

Gemeente Montferland

Ruimtelijke Onderbouwing Bosstraat 57 Didam

Datum: maart 2020

Project: BBAR24

OOSTZEE ontwerp & omgeving

Statenlaan 8
6828 WE Arnhem

Mobiel 06- 444 15 446

w.hijmans@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 PLANGEBIED	6
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4 LEESWIJZER.....	8
2. PLANOLOGISCH EN JURIDISCH KADER	9
2.1 RIJKSBELEID	9
2.2 PROVINCIAAL BELEID.....	10
2.3 REGIONAAL BELEID	14
2.4 GEMEENTELIJK BELEID	16
2.5 TOETSING	24
3. BESTAANDE SITUATIE	25
3.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR VAN DE OMGEVING.....	25
3.2 HUIDIGE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED.....	25
4. PLANBESCHRIJVING	26
4.1 PLANCONCEPT	26
4.2 INRICHTINGSPLAN	23
4.3 VERKEER EN PARKEREN	24
4.4 TOETSING	25
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1 MILIEU	30
5.2 WATERHUISSHOUDING.....	35
5.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	40
5.4 NATUURWAARDEN	41
5.5 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	45
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46

Bijlagen bij toelichting

1. Verkennend Asbest- en bodemonderzoek, 02-07-2019
2. Bureauonderzoek en Karterend Booronderzoek Archeologie, 04-07-2019
3. Quicksan natuurwaardenonderzoek, 04-04-2019, bijgewerkt 30-03-2020
4. Akoestisch onderzoek, 11-10-2019
5. Landschappelijke inpassing met beplantingsplan, 08-11-2019

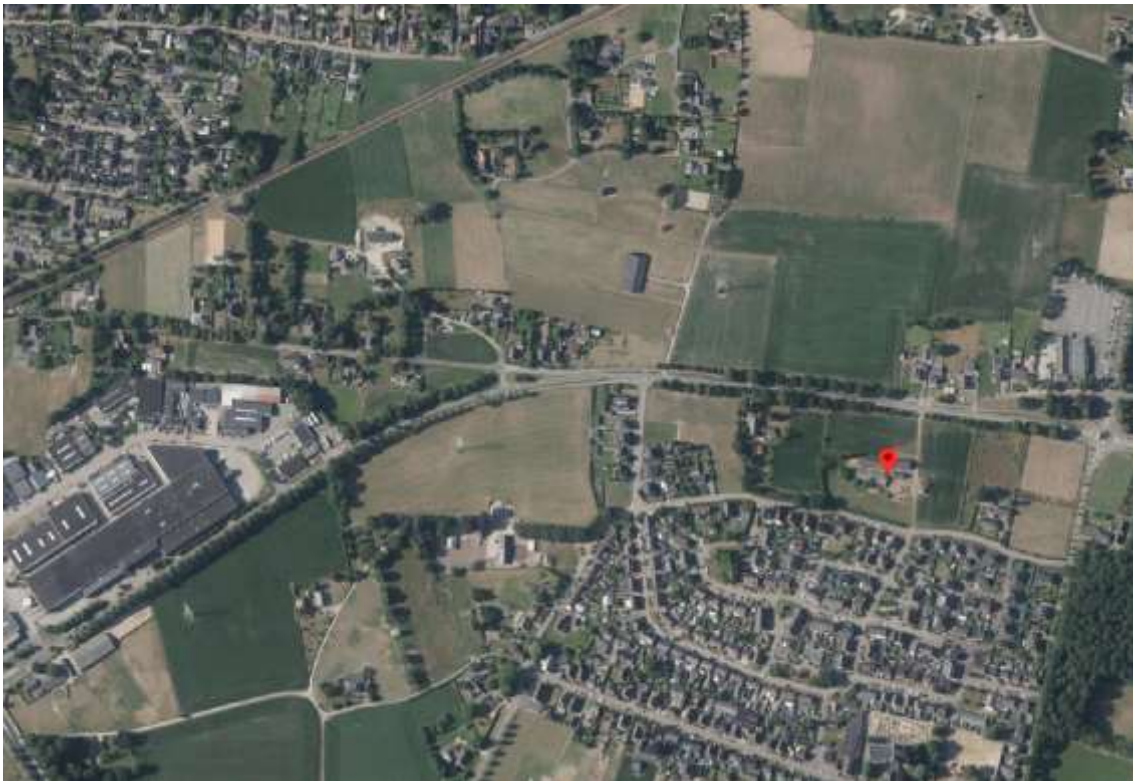
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het voormalige agrarische bedrijf aan de Bosstraat werden in het verleden circa 1200 varkens gehouden. De eigenaar van het varkensbedrijf op het perceel Bosstraat 57 te Didam heeft geen opvolger kunnen vinden. Daarom heeft hij besloten zijn agrarische activiteiten te beëindigen. De erven wensen gebruik te maken van de regels van de functieverandering om de voormalige agrarische bebouwing te slopen en ter compensatie hiervan een woongebouw met twee wooneenheden terug te bouwen.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwning voor de locatie Bosstraat 57 Didam voorziet hier in door:

