



Ruimtelijke Onderbouwing

Nieuwbouw woongebouw met 2 wooneenheden

Locatie: Tatelaarweg 32, Didam

Inhoudsopgave

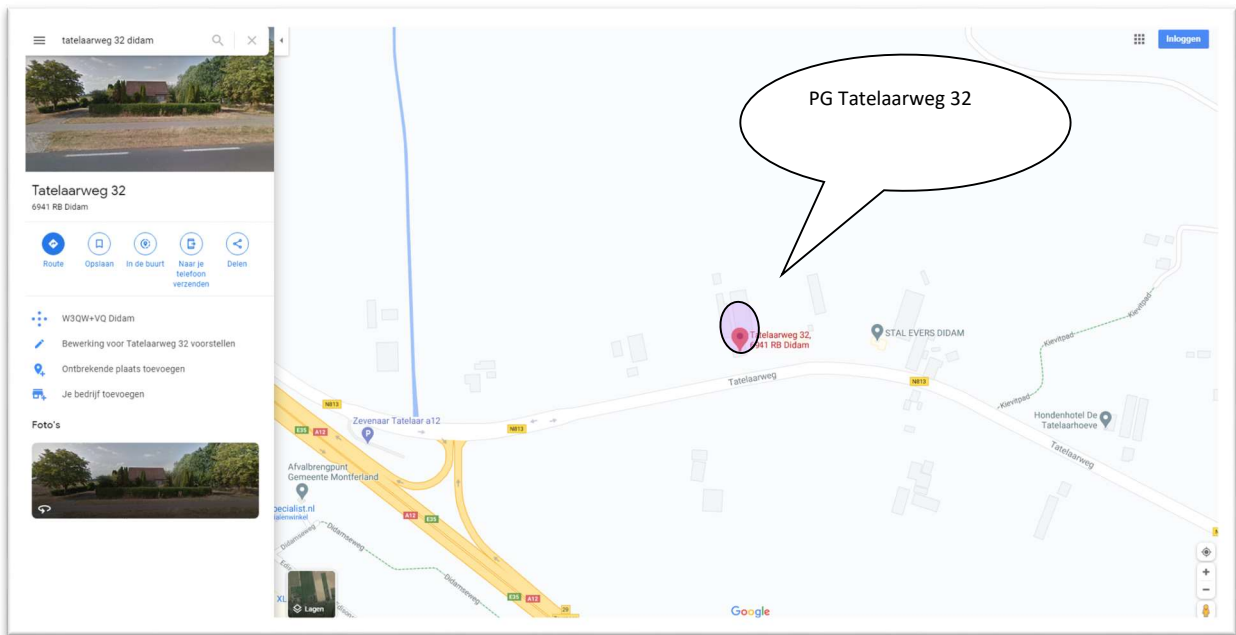
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Projectgebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2 Functies	7
2.3 Planontwikkeling	8
3. Beleidskaders	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Waterschapsbeleid	16
3.4 Regionaal beleid	16
3.5 Gemeentelijk beleid	18
3.5.1 Structuurvisie	18
3.5.2 Landschapsbeleid	19
3.5.3 Volkshuisvestingsbeleid	25
3.5.4 Functieveranderingsbeleid	25
4. Haalbaarheid	32
4.1 Milieuaspecten	32
4.1.1 Milieueffectrapportage (MER)	32
4.1.2 Bodem	33
4.1.3 Akoestiek	34
4.1.4 Luchtkwaliteit	36
4.1.5 Externe veiligheid	37
4.1.6 Bedrijven en Milieuzonering	42
4.2 Overige aspecten	43
4.2.1 Flora en fauna en stikstofdepositie	43
4.2.2 Water	44
4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie	47
4.2.4 Verkeer en parkeren	48
4.2.5 Duurzaam bouwen	48
4.2.6 Kabels en leidingen	48
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen: Archeologisch onderzoek, Bureau Transect, rapportnr. 3154 d.d. 27 10 2021;
Akoestisch onderzoek, bureau De Milieud adviseur, rapportnr. 21062 d.d. 06 07 2021;
Externe veiligheid, bureau Soundforceone BV, rapportnr. Dida202152, d.d. 24 11 2021;
Advies Veiligheidsregio (N en O Gelderland), dossier 21-58372/21-078459, d.d. 13 12 2021;
Flora & Fauna onderzoek, bureau EcoTierra, rapportnr. Q2020.167 d.d. 08 12 2020;
Asbestinventarisatie, bureau Obelink, rapportnr. 2020334 d.d. 07 05 2020;
Verkenkend bodemonderzoek, bureau Montferland, rapportnr. MM20214 d.d. 14 12 2020;
Bouwtekeningen, Van Vugt bouwadvies, versiedatum 20 07 2021;
Schetsboek Tatelaarweg 32 Didam, d.d. 23 05 2019.



Colofon

Opdrachtgever	: Van Vugt Bouwadvies B.V.
Project	: Woongebouw met 2 wooneenheden Tatelaarweg 32 Didam
Datum	: 14 december 2021
IMRO	: NL.IMRO.1509.....-ON01
Rapportnummer	: PBO21040901.5



Lokale situering PG Tatelaarweg 32 Didam

Bron: Google Maps.

Het projectgebied ligt op 400 m. ten oosten van de snelweg A12 en op 1500 m. ten westen van de kern Didam op kadastraal perceel Didam R98, oppervlakte 6870m².



Kadastrale kaart, PG Tatelaarweg 32 Didam, perceel Didam R98

Bron: Google Maps.

1.3 Geldend bestemmingsplan:

Het projectgebied valt in het bestemmingsplan "Buitengebied" zoals dat geldt na vaststelling van de 5e periodieke actualisatie op 17 december 2020.





Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'

Bron: Ruimtelijke Plannen

Het projectgebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze is bestemd voor agrarische doeleinden. Het projectgebied heeft ook de dubbelbestemming 'Waarde archeologische verwachting 2'. Het plangebied heeft een langgerekt 'Bouwvlak' waarbinnen de agrarische bebouwing en de bedrijfswoning is gesitueerd.

Ten behoeve van de realisatie van een woongebouw met 2 wooneenheden dient de bestemming te worden gewijzigd naar de bestemming 'wonen-woongebouw'

Tevens zijn voor het projectgebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone – grondgebonden landbouw' en 'overige zone – openheid' van toepassing.

In het noordelijke deel van het bouwvlak ligt een dubbelbestemming 'Leiding – Rioolpersleiding'.

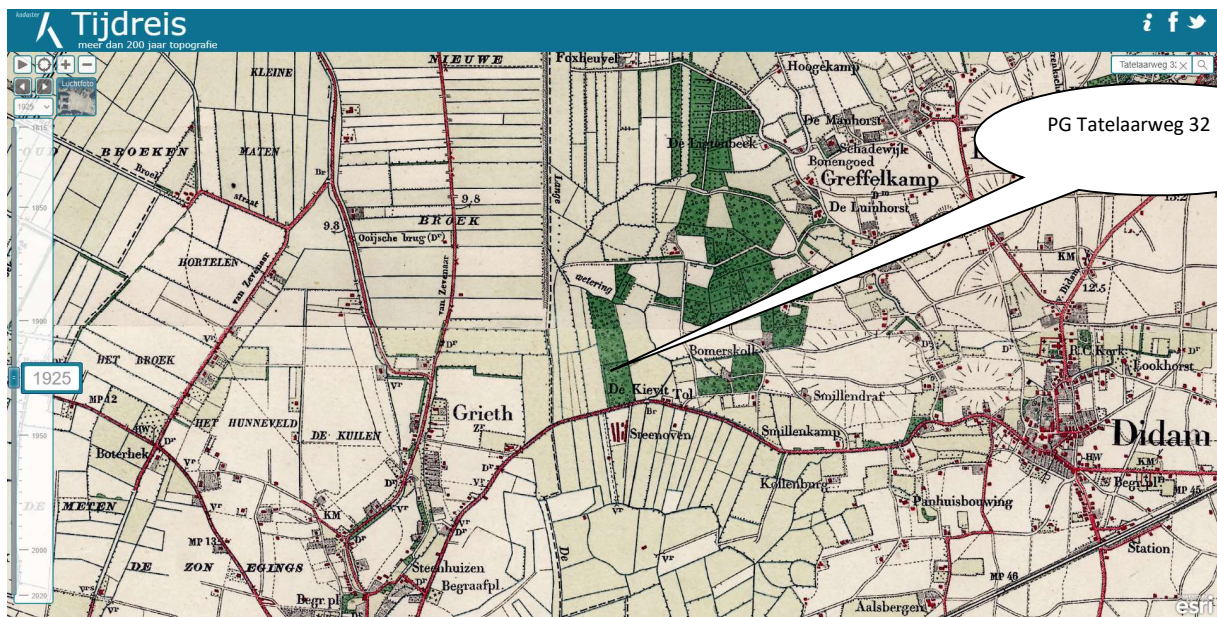
Conclusie:

Om het voorgenomen project mogelijk te maken dient de bestemming te worden gewijzigd naar 'wonen-woongebouw'

Hiervoor dient een planologische procedure te worden gevoerd.

2. Planbeschrijving

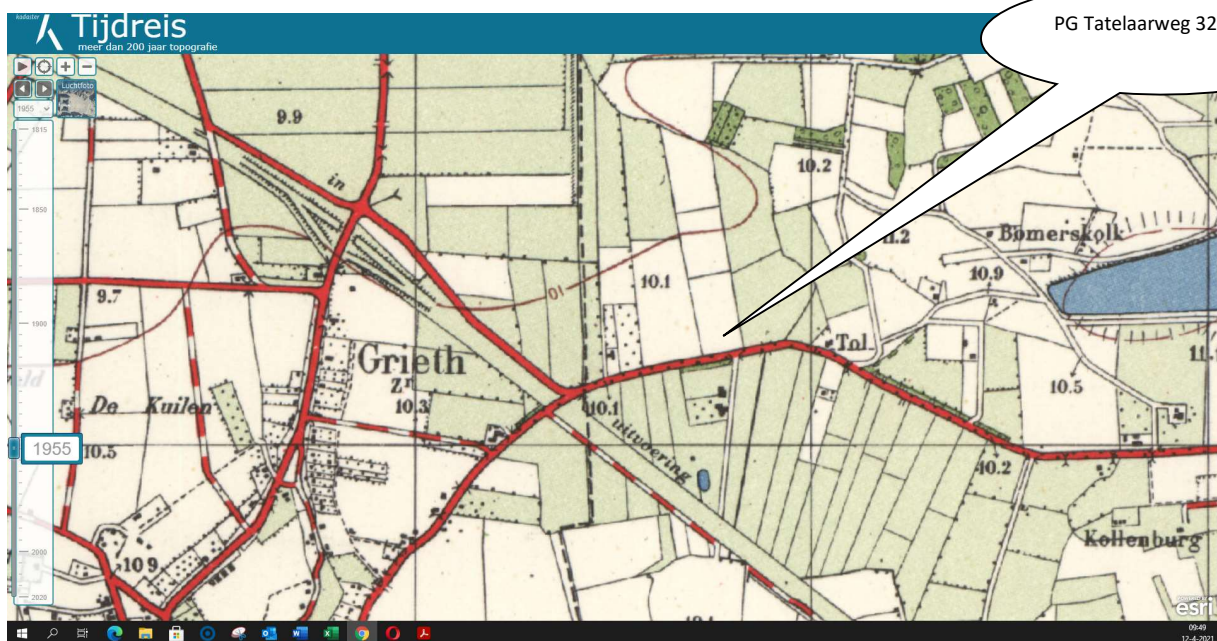
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur



Situatie 1925

Bron: Tijdreis (kadaster)

Het projectgebied was in 1925 nog een bosperceel aan de interlokale weg tussen Didam en de buurtschap Grieth en Zevenaar. Direct ten oosten lag de 'Tol', het tolhuis voor passanten tussen beide plaatsen. Tegenover het plangebied lag de oude Steenoven. Het gebied rond het plangebied was agrarisch, veelal grasland op deze lagere natte broekontginningsgronden tussen de dorpen. De hogere akkergronden lagen nabij de dorpen. Langs de smalle percelen stonden veelal bomensingels van els en es. De vorm van de kavels is veelal langgerekt, zogenaamde strokenverkaveling.

