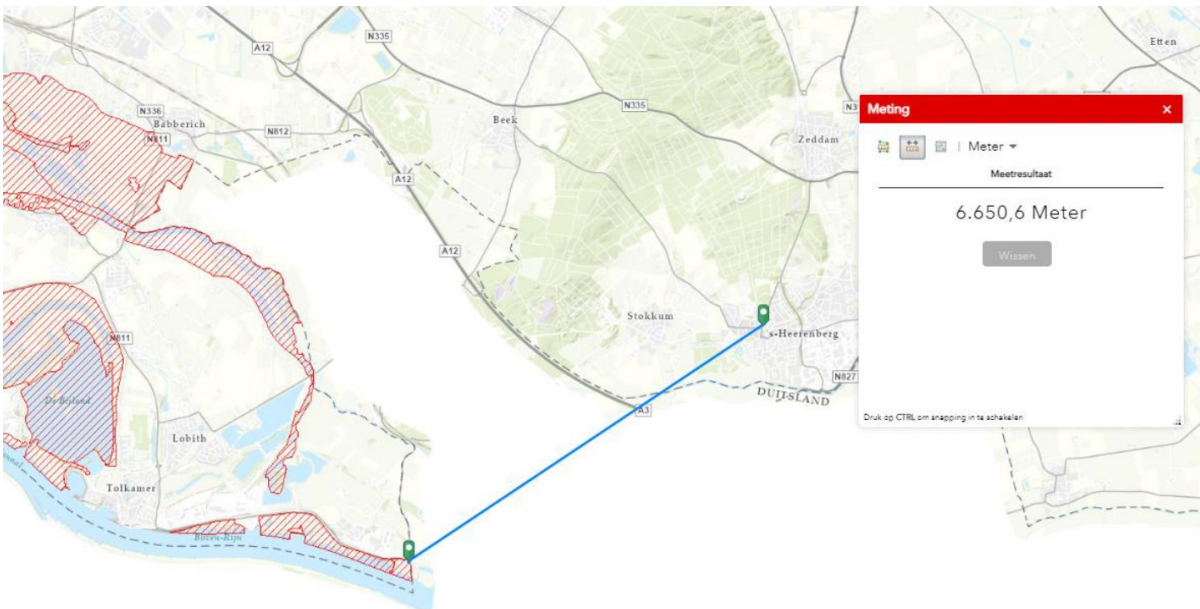
Quickscan flora en fauna

Door BNL Advies is in februari 2024 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 12. De conclusies die gelden voor de ontwikkeling worden hierna behandeld.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Door de aard van de grondgebonden activiteiten (diverse activiteiten op het bestaande kavel), is het optreden van externe storingsfactoren door de grondgebonden activiteiten, op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied genaamd 'Rijntakken' ligt op een afstand van circa 6,65 km zuidwestelijk van het besluitgebied. Om de eventuele effecten van stikstofdepositie voor voorliggend plan toch inzichtelijk te maken, is een bijbehorende AERIUS-berekening uitgevoerd (zie onderstaande 'Effectbeoordeling stikstofdepositie').



Ligging besluitgebied t.o.v. Natura 2000-gebied

Gelders natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Het besluitgebied ligt op een afstand van circa 210 zuidelijk van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Aangezien er geen werkzaamheden uitgevoerd worden binnen deze gebieden en de

broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

- Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

- Overige habitatrictlijnsoorten

Voor overige habitatrictlijnsoorten is het besluitgebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikt habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

- Nationaal beschermde soorten

In het besluitgebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt.

Het besluitgebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Gelderland een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effecten op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Natuurinclusief bouwen

Door niet alleen te kijken naar 'wat er niet is', is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna voor en na de bouw van de nieuwe bebouwingen in het besluitgebied. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe) soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen.