1. de bouw van één woongebouw met 2 wooneenheden met inpandige bijgebouwen;
2. de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van 932 m² in het kader van functieverandering.



Afb. globale ligging van de planlocatie ten zuidoosten van het dorp Didam en ten noorden van Nieuw-Dijk

De gemeente is in principe bereid medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief.

Voorts worden de volgende randvoorwaarden door de gemeente gehanteerd:

- Het overleggen van een flora en fauna-onderzoek waarbij ingegaan wordt op de soorten- en gebiedsbescherming;
- Het overleggen van een bodemonderzoek, een archeologisch onderzoek, een geur- en luchtkwaliteitsonderzoek, een akoestisch onderzoek (of akoestische onderbouwning dat aan de voorkeurswaarden wordt voldaan);
- Een volledige watertoets conform format van het Waterschap Rijn en IJssel;
- Een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid en de behoefte;

- Een schetsplan waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden waaronder een verantwoorde landschappelijke inpassing.
- Er dient een planschadeovereenkomst te worden gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Voor de gevraagde inwonings situatie dient een afzonderlijke aanvraag omgevingsvergunning om af te wijken te worden ingediend.

Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwning zijn diverse onderzoeken verricht die volledigheidshalve als bijlage in dit plan zijn opgenomen. De resultaten van deze onderzoeken worden in deze ruimtelijke onderbouwning kort verklaard.

1.2 Plangebied

Het perceel Bosstraat 57 Didam is kadastraal bekend als gemeente Didam, sectie O, perceelnummers 356 ligt in het buitengebied van de gemeente Montferland ten zuidoosten van Didam en grenst aan de zuidzijde van het dorp Nieuw-Dijk. De Bosstraat vormt de grens tussen het dorp Nieuw-Dijk en het buitengebied. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Beekseweg. Het woonperceel ligt aan een onverhard verbindingsweggetje tussen de Bosstraat en de Beekseweg. De oppervlakte van het woonperceel bedraagt 3.700 m².

Op de volgende luchtfoto is de ligging van het plangebied aan de Bosstraat 57 te Didam weergegeven.



Afb. ligging plangebied Bosstraat 57 te Didam

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden van het perceel Bosstraat 57 Didam geldt het bestemmingsplan Buitengebied zoals dat op 29 september 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Montferland vastgesteld is en onherroepelijk geworden op 6 november 2013, zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1955.bplbgalmontferl-va03'Buitengebied'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is overigens meerdere malen aangepast met een eerste, tweede, derde en vierde herziening. De regels zijn van toepassing zoals deze gelden na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied vierde herziening. Op 28-03-2019 is het bestemmingsplan Buitengebied Montferland, vierde herziening (NL.IMRO.1955.bplbgalgherz04-va01) vastgesteld.

Bestemmingsplan Buitengebied

In bestemmingsplan Buitengebied gelden voor het perceel Bosstraat 57 Didam de volgende bestemmingen:

- 'wonen'
- de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2'
- 'gebiedsaanduiding - overige zone conserverend dek'.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen met de ligging van het perceel Bosstraat 57 Didam.