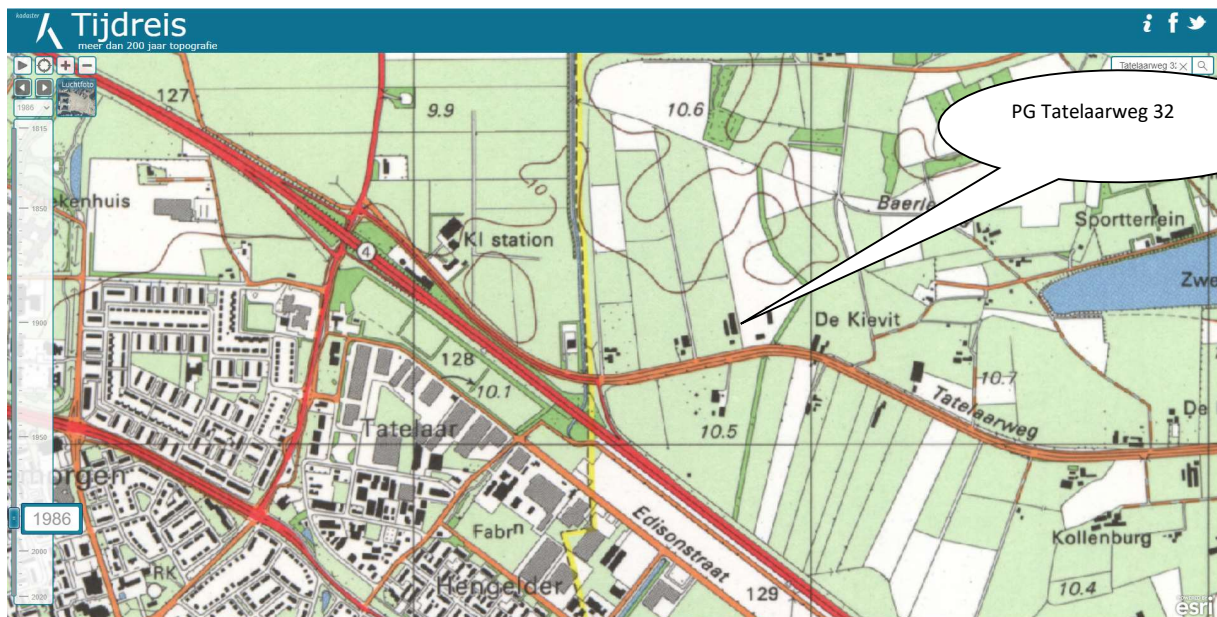


Situatie 1975

Bron: Tijdreis (kadaster)

Het projectgebied is ontgonnen rond 1954 en in gebruik genomen voor landbouw.

De bestaande woning en bedrijfsgebouwen zijn gebouwd rond 1985, gelijktijdig met naburige agrarische bedrijven in de tijdsgeest van de agrarische ontwikkelingen met intensieve veehouderijen.



Situatie vanaf 1985

Bron: Tijdreis (kadaster)

In de afgelopen jaren zijn meer en meer agrarische bedrijven gestopt en deels ook herbestemd tot 'Wonen'. De voorgenomen functieverandering en vervangende bouw van wooneenheden betreft ook een dergelijke ontwikkeling.

2.2 Functies:

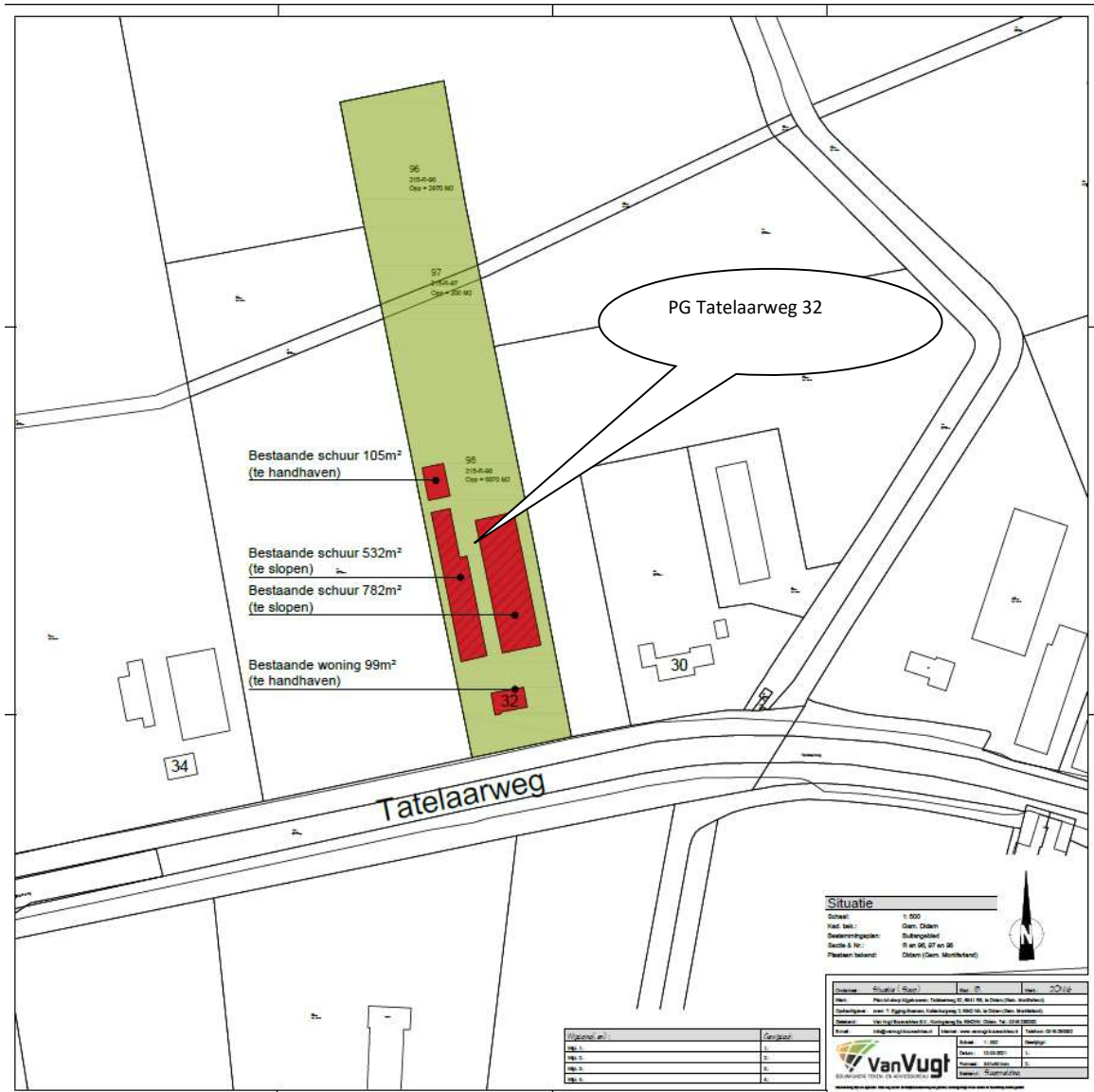
Het projectgebied ligt aan de Tatelaarweg de interlokale weg tussen de kernen Didam en Zevenaar. Het van oorsprong agrarische buitengebied is in deze dorpsrandzone meer en meer in beweging. Diverse agrarische bedrijven zijn gestopt en de percelen zijn herbestemd. Ten oosten van het projectgebied is het recreatiegebied met sportterreinen van 'De Nevelhorst' gelegen. De gronden rond het projectgebied zijn nog in agrarisch gebruik. De Tatelaarweg is op dit moment een belangrijke ontsluiting van Didam naar de snelweg A12 en het noordwestelijke deel van de dorpen en buurten van de gemeente Montferland.



Zicht op het projectgebied vanaf de Tatelaarweg Bron: Google Streetview

2.3 Planontwikkeling:

Het initiatief betreft de sloop van de agrarische bebouwing (inmiddels uitgevoerd) en de bouw van een woongebouw met 2 wooneenheden in een compacte erfsituatie met de bestaande bedrijfswoning.

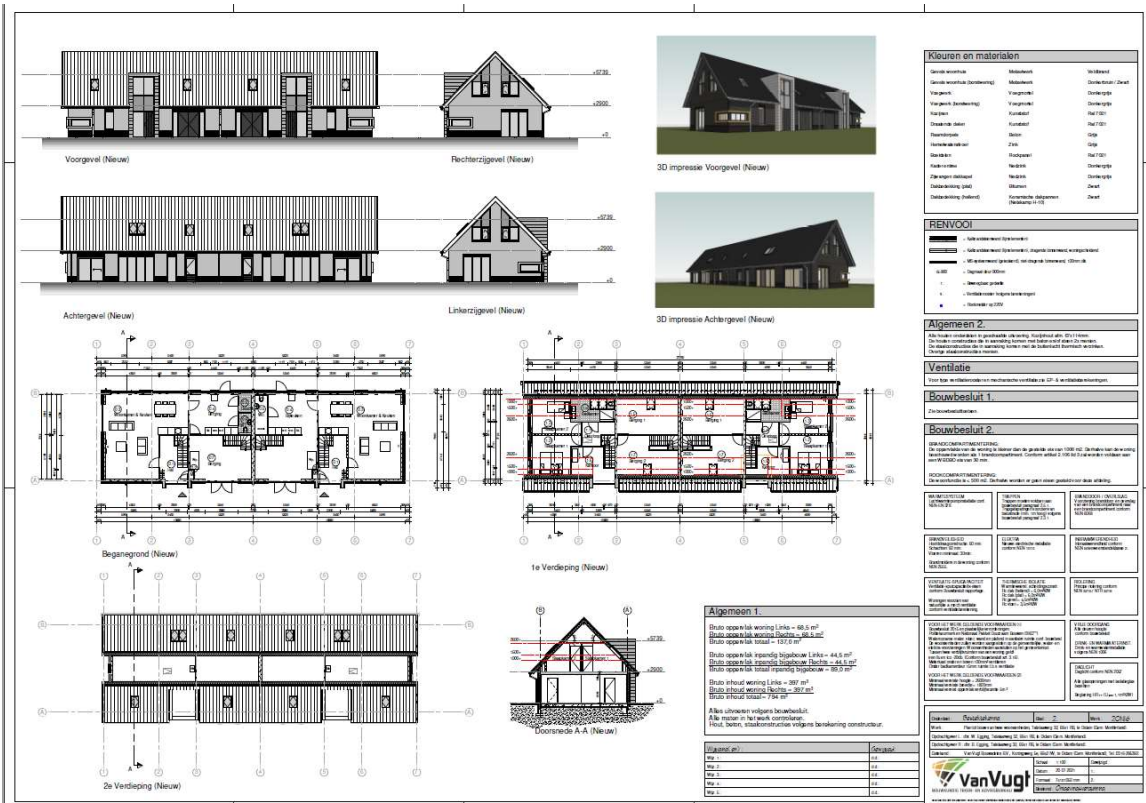


Kaart bestaande bebouwing projectgebied

bron: Van Vugt bouwadvies

De sloop betreft de sanering van 1314 m² agrarische bedrijfsgebouwen. De meest noordelijke schuur blijft als bijgebouw gehandhaafd.

De bouw van het woongebouw zal plaatsvinden achter de bestaande bedrijfswoning en aan een gemeenschappelijk erf. Het woongebouw is met de voorzijde georiënteerd op het westen. De achtererven bevinden zich aan de oostzijde.



Ontwerplan woongebouw

bron: Van Vugt bouwadvies

Het bouwplan betreft een woongebouw met 2 wooneenheden in een eigentijdse landelijke uitstraling met lage goot en 45 graden zadeldak in een footprint van ca. 12x28m (netto bouwoppervlak ca. 254m²) met inpandige bergingen.

In de westgevel komen hogere risalieten (gevelvoorsprongen) met daarin de entree. Deze voorsprongen refereren aan het beeld van “Baanderdeuren” of hoge deeldeuren in boerderijen voor het binnenrijden van hoge voertuigen en ladingen en vaak met hoge laaddeurtjes in het dakvlak voor laden van hooi en stro naar de zolder.



Referentie Baanderdeuren en laaddeur dakvlak



bron: Van Vugt bouwadvies

Dergelijke hoge gevelvoorsprongen worden ook elders binnen de gemeente Montferland bij vervangende nieuwbouw in het buitengebied toegepast.



