



Ruimtelijke Onderbouwing

Bouwplan 6 appartementen

Locatie: Vinkwijkseweg 11, Zeddam

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Projectgebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2 Functies	8
2.3 Planontwikkeling	9
3. Beleidskaders	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.4 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Structuurvisie	19
3.4.2 Volkshuisvestingsbeleid	20
3.4.3 Woondeal 2.0	21
4. Haalbaarheid	22
4.1 Milieueffectrapportage (MER)	22
4.2 Bodem	23
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.4 Flora en fauna en stikstofdepositie (Aerius)	26
4.5 Klimaatadaptatie	27
4.6 Geluid	28
4.7 Luchtkwaliteit	30
4.8 Bedrijven en Milieuzonering	31
4.9 Externe veiligheid	32
4.10 Water	34
4.11 Verkeer en parkeren	38
4.12 Kabels en leidingen	39
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Bijlagen: Bodemonderzoek, Bureau Lycens, rappnr. 2022-0191 d.d. 22 04 2022;
Quickscan Wet natuurbescherming, bureau Lycens, rappnr. 2022-0191-EC d.d. 18 03 2022;
Akoestisch onderzoek, bureau Tideman, rappnr. 22.068.01 d.d. 23 05 2022;
Advies Monumentencommissie, d.d. 21 09 2021;
Rapport onderzoek windhinder, bureau Alhof, proj.nr. U4001, d.d. 20 09 2021;
Archeologisch onderzoek (BO -IVO-O), bureau Lycens, rappnr. 116, d.d. 20 04 2022;
Participatieverslag 20V05 (geanonimiseerd wegens AVG), d.d. 13 en 28 01 2022;
VGM-deelplan grondwerk, projnr. 20V05, 07 02 2023;
Aeriusberekening, bureau Witjes, rapportnr 23467 d.d. 14 12 2023.
Erfinrichtingsplan, Planburo Oosterink, 16 10 2023.



Colofon

Opdrachtgever	: H.J.G. Vollenbroek Exploitatie B.V.
Project	: Bouwplan 6 appartementen Vinkwijkseweg 11 Zeddam
Datum	: 17 juli 2024
Status	: Definitief (V10)
IMRO	: NL.IMRO.1955.....-ON01 PM(nader aan te vullen)
Rapportnummer	: PBO22050201.10

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en Doel

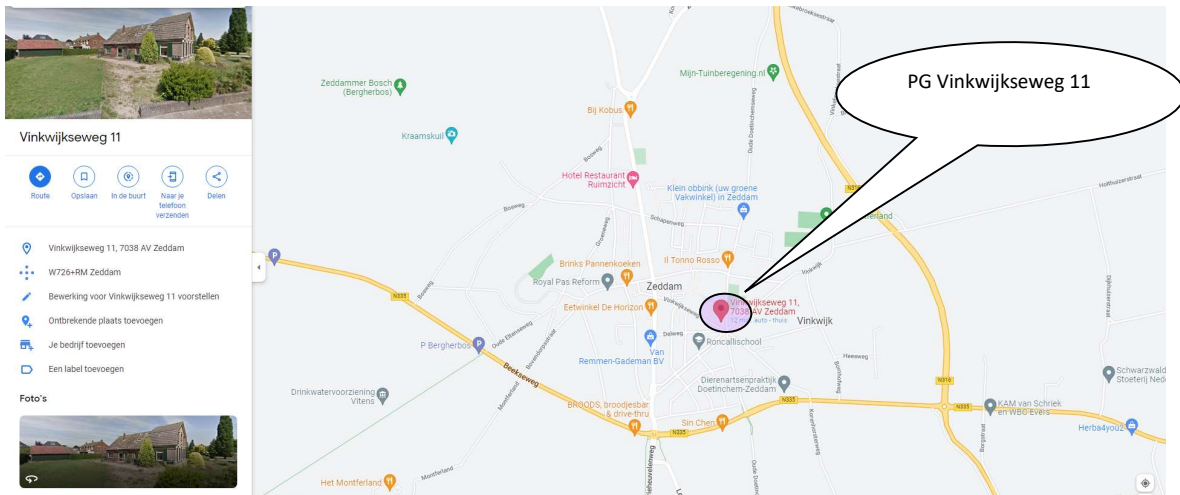
De initiatiefnemer, ██████████, heeft het voornemen in een bestaand, deels cultuurhistorische waardevol pand, na gedeeltelijke sloop en verbouwing, 6 appartementen te realiseren. Het karakteristieke voorhuis wordt verbouwd en gerenoveerd en het achterhuis gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan omdat het type woningen, de diepte van de woningen en de maximale goothoogte wordt overschreden. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden aangepast óf een projectbesluit te worden genomen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten in principe mee te werken aan een ruimtelijke procedure.

Voorwaarde is dat het project (hierna projectgebied: PG Vinkwijkseweg 11) is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening waaronder milieuaspecten zoals bodemkundige situatie en akoestiek en de belangen van omwonenden. Voorliggende onderbouwing voorziet hierin.

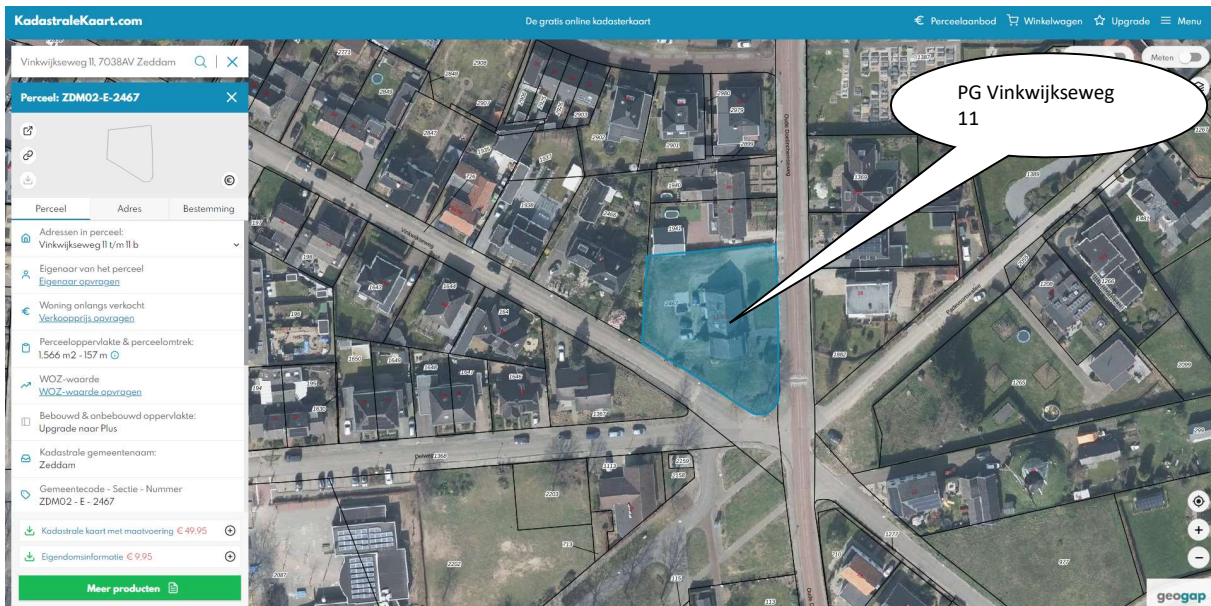
1.2 Projectgebied:

Het projectgebied ligt aan de Vinkwijkseweg 11 te Zeddam, kadastraal nummer ZSM02 sectie E nr. 2467 te Zeddam. Het projectgebied ligt ten oosten van de oude kern van Zeddam, ten noorden van de N335 Beekseweg/Terborgseweg en ten westen van de nieuwe rondweg N316 Ingenieur B. Kersjesweg.



Lokale situering projectgebied Vinkwijkseweg 11

Bron: Google Maps.



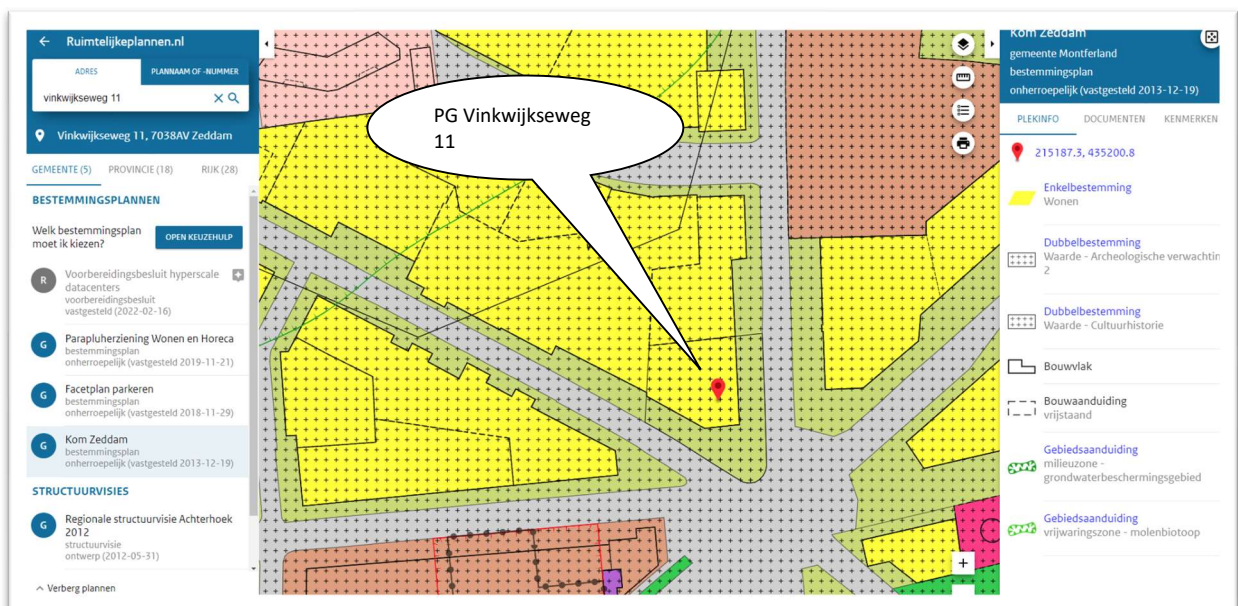
Lokale situering PG Vinkwijkseweg 11

Bron: Kadastrale Kaart.com

Het projectgebied betreft een woonkavel van 2 wooneenheden waarvan het zuidelijke voorhuis een karakteristieke vorm heeft en cultuurhistorisch waardevol is. Het aangebouwde achterhuis heeft geen cultuurhistorische waarde. Het projectgebied ligt in de oksel van de Vinkwijkseweg en de Oude Doetinchemseweg in de bebouwde kom van Zeddam. Het projectgebied/perceel 2467 heeft een oppervlakte van 1566 m2.