Afb. uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied met woonperceel aangeduid met blauwe marker.

Voor de gronden van het plangebied geldt ook de regeling van het facetbestemmingsplan Zonnepanelen Buitengebied (NL.IMRO.1955.bplgbalgbalfacetzon-va01), dat op 27-9-2018 is vastgesteld.

Voor het omzetten van het huidige woonperceel en een klein deel van de agrarische gronden naar één reguliere vrijstaande woning en één woongebouw met twee wooneenheden mogelijk te maken moet een planologische procedure gevolgd worden. In het geldende bestemmingsplan is namelijk maximaal 1 woning toegestaan.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van het planologisch en juridisch kader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 3) beschrijft de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 beschrijft het plan. De milieu- en omgevingsaspecten van het plan worden behandeld in hoofdstuk 5. De toelichting besluit met hoofdstuk 6 over de economische uitvoerbaarheid.

2. Planologisch en juridisch kader

In de hierna volgende paragrafen worden de verschillende relevante ruimtelijke beleidsdocumenten van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven. Deze beleidsstukken geven het gewenste beleid in hoofdlijnen weer en bevatten specifieke aanwijzingen voor een kleinschalige ontwikkeling zoals functieverandering van een voormalig agrarisch erf.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Sinds 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht. In de SVIR, die de opvolger is van de Nota Ruimte (2006), schetst het Rijk de ruimtelijke ambities tot 2040 en de ruimtelijke belangen en opgaven tot 2028. De SVIR maakt duidelijk dat het Rijk zich beleidsmatig en financieel concentreert op de ontwikkeling en bescherming van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Daartoe behoort de verkeers- en energie- infrastructuur van nationale en internationale betekenis (bijvoorbeeld de haven van Rotterdam) en de 'groenblauwe' ruimtelijke hoofdstructuur, waaronder het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur) en beschermde natuurgebieden, waaronder de zogenaamde 'Natura 2000'-gebieden.

In de SVIR wordt verder onder andere aangegeven dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. Om daarin verlichting te brengen wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming, een bedrijfsbestemming ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid of een recreatiebestemming. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijk ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van het 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat beleidsuitgangspunten ten aanzien van gebieden van nationaal belang. Zo lang geen sprake is van nationale belangen wordt beoordeling van plannen in handen van provincies en gemeenten gegeven.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de projecten van nationaal belang in beeld gebracht. Géén van deze nationale belangen is in het geding bij de uitvoering van het voorliggende initiatief.

De belangen van het Rijk zijn niet betrokken bij het voorliggende initiatief.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. In het kader van de ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Volgens dit Besluit wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor een stedelijke ontwikkeling.

Aanpassing Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 juli 2017 wordt het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en,
- het vervangen van het begrip «actuele regionale behoefte» door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.
- het doorschuiven van de toepassing van de Ladder naar het uitwerkings- of wijzigingsplan

Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Dat wil zeggen dat in aanvulling op de algemene vereisten van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro, onderbouwd moet worden waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden een rol spelen.

Conclusie

Uit de jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van één woongebouw met twee wooneenheden en het hergebruiken van voormalige agrarische bedrijfswoning in combinatie met sloop niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en dus niet getoetst wordt aan de ladder.

2.2 Provinciaal Beleid

2.2.1 Provinciale omgevingsvisie, –verordening en actualisaties

De op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgestelde omgevingsvisie is een plan dat richting geeft en ruimte biedt. Ingezet wordt op waarborging en versterking van bestaande kwaliteiten. De provincie Gelderland streeft naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving, respect voor de unieke kwaliteiten, het realiseren van ruimtelijke kwaliteit en het vermarkten van de unieke Gelderse kwaliteiten. De provincie wil de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland behouden. Het actuele landschap is daarvoor het referentiekader. Om ontwikkelingen met kwaliteit te ondersteunen worden gebiedskwaliteiten in Gelderland opgenomen in een Gebiedenatlas. Gestreefd wordt naar een compact

en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en naar behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het 'Gelders Natuurnetwerk' (GNN) en de 'Groene ontwikkelingszone' (GO). Centraal binnen het GNN staat de bescherming van de kernkwaliteiten en de omgevingscondities. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