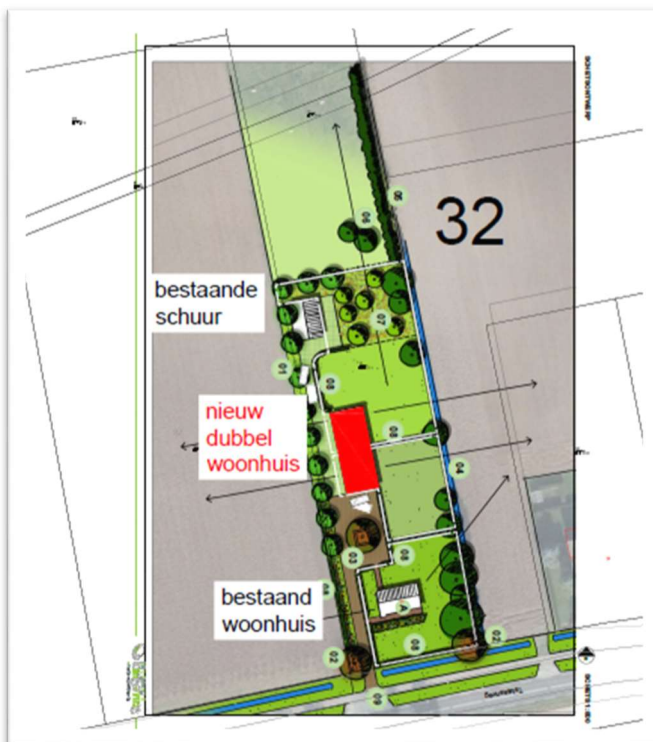
Referentie gevelvoorsprong/risaliet (Koningsweg 5a Didam)

bron: Van Vugt bouwadvies

Het woongebouw wordt gebouwd in noord-zuid oriëntatie op basis van de oorspronkelijke kavelform, bebouwing en landschapsstructuur. De woningen komen in een groene setting met kavelgrensbeplantingen (bomen), hagen en een kleine boomgaard bij de bestaande schuur. Langs de kavelgrens aan de noordoostzijde wordt een opgaande houtwal geplant. Vanaf het perceel is doorzicht op het landschap in alle richtingen. Met het landschapsplan wordt de lengterichting en de historische strokenverkaveling benadrukt.

De landschappelijke beplantingen rond de bestaande woning blijven gehandhaafd. Het ontwerp voor het nieuwe erf is beoordeeld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap. De aanbevelingen voor een enkelvoudige kapvorm en hoofdvorm in lengterichting zijn verwerkt in de uitwerking van bouwplan en landschapsplan.

Het landschapsplan is afgestemd met de gemeentelijke beleidsafdeling en goedgekeurd in het kader van het functieveranderingsbeleid (zie beleidskaders hoofdstuk 3).



Landschapsinrichtingsplan PG Tatelaarweg 32

Bron: Bureau Ontwerp & Omgeving

Stedenbouwkundige verantwoording:

Het woongebouw komt aan een gemeenschappelijk erf met de bestaande bedrijfswoning. De positie van het woongebouw en de bouwvorm is geïnspireerd op de oorspronkelijke verkaveling en landschapsstructuur. De kavel wordt landschappelijk ingepast op een wijze zoals verwoord in het landschappelijke inpassingsplan. Het geheel voegt zich in de bestaande landschap rond de Tatelaarweg. Het ontwerp voor het nieuwe erf en de landschappelijke inpassing is positief beoordeeld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap.

Het plan is ontwikkeld binnen de kaders van het functieveranderingsbeleid van de gemeente (zie beleidskaders hoofdstuk 3).

De situatie van het nieuwe woongebouw en de herbestemming van de bedrijfswoning is aanvaardbaar mits milieuonderzoeken aantonen dat binnen de normen kan worden gebleven (zie hoofdstuk 4, haalbaarheid)

Conclusie:

De herbestemming van het projectgebied, perceel Didam R98 tot 'Wonen - woongebouw' en de realisatie van het bouwplan voor het woongebouw is aanvaardbaar mits milieuonderzoeken de haalbaarheid bevestigen. Dit is het geval (zie ook hoofdstuk 4).

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid:

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is '*ruimte maken voor groei en beweging*'. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Gebiedsontwikkeling is vooral een taak van provincies en gemeenten. Denk aan het beheer van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Het Rijk helpt provincies en gemeenten door belemmeringen in de regelgeving weg te nemen.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Toetsing

Voor de ontwikkeling van het bouwplan voor het onderhavige projectgebied, staat (indirect) in de SVIR het volgende wat van invloed is. De provincie is *samen met de gemeente verantwoordelijk voor het woningbouwprogramma*. In onderhavig geval gaat het dan om de Regionale woonagenda.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder 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.'

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat:



1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtsuitspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraak.

Toetsing

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van twaalf woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling. Aangezien het de herbestemming en funtieverandering van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing is, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals dit in het Bro wordt gedefinieerd. Het doorlopen van de ladder is daarmee niet noodzakelijk.

Onderzoek bestaand stedelijk gebied

De locatie is gelegen in bestaand bebouwd (agrarisch) gebied.

Conclusie

Het initiatief past in het woningbouwprogramma en de Regionale woonagenda 2015-2025. Het initiatief is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder niet hoeft te worden doorlopen.

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.

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 overal 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 concurrerende 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 klimaatadaptatieve 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 en herinrichting (functiewijziging) van een bestaand agrarisch bouwplan en gaat niet over stedelijke ontwikkelingen. De locatie ligt niet in een gebied met provinciale sturing.

Het voorliggende initiatief is besproken met omwonenden en deze hebben kennis genomen van de ontwikkelingen en geen bezwaren uitgesproken. Het bouwplan zal ter visie worden gelegd in het kader van het traject voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Toetsing

Het bouwplan is getoetst aan de hierna genoemde regionale woonagenda en past binnen de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het initiatief voor de herbestemming van een bedrijfswoning en de realisatie van een woongebouw met 2 wooneenheden is niet in strijd met de Omgevingsverordening en zal worden ingepast in het bestemmingsplan met aandacht voor omgevingsdialoog.

Conclusie

Het bouwplan past in de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Waterschapsbeleid

Het beleid van het waterschap Rijn & IJssel past in de Omgevingsvisie Gelderland en het Regionaal waterprogramma. Bouwplan mogen geen negatieve invloed hebben op het watersysteem. Voor elk nieuw bouwplan dient het hemelwater te worden afgekoppeld van het vuilwatersysteem.

Toetsing

De bedrijfswoning en het nieuwe woongebouw zijn geheel vrijstaand en het hemelwater wordt ongewijzigd geïnfiltreerd op eigen terrein (tuin). Het initiatief heeft daarmee geen negatieve invloed op waterschapsbelangen c.q. het watersysteem (zie ook paragraaf 4.2.2.).

Conclusie:

Het bouwplan past in het waterschapsbeleid.

3.4 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 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;

- Afgesproken is dat de regio zorgt voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte (op dit moment is er in de gehele regio een plancapaciteit (zacht en hard) van circa 28.000 woningen;
- Van de woningen moet 50% in het betaalbare segment vallen. Als betaalbaarheid wordt de grens van € 310.000,- aangehouden (dat is in 2020 de maximale bovengrens voor hypotheek met NHG bij nieuwbouw);
- Bij nieuwe woningbouwplannen spannen gemeenten zich in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen, vanaf 2030 is dat minimaal 50%;
- Er is toegezegd om toekomstbestendige en gemengde/gedifferentieerde wijken te realiseren. Dat komt 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 een bestaande bebouwde situatie (bebouwde agrarische kavel) in de dorpsrand

van Didam.

Het initiatief voor het projectgebied Tatelaarweg 32 voor de herbestemming/functiewijziging van een agrarische bedrijfskavel komt tegemoet aan de lokale behoefte van woningen/wooneenheden en betreft een wijziging van de bestemming van een bestaande bebouwde situatie. Er worden twee wooneenheden aan de voorraad toegevoegd voor de kern Didam in een programma waar veel vraag naar is. Het verharde en bebouwde oppervlak zal vanwege de functieverandering niet toenemen. Het gaat hier om vergelijkbare wijzigingen zoals elders in de gemeente Montferland.

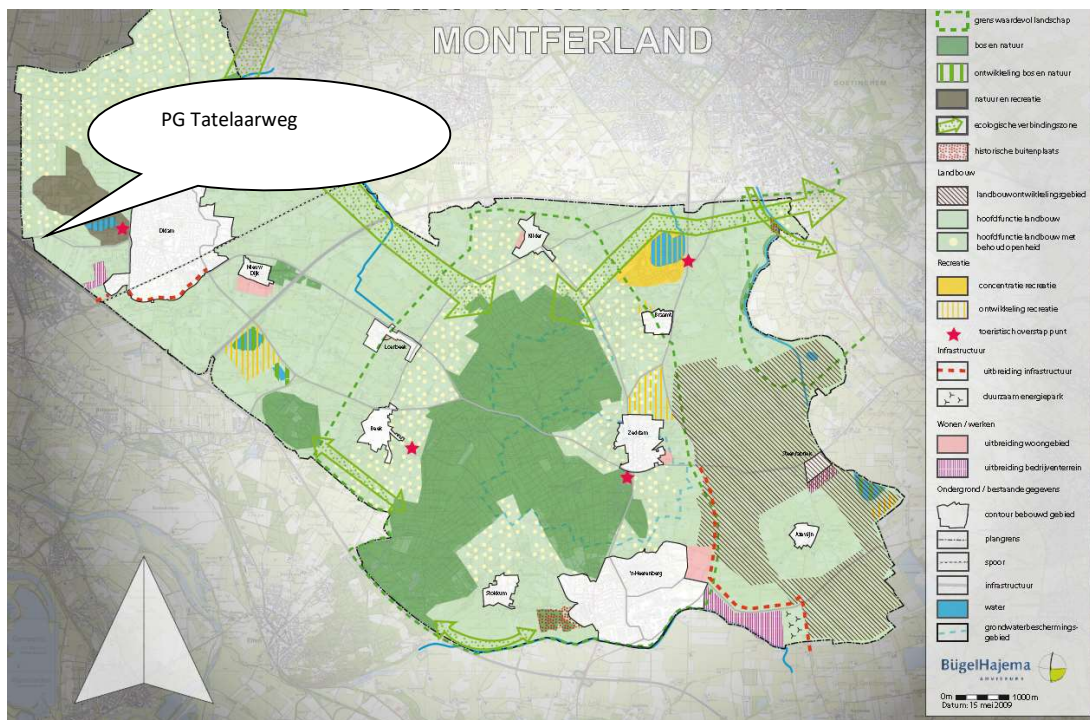
Conclusie:

Met het voorgenomen initiatief wordt voorzien in de behoefte aan landelijk wonen. Het initiatief voorziet ten opzichte van de bestaande situatie in een toevoeging van 2 betaalbare wooneenheden. De bescheiden toevoegingen in het buitengebied door functieverandering zijn supplementair/aanvullend op de woningbouwprogrammering in de kernen. 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. Met de realisatie van dit plan wordt voorzien in de behoefte aan landelijk wonen, wordt verrommeling van het buitengebied tegengegaan en wordt de kwaliteit van de woonomgeving bevorderd. Hiermee is het initiatief passend binnen de Liemerse Woonagenda en de Woondeal.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Montferland

De gemeente Montferland heeft op 23 april 2009 de structuurvisie Montferland vastgesteld. Dit is een actualisatie, bundeling en doorontwikkeling van bestaande deelvisies.



Structuurvisie Montferland

bron: gemeente Montferland

De locatie Tatelaarweg 32 te Didam is gelegen binnen gebied met de hoofdfunctie landbouw met behoud van de openheid.

De structuurvisie beoogd consoliderend beleid voor Didam en omgeving met beperkte, maar enige mogelijkheden voor uitbreiding en woningbouw. In de structuurvisie uit 2009 is al opgenomen dat het aantal agrarische bedrijven in de komende jaren zou afnemen. Dat riep de vraag op naar de mogelijkheden voor hergebruik van de vrijkomende gebouwen.

Toetsing

Het initiatief voor het projectgebied Tatelaarweg 32 voor de herbestemming van een agrarisch bedrijf past in de kaders van de structuurvisie Montferland mits aandacht voor inpassing in de landschappelijke context. Dit is het geval.