1.3 Geldend bestemmingsplan:

Het projectgebied valt in het bestemmingsplan “Kom Zeddam” vastgesteld en geheel onherroepelijk d.d. 19 december 2013.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Bron: Ruimtelijke Plannen

Het projectgebied heeft de enkelbestemming 'Wonen'. Deze bestemming van gronden is voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroep;
- c. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', uitsluitend op de begane grond;
- d. zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- e. tuinen en erven.

Het bebouwingsvlak heeft de bouwaanduiding: 'vrijstaand'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd.

Het bouwplan voor het projectgebied betreft de realisatie van 6 appartementen. Hiervoor dient dan de bouwaanduiding in het bestemmingsplan te worden gewijzigd óf een projectbesluit voor een binnenplanse afwijking (Wabo) te worden genomen. Met het bevoegd gezag is de procedure voor een projectbesluit afgesproken.

Het projectgebied heeft voorts de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Dit ziet op het karakteristieke voorhuis (zuidelijke deel).

Ook heeft het projectgebied zogenaamde gebiedsaanduidingen als beschermingszones. Het betreft 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

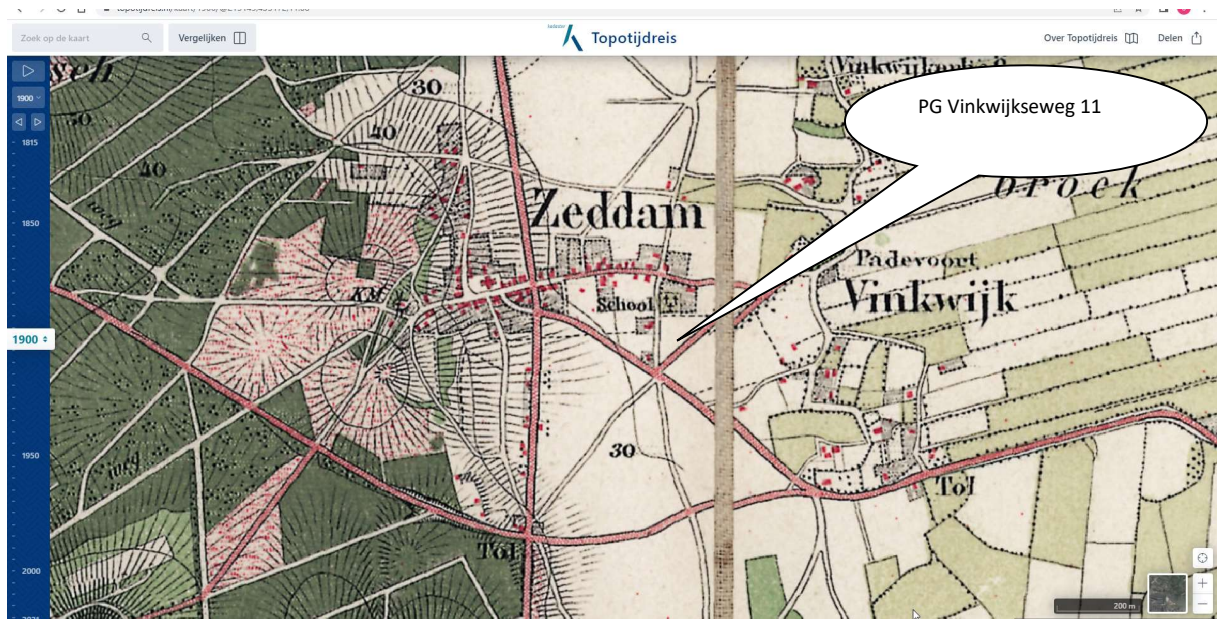
Tevens is voor het projectgebied de parapluherziening "Wonen en horeca" én het facetplan parkeren van toepassing (zie paragraaf 4.11).

Conclusie:

Voor de gedeeltelijk sloop, verbouw en nieuwbouw van 6 wooneenheden wordt een projectbesluit voor een omgevingsvergunning in het kader van de Wabo, buitenplanse afwijking (art. 2.1 lid 1, onder c Wabo) genomen.

2. Planbeschrijving

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur



Situatie 1900

Bron: Tijdreis (kadaster)

PG Vinkwijkseweg 11 is gebouwd rond 1880 en ligt in de oksel van de Vinkwijkseweg en de Oude Doetinchemseweg op een karakteristiek kruispunt (6 sprong) met de Padevoortseallee. Rond die tijd is ook ten oosten van het plangebied de korenmolen gebouwd.

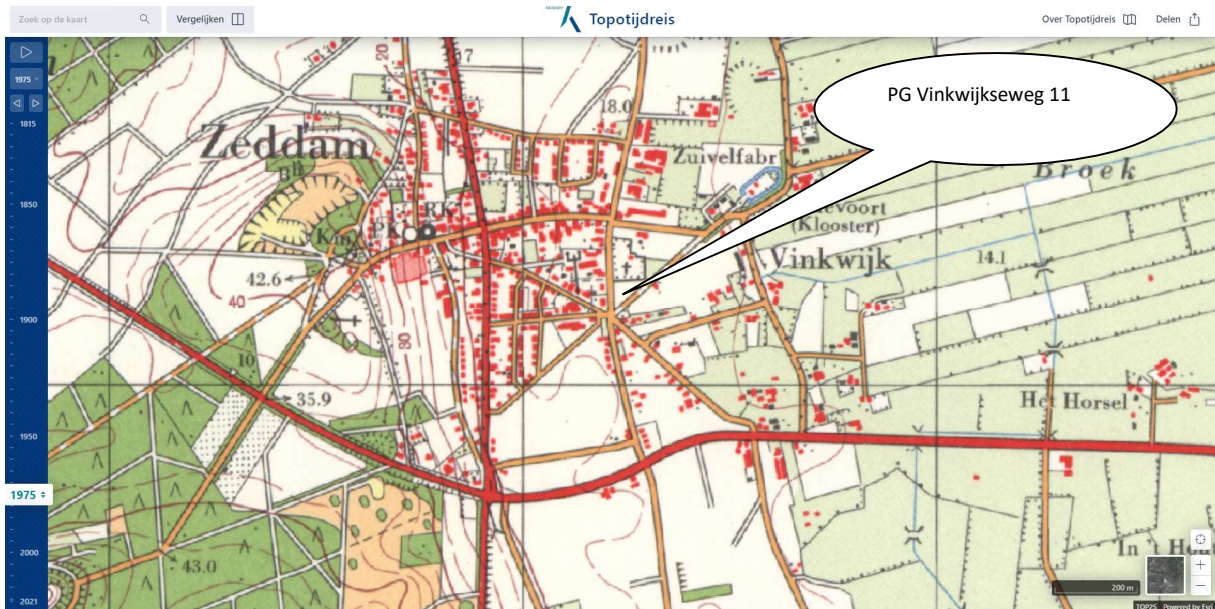
De Vinkwijkseweg was de doorgaande weg richting de Vinkwijk, een buurtschap ten oosten van Zeddum aan de weg naar de Tol en verder richting Terborg (oost). In 1900 lag het plangebied midden in de akkers ten oosten van de kern op de drogere gronden van de flank van de stuwwal (ca. 17m + NAP) en overgang naar de lagere nattere grond van Vinkwijk.



Situatie 1950

Bron: Tijdreis (kadaster)

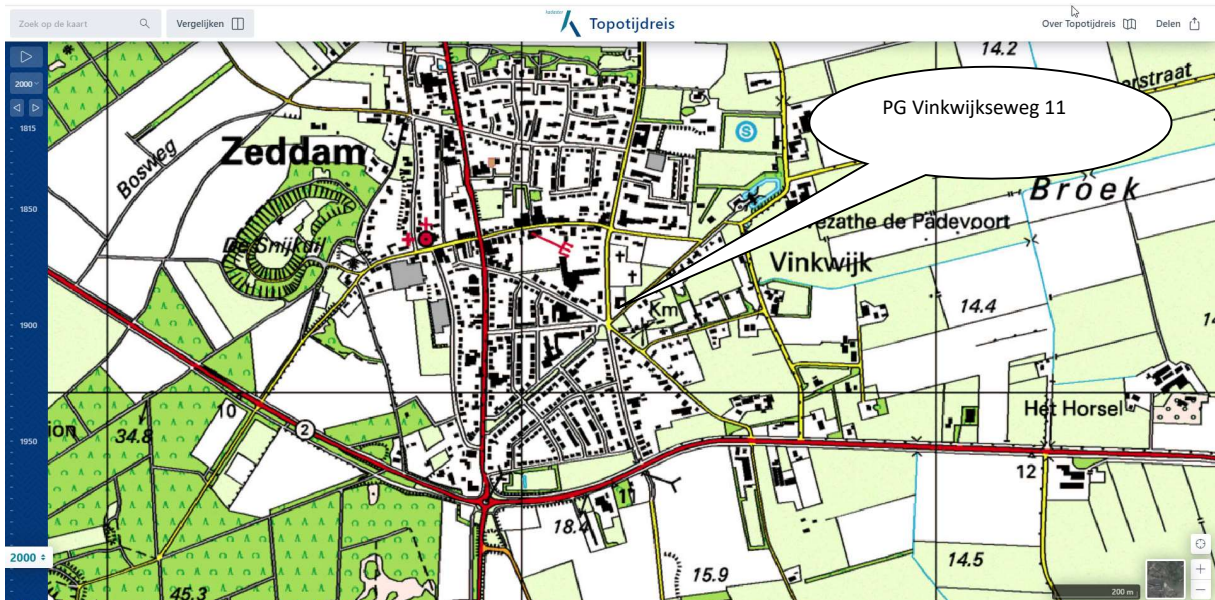
Tot 1950 is de omgeving van het projectgebied relatief weinig veranderd met uitzondering van enkele nieuwe woningen langs de Vinkwijkseweg nabij de molen. Vanaf midden jaren zestig van de vorige eeuw is de woonwijk rond het projectgebied in ontwikkeling gekomen. Het karakteristieke kruispunt is gebleven alsmede het bijzondere voorhuis. In eerste instantie is de woonwijk noord en west ontwikkeld en later vanaf midden zeventiger jaren gedeelte zuid en vanaf de tachtiger jaren de omgeving Vinkwijk (oost). De kern Zeddham heeft zich vanaf de vijftiger jaren ontwikkeld tot een toeristische kern met veel hotels.