De provincie streeft naar een duurzame stedelijke ontwikkeling. Van belang daarbij zijn het terugdringen van overcapaciteit in plannen, regionale afspraken en plannings (programmeringsafspraken) en de 'Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking'. De Gelderse ladder wordt gebruikt als afwegingskader bij stedelijke ontwikkelingen. Voor stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze worden afgewogen in het licht van de ladder. Bij initiatieven voor functieverandering moeten de gebiedskwaliteiten worden versterkt. Nieuw rood moet een kwaliteitsverbetering zijn in het gebied. Er is sprake van sloop en hergebruik van vrijkomende bebouwing. De rood-rood en rood-groen verhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie bepalen de aanvaardbaarheid (verevening). Zowel bij functieverandering naar wonen en werken als bij nieuwe landgoederen of andere functies die bijdragen aan de GO moet de vraag worden gesteld of de nieuwe functie qua aard en schaal passend is, of deze zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat inpassen. Als de nieuwe situatie qua omvang of qua effecten dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied verandert, dan is er sprake van een grootschalige ontwikkeling en is een afweging nodig op grond van de ladder. Nieuwe woningen (ook in het kader van functieverandering) moeten voorzien in de behoefte. De provincie wil de beweging van stedelijke functies in het landelijke gebied inperken door in te zetten op hergebruik van de bestaande voorraad. Uitgangspunten zijn daarnaast inpassing in regionale programmering, toegevoegde kwaliteit t.o.v. de bestaande voorraad en aantoonbare verbetering van ruimtelijke, landschappelijke, cultuurhistorische of sociaal culturele kwaliteiten. Uitgebreide voorwaarden zijn gerechtvaardigd waar het gaat om gebiedsvreemde stedelijke functies in het landelijke gebied. De zogenaamde stadsrandzones verdienen extra zorg om 'verrommeling' van het landschap te voorkomen en om synergie tussen stedelijke en landelijke functies en gebieden te bevorderen.

De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. *De provincie streeft naar energieneutraliteit in 2050.* De provincie stimuleert opwekking van zonne-energie, windenergie en de productie van biogas. De landbouw moet verduurzamen. Er is meer aandacht gewenst voor dierenwelzijn, volksgezondheid, milieu en landschappelijke inpassing. Bedrijven die voldoen aan maatschappelijke eisen op het vlak van dier- en volksgezondheid, milieu, dierenwelzijn en ruimtelijke kwaliteit kunnen rekenen op maatschappelijk draagvlak en verdienen ruimte (Plusbeleid).

De provinciale omgevingsvisie is sinds de vaststelling in 2014 diverse malen geactualiseerd. Onderstaand is in hoofdlijnen de inhoud van deze actualisaties weergegeven.

Actualisaties

Windvisie Gelderland (1e actualisatie Omgevingsvisie)

Op 12 november 2014, resp. 25 februari 2015 is de Windvisie Gelderland vastgesteld (1e actualisatie omgevingsvisie). Dit betreft een actualisatie van de omgevingsvisie op het gebied van windenergie. Hierin zijn de meest kansrijke locaties opgenomen, maar ook beleid ten aanzien van kleine en/of solitaire windturbines en mini-turbines.

Actualisatieplan Omgevingsvisie (december 2014)

Dit actualisatieplan voorziet in een actualisatie met betrekking tot de Kaderrichtlijn Water (KRW), de doorwerking van de landelijke Deltabeslissingen, alsmede de actualisatie van de Beleidsvisie Externe Veiligheid 2008 en de aanpassing van de begrenzing van natte landnatuur.

Actualisatieplan 6 Omgevingsvisie

Dit actualisatieplan voorziet in een doorvertaling van het voorbereidingsbesluit d.d. 30 augustus 2017 tot het 'op slot zetten van de ontwikkeling van de geitenhouderij in Gelderland'.