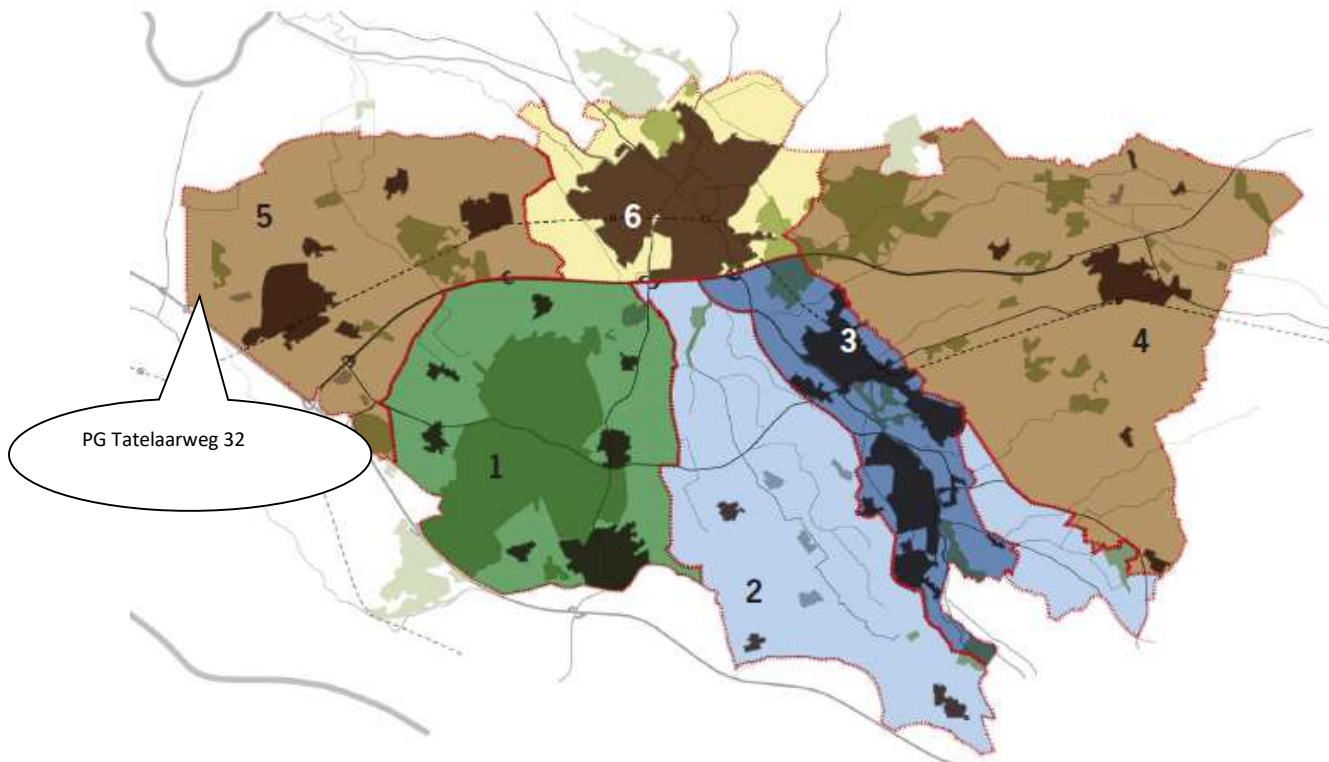
Conclusie:

Het bouwplan past in de structuurvisie Montferland.

3.5.2 Landschapsbeleid

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

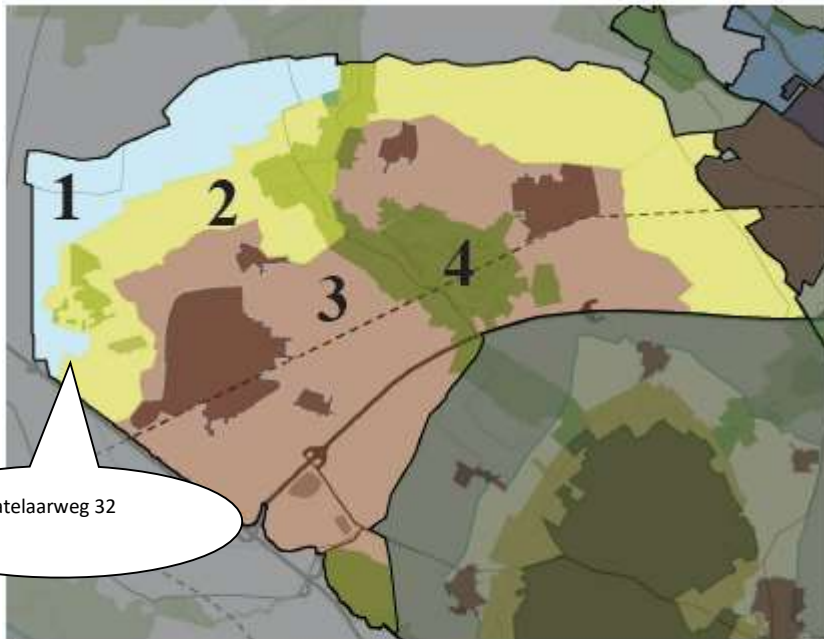
Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 'Van nieuwe noabers en brood op de plank' is in 2008 opgesteld voor de gemeenten Montferland, Doetinchem en Oude IJsselstreek. Uitgangspunt van deze landschapsvisie is dat het landschap het product is van ontwikkelingen in de natuur, de economie en de samenleving door de eeuwen heen. Deze visie richt zich dan ook op het meebewegen met deze ontwikkelingen om het landschap te versterken als economisch kapitaalgoed, een plek waar mensen zich thuis voelen en een plek waar flora en fauna zich kunnen ontwikkelen. In het landschapsontwikkelingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelgebieden.



Landschapsontwikkelingsplan, deelboeken. bron: gemeente Montferland

1. rondom de Montferlandsche Berg
2. op de historische rivierterrassen van de oeroude IJssel
3. in de dorpen langs de Oude IJssel
4. op het zandgebied rondom Varsseveld
5. op het zandgebied rondom Didam en Wehl
6. in en rondom de Stad Doetinchem

De locatie Tatelaarweg 32 te Didam is gelegen in deelgebied 5 'op het zandgebied rondom Didam en Wehl' en valt daarbij net binnen de zoom op de rand van het kleigebied en het zandgebied.

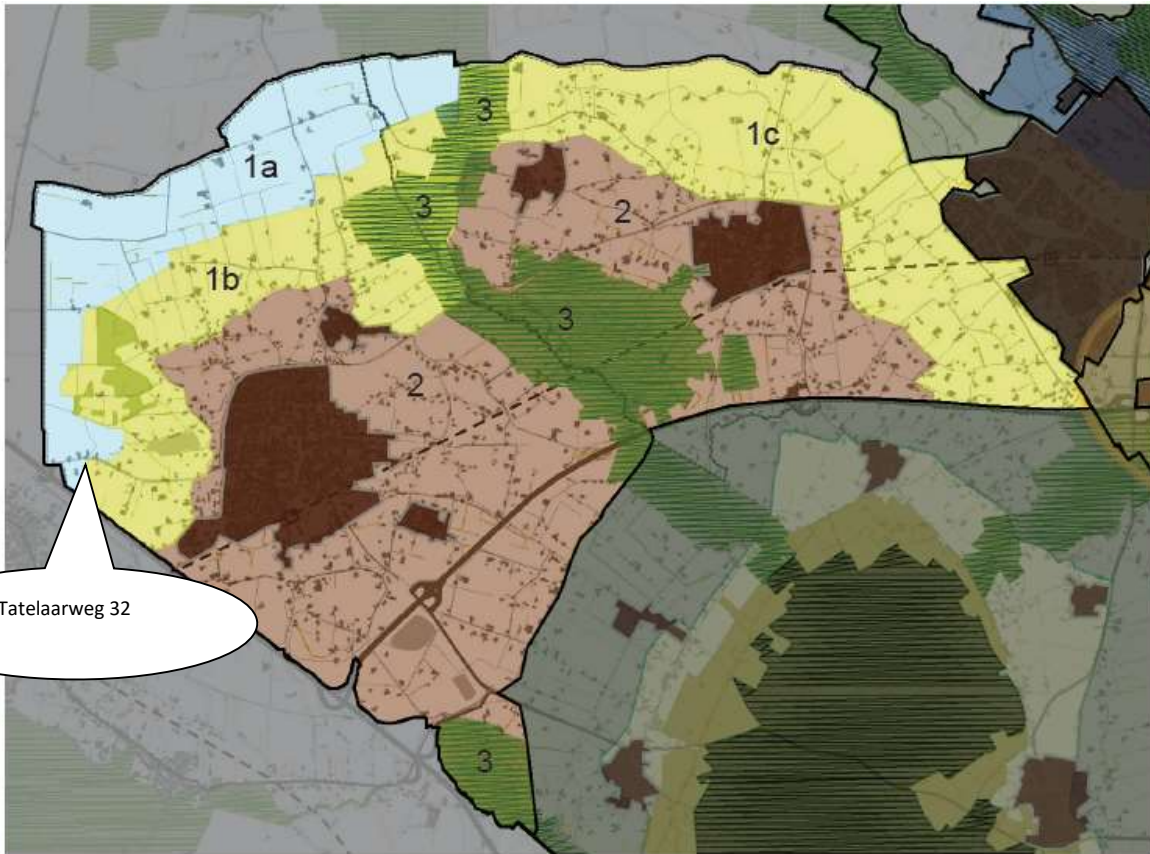


Deelgebieden rondom Didam en Wehl:

- 1) komkleigebied ten westen en noorden van Didam;
- 2) de zoom; kleigebied rond bovenzijde Didam en Wehl;
- 3) zandgronden rond Didam en Wehl;
- 4) de ecologische verbindingzone met daarin bossen en landgoederen.

De zoom rivierklei wordt voor het grootste deel voor intensieve graslandteelt en akkerbouw gebruikt. Hier liggen veel boerderijen en uitlopers van buurtschappen als Greffelkamp, Loil, Nieuw-Wehl, Kleindorp en Meerenbroek. De historie van enkele boerderijen gaat soms ver terug. De erven zijn rijk aan beplanting en het gebied is afwisselend en halfbesloten. Vrijwel alle wegen worden begeleid door bomenrijen.

In de Liemerse Zoom, meer specifiek in het deelgebied Nevelhorst - Nieuw Wehl, wordt gestreefd naar herstel van oude erven en aanleg van nieuwe erven met ondermeer hoogstamboomgaarden, alsmede heggen met kruidenrijke bermen en zomen langs kavelgrenzen en sloten. De beplanting bestaat uit meidoornheggen, knotbomen en elzensingels langs sloten. Herstel en duurzaam beheer is wenselijk. Langs wegen laanbeplanting met populieren, essen en meidoornheggen. In de overgangszone tussen zand en klei is een verdichting wenselijk tot kleinschalig en gevarieerd landschap, welke rijk is aan elementen zoals solitaire bomen (es, eik, linde en noot), lage geschoren heggen in wegbermen en een afwisseling van kruidenrijke bermen en meidoornhagen en –singels langs wegen.



10. Deelgebieden in het eigentijdse landschapsensemble

Maar aan het huidige landschap worden ook eigentijdse ontwikkelingen toegevoegd, waarop met de bouwpakketten ingespeeld wordt. Iedere zone binnen het hedendaagse landschapsensemble krijgt zo zijn eigen karakteristieke landschapselementen.

1. De zoom op de overgang van het zand naar de komklei

a. het open komkleigebied

b. Nevelhorst - Nieuw-Wehl

c. Nieuw-Wehl - Meerenbroek

2. De dorpsmarken

3. De ecologische verbindingszone

Een belangrijk sleutelproject in het LOP betreft het project: 'Hagen in de zomen van het Liemerse zand'. Dit is gericht op het versterken van de herkenbaarheid van de overgangszones tussen zand en klei door het op grote schaal aanbrengen en beheren van meidoornhagen op kavelranden en in wegbermen. In het landschapsplan voor het projectgebied Tatelaarweg worden hagen en opgaande kavelgrensbeplantingen aangebracht en wordt een boomgaard aangelegd. De lengterichting van de strokenverkaveling wordt geaccentueerd en de beplantingen dragen bij aan de verdichting van het landschap op de overgang van zand naar de komklei.

Conclusie:

Met onderhavig initiatief wordt een kwaliteitsverbetering geleverd aan het landschap. Het landschapstype vanuit het LOP is als vertrekpunt gebruikt voor de vormgeving van de nieuwe situatie. De specifieke kenmerken van de zoom worden daarbij benut met aanplant van hagen, singels en een boomgaard.