Situatie 1975

Bron: Tijdreis (kadaster)

Het karakteristieke pand op het projectgebied ligt nu ingesloten binnen de woonwijk met aanpassingen in het kruispunt en daaromheen openbaar groen langs de Padevoortseallee.



Situatie 2000

Bron: Tijdreis (kadaster)

Vanaf 2000 is de omgeving van het projectgebied relatief ongewijzigd ten aanzien van ruimtelijke ordening en stedenbouw. De Vinkwijkseweg en de Oude Doetinchemseweg zijn heringericht tot 30km zone en erfontsluitingswegen.

2.2 Functies:

Het projectgebied ligt ingesloten in de woonwijk met rondom behalve woningen ook dorpsvoorzieningen zoals een school, een begraafplaats (Oude Doetinchemseweg), een huisartsenpraktijk en therapeutische centra. Ten noorden van het projectgebied ligt het nieuwe winkelhart van Zeddam aan de Dokter Ubachshof.



Zicht vanuit het zuiden Vinkwijkseweg op projectgebied en kruispunt

Bron: Google Maps

Ten zuidoosten van het projectgebied staat de korenmolen 'De Volharding' op een verhoging (belt). De molen heeft een beschermingszone (molenbiotoop) met beperkingen voor hoogte bebouwing en beplantingen.



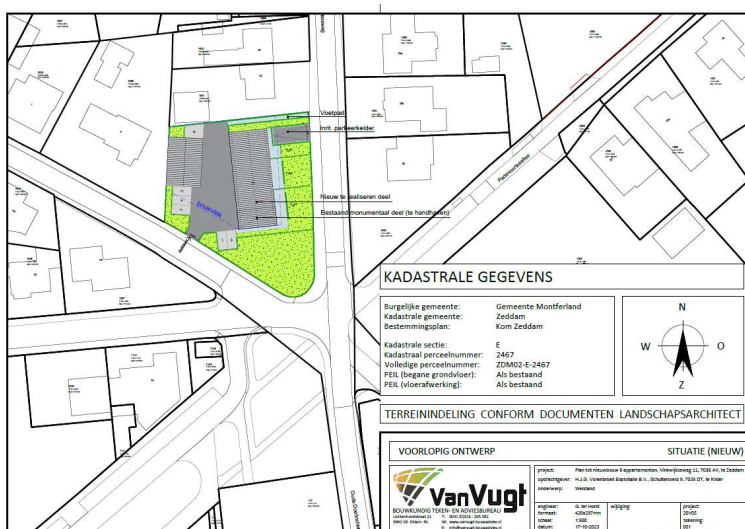
2.3 Planontwikkeling:

Het initiatief betreft de gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van het pand (achterhuis) en de renovatie en restauratie van het cultuurhistorisch waardevolle voorhuis. In het vernieuwde complex worden 6 appartementen gerealiseerd.



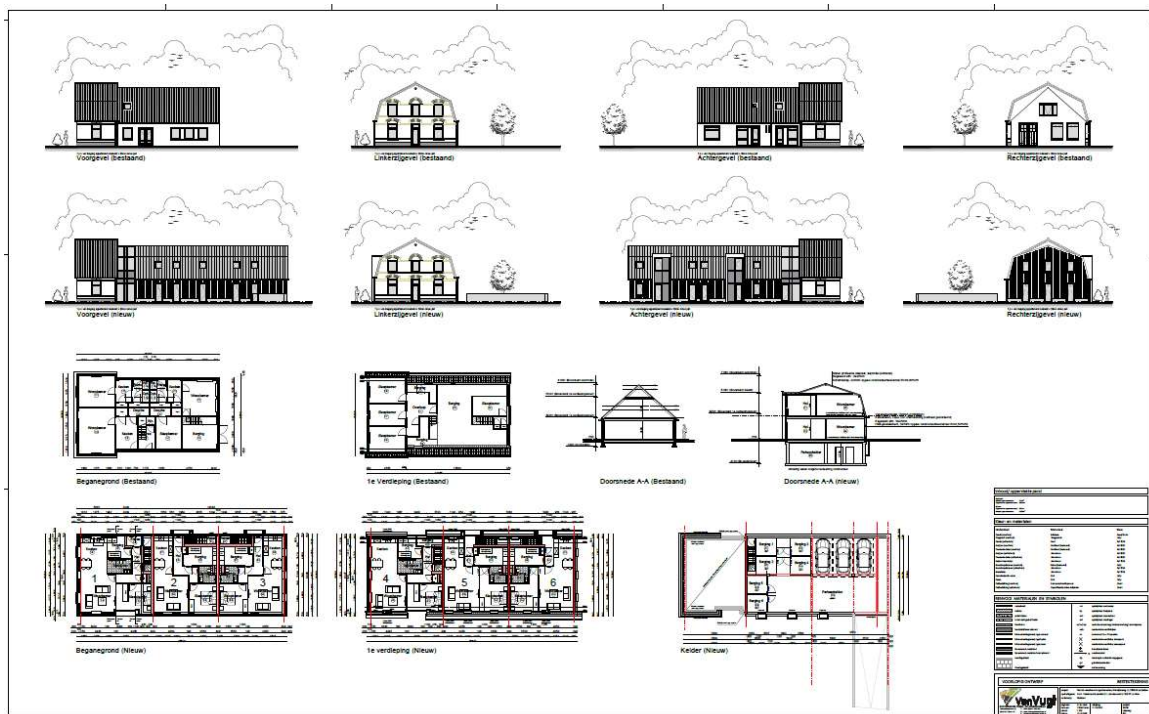
Voormalige situatie met bouwvlak volgens bestemmingsplan Kom Zeddam bron: Van Vugt Bouwadvies

Het plan voorziet in de sloop van het achterhuis en de vervangende bouw van een achterhuis met appartementen en een onderliggende parkeerkelder. Het monumentale voorhuis wordt opgeknapt en verbouwd en krijgt 2 appartementen. De karakteristieke gevel blijft behouden. Het voorhuis en achterhuis worden verbonden met een tussenlid in de vorm van een lichtstraat, onderdeel van de twee appartementen, waarin een centrale ingang opgenomen is voor beide appartementen. In het nieuwe achterhuis komen 4 appartementen. Alle appartementen hebben een eigen buitenruimte/tuin. De nokhoogte van de nieuwbouw is lager dan de mansardekap van het te behouden voorhuis. Door het tussenlid met lichtstraat en materiaalgebruik voor het dak wordt onderscheid gemaakt tussen het bestaande voorhuis en de nieuwbouw achter. Het voorhuis behoudt haar karakteristieke mansardekap en cultuurhistorisch waardevolle gevel.



Nieuwe situatie

bron: Van Vugt Bouwadvies



Gevelaanzichten bestaand en nieuw

bron: Van Vugt Bouwadvies

Onder het nieuwe achterhuis komt een parkeerkelder van 3 parkeerplekken en op het westelijke deel van het projectgebied worden nog 6 parkeerplaatsen aangelegd (zie paragraaf 4.11). Een 2 tal bomen in de zuidelijke punt van het perceel zijn in eerder stadium verwijderd en worden als onderdeel van de plannen vervangen als onderdeel van een erfinrichtingsplan (zie paragraaf flora en fauna 4.2.1 en bijlage erfinrichtingsplan).



Erfinrichtingsplan (verkleinde plankaart, zie bijlage A3 tekening)

bron: Planburo Oosterink

Het plan voor renovatie en vervanging is voorgelegd aan de welstandscommissie (Gelders Genootschap) en de monumentencommissie en akkoord bevonden.

Ook is de situatie onderzocht ten aanzien van windhinder voor de korenmolen (zie bijlage onderzoek windhinder). Omdat de hoogte van de nieuwbouw niet hoger is dan de bestaande situatie is er weinig invloed op de windstroming. Er zal enige hinder zijn maar de effecten zijn gering. Meer bepalend zijn nabije hinderobjecten zoals bomen.

Stedenbouwkundige verantwoording:

Het bouwplan geeft een toekomstbestendige invulling van deels bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen de bebouwde kom van Zeddam

Het ontwerp voegt zich in de bestaande stedenbouwkundige structuur op de karakteristieke 6-sprong van wegen. Het karakteristieke voorhuis met mansardekap en gevel blijven behouden en de overige wooneenheden worden ingepast in een eigentijdse bijpassende nieuwbouw. De openbare ruimte wordt niet negatief belast omdat behoudens voldoende parkeren op het eigen erf ook onder de nieuwbouw een parkeerkeiler wordt gerealiseerd. De verwijderde bomen op het perceel worden gecompenseerd in een erfinrichtingsplan.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

De herontwikkeling van kadastraal nummer ZSM02 sectie E nr. 2467 te Zeddam en de realisatie van een bouwplan met 6 wooneenheden past in de stedenbouwkundige structuur van Zeddam en er is volgens onderzoek door de vergelijkbare hoogte en bouwmassa weinig of geen extra windhinder voor de korenmolen.



Zicht op het te renoveren cultuurhistorische voorhuis vanaf de kruising Vinkwijkseweg

bron: Van Vugt bouwadvies

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid:

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaerwegen.