Actualisatieplan Omgevingsvisie (december 2017)

Het actualisatieplan omvat aanpassingen op de onderwerpen industriële grondwateronttrekkingen, werklocaties (er is een nieuwe paragraaf 3.1.4.1 Regionaal Programma Werklocaties toegevoegd inzake het RPW, nadere eisen aan de inhoud van het RPW en afspraken over perifere detailhandel), Gelders Natuurnetwerk, glastuinbouw en recreatievaarwegen. In dit actualisatieplan is nader beschreven dat de provincie wil dat bedrijven die volgens de planologische inzichten op een bedrijventerrein thuishoren zich daar ook vestigen. Nieuwvestiging in het buitengebied van bedrijven die op een bedrijventerrein thuishoren is dan ook uitgesloten. Het verbod voor nieuwvestiging geldt niet als er sprake is van functieverandering of als de ontwikkeling past in de afspraken die in het kader van het RPW zijn gemaakt over solitaire bedrijvigheid. Initiatieven die passen binnen het functieveranderingsbeleid dat gemeenten per regio hebben vastgesteld vallen in ieder geval onder functieverandering. Het is van belang dat gemeenten en regio's een visie hebben op de relatie tussen de regionale programmering van bedrijventerreinen en de omgang met functieverandering naar werken.

Op dit moment zijn er al bedrijven gevestigd in het buitengebied die volgens de huidige planologische inzichten op een bedrijventerrein thuishoren. Als een dergelijk solitair bedrijf wil uitbreiden in het buitengebied moet eerst gekeken worden of verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid mogelijk is.

Toetsing en conclusie actualisaties

De hierboven vermelde actualisaties bevatten geen essentiële beleidsuitgangspunten, die de voorgestane ontwikkeling op de locatie Bosstraat 57 Didam belemmeren.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Deze omgevingsvisie en de geactualiseerde omgevingsverordening zijn vastgesteld op 19-12-18. Aanleiding voor deze visie is de gedetailleerdheid van de bestaande visie (er moet duidelijker worden aangegeven wat echt van belang is voor de provincie) en tegelijkertijd is sprake van nieuwe ontwikkelingen met impact. De provincie heeft geconcludeerd dat een Omgevingsvisie en -verordening nodig is die hier de aandacht op vestigt, maar die ook ruimte biedt om snel en passend te reageren. Een Omgevingsvisie die focus aanbrengt op hetgeen waar het uiteindelijk om gaat, op wat voor de provincie van belang is en waar zij een doorslaggevende rol in heeft gezien haar taken en verantwoordelijkheden.

De nieuwe Omgevingsvisie van Gelderland geeft de richtlijnen voor de ruimtelijke, fysieke en economische inrichting van de provincie. Gemeentelijke plannen en initiatieven van ondernemers, burgers en instellingen kunnen aan dit beleid getoetst worden. De nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland kent een aantal nieuwe beleidsthema's (ambities) en een aantal aanpassingen van het beleid op bestaande thema's. Het beleid is meer strategisch van karakter.

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Gelderland bevindt zich op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend met nieuwe vraagstukken zoals het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering.

Bij de taakinfilling legt de provincie de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wordt gedaan door het nastreven van zeven met elkaar samenhangende ambities:

1. energietransitie;
2. klimaatadaptie;
3. circulaire economie;

4. biodiversiteit;
5. bereikbaarheid;
6. vestigingsklimaat;
7. woon- en leefomgeving.

Ad 1) Het streven is dat Gelderland in 2050 volledig energieneutraal is. Om te beginnen, zet de provincie in op energiebesparing en het terugdringen van het energieverbruik door isolatie en efficiëntere toepassingen: in huizen en gebouwen, bij verkeer en vervoer, in de industrie, in de landbouw. Daarnaast zet de provincie in op duurzame opwekking. Wind, zon, biomassa, waterstof, geo- en aquathermie en waterkracht. Ontwikkeling en toepassing van nieuwe technologieën wordt gestimuleerd. Windturbines, zonneparken, warmtecentrales, (mest)vergisters, waterkrachtcentrales moeten een plek krijgen in het Gelderse landschap, wil de ambitie worden gehaald. In de bodem wordt gezocht naar mogelijkheden voor het benutten van aardwarmte (geothermie). Dit raakt de leefomgeving van alle Gelderlanders en kan botsen met sterke Gelderse kwaliteiten.