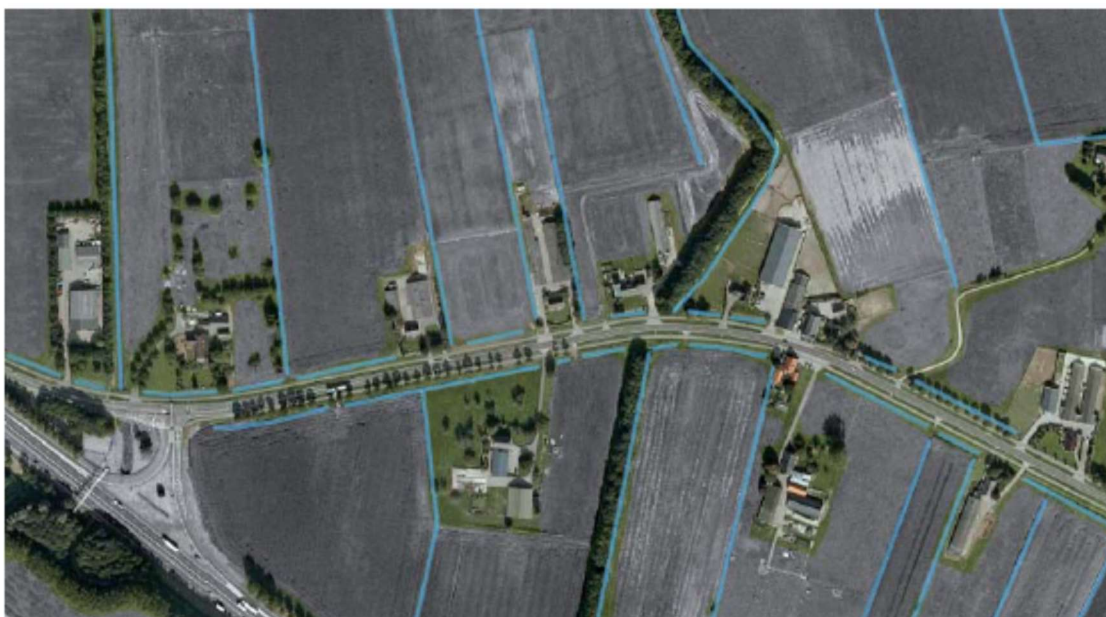


Het beeldkwaliteitsplan (vastgesteld op 22 april 2010) is een reactie van de gemeente op de veranderingen in het buitengebied zoals het stoppen van agrarische bedrijven waarna vervolgens sloop van de stallen en nieuwbouw van woningen plaatsvindt. De gemeente wil deze ontwikkelingen begeleiden zodat deze zich goed voegen in het aanwezige landschap. De primaire functie van het beeldkwaliteitsplan is dan ook om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit weer te geven (erfbepanting, oriëntatie en plaatsing bouwmassa's op het erf, architectuur, materiaalgebruik en dergelijke). Het beeldkwaliteitsplan wordt als toetsingskader bij functieveranderingen van agrarische bouwvlakken ingezet.

Uitgangspunt is dat per geval zorgvuldig wordt gekeken naar het erf en het omliggende landschap. Bebouwing en landschappelijke aanleg vormen in het beeld van het buitengebied een onlosmakelijk geheel. De inrichting van het erf en de vormgeving van het landschap in de omgeving, dragen in belangrijke mate bij aan de inpassing van de bebouwing in het landschap. Het is daarom zaak dat bij veranderingen op een erf, als eerste zorgvuldig wordt gekeken naar de waarden van het landschap, cultuurhistorie, natuur en architectuur. Vanuit een analyse van deze landschappelijke context moet een nieuwe situatie worden ontworpen, die goed aansluit op de specifieke kenmerken van het ter plaatse karakteristieke landschap. Daarbij dient tevens oog te zijn voor bijzondere (karakteristieke) elementen die op het erf voorkomen, en waarvan het behoud om die reden wenselijk is. Door middel van een erfinrichtingsplan moet een initiatiefnemer aantonen, op welke wijze de veranderingen van het erf passen binnen de landschappelijke context.

In het beeldkwaliteitsplan Buitengebied is het landschap van de gemeente onderverdeeld naar diverse landschapstypen. De planlocatie maakt daarin deel uit van het broekontginningen landschapstrokenverkaveling.

De strokenverkavelingen onderscheiden zich duidelijk van de omringende percelen door hun smalle, diepe perceelsvorm. De gronden zijn hier natter waardoor de sloten dicht op elkaar liggen om de gronden te ontwateren. Tegenwoordig resteren er nog weinig kenmerkende beplantingen, zoals de houtsingels en meidoornhagen. Hierdoor hebben de strokenverkavelingen een deel van hun kleinschalige karakter verloren. Wat resteert is een half-open landschap.



Luchtfoto 2: Lintbebouwing
Strokenverkaveling met aan een lint gelegen bebouwing.

Veelal is de bebouwing direct gelegen aan een hoofdweg (doorgaande weg) op de kop van het perceel. Een enkele keer liggen er erven dieper op de percelen via een erftoegangsweg.

Er hebben zich vrij veel agrarische bedrijven gevestigd in dit landschapstype.

De ligging en de vorm van de erven zijn dan ook vrij beeldbepalend. Veelal volgen de erven de richting van de percelen. De op de erven gelegen bebouwingen (stallen) versterken de dieptewerking, door deze op de lengte van het perceel te oriënteren. Voor dit landschapstype zijn het natte karakter en de in stroken verkavelde gronden karakteristiek. Dit karakter dreigt plaatselijk verloren te gaan. Kenmerkende beplantingen verdwijnen en sloten worden gedempt. Als gevolg raakt de structuur verloren waaraan de erven hun ontwikkelingsrichting kunnen koppelen. De erven gaan zich zowel in de diepte als in de breedte ontwikkelen en de bebouwingen verschillen in oriëntatie. Het ontstane landschap heeft zodoende geen duidelijke identiteit meer. Om deze ontwikkeling een halt toe te roepen is het belangrijk dat het slotenpatroon in stand gehouden wordt (versterkt wordt) en beplantingen deze structuur en richting van de strokenverkaveling weer kracht bij zetten.

5.7.2 Het broekontginningslandschap_Strokenverkaveling

1. Uitstraling van het erf

De vrijgekomen grond kan gebruikt worden voor het toevoegen van meidoornhagen. Hiermee wordt de strokenverkaveling benadrukt en eenheid gecreëerd in de uitstraling van de verschillende erven.

2. Erfbeplanting

Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaand groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Elementen als een meidoornhagen kunnen het karakter van het gebied versterken.

3. Beplantingssoorten*

Beplanting voor de bedrijfskavel, bijvoorbeeld:

Es, Zwarte els, Boswilg, Populier, Knotwilg.

Beplantingen voor de woonzone, bijvoorbeeld:

Kastanje (monumentale bomen), Eik (eikengard), Haagbeuk (haag), Liguster, Meidoorn (haag), Fruitbomen.

** deze soortkeuze is een voorbeeld van de mogelijk te gebruiken streekeigen beplantingen en is niet geheel dekkend. Het is mogelijk om andere streekeigen beplantingen toe te voegen indien deze voldoen aan het gewenste karakter.*

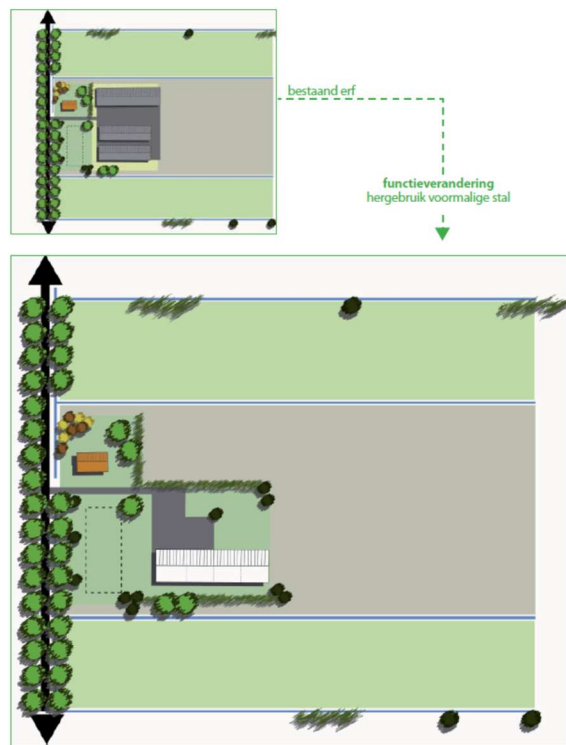


Meidoorn

Es

Wilg

ONTWERP RICHTLIJNEN BIJ FUNCTIEVERANDERING VAN HET AGRARISCHE ERF



5.7

67

Doordat bij functieverandering veelal de bouwkaavel in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk in te richten. Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Mede doordat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaligere bebouwing een nieuwe plek krijgt. Er dient gebiedseigen beplanting gebruikt te worden voor het inpassen van het erf in het landschap.

Voor het gehele buitengebied van de gemeente Montferland geldt dat bij functieverandering een bijdrage geleverd wordt aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Bij voorkeur worden bestaande gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft. In de oorspronkelijke agrarische erven zijn karakteristieke en waardevolle boerderijen te herkennen als hoofdgebouw. Indien op zo'n erf sprake is van functieverandering, dan is in beginsel het uitgangspunt dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft goothoogte en positie op het erf onderschikt is aan de oude boerderij. In dat geval dient het nieuwe

gebouw visueel ondergeschikt te zijn aan de oude boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van de plaatsing van deze gebouwen achter of naast het woongebouw, door het hanteren van lagere goothoogtes (nokhoogte kan juist hoger zijn) en door het aanbrengen van beplanting.

Een compacte erfindeling is het uitgangspunt. Met bij voorkeur één erftoegangsweg. Clustering van bebouwing rond een gemeenschappelijk erf. Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf aangelegd. Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke agrarische erf. Het totale oppervlak aan verharding mag niet toenemen.

4.2.3 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT OP BEBOUWINGSNIVEAU

RICHTLIJNEN VOOR NIEUWE WONINGEN

1. **Één laag met kap**
 - Er dient gebouwd te worden in één bouwlaag met kap. Bij meerdere bouwlagen begint de gevel beeldbepalender te worden, hetgeen ongewenst is in relatie met landschappelijke kwaliteiten.
 - Bij een asymmetrisch dak is het mogelijk een hoogte van maximaal 1,5 bouwlaag met kap aan te houden, indien deze hogere bouwlaag op het erf geïoriënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap geïoriënteerd is, geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap.
 - Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben, zonder veel detaillering.
2. **Enkelvoudige hoofdvorm**
 - Het is gewenst dat de gebouwen een enkelvoudige hoofdvorm hebben, in plaats van een geschakelde hoofdvorm.
 - De architectuur kan hier op een vernieuwende manier mee omgaan, zolang deze recht doet aan de richtlijnen van een sobere uitstraling en een beeldbepalend dakvlak.
3. **Dakhelling**

De helling van het dak kan variëren van 40 tot 45 graden.
4. **Bijgebouwen**

Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofdgebouw opgenomen.
5. **Kleurgebruik**

Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).
6. **Materiaalgebruik**

Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.

Toetsing:

Het initiatief voor het projectgebied Tatelaarweg 32 voor de herbestemming en functiewijziging van een agrarische bedrijfskavel en bouw van een woongebouw met 2 wooneenheden voldoet aan de lokale behoefte van woningen. Tevens wordt hiermee invulling gegeven aan een versterking van de landschappelijke structuur die kenmerkend is voor het gebied, zoals beschreven in het landschapsontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

De aanbevelingen voor de versterking van het landschap en type beplantingen uit het werkboek en de ontwerprichtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied zijn verwerkt in het opgestelde landschapsplan. Dit zijn groene landschapselementen die het kleinschalige landschap, de

langgerektheid van de kavel en de erfinrichting en inpassing versterken zoals kleine bosjes, singels, hagen en (vrucht)bomen. Het erf is compact vormgegeven volgens de ontwerprichtlijnen en het woongebouw heeft een enkelvoudige hoofdvorm in één laag met kap.

Conclusie:

Het bouwplan voor het projectgebied Tatelaarweg 32 past in het landschapsbeleid, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en het landschapsontwikkelingsplan, zowel ten aanzien van situering wooneenheden, de vorm van het erf en de landschappelijke inpassing met streekeigen beplantingen.

3.5.3 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 een woongebouw met 2 wooneenheden komt tegemoet aan het volkshuisvestingsbeleid in de regio en de gemeente. Het geeft invulling aan de woningbouwmogelijkheden op grond van het functieveranderingsbeleid van de gemeente (zie paragraaf 3.5.4).

Conclusie:

Het bouwplan past in het volkshuisvestingsbeleid Montferland omdat enkele wooneenheden worden toegevoegd ten behoeve van de woningvoorraad voor het dorp Didam.

3.5.4 Functieveranderingsbeleid

Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied

Op 27 september 2012 heeft de gemeente Montferland de Notitie Herijking 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' vastgesteld. De notitie voorziet in een herijking van het functieveranderingsbeleid of VAB-beleid zoals weergegeven in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' van 18 maart 2008.