Toetsing

Voor de ontwikkeling van het bouwplan voor het onderhavige plangebied, staat (indirect) in de NOVI het volgende wat van invloed is: **De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het woningbouwprogramma.**

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

In het Barro zijn regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Strategisch relevante delen van het Barro zijn opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

De Nationale belangen in het Barro zijn:

- Rijksvaarwergen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling initiatief:

Het initiatief voor de realisatie van 6 appartementen beïnvloed geen van deze Nationale belangen. Het inpassen van woningen binnen bestaand bebouwd gebied is de verantwoordelijkheid van provincie en gemeente.

Conclusie:

Het initiatief past binnen de regels van het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels gesteld voor ruimtelijke projecten. Artikel 3.16 lid 2 gaat over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de Ladder is dat een goede ruimtelijke ordening plaatsvindt door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De wettekst van artikel 3.16 lid 2 Bro is per 1 juli 2017 aangepast, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De drietrapsstructuur is losgelaten en de termen 'actueel' en 'regionaal' uit de voormalige eerste trede zijn geschrapt. Artikel 3.16 lid 2 Bro, oftewel de Ladder voor duurzame verstedelijking, luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat centraal in de uitspraak van de Afdeling



bestuursrechtspraak van de Raad van State ¹ op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak² gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd:

“Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.

Beoordeling initiatief:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van twaalf woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling (Ontwikkeling tot en met 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. ABRvS 16 09 2015: ECLI:NL:RVS:2015:2921 Dorpskern Annen). Aangezien het de ontwikkeling van 6 appartementen betreft is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals dit in het Bro wordt gedefinieerd. Het verder doorlopen van de ladder is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Het initiatief voor sloop, verbouw en renovatie van een bestaande woning tot meer wooneenheden in een bestaand woongebouw is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder niet verder hoeft te worden doorlopen. Het bouwplan past in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties constateert dat er een enorme schaarste aan huizen is en wil de bouw bevorderen en sturing daarin geven. Het tekort aan woningen is in 2021 geraamd op 279.000 woningen, oftewel 3,5 procent van de woningvoorraad.

Voor Gelderland zijn er netto 28.300 woningen tekort in 2031 zonder uitbreiding van de bouwplannen. Hierin is ook het bevorderen van duurzaam bouwen noodzakelijk: schoon en emissieloos, circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief. Dat laatste betekent ook dat er ook aandacht is voor een natuurlijke groene omgeving, waarin mensen zich prettig voelen en kunnen bewegen, maar die ook verkoelend kan werken of water kan opvangen in het kader van klimaatverandering. Tegelijkertijd kan een goede inrichting van het groen eraan bijdragen dat de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de gebouwde omgeving weer op een acceptabel niveau komt.

¹ ECLI:NL:RVS:2014:1442 Wierden

² ECLI:NL:RVS:2017:1724

Beoordeling initiatief:

Het initiatief voor de realisatie van 6 appartementen in een bestaand woongebouw met een groene inpassing volgens een erfinrichtingsplan past in de ambitie om extra woningen te bouwen, in een groene setting en in duurzame bouw met aandacht voor klimaatadaptatie.

Conclusie:

Het initiatief past binnen de kaders van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

3.2 Provinciaal beleid:

Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

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

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

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven. Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

Energietransitie

Gelderland is in 2050 klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel realiseert Gelderland in 2030 55% broeikasgasreductie.

Klimaatadaptatie

Gelderland is in 2050 klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.

In 2020 heeft de provincie, samen met partners, de risico's en kansen van het veranderen klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen. Zie voor de uitwerking voor dit project ook paragraaf 4.4.

Circulaire economie

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie.

Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50%

teruggebracht.

Biodiversiteit

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overals waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.

In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen.

In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.

In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Vestigingsklimaat

De concurreerde positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten.

In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De Omgevingsverordening is met de nieuwe omgevingsvisie Gaaf Gelderland opgeschoond, aangepast en aangevuld. Met betrekking tot Wonen wordt in artikel 2.2. vermeld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Afdeling 2.1 Woonlocaties en recreatiewoningen _

Artikel 2.1 (regionale woonagenda) _

1. Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.
2. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.
3. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) _

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

Artikel 2.2a (monitoring woningbouw) _

1. Het gemeentebestuur beziet driejaarlijks of de in een bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie nog in een reële behoefte voorziet.
2. Het gemeentebestuur beziet jaarlijks of activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de voor een ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie verleende onherroepelijke omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.
3. Het gemeentebestuur overweegt uiterlijk twee jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit onherroepelijk is geworden, of gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot intrekking van die omgevingsvergunning.

Het voorliggende plan is een initiatief voor herbestemming van een bestaande woonlocatie en gaat niet over stedelijke ontwikkelingen. Het voorliggende initiatief is besproken met omwonenden en de omgeving is content met de zorgvuldige inpassing en behoud van het monumentale voorhuis. Het nieuwe achterhuis is een bouwkundige opwaardering van de bestaande situatie. De plannen worden ter visie gelegd in het kader van de planologische procedure en de omgevingsvergunning.

Toetsing

Het initiatief voor de verbouw en renovatie van een bestaande woning met cultuurhistorisch voorhuis is niet in strijd met de Omgevingsverordening en wordt ingepast in de stedenbouwkundige structuur van Zeddam met aandacht voor omgevingsdialogoog.

Conclusie

Het bouwplan past in de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

De gemeente Montferland ligt op de rand van de regio's Achterhoek en (sub)regio De Liemers (onderdeel van stadsregio Arnhem Nijmegen). Voor wat betreft de woonafspraken is de gemeente (vooralsnog) aangesloten bij de regio Arnhem-Nijmegen. In dit woonbeleid heeft inpassing in bestaand bebouwd gebied voorrang op ontwikkeling op nieuwbouw in uitbreidingsgebieden. Dit beleid is opgenomen in de 'Liemerse woonagenda'.

De Liemers Woonagenda en de woondeal

Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. De woondeal is een set van afspraken tussen het Rijk, de provincie en de 18 regio gemeenten ter ondersteuning van de uitvoering van het (lokale en regionale) woonbeleid. Inzet is om versneld (betaalbare) woningen te bouwen in de regio. Tot 2025 moeten er 20.000 woningen bijkomen. Op de lange termijn (tot 2040) 50.000 tot 60.000 woningen. Verder is er aandacht voor onder meer verduurzaming, stikstof, leefbaarheid en huisvesting bijzondere doelgroepen. De afspraken gelden (m.u.v. enkele specifieke afspraken voor Arnhem en Nijmegen) voor alle gemeenten in de regio.

Op hoofdlijnen zijn met de woondeal de volgende afspraken gemaakt:

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

Met die nieuwe regionale woonagenda (ondertekend door Montferland op 11 augustus 2020) wordt vooral de gezamenlijke koers vastgelegd over hoe er lokaal voor wordt gezorgd dat er ruimte wordt gegeven aan kwalitatief goede woningbouwplannen. Centraal staat het versnellen van de woningbouw in de regio en het ruimte maken voor nieuwe woningbouwlocaties (o.a. op uitbreidingslocaties) met het accent op betaalbare (koop)woningen. In lijn met de woondeal, wordt de discussie over aantallen verder losgelaten en gaat het nu met name over de 'koers'. In de nieuwe woningbehoefteprognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers. De prognose uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien. Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Voor de komende vijf jaar ligt er een woningbehoefte die hoger is dan de nieuwbouwaantallen die die de afgelopen jaren zijn opgeleverd. Vanwege het grotere tekort op de Arnhemse woningmarktregio wordt in de aangrenzende gemeenten Westervoort en Duiven een groter dan gemiddelde woningmarktdruk ervaren. Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen. Hoewel de prioriteit ligt bij transformatie en inbreiding, kan (gelet de sterk gestegen vraag naar woningen en de complexiteit bij de transformatielocaties) niet meer in alle kernen van de Liemers voldoende aanbod worden gecreëerd zonder (nieuwe) uitleglocaties in ontwikkeling te nemen. Het verduurzamen van de woningvoorraad moet leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten. Naast de woningbouwopgaven in de grotere kernen waar de woningbehoefte zich concentreert, moet ruimte worden geboden voor het geclusterd toevoegen van woningen in kleine kernen naar aard en omvang van de specifieke vraag. Naast het inspelen op de woningvraag (in sommige kernen is die beperkt) wordt in de kleine kernen de nieuwbouw gericht ingezet voor het oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod: met nieuwbouwwoningen in een segment waar nu onvoldoende aanbod is. In de Liemers is een groot deel van de behoefte gericht op de betaalbare woningbouw (tot de NHGkostengrens). Waar in de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen wordt ingezet op 50% betaalbaar, ligt die opgave in de Liemers

hoger. Er wordt gezamenlijk gemonitord of de omvang van het woningbouwprogramma aansluit op de omvang van de woningbehoefte. Montferland leverde de afgelopen jaren een belangrijk aandeel van het Liemers bouwprogramma, maar zal naar verwachting op korte termijn (komende 3 jaar) een stapje terugdoen omdat het aantal plannen kleiner is.

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. Er is ruimte voor enige uitbreiding van de woningvoorraad voor de kernen van de gemeente Montferland.

Toetsing

Het initiatief betreft de herontwikkeling van een woning in de kern Zeddam waarbij 6 appartementen worden gerealiseerd. De appartementen komen tegemoet aan de aan de lokale behoefte van woningen/wooneenheden en betreft een herontwikkeling van een bestaande bebouwde situatie met 2 wooneenheden. Er worden formeel dan 4 wooneenheden aan de voorraad woningen Zeddam. De appartementen zijn koopwoningen in een betaalbaar segment (tot de NHG-grens Nationale Hypotheek Garantie) waar veel vraag naar is.