Ad 2) Het veranderend klimaat raakt alle facetten van de omgeving, zoals de Gelderse Natuur, maar ook de gezondheid en veiligheid. In 2050 moet Gelderland optimaal beschermd zijn tegen en kunnen meebewegen met het veranderende klimaat.

Ad 3) Minder afval en meer kringloop, recycling en hergebruik is nodig om Gelderland schoon en groen te houden. Zoveel mogelijk gebruik van duurzame materialen en hergebruik daarvan.

Ad 4) Gestreefd wordt naar een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit. De provincie ziet de meeste kansen door veehouderij, land- en tuinbouw en natuur slimmer te verbinden. De provincie werkt met betrokken partijen aan een betere balans tussen de intensieve veehouderij, natuurwaarden, lucht- en bodemkwaliteit en het terugdringen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de landbouw en fruitteelt.

Ad 5) Bereikbaarheid is een kritische succesfactor voor een verbonden samenleving en een krachtige, duurzame Gelderse economie. Gestreefd wordt naar een efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.

Ad 6) De provincie streeft naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. De provincie zorgt voor een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. Het concentreren van economische activiteiten heeft daarbij de voorkeur boven versnippering. Het ombouwen van bestaande en leegstaande bedrijvenlocaties heeft de voorkeur boven de aanleg van nieuwe terreinen.

Ad 7) Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Het benutten van bestaande gebouwen heeft de voorkeur. Gestreefd wordt naar concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, is uitbreiding aan de randen van de steden of dorpen in beeld. Bij de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop. Gestreefd wordt naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut. In 2050 zijn alle woningen klimaatneutraal.

Toetsing en conclusie

Bij de bouwen van de nieuwe woningen zal ingezet worden op het thema duurzaamheid (energie, gebruik grondstoffen, klimaatbestendig) en een goede landschappelijke inpassing. Een goede landschappelijke inpassing bevordert de biodiversiteit ter plaatse en levert een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Deze aspecten zijn in overeenstemming met de ambities en beleidsuitgangspunten op het gebied van energietransitie, biodiversiteit en woon- en leefomgeving.

2.2.2 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Eén en ander volgens door de gemeenten/regio's nader uit te werken beleidskaders.

Wonen

Met betrekking tot Wonen wordt in artikel 2.1. Woonlocaties en recreatiewoningen 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.

De gemeente wenst te blijven voorzien in deze behoefte. 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. De huidige mogelijkheden voor functieverandering naar wonen zijn aanvullend op de woningbouwprogrammering in de kernen, waarmee sprake is van een juiste balans. Invullingen van functieveranderingslocaties met maximaal één vrijstaande woning in combinatie met één woongebouw met 2 kleinere wooneenheden (maximumvariant) waarmee een substantiële kwaliteitsverbetering wordt bewerkstelligd, laten zich qua aard en schaal geruisloos inpassen in het buitengebied. Ook in de Woonvisie Montferland 2016 -2020 is bepaald dat de mogelijkheid voor het hergebruik van (voormalige) agrarische bebouwing voor wonen blijft bestaan om zo de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen blijven maken.

Toetsing en conclusie

Met het einde van de economische crisis is er opnieuw een duidelijke behoefte aan woningbouw ontstaan. De Liemerse Woonagenda 2017-2027 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.

Het plangebied maakt in Omgevingsvisie geen onderdeel uit van de Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Zie verder ook onder paragraaf 5.4 Natuurwaarden.

De betreffende locatie ligt niet in een gebied waar provinciale belangen in het geding zijn.