In de notitie zijn de volgende doelstellingen voor functieverandering geformuleerd;

1. functieverandering leidt tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit;
2. functieverandering leidt tot een impuls aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale kwaliteit van het buitengebied;
3. functieverandering leidt tot gezonde (goede leefkwaliteit) nieuwe situaties in het buitengebied.

Voorts gelden hierbij de volgende uitgangspunten:

- a. het totaal aantal wooneenheden als gevolg van hergebruik of functieverandering mag niet meer bedragen dan 2 per perceel en het aantal vrijstaande woningen niet meer dan 1;
- b. functieverandering naar wonen blijft, ongeacht de bestemming, van toepassing op alle percelen waar sprake is van een dusdanige oppervlakte aan gebouwen dat wordt voldaan aan de ondergrens voor functieverandering;
- c. de planologische situatie vormt het uitgangspunt (en niet de eigendomssituatie). Het gegeven dat een planologisch perceel bijvoorbeeld kadastraal is gesplitst in meerdere eigendommen doet daar niet aan af;
- d. de koppeling van functieverandering met de gebiedstypen EHS (natuur, verweven, verbinding), multifunctioneel gebied (waardevol landschap) en landbouwontwikkelingsgebied blijft gehandhaafd met dien verstande dat in het geval van functieverandering in de EHS de vereveningsbijdrage naast de verplichte sloopvoorwaarde ook kan worden gevormd door de aanleg van nieuwe natuur;
- e. functieverandering vindt (voor zover daar sprake van is) plaats binnen het agrarisch erf (bouwvlak). Slechts in uitzonderingsgevallen is het toegestaan om een woning buiten het oorspronkelijke agrarische bouwvlak te bouwen (bijvoorbeeld indien uitgevoerd onderzoek uitwijst dat het niet anders kan). In dat geval moet desondanks worden voldaan aan de voorwaarden van het boerenerfprincipe en moet sprake zijn van een duidelijke 'plus' die kan bestaan uit een extra bijdrage in de landschapsversterking ter plaatse. In dat geval is een maatwerksituatie noodzakelijk;
- f. bij percelen waar reeds sprake is van de bestemming 'wonen', welke ook reeds in het daaraan voorgaande bestemmingsplan van deze bestemming waren voorzien, is de bestaande situatie voor wat betreft de opbouw van het erf, het uitgangspunt waarbij in het kader van functieverandering dient te worden aangesloten (compacte bebouwing). Tevens worden er eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit en wordt de genoemde ondergrens voor functieverandering van 600 m² aan te slopen bebouwing beschreven in de notitie. Verder worden er een aantal randvoorwaarden aan functieverandering gesteld voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, geur en hinder.

In de notitie is specifiek opgenomen dat aan andere categorieën van functieverandering naar wonen dan zoals met naam genoemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied' in beginsel geen medewerking wordt verleend.

Het herijkte beleid ten aanzien van functieverandering is in overwegende mate doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied' door middel van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening'.

Aanpassing functieveranderingsbeleid naar wonen 2019

Op 24 oktober 2019 is de 'Aanpassing functieveranderingsbeleid naar wonen 2019' vastgesteld. De

volgende zaken zijn daarmee gewijzigd:

1. Een regeling is toegevoegd die het mogelijk maakt om een woongebouw te realiseren in geval van de sloop van 2.000 m² aan kassen op een locatie;
2. De salderingsregeling is verruimd, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen sloop van gebouwen met asbestdaken op een salderingslocatie (factor 2 van het slooptekort) en sloop van gebouwen zonder asbestdaken op een salderingslocatie (factor 3 van het slooptekort). De minimale sloop is bijgesteld van 600 m² naar 400 m² bij sloop van gebouwen zonder asbestdak. In geval van sloop van gebouwen met asbestdak bedraagt de minimale sloop op een salderingslocatie 200 m²;
3. De wettelijke mogelijkheid voor een hogere grenswaarde geluid is bij functieverandering naar wonen niet langer uitgesloten. Ook functieverandering naar wonen binnen een indicatieve magneetveldzone van een hoogspanningsleiding is niet op voorhand uitgesloten wanneer onderzoek heeft uitgewezen dat de locatie zich bevindt buiten de specifieke magneetveldzone van deze leiding. Dit is ook reeds doorvertaald in de vierde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied;
4. Een gebouw welke eerder door een calamiteit teniet is gegaan, kan alsnog worden betrokken bij de bestaande oppervlakte aan gebouwen waarover de mogelijkheden voor functieverandering worden berekend voor zover dat gebouw legaal aanwezig was en het functieveranderingsverzoek is gedaan binnen 2 jaar na het teniet gaan van het gebouw. Dit is reeds doorvertaald in de vierde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied;
5. Vergunningvrij bouwen op nieuwe functieveranderingslocaties wordt niet gefaciliteerd nu dit afbreuk doet aan de gewenste beeldkwaliteit op functieveranderingslocaties.

Conclusie:

Het initiatief geeft invulling aan het functieveranderingsbeleid van de gemeente Montferland, zoals dat sinds de inwerkingtreding van de 'Aanpassing functieveranderingsbeleid naar wonen 2019' geldt. De nieuwe situatie wordt vormgegeven volgens het boerenerfprincipe.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

De mogelijkheden voor functieverandering naar 'wonen' zijn doorvertaald in artikel 43.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Na de inwerkingtreding van de beleidsnotitie 'Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' heeft een doorvertaling daarvan plaatsgevonden in het bestemmingsplan 'Buitengebied' door middel van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening'. Ook in de derde en vierde herziening hebben enige wijzigingen plaatsgevonden.

De wijzigingen als onderdeel van de eerste herziening zijn met (niet gemarkeerde) doorhalingen en gele markeringen aangeduid. De wijzigingen als onderdeel van de derde herziening zijn met groene markering aangeduid. De wijzigingen als onderdeel van de vierde herziening zijn van een magenta markering voorzien.

43.3 Functieverandering naar wonen

43.3.1 Algemene voorwaarden

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

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

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

- a. door hergebruik of verandering van de functie van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en functies in de omgeving niet belemmerd;
- aa. op de locatie heeft niet reeds eerder functieverandering naar 'wonen' plaatsgevonden;
- b. behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een aanwezige 'deel' is functieverandering naar wonen eerst aan de orde indien op een perceel ten minste ~~400 m²~~ 600 m² aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde ~~400 m²~~ 600 m² wanneer deze in het kader van functieverandering naar wonen kan en wordt gesloopt;
- c. functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- d. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare

- verkeersaantrekkende werking;
- e. functieverandering dient bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit waarbij (in geval van inpassing op erfniveau) wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan;
 - f. indien de functieveranderingslocatie is gelegen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', mag geen afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;
 - g. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek flora en fauna dient te worden aangetoond;
 - h. indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs = ecologische verbindingzone', 'ehs = natuur' of 'ehs = verweven' 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en 'overige zone - GO-EVZ', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, niet significant worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
 - i. het totaal aantal wooneenheden als gevolg van hergebruik of functieverandering mag niet meer bedragen dan twee zes per perceel; met dien verstande dat een vrijstaande woning geldt voor twee wooneenheden en het aantal vrijstaande woningen niet meer dan 1;
 - j. het aantal woongebouwen met één of meerdere wooneenheden bedraagt maximaal twee;
 - k. Bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden daarvoor geschikt kan en zal worden gemaakt;
 - l. een watertoets dient te worden uitgevoerd; een watertoets heeft aangetoond dat de functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding c.q. het watersysteem;
 - m. indien de functieveranderingslocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag de nieuwe functie niet leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie vóór functieverandering;
 - n. functieverandering dient geen negatieve gevolgen te hebben voor de archeologische waarden; archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat als gevolg van de functieverandering geen archeologische waarden worden aangetast dan wel deze waarden door het nemen van maatregelen kunnen worden ontzien;
 - o. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de functieveranderingslocatie sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
 - p. er dient te worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen/wooneenheden uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op een willekeurige gevel, als gevolg van een weg de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB, niet overschrijdt;
 - q. functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit is aangetoond dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de functieverandering;
 - r. functieverandering naar wonen niet is toegestaan binnen de indicatieve d.v. specifieke magneetveldzone van een hoogspanningsleiding, tenzij nader onderzoek heeft uitgewezen dat de functieverandering plaatsvindt buiten de specifieke magneetveldzone;
 - s. functieverandering niet is toegestaan binnen de geluidzone van een bedrijventerrein c.q. binnen het invloedsgebied van dat bedrijventerrein gelet op de op dat bedrijventerrein toegepaste milieucategorieën;
 - t. is aangetoond dat wordt voldaan aan de normstelling in het kader van de externe veiligheid;
 - u. de economische uitvoerbaarheid en de behoefte aan het specifieke project wordt aangetoond;
 - v. In geval op een functieveranderingslocatie sprake is van een bedrijfswoning, wordt deze in de nieuwe situatie bestemd tot 'wonen'.

De definitie van woongebouw is in het kader van de vijfde herziening, zoals vastgesteld op 17 december 2020 als volgt aangepast.

cw. woongebouw:
 een hoofdgebouw, tot stand gekomen als gevolg van functieverandering naar wonen, waarin meerdere wooneenheden ondergebracht kunnen worden en dat in geval van nieuwbouw is voorzien van een eenvoudige hoofdvorm én een enkelvoudig en beeldbepalend dakvlak;

Hieronder volgt een toets op de bovenstaande voorwaarden van 43.3.1:

- a. + aa. De functieverandering geeft geen belemmeringen voor bestaande (agrarische) bedrijven en andere functies in de omgeving. De meest nabij gelegen bedrijfslocatie betreft de Tatelaarweg 34. Ter plaatse bevindt zich een akkerbouwbedrijf. De afstand tot aan het projectgebied bedraagt ca. 80 meter. Er heeft niet eerder functieverandering naar wonen plaatsgevonden
- b. Er wordt voldaan aan de voorwaarde. Er wordt 1.314 m² aan voormalige agrarische gebouwen gesloopt;
- c. De locatie bevindt zich binnen de gebiedsaanduiding 'grondgebonden landbouw'. Er gaat geen productieruimte verloren;
- d. Het toevoegen van een woongebouw met twee wooneenheden leidt niet tot problemen in verkeersafwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie;
- e. -
- f. De functieveranderingslocatie is niet gelegen in een gebied dat aangewezen is als 'waardevol landschap';
- g. Uit de resultaten van het flora en fauna onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan;
- h. De locatie is niet gelegen binnen de gebieden 'Overige zone - GNN', 'Overige zone - GO' en 'Overige zone - GO-EVZ';
- i. Binnen het plangebied worden maximaal twee wooneenheden binnen één woongebouw toegevoegd;
- j. -
- k. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan;
- l. Uit de resultaten van de watertoets blijkt dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan;
- m. De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied;
- n. Uit de resultaten van het archeologisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan;
- o. Uit de bevindingen van geur blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. In de omgeving bevinden zich geen intensieve veehouderijen. Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Enige hinder kan worden ondervonden van bemesting van de omliggende gronden;;
- p. Uit de beschrijving van de geluidsparagraaf blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar niet de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB. Een hogere waarde kan slechts worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;
- q. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan;
- r. De locatie is niet gelegen binnen een indicatieve magneetveldzone;
- s. Niet van toepassing;
- t. Het extern veiligheidsonderzoek - in verband met de ligging van een gasleiding nabij het plangebied - toont aan dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan;
- u. De economische uitvoerbaarheid is aangetoond. Met de uitvoering van dit plan wordt voorzien in de lokale behoefte: de twee wooneenheden betreffen kleinere wooneenheden voor de kleinere huishoudens;
- v. De voormalige bedrijfswoning zal worden bestemd tot 'wonen'.

Hieronder volgt een toets op de bovenstaande voorwaarden van 43.3.5:

- a. Er wordt volledig voldaan aan de voorwaarden in 43.3.1. Er dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld;
- b. De maximale goot- en bouwhoogte van het woongebouw zullen niet meer gaan bedragen dan resp. 3,5 en 9 meter;
- c. Het woongebouw is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak en op zodanige wijze dat sprake is van een compacte erfsituatie. Er moet worden voldaan aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van situering van de bebouwing, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Een schetsontwerp van het woongebouw zal ter toetsing op de richtlijnen voor beeldkwaliteit worden voorgelegd. Van belang is dat sprake is van een enkelvoudige hoofdvorm, alsmede een enkelvoudig, beeldbepalend en sober dakvlak;
- d. De inhoud van de wooneenheden zal niet meer bedragen dan 400 m³. Dat neemt niet weg dat vergunningsvrij bepaalde aan- en uitbouwen wettelijk mogelijk zijn;
- e. De bijgebouwen worden in pandig opgericht.