Conclusie:

Met het voorgenomen initiatief wordt voorzien in de behoefte aan betaalbaar wonen in de kern Zeddam en het plan past in binnen de Liemerse Woonagenda en de Woondeal. Hier komt bij dat de opgave voor Montferland hoger is dan de voorraad harde plancapaciteit voor de kernen zoals opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Zolang de behoefte in de periode 2017 - 2027 hoger is dan de voorraad harde plancapaciteit hadden gemeenten op grond van de Liemerse woonagenda eerder al de vrijheid om naar eigen inzicht, maar met de uitgangspunten uit het kwalitatieve deel, plannen te ontwikkelen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Montferland

De gemeente Montferland heeft op 23 april 2009 de structuurvisie Montferland vastgesteld. Dit is een actualisatie, bundeling en doorontwikkeling van bestaande deelvisies waaronder ook de eerdere structuurvisie Bergh (2002). Voor de omgeving van het projectgebied is ingezet op beleid ten aanzien van "Rust en Ruimte". Dit ziet op bescherming van de landschappelijke kwaliteiten en de recreatieve en toeristische aspecten. Dit beoogd consoliderend beleid voor 's-Heerenberg en omgeving met beperkte mogelijkheden voor uitbreiding en woningbouw. In de structuurvisie is een ecologische verbindingzone langs de kom Stokkum beoogd als verbinding tussen de bossen van de natuurkern



Montferland en de omgeving kasteel Bergh.



Structuurvisie Montferland

bron: gemeente Montferland

Toetsing

Het initiatief voor het PG Vinkwijkseweg 11 voor de realisatie van 6 appartementen op een bestaande woonlocatie in een bestaande woonwijk van de kern Zeddam betreft een inbreidingsplan voor betaalbare woningen in een segment waar veel vraag naar is. Het plan wordt ingepast met een erfinrichtingsplan en bedreigt geen landschappelijke kwaliteiten. Het plan voegt zich in de stedenbouwkundige situatie op de kruising van wegen waarbij de bouwvorm de historische voetafdruk borgt.

Conclusie:

Het bouwplan met betaalbare koopappartementen past naar aard van woningen en de bouwlocatie binnen de bestaande woonwijk en kern Zeddam in de structuurvisie Montferland.

3.4.2 Volkshuisvestingsbeleid

In de Liemerse Woonagenda koers voor 2017-2027, is vastgelegd dat naar aard en omvang van de kern gericht wordt ingespeeld op de lokale woningvraag met het behouden en versterken van de groene kwaliteiten van de Liemers.

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen om te kunnen voorzien in de kwalitatieve behoefte die er nu en in de toekomst is. Er is ruimte voor enige uitbreiding van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad voor de kernen van de gemeente Montferland.

De Liemerse Woonagenda gaat voor Montferland in de basisvariant uit van een woningbehoefte van 880 nieuwbouwwoningen in de periode 2017-2027. De plusvariant gaat uit van een behoefte van 1.235 woningen. De opgave is daarmee groter dan de voorraad harde plancapaciteit zoals

opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze ruimte wordt mede benut door te voorzien in de vraag naar landelijk wonen, waaraan met de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen (sinds 2012) een bijdrage kan worden geleverd. Hoewel het toevoegen van woningen in het buitengebied geen doel op zich is, maar op kleine schaal mogelijk wordt gemaakt om de leefbaarheid in het buitengebied te behouden en verpaupering tegen te gaan (ruimtelijk doel), wordt hiermee tegemoet gekomen aan een behoefte waarin met de woningbouw in de kernen niet kan worden voorzien. Specifiek met de categorie wooneenheden kan worden voorzien in de behoefte aan landelijk betaalbaar wonen en de woonbehoefte van kleinere huishoudens. De huidige mogelijkheden voor functieverandering naar wonen zijn aanvullend op de woningbouwprogrammering in de kernen, waarmee sprake is van een juiste balans.

Toetsing:

De realisatie van 6 betaalbare koopappartementen in het centrum van Zeddam past in het volkshuisvestingsbeleid in de regio en de gemeente.

Conclusie:

Het bouwplan past in het volkshuisvestingsbeleid Montferland omdat 6 betaalbare koopappartementen worden toegevoegd ten behoeve van de woningvoorraad voor het dorp Zeddam.

3.4.3 Woondeal 2.0

De gemeente Montferland heeft op 16 februari 2023 besloten deel te nemen in de Woondeal 2.0 van de regio Arnhem-Nijmegen. Met deze woondeal kunnen er 1490 woningen worden gerealiseerd in de gemeente in de periode 2022-2030 en waarvan tweederde betaalbaar is en de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder starters.

Toetsing:

Het bouwplan voor pg Vinkwijkseweg 11 met de realisatie van 6 koopappartementen past in de woondeal 2.0 (NHG-grens Nationale Hypotheek Garantie) ten aanzien van het aantal en de aard van te bouwen woningen.

Conclusie:

Het bouwplan past in de woondeal 2.0.



4. Haalbaarheid



4.1 Milieueffectrapportage:

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom 1 van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. *Een m.e.r.-plicht*: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
 - a. M.e.r. is verplicht bij een plan als:
 - het plan kaders stelt voor activiteiten in het besluitgebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is.
 - of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling nodig is.
 - b. M.e.r. is verplicht bij een project:
 - als de activiteit die mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in kolom 1 van de C-lijst.
 - als de omvang van de activiteit de drempelwaarde van kolom 2 van de C-lijst overschrijdt.
 - en er een besluit als genoemd in kolom 4 van de C-lijst nodig is.
3. *Een formele m.e.r.-beoordelingsplicht*: indien sprake is van een formele beoordelingsplicht, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Er is sprake van een formele m.e.r.-beoordelingsplicht als de voorgenomen activiteit:
 - voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - groter is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst (indien de activiteit mogelijk wordt gemaakt door een plan in kolom 3, dan geldt een plan-m.e.r.-plicht).

4. *Een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit ook beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een meldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:
- voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.

Onderzoek

Een projectgebied met bouwplannen voor 6 wooneenheden op een bestaande woonlocatie komt niet voor op de C- of D-lijst en er geldt dan geen M.E.R. plicht of (vormvrije) M.E.R. beoordelingsplicht. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is met de bouw van 6 wooneenheden geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook is er geen sprake van een milieubelang.

Conclusie

Het initiatief PG Vinkwijkseweg 11 is niet M.E.R. plichtig.

4.1 Bodem:

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Geldende wet- en regelgeving hiervoor is het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) met daaraan gekoppeld de verwijzing naar de Algemene Wet bestuursrecht (art. 3.2).

Een bodemonderzoek is dan noodzakelijk wanneer:

- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Dit is het geval in onderhavig initiatief.

Onderzoek

Het plangebied is middels een verkennend bodemonderzoek onderzocht door bureau Lycens. Het rapport met nummer 2022-0191 d.d. 22 april 2022 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Bodem:

In de bovengrond van het noordelijke terreindeel zijn chemisch-analytisch licht verhoogde gehalten

aan kwik, lood, zink en PAK aangetoond. In de bovengrond op het zuidelijke terreindeel zijn licht verhoogde gehalten aan lood, PAK en minerale olie aangetoond.

Licht verhoogde gehalten aan zink en PAK zijn tijdens eerder onderzoek circa 15 meter ten oosten van de huidige locatie eveneens aangetoond. De licht verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen met baksteen en dakpan. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Getoetst aan de bodemkwaliteitskaart voldoet de bodemkwaliteit (zijnde klasse Industrie) niet aan de klasse Wonen.

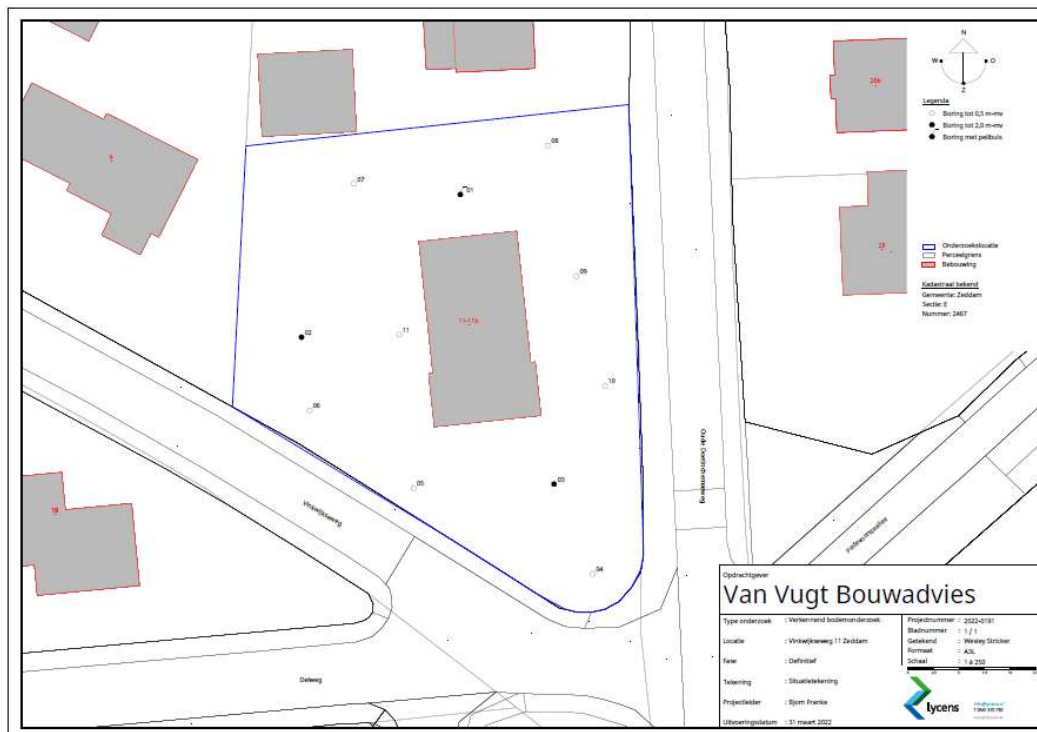
De grond met klasse Industrie moet separaat ontgraven worden en afgevoerd naar een erkende verwerker.

In een grondstromenplan zijn de te onderscheiden klassen uitgewerkt. De grondklasse 'Industrie' wordt gescheiden ontgraven van de overige gronden en afgevoerd naar een erkende verwerker. Het grondstromenplan is als bijlage opgenomen in het archeologische Programma van Eisen (PvE).

Grondwater:

In het grondwater is chemisch-analytisch een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond, Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

Deze licht verhoogde concentraties in bodem en grondwater zijn op basis van milieuhygiënische normen geen belemmeringen voor de planologische procedure en de geplande herontwikkeling van de locatie mits gewerkt wordt conform het grondstromenplan.