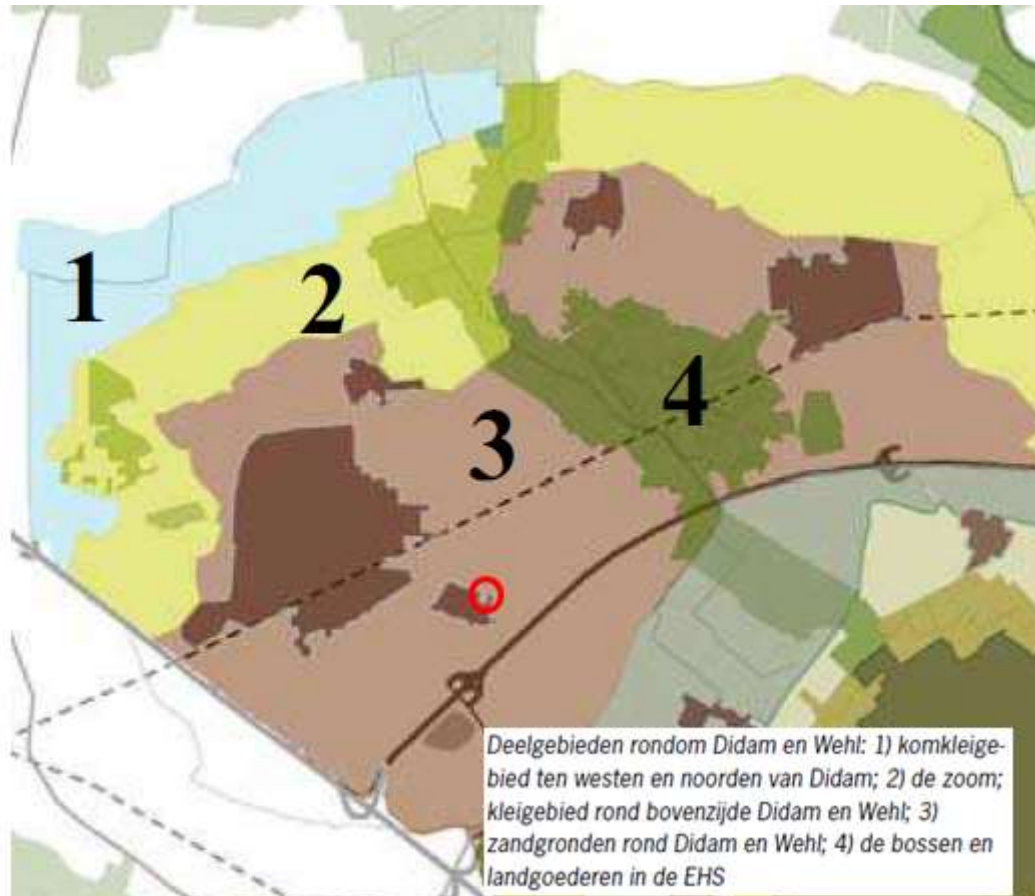
2.3 Regionaal beleid

Landschapontwikkelingsplan 'VAN NIEUWE NAOBERS EN BROOD OP DE PLANK' 2008

De gemeenten Montferland, Doetinchem en Oude IJsselstreek hebben gezamenlijk een landschapontwikkelingsplan + opgesteld. Dit plan biedt de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en kwaliteit in de gemeente te versterken en toch ruimte te bieden aan bestaande bedrijven en nieuwe

ontwikkelingen in de toekomst. Het biedt de mogelijkheid om optimaal in te spelen op planprocessen in het gebied. Het Landschapsontwikkelingsplan is een beleidsnota waarin het landschapsbeleid is vastgelegd. Projecten uit het Landschapsontwikkelingsplan zullen altijd getoetst moeten worden aan het bestaande bestemmingsplan.

Het perceel maakt deel uit van het 'Ensemble van het zandgebied rondom Didam en Wehl' en is op de volgende afbeelding met een rode stip weergegeven binnen het deelgebied 'zandgronden rond Didam en Wehl' (3).