Conclusie:

De bouw van een woongebouw bij de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt mogelijk gemaakt in de wijzigingsregels zoals opgenomen in artikel 43.3.1 en 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals dat geldt na de vijfde periodieke herziening.

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.

Het initiatief past in het functieveranderingsbeleid van de gemeente Montferland.

4. Haalbaarheid



4.1 Milieuaspecten:

4.1.1 Milieueffectrapportage (MER):

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 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 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 aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

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 woongebouw met 2 wooneenheden 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 twee wooneenheden geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook is er geen sprake van een milieubelang. Het bouwplan voegt zich met een landschapsplan in de ruimtelijke en landschappelijke structuur van de omgeving Tatelaarweg. Er worden geen milieuaspecten bedreigt, zie ook bijlage quickscan flora en fauna.

Conclusie

Het initiatief projectgebied Tatelaarweg 32 is niet M.E.R. (beoordelings) plichtig.

4.1.2 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.

Ook is in het bestemmingsplan Buitengebied expliciet opgenomen dat als voorwaarde bij functieverandering naar wonen door middel van een bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt is voor woondoeleinden.

Onderzoek

Het onderhavige projectgebied Tatelaarweg 32 is door buro Montferland Milieu onderzocht ten aanzien van de bodemkundige situatie. Het rapport met nummer MM20214 d.d. 1 december 2020 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek zijn geen stoffen aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de betreffende stof. Uit (bodem)milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging.

Asbest:

De gesloopte agrarische gebouwen zijn vooraf onderzocht op asbest. Het rapport van bureau Obelink met nummer 2020334 d.d. 7 mei 2020 is ter informatie als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. De gesloopte gebouwen bevatten asbest. Bij de sanering zijn de aanbevelingen uit de rapportage gevolgd. De dakgoten zijn schoongemaakt en het materiaal als asbesthoudend afgevoerd en de roosters werden afgedekt met plastic. Het werk is door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen milieukundige belemmeringen ten aanzien van de bodemsituatie voor bestemmingswijziging en realisatie van een woongebouw in het projectgebied Tatelaarweg 32.

4.1.3 Akoestiek:

Wet geluidhinder

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Onderzoek

Voor projectgebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door bureau De Milieuadviseur. Het rapport met nummer 21062 d.d. 6 juli 2021 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Snelweg A12

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de A12 bedraagt 51 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, maar wordt voldaan aan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB uit de Wgh.

Tatelaarweg (N813)

Het perceel grenst aan de Tatelaarweg. Deze weg vormt nu de ontsluiting van Didam naar de afrit Zevenaar. In het kader van de verbreding van de A12 verdwijnt de afrit Zevenaar. Hierdoor neemt de verkeersintensiteit op de Tatelaarweg af van 10.760 mvt/e af naar 4.912 mvt/e. Tevens is het de verwachting dat bij de afwaardering van de Tatelaarweg de snelheid worden verlaagd van 80 naar 60 km/uur.

Aangezien het nog niet bekend is wanneer de afrit Zevenaar verdwijnt en de Tatelaarweg wordt afgewaardeerd is in het akoestisch onderzoek gerekend met de huidige situatie van de Tatelaarweg, dus met hoge verkeersintensiteit en 80 km/uur. Hierdoor zijn de berekende geluidsbelastingen op de

nieuwe woningen na de verbreding van de A12 en dus de verwijdering van de afrit A12 dus lager dan nu zijn berekend.

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Tatelaarweg bedraagt 53 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, maar wordt voldaan aan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB uit de Wgh.

Verlening hogere grenswaarde

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de A12 en de Tatelaarweg (N813), het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van twee woningen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van de Wgh kan de gemeente Montferland een hogere waarde verlenen. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Te verlenen hogere waarde		
	Te verlenen hogere waarden in dB	
	A12	Tatelaarweg (N813)
Woning B	51	53
Woning C	50	51

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.

De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering per gevel zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Cumulatieve geluidsbelastingen (L_{CUM}) en de minimaal benodigde gevelwering		
	Cumulatieve geluidsbelasting in dB (excl. aftrek op grond van artikel 110g Wgh)	Minimaal benodigde gevelwering in dB
Woning B	58	25
Woning C	56	23
Minimale gevelwering o.b.v. Bouwbesluit 2012		20

Na de verbreding van de A12 en het daarbij behorende weghalen van de afrit Zevenaar wordt de Tatelaarweg rustiger. De verwachting is de Tatelaarweg wordt afgewaardeerd naar een 60 km/uur. In deze situatie bedraagt de cumulatieve geluidsbelasting minder dan weergegeven in tabel 11. In de onderstaande tabel staan hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering per gevel zijn weergegeven in de situatie met de afgewaardeerde Tatelaarweg (lagere verkeersintensiteit en 60 km/uur):

Cumulatieve geluidsbelastingen (L_{cum}) en de minimaal benodigde gevelwering		
	Cumulatieve geluidsbelasting in dB (excl. aftrek op grond van artikel 110g Wgh)	Minimaal benodigde gevelwering in dB
Woning B	55	22
Woning C	54	21
Minimale gevelwering o.b.v. Bouwbesluit 2012		20

Conclusie

Voor de realisatie van de twee woningen dienen akoestische gevelwering-maatregelen te worden getroffen en dient een hogere waarde voor de geluidsbelasting te worden aangevraagd.

4.1.4 Luchtkwaliteit:

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, 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 betekenende 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 $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) 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 NO_2 en PM_{10} bepaald.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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 2020

Een klein initiatief zoals het onderhavige draagt niet bij aan een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit. Het betreft een initiatief waarbij zwaar vrachtverkeer komt te vervallen en alleen extensief personenvervoer in geringe mate toeneemt.

In de voorgaande matrix is uitgegaan van 10 extra voertuigbewegingen. 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. Er is per saldo geen sprake van uitbreiding van (zware) verkeersbewegingen en geen overschrijding van normen.

4.1.5 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.

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.

In AMvB's, Ministeriële Regelingen en circulaire's zijn risiconormen en/of veiligheidsafstanden opgenomen die relevant zijn voor externe veiligheid bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit.

Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) 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.

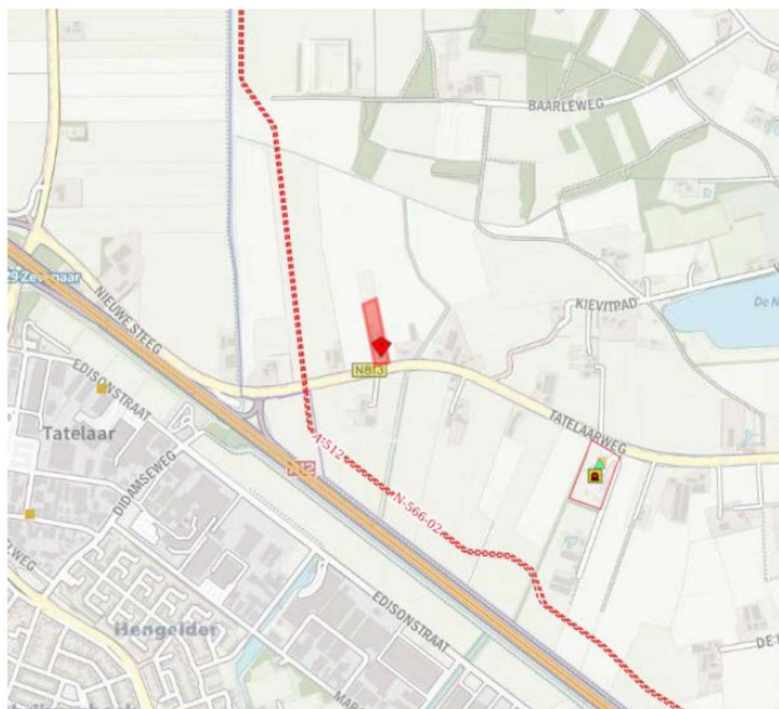
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) bevat risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater;
- Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) bevat risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm;
- De Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal;
- In de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten;
- Het Vuurwerkbesluit geeft veiligheidsafstanden voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk.

De volgende (relevante) risicobronnen zijn rond het projectgebied aan de orde:

Stationaire risicobronnen:

Op circa 600 meter ten oosten van het plangebied is Shell Tatelaar Didam/Oliehandel Bergh B.V. gelegen. Dit is een inrichting voor de verkoop van brandstoffen aan het wegverkeer met een gasflessenhandel. Deze inrichting betreft een bevi-inrichting. Gelet op de ingetekende contouren op de ev-signaleringskaart valt het projectgebied Tatelaarweg 32 buiten het invloedsgebied van deze inrichting. Daarmee is Shell Tatelaar Didam/Oliehandel Bergh B.V. niet relevant vanuit het oogpunt EV.

Op circa 1 kilometer ten westen van het plangebied zijn twee LPG-tankstations gelegen. Beide tankstations vallen onder de werkingssfeer van het Bevi en de Circulaire effectafstanden LPG-tankstations (Celt). Het ene tankstation heeft een jaardoorzet van minder dan 500m³ en het andere tankstation heeft een jaardoorzet tussen de 500m³ en 1000m³ LPG. De plaatsgebonden risicocontour is daarmee gelegen op 35 meter. Voor beide tankstations is het invloedsgebied 150 meter en de effectafstand 160 meter. Het plangebied valt niet binnen deze veiligheidsafstanden, dus deze inrichtingen zijn niet relevant voor externe veiligheid.



Mobiele risicobronnen:

Op circa 370 meter van het plangebied is de Rijksweg A12, wegvak G12 gelegen. De A12 is aangewezen als basisnetroute en valt onder het Bevt. Op basis van de Regeling basisnet vindt er transport van brandbare gassen (stofcategorie GF3) over de A12 plaats.

Conform de Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten vindt er over de A12 ook transport plaats van brandbare vloeistoffen (stofcategorie LF1 en LF2), toxische vloeistoffen (stofcategorie LT1 en LT3), brandbare gassen (stofcategorie GF2) en toxische gassen (stofcategorie GT4). Het invloedsgebied van de A12 wordt bepaald door het transport van GT4 (toxische gassen). Het invloedsgebied bedraagt meer dan 4.000 meter (tabel 4-2 Handleiding risicoanalyse transportroutes). Het invloedsgebied of effectgebied reikt tot over het plangebied, de A12 is daarmee relevant voor externe veiligheid.

Op circa 2.300 meter is Spoorroute 202 Betuweroute Meteren – Emmerich (D) gelegen, deze spoorroute is aangewezen als Basisnetroute en valt onder het Bevt. Volgens de Regeling Basisnet worden over spoorwegroute 202 de stofcategorieën A (brandbaar gas), B2 & B3 (toxische gassen), C3 (brandbare vloeistof), D3 & D4 (toxische vloeistoffen) vervoerd. Volgens de Handleiding Risicoanalyse Transport (tabel 4-2) kent deze spoorroute daarmee een invloedsgebied (1% letaliteitszone) van meer dan 4000 meter. Dit invloedsgebied wordt bepaald door het transport van zeer toxische vloeistoffen (D4). Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van spoorwegroute 202 en daarmee is deze dus relevant voor externe veiligheid.

Op circa 180 meter zijn een drietal hogedruk aardgasleiding gelegen. Alleen van hogedruk aardgasleiding A-512 reikt het invloedsgebied (1% letaliteitszone) over het plangebied. Buisleiding A-512 heeft geen plaatsgebonden risico, deze wordt ook niet berekend. Wel is door Soundforceone een groepsrisicoberekening opgesteld.

Vaststellen van de risicosituatie:

Hoewel de plaatsgebonden risicocontouren van de bovenstaande risicobronnen niet tot de planlocatie reiken, valt het plangebied wel binnen het invloedsgebied van de A12, spoorroute 202 en de hogedruk aardgasleiding A-512.

Basisnetroutes

Met betrekking tot de A12 en spoorroute 202 dient conform artikel 7 van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. In de beperkte groepsrisicoverantwoording dient enkel ingegaan te worden op de onderwerpen bestrijdbaarheid van een eventuele ramp en de zelfredzaamheid van personen indien zich een ramp voordoet. Hierover moet, krachtens Artikel 9 Bevt, de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) in gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. De ODA heeft de Veiligheidsregio om advies gevraagd.