Zo kan gedacht worden aan het ophangen van nest-/inbouwkasten voor diverse soorten vogels. Hierdoor is gekozen voor het plaatsen van nest-/inbouwkasten voor huismussen en zwaluwen in de achtergevel van het woongebouw. Gelet op de doelstellingen van het Biodiversiteitsplan worden deze nest-/inbouwkasten als richtlijnen gebruikt voor de voorgenomen ontwikkeling van het toekomstige woongebouw.

Effectbeoordeling stikstofdepositie

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in april 2023 een AERIUS-berekening uitgevoerd in de vorm van een voortoets stikstof. De memo hiervan is bijgevoegd als Bijlage 13.

In de voortoets stikstof is gebruik gemaakt van een worst case-situatie, waarbij is uitgegaan van een toekomstige situatie in het besluitgebied met een woongebouw met elf dure koopappartementen en de daarbij behorende CROW-kengetallen. Uit de uitgevoerde voortoets stikstof blijkt dat (zelfs in de worst case-situatie) de bouw en het gebruik van elf appartementen aan de Zeddamseweg 34 t/m 42 te 's-Heerenberg niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden en dat er geen passende beoordeling nodig is.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.10 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat het initiatief geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Toetsing

Verkeer

Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen van de appartementen is uitgegaan van de kengetallen van het CROW. Hoewel het toekomstige (betaalbare) woonprogramma nog niet helemaal bepaald is, wordt hier (worst case) uitgegaan van 'Koop, appartement, goedkoop' (woningen kleiner dan 100 m²). Daarnaast zijn de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'schil centrum' van toepassing voor het besluitgebied.

Het aantal verkeersbewegingen per dag bedraagt gemiddeld 5,4 per woning (uitgaande van goedkope koopappartement). Het totaal toekomstige aantal appartementen bedraagt 11. Dit geeft een totaal gemiddeld aantal verkeersbewegingen van (11 x 5,4 =) 59,4 per dag.

Het woongebouw wordt ontsloten op de Zeddamseweg. Deze weg heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het initiatief voorziet.

Voor wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de appartementen is uitgegaan van de kengetallen van het CROW. Hoewel het toekomstige (betaalbare) woonprogramma nog niet helemaal bepaald is, mag hier worden uitgegaan van 'Huur, appartement, midden/goedkoop' (woningen kleiner dan 100 m²). Daarnaast zijn de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'schil centrum' van toepassing voor het besluitgebied.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt 1,0-1,8 per woning. Het totaal toekomstige aantal appartementen bedraagt 11. Door de benodigde groenvoorzieningen op het achtergelegen terrein is er ruimte voor 13 te realiseren parkeerplaatsen. Dit betekent dat er ruimte is voor (13 parkeerplaatsen / 11 appartementen) 1,2 parkeerplaatsen per appartement. Hierdoor voldoet het initiatief aan het aantal benodigde parkeerplaatsen in de bovengenoemde marge.

Binnen het toekomstige woonperceel in het besluitgebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van het initiatief. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm en de toekomstige parkeerbehoefte.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.11 Kabels en leidingen

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante kabels en leidingen.