Boorplan bodemonderzoek met monsternamenpunten

bron: bureau Lycens

Conclusie

De gemeten gehalten en concentraties zijn, mits verwerkt conform het grondstromenplan, geen belemmering voor het toekomstig gebruik van de onderzoeklocatie.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie



Archeologie:

De gemeente Montferland voert een actief beleid ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie. Hiervoor is ook een "Archeologische verwachtingenkaart Montferland" vervaardigd en van kracht. Alle plannen dienen aan de cultuurhistorische en archeologische verwachtingen te worden getoetst.

Onderzoek

Het projectgebied is middels een bureau- en inventariserend veldonderzoek onderzocht door bureau Lycens. Het onderzoeksrapport met nr 116 d.d. 20 april 2022 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Omdat er mogelijk waardevolle archeologische resten binnen het plangebied voor kunnen komen wordt een vervolgonderzoek geadviseerd middels proefsleuven. Hiervoor zal een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld en uitgevoerd na goedkeuring door het bevoegd gezag. Dit proefsleuvenonderzoek zal onderdeel worden van de omgevingsvergunning. De verwijdering van de vloer en funderingen vindt onder begeleiding van een archeologiebedrijf plaats. Deze werkwijze wordt vastgelegd in het aan te leveren en te accorderen Programma van Eisen (PvE).

Conclusie:

Er zal op basis van het verkennend onderzoek nog een nader proefsleuvenonderzoek plaatsvinden en eventueel afhankelijk van de resultaten een archeologisch opgraving.

Cultuurhistorie:

Het voorhuis van het bestaande pand heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Dit is ook in het bestemmingsplan vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken op deze gronden geheel of gedeeltelijk te slopen. Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het geheel of gedeeltelijk slopen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende cultuurhistorische waarden van het bouwwerk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen van een daartoe deskundige commissie.

Het principe-voorstel voor de Vinkwijkseweg 11 te Zeddam is in de monumentencommissie besproken. De monumentencommissie kan de gedachte voor de nieuwe bestemming volgen. Daarbij adviseert zij om bij voorkeur het bestaande karakteristieke voorhuis te handhaven en voor de aanbouw hieraan te kiezen voor - eventueel gebruik makend van een tussenlid - een afwijkende vormgeving/architectuur. Het voorliggende ontwerp (zie paragraaf 2.3) voorziet hierin.

Monumenten:

Rond het projectgebied zijn geen monumenten aanwezig anders dan de korenmolen 'De Volharding'. De molenbiotoop wordt niet beïnvloed met het bouwplan, zie paragraaf 2.3. Het bouwplan schaadt dus ook geen monumenten.

4.4 Flora en Fauna en Stikstofdepositie:

De bescherming van natuur is geregeld in de Wet natuurbescherming (krachtens per 1 januari 2017). De wet beschermt dier- en plantensoorten en natuurgebieden. Daarnaast stelt de wet de regels voor de bescherming van houtopstanden en jacht.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt.

Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies zijn het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantensoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Binnen de stedelijke omgeving moet vooral aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en kunnen jaarrond beschermd zijn. Daarnaast zijn alle vogels beschermd tijdens de broedperiode (vanaf de bouw van hun nest totdat de jongen hun nest verlaten hebben) en mogen zij niet verstoord worden, tenzij dit niet van wezenlijke invloed is.

Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing van de verbodsbepalingen worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

Onderzoek en conclusie

De locatie is onderzocht middels een quickscan Wet natuurbescherming door bureau Lycens. Het rapport met nummer 2022-0191-EC d.d. 18 maart 2022 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsbescherming:

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone, natte landnatuur, Ganzenrustgebied, Weidevogelgebied of Natura 2000-gebied. Omdat de voorgenumen activiteiten een lokale invloedssfeer hebben en geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van voornoemde kerngebieden hoeft er niet nader getoetst te worden aan provinciaal beleid.

Soortenbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten en het plangebied maakt geen onderdeel uit als functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten bezetten er geen (vaste) rust- en/of voortplantingsplaats en ze foerageren er niet.

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende diersoorten, niet aangetast.

Ten behoeve van de broedmogelijkheden voor de gierzwaluw en de huismus worden speciale voorzieningen/nestgelegenheden aangebracht aan de gevels en dak. De voorzieningen voor zowel de huismus als de gierzwaluw worden aan de oostzijde gerealiseerd. Het betreft vogelvide en/of speciale dakpannen voor de huismus (minimaal 8 st) en voor de gierzwaluwen speciale dakpannen (minimaal 10 st.).

Houtopstanden:

Ten behoeve van de voorgenomen bouwwerkzaamheden zijn enkele bomen en struiken verwijderd. Deze worden gecompenseerd bij de inrichting van de tuin en parkeerplaats na voltooiing van de bouwwerkzaamheden. Het betreft hier minimaal het vervangend planten van 3 loofbomen met een forse diameter borsthoogte en waarbij de oorspronkelijke groeiplaats wordt behouden. De verwijderde bomen worden derhalve vervangen door nieuwe bomen in een grotere maat:

- 1 st. Gewimperde linde (*Tilia henryana*), maat 20-25 met draadkluit, hoogstamboom;
- 2 st. Gewone lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) maat 16-18 met draadkluit, hoogstamboom.

Stikstofdepositie:

De stikstofdepositie van het bouwplan is middels een Aeriusberekening onderzocht door bureau Witjes Milieuvadvis. Het rapport met nummer 23467 d.d. 14 december 2023 is als bijlage toegevoegd. In zowel de bouwfase als de gebruiksfase zijn geen rekenresultaten berekend die hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar. Een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van de studie uitgesloten worden.

Conclusie

Het initiatief is neutraal ten aanzien van flora en fauna en heeft geen gevolgen voor de stikstofdepositie.

4.5 Klimaatadaptatie:

Op basis van actualisatie 8 van de provinciale Omgevingsverordening wordt als instructie gegeven de maatregelen die worden getroffen ten aanzien van de risico's van klimaatverandering.

Klimaatatlas en overstromingen:

Gelet op de ligging van het plangebied op de rand van het stuwwalmassief Montferland is er geen kans op overstroming.

In het onderhavige plan zijn/worden de volgende aanvullende maatregelen getroffen:

Bouwmaatregelen:

De woning wordt voorzien van een optimale isolatie ten behoeve van energiebesparing alsmede verhoging van het woongenot ter voorkoming van overlast bij perioden van hitte en koude. Tevens worden hierbij passende ventilatietechnieken toegepast (uit te werken in het bouwplan en vergunningtraject). Voor de parkeerkelder worden opvangroosters geplaatst om een onderlopende kelder bij extreme regenbuien te voorkomen.

Waterbeheersing:

Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd en tevens gebufferd ten behoeve van gebruik voor bevoeiing/beregening van tuingedeelten. Zie ook paragraaf 4.2.3 Water.

Groene inrichting:

De tuin en parkeerplaats worden ingericht conform het erfinrichtingsplan waarbij aandacht zal zijn voor passende beschaduwning van gevels, gebruiksooppervlakten en ruimten om hittestress in de toekomst te voorkomen.

Conclusie

Bij het initiatief worden passende maatregelen getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen. Het initiatief is neutraal ten aanzien van flora en fauna en heeft geen gevolgen voor de stikstofdepositie.

4.6 Geluid:

Wegverkeerslawaaï

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen opgenomen.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden. Een autosnelweg heeft een geluidszone van 400 m.

Daar waar geen sprake is van een wettelijke onderzoekszone moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening het aspect akoestiek ook afgewogen worden.

Onderzoek en conclusie

Het besluitgebied ligt in een 30km zone in een bestaande woonwijk.

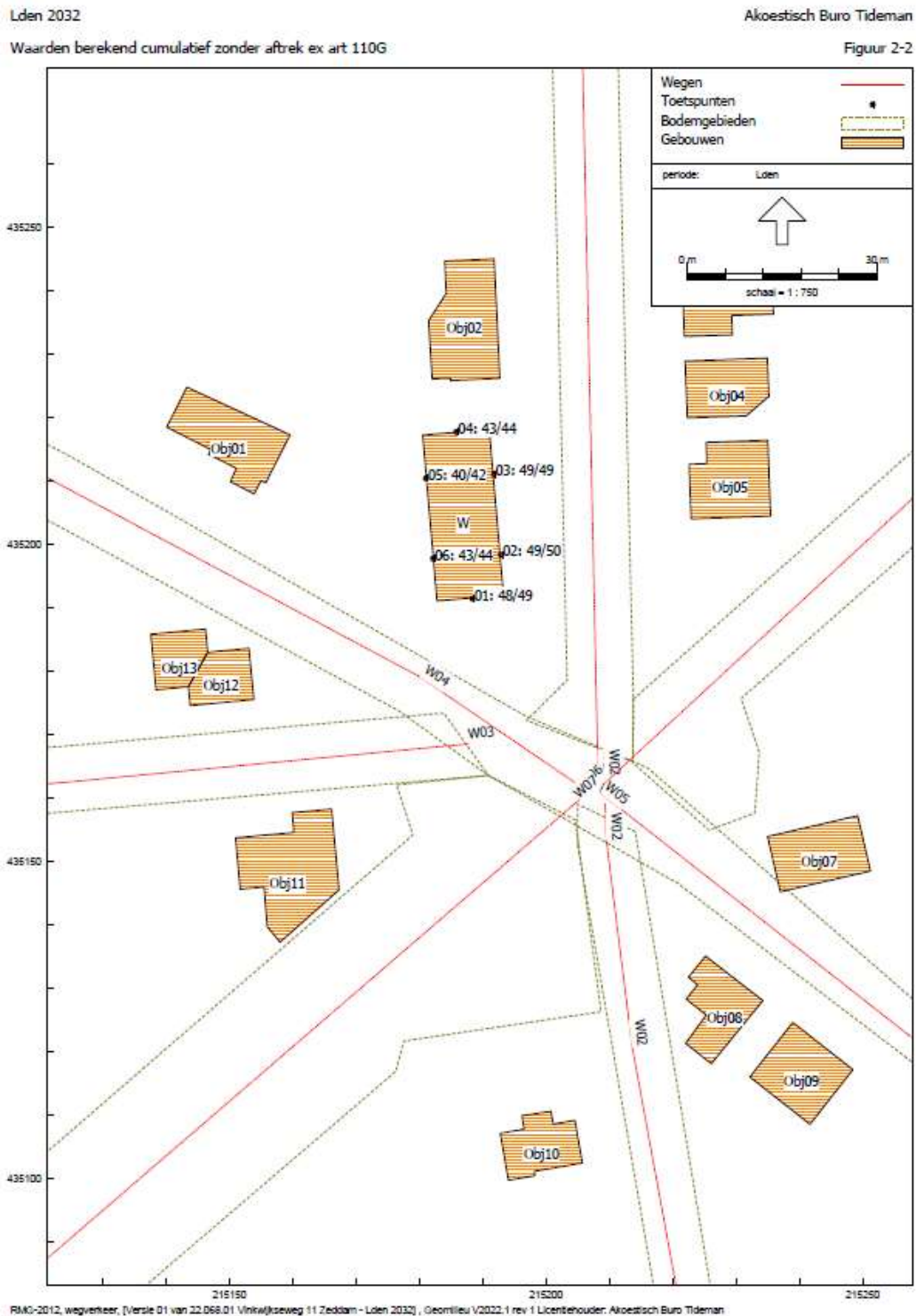
Ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat is de situatie berekend door bureau Tideman. Het rapport met nummer 22.068.01 d.d. 23 mei 2022 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