Omdat het plangebied buiten de 200 m zone van deze bron ligt behoeft conform art. 8 lid 1 Bevt niet in te worden gegaan op het groepsrisico of de verandering daarvan door het voorgenomen plan (er behoeft geen groepsrisicoberekening te worden gemaakt met een toetsing aan de oriëntatiewaarde).

Beperkte verantwoording groepsrisico

Omdat het plangebied binnen het toxisch invloedsgebied ligt van de Rijksweg A12 en de Spoorroute, moet ingegaan worden op:

1. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
2. De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de route een ramp voordoet;

Het maatgevende scenario voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen/gassen ligt is een toxische wolk.

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Bij een calamiteit met toxische stoffen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied 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.

Hogedruk aardgasleiding

Conform artikel 12, lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (bevb) dient het groepsrisico berekend en verantwoord te worden. Door bureau Soundforceone zijn voor het plangebied risicoberekeningen uitgevoerd. Het rapport met nummer Dida202152 d.d. 24 november 2021 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Ten aanzien van het groepsrisico is een kans op 10 of meer slachtoffers van het relevante kilometersegment van de leiding kleiner dan het afkapcriterium van 1×10^{-9} en leidt daarmee niet tot een berekenbaar groepsrisico.

Op grond van artikel 12 van het Bevb, lid 2 dient de Veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding.

Beperkte verantwoording groepsrisico

De mogelijkheden van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident. Voor hogedruk aardgasleidingen is dat een

fakkelfbrand. Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een *fakkelfbrand* optreedt. De effecten van een *fakkelfbrand* zijn hoge warmtestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers vallen, en schade en brand in de omgeving ontstaan. In geval van een *fakkelfbrand* zal de bestrijding vooral gericht zijn op het beperken van de warmtestralingseffecten op nabijgelegen gebouwen totdat de gastoevoer is gesloten door de leidingbeheerder.

Advies VNOG

De Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland (VNOG) heeft in haar advies van 13 december 2021 (met kenmerk RB/ROI050/JvG/JT/6941RB0032) geadviseerd over het plan. Het advies is opgenomen in de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing.

Bereikbaarheid hulpdiensten:

Het plangebied is goed bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten.

Bluswatervoorziening:

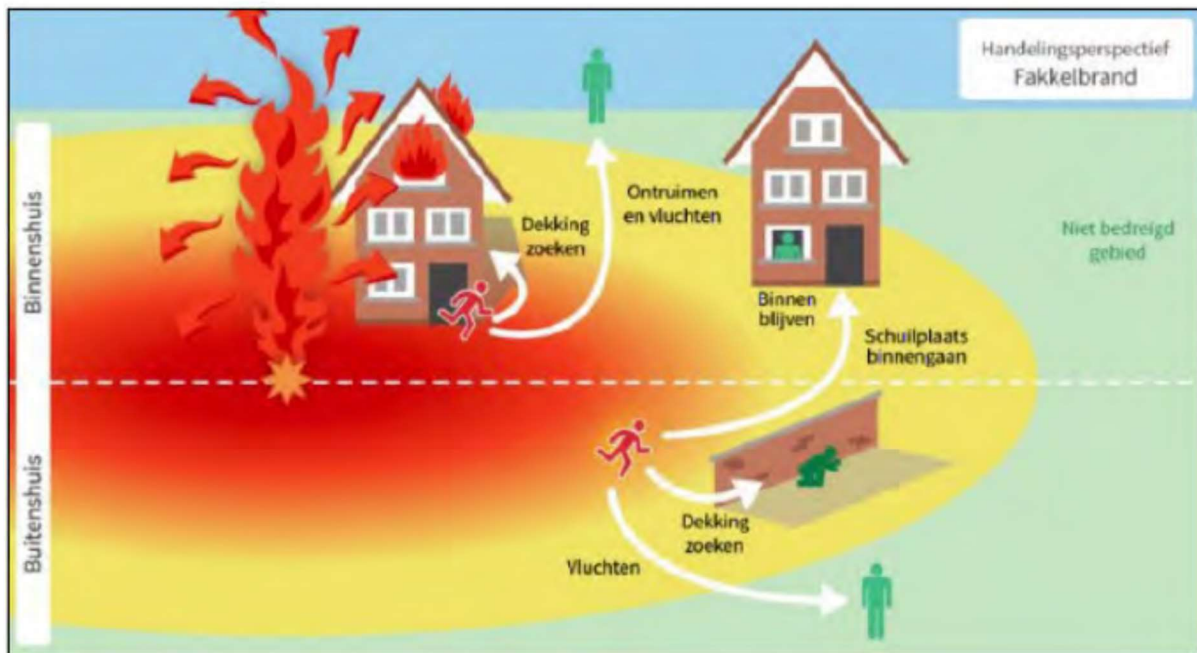
In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een ondergrondse brandkraan (zie onderstaande kaart)



Zelfredzaamheid:

Het plangebied valt buiten het bereik van de WAS-palen. Overigens is de overheid voornemens het systeem met de WAS-palen gefaseerd te beëindigen. De zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>). Opgemerkt wordt dat het plangebied in meerdere richtingen te ontvluchten.

Kijkend naar de functie van het plangebied (wonen) en de ligging ervan tot de buisleidingen is het advies om bij een fakkelfbrand te vluchten en/of dekking te zoeken wanneer er op korte afstand een fakkelfbrand plaatsvindt. Wanneer op grotere afstand een fakkelfbrand plaatsvindt, dan is het advies om binnen te blijven.



Handelingsperspectief fakkelfbrand (Bron: Scenarioboek externe veiligheid)

Regionaal Crisisplan:

De Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland (VNOG) heeft voor rampenbestrijding het Regionaal Crisisplan VNOG 2020-2023 opgesteld. In het crisisplan is vastgelegd wie waarvoor verantwoordelijk is tijdens een crisis en hoe de informatielijnen lopen. Dit plan beschrijft de hoofdstructuur, de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van functionarissen en instanties ten tijde van een crisis.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling en is in overeenstemming met wet- en regelgeving dienaangaande.

4.1.6 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 bouwplan.

Onderzoek

De enige nabije bedrijven zijn agrarisch (zie ook paragraaf 4.1.2). Het meest nabije bedrijf ligt op 100m. Het meest bepalende aspect van mogelijke overlast is geur.

De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen, maar bij een situatie waarin geurbelasting in sterke mate wordt bepaald door één bedrijf, dient ook rekening te worden gehouden met de relatie tussen de voorgrondbelasting en de kans op geurhinder. Een varkenshouderij heeft - in beginsel als richtlijn maar afhankelijk van het aantal dieren - een geurcontour van 200 m. en een rundveehouderij van 50 m. (binnen de bebouwde kom 100m). Nabij het plangebied ligt op ca. 100 meter (Tatelaarweg 34) een agrarisch bedrijf. Dit betreft geen intensieve veehouderij maar een akkerbouwbedrijf. Een aan te houden afstand van 50 meter ten opzichte van het agrarisch bouwvlak volstaat.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat aan het gestelde in de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' en aan het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Het initiatief vormt geen bron van hinder voor het naburige agrarische bedrijf en omgekeerd.

4.2 Overige aspecten:

4.2.1 Flora en Fauna en Stikstofdepositie:

De bescherming van natuur is geregeld in de Wet natuurbescherming (in werking getreden 1 januari 2017).

De Wet beschermt dier- en plantensoorten en natuurgebieden. Daarnaast stelt de wet de regels voor de jacht en de bescherming over houtopstanden.

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 die na 1 januari 2017 geïnitieerd worden 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 plantsoorten 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 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

Het projectgebied en de directe omgeving zijn met een Quickscan Flora en Fauna onderzocht door bureau EcoTierra. Het rapport met nummer Q2020.167 d.d. 8 december 2020 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Er is zijn geen beschermde flora en fauna aangetroffen en derhalve is er ook geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbeheer als gevolg van het bouwplan. Per saldo is sprake van een neutrale ecologische ontwikkeling.

Stikstofdepositie:

Het initiatief zal in de bouwfase door in te zetten materieel en door vervoersbewegingen een geringe stikstofuitstoot hebben. Echter deze bouw vindt plaats op ruime afstand van alle Natura 2000-gebieden. Het meest nabije Natura 2000-gebied is "Rijntakken", stroomgebied en uiterwaarden van de Rijn op meer dan 4 km ten zuiden van het projectgebied. In het onderzoek van bureau Waardenburg (rapportnr 19-246) van 20 december 2019 wordt als vuistregel voor de 'effectafstand' voor de bouw van 1 of 2 woningen een afstand van 400m gehanteerd. Daarom wordt geconcludeerd dat er geen toename is van stikstof op beschermde natuurgebieden hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Daarmee zijn er geen significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000. Een aanvullende Aeries-berekening wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

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

4.2.2 Water:

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt 'Anders omgaan met water' vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het



projectgebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit’.

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 in de broekontginningsgronden 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 met komklei onderlaag. Het gebied heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 1 m..

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 augustus 2017) met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema’s

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het projectgebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het projectgebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het projectgebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het projectgebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het projectgebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het projectgebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1

Grondwater-overlast	1. Is in het projectgebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het projectgebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het projectgebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het projectgebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het projectgebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het projectgebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het projectgebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het projectgebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het projectgebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het projectgebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het projectgebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het projectgebied aanwezig?	Nee	1

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.

Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein in de lagere delen van de tuin en in een perceelgreppel.

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: projectgebied Tatelaarweg 32 Didam.

- Bebouwde en verharde oppervlakte, totaal ca. 500 m²;
- Bui 10 (T10+10%), 40mm per m²;
- K-waarde > 1 m/dag;

- Beschikbare infiltratieruimte -> opp. tuin/weiden 5000m².

Opties berging hemelwater:

- Infiltreren in tuin, weide en perceelgreppel.

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 20 m³ (40 ltr x 500 m²).

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 is alleen de vuilwaterafvoer aangesloten. Hier verandert niets, anders dan toevoeging van de nieuwbouw woningen.

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 de bodemsanering zonder infiltratie van water en 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 met vrije uitstroom op de ruime tuindelen, weiden en perceelgreppels rondom de woning. 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.

4.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

Monumenten:

Rond het projectgebied zijn geen monumenten aanwezig. Het bouwplan schaadt dus ook geen monumenten.

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. De archeologische verwachting is specifiek benoemd als waarde in het bestemmingsplan, zie paragraaf 1.3. Het betreft hier archeologische verwachting 2. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied geldt een verplichting tot archeologisch onderzoek, tenzij grondwerkzaamheden minder diep gaan dan 30 cm. of als groundbewerking beperkt blijft tot een oppervlakte kleiner dan 250 m².

Onderzoek

Door bureau Transect is voor het projectgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit

rapport met nummer 3154 d.d. 27 oktober 2021. Geconcludeerd wordt dat er voor het projectgebied sprake is van bodemverstoringen en een lage verwachting voor archeologische waarden.

Op verzoek van het bevoegd gezag is aanvullend verkennend booronderzoek uitgevoerd (d.d. 19 juli 2021). Hieruit zijn geen intacte bodemlagen en archeologische waarden gebleken.

De gemeente Montferland stemt in met het gegeven advies en vrijgave (vrijgave beleidmedewerker d.d. 26 oktober 2021)

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen voor het initiatief ten aanzien van monumenten, cultuurhistorie en archeologische waarden.

4.2.4 Verkeer en parkeren:

Er is sprake van een bestaande situatie met zwaar vrachtverkeer welke komt te vervallen. Er is dan alleen nog sprake van personenvervoer, zie ook paragraaf 4.1.3. Het parkeren van eigen voertuigen en bezoekers zal volledig op eigenterrein plaatsvinden. Op het erf is ruimte voor, de volgens het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) en CROW publicatie 182 vereiste, 1,9 parkeerplaats per woning. Hier wordt aan voldaan.

Conclusie:

De ontwikkeling past in het gemeentelijk verkeer- en parkeerbeleid.

4.2.5 Duurzaam bouwen:

Er is sprake van eigentijds bouwen in moderne milieuvriendelijke materialen en volgens het bouwbesluit. Het initiatief betreft een duurzame planontwikkeling en is voor onbepaalde tijd.

Conclusie:

Het initiatief past in duurzaamheidsbeleid.

4.2.6 Kabels en leidingen:

Alle voor woningbouw benodigde nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de Tatelaarweg. De wooneenheden worden hierop aangesloten.

Conclusie:

Het bestaande leidingennet vormt 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. Voorts 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 afgesloten.

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 voor de eigen familie gebouwd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Initiatiefnemer heeft de directe omgeving van het project geïnformeerd.

Er zijn geen belemmeringen voor het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van de wijzigingsbevoegdheid van 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