Toetsing

In het besluitgebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Om de overige kabels en leidingen in het besluitgebied te inventariseren wordt voor de werkzaamheden een zogenaamde KLIC-melding verricht. Aan de hand van deze KLIC -melding wordt met de betreffende kabels- en leidingenbeheerders afspraken gemaakt voor eventuele aanpassingen mocht dat nodig blijken.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is de realisatie van een woongebouw met elf appartementen aan de Zeddamseweg 34 tot en met 42 in 's-Heerenberg besproken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een toets naar de relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het initiatief samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie-regeling van toepassing is. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft een particulier initiatief op particuliere grond. Alle gronden in het besluitgebied zijn in eigendom van de initiatiefnemers. Met het initiatief zijn geen kosten voor de gemeente gemoeid, anders dan kosten die op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening zullen worden gebracht. Het initiatief betreft geen ontwikkeling waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is. De financiële uitvoerbaarheid wordt daarmee geacht te zijn aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is ervoor gekozen om de ideeën van het initiatief (in concept) uit te laten werken door een bouwkundig ontwerpbureau. Op dinsdag 10 januari 2023 zijn de directe omwonenden bij Café De Peer in 's-Heerenberg (gelegen aan de Emmerikseweg 12) door middel van een informatieavond op de hoogte gebracht van de plannen rondom het initiatief in het besluitgebied. Voorafgaande aan deze informatieavond zijn de directe omwonenden geïnformeerd door een informatiebrief (zie Bijlage 14). In deze brief is aangegeven dat het voornemen bestaat om in het besluitgebied de bestaande panden te slopen en hiervoor in de plaats een mooi kleinschalig appartementengebouw te realiseren. Vooralsnog zijn is dit eerste initiatief gebaseerd op de Zeddamseweg 34 t/m 40.

Gedurende de informatieavond zijn door de initiatiefnemers het proces en de eerste ideeën van het initiatief besproken met de buurt. Door het bouwkundig ontwerpbureau is de tekening van het nieuwe woongebouw met appartementen op groot formaat gepresenteerd, waarbij deze ook is toegelicht. De algemene indruk is dat de buurt positief gestemd is over het voorgenomen initiatief. Wel zijn er nog opmerkingen gemaakt over het geluid van de Zeddamseweg door optrekkend en hardrijdend verkeer. Hierbij wordt door het bouwkundig ontwerpbureau aangegeven dat er hiermee rekening wordt gehouden in de uitwerking van het plan middels goede geluidsgevelwering en het voorkomen van onnodige geluidlekken in de gevel zoals ventilatieroosters. Daarnaast wordt als reactie op een vraag over het achterliggende parkeerterrein aangegeven dat de bijbehorende onderdoorgang afgesloten wordt met een toegangspoort om ongenode gasten te weren.

Tijdens de informatieavond worden de initiatiefnemers door aanwezigen erop geattendeerd dat de woning aan de Zeddamseweg 42 ook nog te koop zal komen. In de week na de informatieavond hebben de initiatiefnemers een koopovereenkomst getekend voor deze woning, waardoor de woning aan de Zeddamseweg 42 ook bij het besluitgebied is betrokken. Daarnaast is gedurende het planproces gebleken dat het achtergelegen terrein uitgebreid diende te worden ten aanzien van de benodigde parkeer- en groenvoorzieningen. Hierdoor is ook het kavel met perceelsnummer 2308 bij het besluitgebied betrokken, waarvoor ook een koopovereenkomst is getekend.

Vervolgens is afgesproken met de directe omwonenden dat er met het gewijzigde schetsplan een principeverzoek wordt ingediend bij de gemeente Montferland en dat de buurt verder op de hoogte wordt gehouden van de ontwikkelingen omtrent voorgenomen initiatief. Nadien is het plan verder uitgewerkt en heeft de gemeente Montferland positief gereageerd op de plannen. Naar aanleiding van deze principemedewerking zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en is de planopzet meermaals gewijzigd om aan alle (gemeentelijke) eisen en wensen te voldoen.

Het verslag van de informatieavond is toegevoegd als Bijlage 15.

Hoofdstuk 6 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is de beoogde realisatie van een woongebouw met elf appartementen besproken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een toets naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop van vier panden en de realisatie van een woongebouw met elf appartementen. De locatie wordt in de huidige situatie gebruikt voor detailhandel en wonen (op de verdieping). Het besluitgebied bestaat uit de vier panden, bijbehorende bijgebouwen en achterliggende tuin. Het realiseren van een woongebouw met elf appartementen draagt bij aan het verminderen van de woonvraag in de gemeente Montferland. Daarnaast zorgt het initiatief voor een toekomstbestendige invulling van het besluitgebied.

Bovendien blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het besluitgebied te verwachten zijn.