De geluidbelasting op het plan is bepaald op vier rekenpunten per woning. De ligging van de waarneempunten is weergegeven in figuur 2 en 3. De hoogte van de waarneempunten is gekozen op 1.5 en 5 meter.

In figuur 3-1 is de geluidbelasting opgenomen als gevolg van het verkeer over alle wegen zonder aftrek ex artikel 110G van 5 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 50 dB. Met een

standaardgeluidwering zoals deze wordt vereist in het Bouwbesluit van $G_a;k=20$ dB wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer over alle wegen samen na aftrek van 5 dB ex art. 110G van het Wet Geluidhinder bedraagt 45. De geluidbelasting op het plan is ter plaatse van alle woonfuncties lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder. Het aspect geluid is geen beletsel voor het initiatief.



Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem - Doetinchem - Winterswijk heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

Het PG Vinkwijkseweg 11 ligt niet nabij een spoorlijn en dus zijn er geen beperkingen ten aanzien van railverkeerslawaai.

Industrielawaai/bedrijfszoning

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens Het Besluit omgevingsrecht (BOR) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidzone moet zijn vastgesteld. Met deze zoning wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidzone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai).

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat het vastleggen, opheffen of wijzigen van een geluidzone moet plaatsvinden via het vaststellen van een bestemmingsplan. Niet is vastgelegd dat bestaande geluidzones opnieuw overgenomen moeten worden. Het opnemen van de geluidzone heeft dan ook vooral een signaleringsfunctie en is niet nodig vanuit het oogpunt van rechtszekerheid.

Onderzoek en conclusie

Rond het plangebied PG Vinkwijkseweg 11 zijn geen bedrijven of voorzieningen met een geluidzone. Het aspect industrielawaai of bedrijfszoning vormt geen belemmering.

4.7 Luchtkwaliteit:

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	36
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool 2022

Een klein initiatief zoals het onderhavige draagt niet bij aan een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit.

In de voorgaande matrix is echter uitgegaan van 36 extra voertuigbewegingen voor deze 6 woningen en daarbij ongeveer 5% vrachtverkeer voor pakketdiensten en vuilophaaldienst. De situatie is altijd "Niet in Betekenende Mate".

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan achterwege blijven.

4.8 Bedrijven en milieuzonering:

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

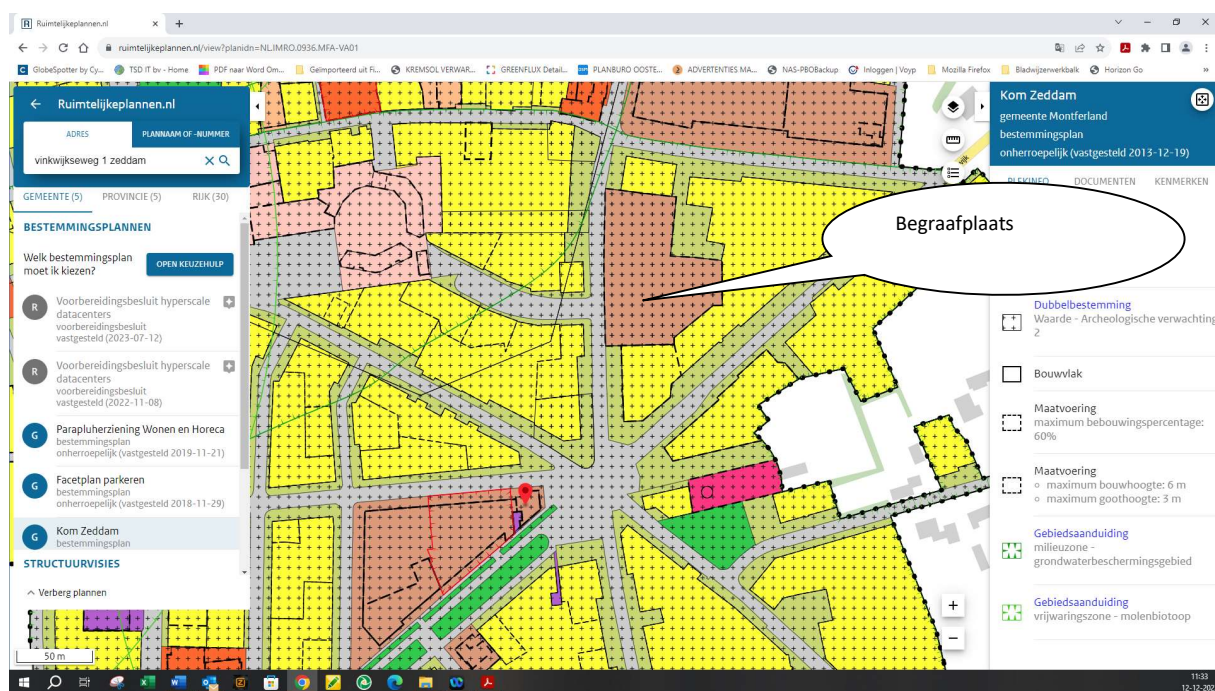
- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

In het voorliggende geval betekent dit dat moet worden beoordeeld of de omliggende bedrijven hinder ondervinden van het onderhavige projectgebied en de bouwplannen.

Onderzoek

Rond het plangebied liggen (behoudens 'kantoor en werk aan huis') geen bedrijven met een belemmerende milieuzonering. Het meest nabije bedrijf is Huisartsenpraktijk 'De Timp', op circa 35m. Een huisartsenpraktijk (SBI-code 8621) heeft een hindercontour van 10m voor het aspect geluid.



Conclusie

Het initiatief vormt geen bron van hinder voor enig bedrijf en omgekeerd

4.9 Externe veiligheid:

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen:

- stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

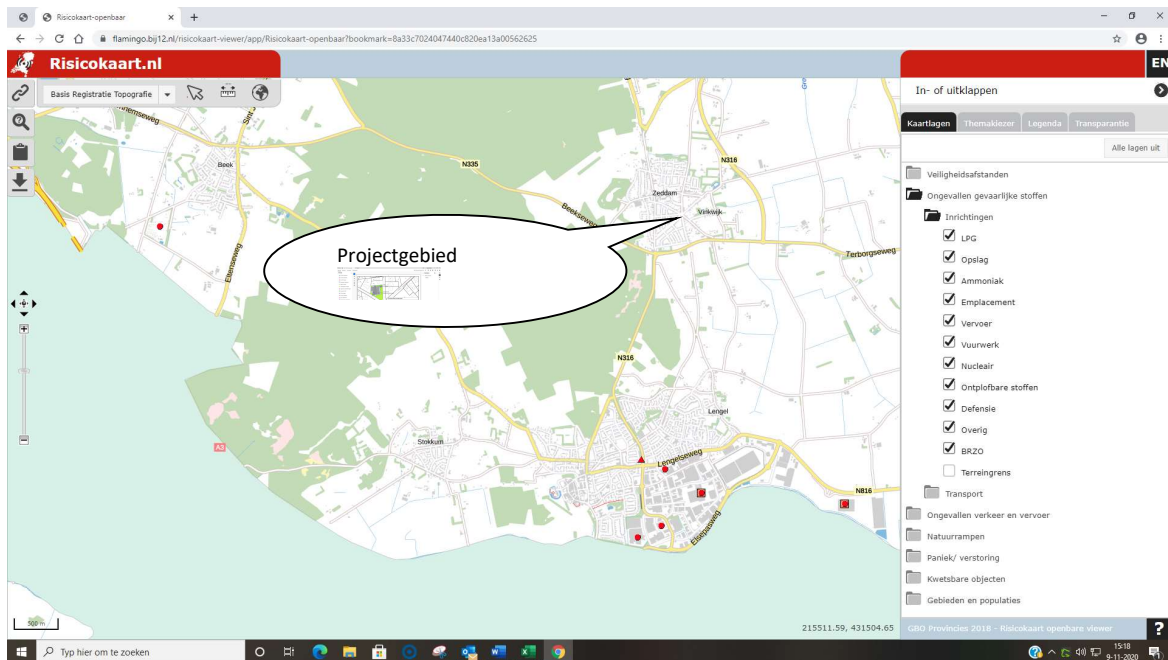
Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is. Er liggen geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen nabij en derhalve is er geen belemmering voor het initiatief.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.



Onderzoek

De meest nabije Bevi risico-objecten liggen in 's-Heerenberg op grote afstand en zijn dan niet van invloed op het projectgebied. Nabij het projectgebied ligt ook geen ondergrondse transportleiding of hoogspanningsleiding.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.10 Water:

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Rijksbeleid:

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden. Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid:

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam

water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Waterschap en gemeente:

De gemeente Montferland en het Waterschap Rijn en IJssel hebben een gemeentelijk waterplan opgesteld. In dit waterplan wordt een integrale visie gegeven op water in Montferland. Deze visie geeft een doorkijk naar de middellange termijn (circa 10 jaar) en de lange termijn (2030). Aan de visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld voor de korte termijn (5 jaar). Het waterplan biedt handvatten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, voor de afstemming met rioolbeheer en geeft zo inzicht in de mogelijkheden om te komen tot een duurzaam watersysteem binnen de gemeente. Er wordt gestreefd naar een gezond, veerkrachtig, kwalitatief goed, aantrekkelijk en op de toekomst berekend watersysteem en waterketen. Naast het gemeentelijk waterplan geldt ook het gemeentelijke rioleringsplan. In het rioleringsplan wordt de ambitie uitgesproken dat bij nieuwbouw de gemeente Montferland wil verplichten om vuilwater en hemelwater gescheiden aan te bieden.

Standaardwaterparagraaf

Het waterschap Rijn & IJssel heeft een zogenaamde "standaardwaterparagraaf" samengesteld. Dit is een document met een hoofdindeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken.

Beschrijving watersysteem:

Het bouwplan ligt op de hogere zandgronden ten westen van de kern Didam. De afwatering en grondwaterstroming van het projectgebied is richting de Rijn en de IJssel in westelijke richting.

Bodemsituatie

Het bodemprofiel betreft kalkloze dekzandlaag op de stuwwal Montferland. Het gebied heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 3 m. De grondwaterstroming is richting de Oude IJssel in oostelijke richting.

De bestaande bovengrond van het projectgebied leent zich in beginsel voor infiltratie.

Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde 'k-waarde' voor de doorlatendheid wordt op basis van de plankarakteristiek en ligging op de zandige oeverwal niet nodig geacht.

Volgens overzicht van het Waterschap heeft het projectgebied een globale afvoercoëfficiënt van 1 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui T10+10% een bergingscapaciteit van 40mm in het bodemprofiel van het projectgebied vergt.

Relevante waterthema's:

De watertoetstabel (versie 2023) met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	• Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Nee
2. Beheer en onderhoud	• Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Nee
3. Veiligheid	• Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Nee
	• Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
4. Klimaatadaptatie (wateroverlast)	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	Nee
	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	Nee
	• Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Nee
	• Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Nee
	• Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Nee
	• Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Nee
5. Waterkwaliteit	• Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Nee
	• Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Nee
6. Afvalwaterketen	• Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	• Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	• Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Nee
	• Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
7. Grondwater-beheer	• Bevindt het plan zich in een kwelgebied ?	Nee
	• Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee
	• Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Nee

	<ul style="list-style-type: none"> • Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 	Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage? 	Nee
8. Recreatie en beleving	<ul style="list-style-type: none"> • Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt? 	Nee
	<ul style="list-style-type: none"> • Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed? 	Nee

Onderzoek

De waterschappen hebben als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheiden de waterschappen voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet via de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

De overige waterthema's in de voornoemde standaard en beantwoord met "Ja" zijn relevant voor het plan en hierna behandeld.

Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein in de tuinen en in de ondergrond van de toegangsweg en de parkeerplaats.

Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd.

Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de "leidraad rioleringen" worden gerekend met de zogenaamde "Bui 10". Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag van 40 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T10)+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau.

Globale watertoets: bouwplan Vinkwijkseweg 11.

- Bebouwde en verharde oppervlakte, totaal ca. 1000 m²;
- Bui 10 (T10+105), 40mm per m²;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> opp. tuinen, inrit en parkeerplaats 1000m².

Opties berging hemelwater:

- Infiltreren in infiltratiekragen en infiltratierool

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 40 m³ (40 ltr x 1000 m²).

Het terrein/tuin en de buffercapaciteit in de fundatie oprit/parkeerplaats is voldoende groot voor de opvang van elke denkbare regenbui.

Op deze wijze wordt het hemelwater in de omgeving geïnfiltreerd. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapsloot. Ook bui T100 kan in het projectgebied worden geborgen zonder overlast en schade.

Op de riolering wordt alleen de vuilwaterafvoer aangesloten.

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente. Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlogende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen. Er is op passende wijze invulling gegeven aan het grondstromenplan zonder infiltratie van water en met voorkoming van overlast naar de omgeving.

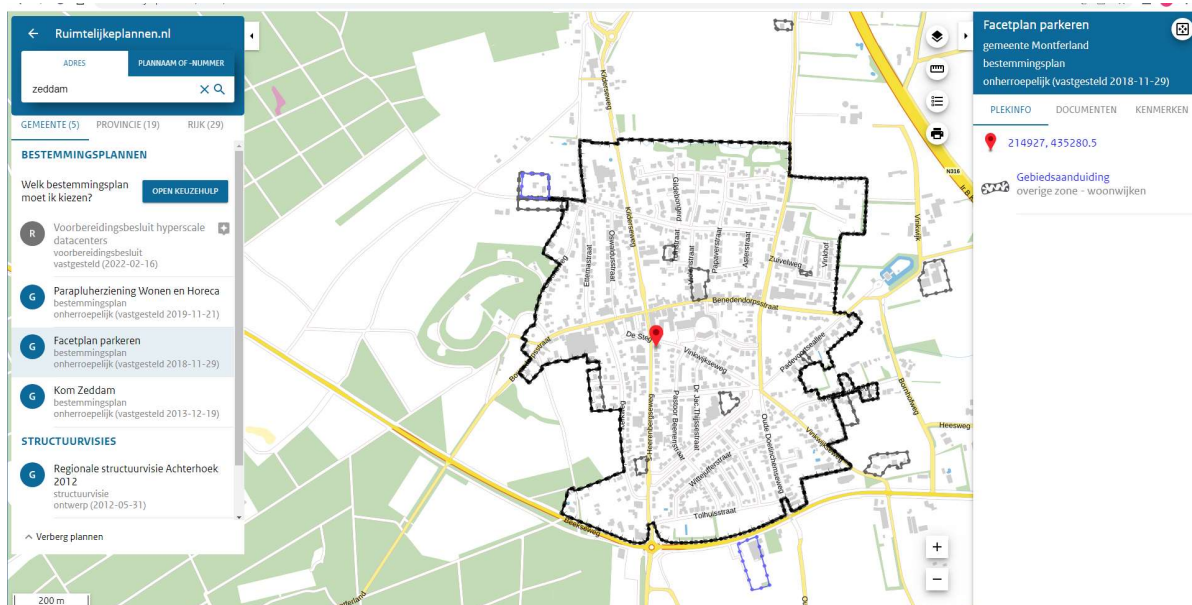
De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Dit is het geval.

Conclusie:

De infiltratie van hemelwater voor het projectgebied wordt op eigen terrein geloosd in de tuinen en in de ondergrond van de parkeerplaats. Dit zal worden uitgewerkt als onderdeel van de bouwplannen en de omgevingsvergunning. De ondergrond van het plangebied liggende op de stuwwal Montferland is voldoende doorlatend en geschikt voor infiltratie. Er is geen rechtstreekse lozing op de openbare ruimte, riool of een waterschapsloot. Het plan voldoet dan aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

4.11 Verkeer en parkeren:

Er is s De gemeente Montferland heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het bestemmingsplan 'Facetplan parkeren'. Hierin is de kom Zeddam opgenomen met een 'Gebiedsaanduiding' waarvoor het facetplan parkeerbeleid van kracht is.



Uitsnede bestemmingsplan 'Facetplan parkeren' kom Zeddam bron: Ruimtelijke Plannen

Parkeernormen Montferland

Koop, appartement, goedkoop									
	Parkeerkencijfers (per woning)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aan-deel oplaad-punten
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	0,07 - 0,2% per woning
Sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0	
Matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
Weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
Niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
<i>Opmerking</i> Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Er is sprake van een woonwijk met overwegend bestemmingsverkeer. Het parkeren zal volledig op eigenterrein en op een gemeenschappelijk parkeerterrein plaatsvinden. Ook wordt een parkeerkelder gerealiseerd. Op het projectgebied is ruimte voor, de volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) en CROW publicatie 182 vereiste, minimaal 1,2-2 parkeerplaats per woning (rest bebouwde kom, niet stedelijk). Er worden 1,5 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, deze zijn standaard 2,5x5m.

Behalve de parkeerplaatsen op eigen terrein is er nog voldoende ruimte voor overloop en bezoeker-parkeren in de straat.

Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid en de CROW publicatie.

Conclusie:

De ontwikkeling past in het gemeentelijk verkeer- en parkeerbeleid.

4.12 Kabels en leidingen:

Alle benodigde nutsvoorzieningen zijn aanwezig aan de Vinkwijkseweg. De wooneenheden worden in beginsel aangesloten op het bestaande nutsvoorzieningen-netwerk. Indien de extra woningen een verzwaring van de voorzieningen vergen dan zal dit onderdeel worden van de omgevingsvergunning op basis van nadere afstemming met de nutsbedrijven.

Op of rond het projectgebied liggen geen belemmerende netwerken.

Conclusie:

Het bestaande leidingennet vormt op voorhand geen belemmering voor het initiatief.

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid



Economische uitvoerbaarheid:

De herbestemming van het onderhavige projectgebied is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. De initiatiefnemer is legesplichtig. Ter dekking van de plankosten zal een realisatieovereenkomst met de gemeente Montferland worden gesloten.

Voor de gemeente Montferland zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst met de gemeente worden gesloten.

De financiële uitvoerbaarheid is geborgd door het afsluiten van de voornoemde anterieure overeenkomsten (realisatieovereenkomst en planschadeovereenkomst) en er is een dekkende exploitatie. De woningen worden als appartementen te koop aangeboden en hiervoor bestaat al (grote) belangstelling waarmee het verkoopperspectief goed is.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Initiatiefnemer heeft de directe omgeving van het project geïnformeerd en de plannen zijn besproken in een zogenaamd participatieoverleg. Omwonenden zijn akkoord met de plannen. Er zijn geen belemmeringen voor het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van een projectbesluit door het college van Burgemeester en Wethouders.



Rijksweg 25

7011 DR Gaanderen

T 0315 34 11 54

F 0315 34 29 58

info@oosterinkplanburo.nl

www.oosterinkplanburo.nl