Rondom de zandgronden van Didam en Wehl liggen de oude, open esgronden en het kampenlandschap met de vele, verspreide boerderijen en buurtschappen zet hier door. Het gebied kent een dicht weggennet en een grote variatie in verkaveling. Een groot deel van de essen is in de loop der tijd van akkerland in woonwijk of bedrijventerrein omgezet. Het is een kleinschalig landschap in gebruik door landbouw en buitenlui.

Functioneel-ruimtelijke karakteristiek

De open zandgronden: gebied met gemengd landgebruik waaronder wonen, landbouw en bedrijvigheid. Invloed van snelweg A18 met afslagen.

Stuwende krachten achter de ontwikkeling

Bedrijvigheid en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing.
Behoud en herstel, versterking en onderhoud van landschapselementen.
Sociale leefbaarheid en zorgverlenende bedrijvigheid

Visie op het verwevingsgebied met:

- de dorpsmarken
- de ecologische hoofdstructuur
- de zoom van het zand en de komklei

De dorpsmarken

In de dorpsmarken van Didam, Nieuw Wehl en Wehl, wordt behoud, herstel en beheer van landschapselementen langs beken en dekzandruigen gestimuleerd. Dit gebeurt als:

- als een web van groen/blauwe diensten
- via verevening veelal door burgers, (kleinere) intensieve veehouderijen en verbredende agrariërs. Te denken valt aan heggen (openbare, onbeplante strook over kavelranden), hagen en singels.

De hagenstructuur als ruggengraat van het landschap van de zoom staat in dit sleutelproject centraal. Gezocht moet worden naar nieuwe vormen van beheer van gemeentelijke wegbermen door een nauwe samenwerking tussen gemeenten, particuliere grondbezitters en uitvoerders. Hagen kunnen hierin een belangrijke rol spelen, mits de berm voldoende breed is.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1. Bestemmingsplan buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied (art. 43) en het Beeldkwaliteitsplan buitengebied vormen het toetsingskader voor functieverandering binnen de gemeente Montferland. Voor gebruikmaking van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid moet het project aan de volgende criteria voldoen.

2.4.2. Bestemmingsplan buitengebied (geconsolideerde versie, inclusief vierde herziening)

In het bestemmingsplan Buitengebied is een regeling in artikel 43.3 *Functieverandering naar wonen* opgenomen om de geldende bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'wonen'. Naast de algemene voorwaarden in artikel 43.3.1 gelden ook de voorwaarden als vermeld in de artikelen 43.3.5.

Bij deze functiewijziging worden de volgende voorwaarden van artikel 43.3.1 gehanteerd:

- 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 eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 600 m² aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning, aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 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. 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;
- f. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek flora en fauna dient te worden aangetoond;
- g. indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en 'overige zone - GO-EVZ', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het 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;
- h. het totaal aantal wooneenheden als gevolg van hergebruik of functieverandering mag niet meer bedragen dan twee per perceel en het aantal vrijstaande woningen niet meer dan 1;
 - i. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik dan wel daarvoor geschikt kan en zal worden gemaakt;
 - j. een watertoets heeft aangetoond dat de functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding c.q. het watersysteem;
 - k. 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;
 - l. 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;
 - m. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de functieveranderingslocatie sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
 - n. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op een willekeurige gevel, als gevolg van een weg de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting, niet overschrijdt;
 - o. is aangetoond dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de functieverandering;
 - p. functieverandering naar wonen niet is toegestaan binnen de indicatieve c.q. specifieke magneetveldzone van een hoogspanningsleiding, tenzij nader onderzoek heeft uitgewezen dat de functieverandering plaatsvindt buiten de specifieke magneetveldzone;
 - q. functieverandering niet is toegestaan binnen de geluidzone van een bedrijventerrein c.q. binnen het invloedsgebied van dat bedrijventerrein gelet op de op dat bedrijventerrein toegelaten milieucategorieën;
 - r. is aangetoond dat wordt voldaan aan de normstelling in het kader van de externe veiligheid;
 - s. de economische uitvoerbaarheid en de behoefte aan het specifieke project wordt aangetoond;
 - t. in geval op een functieveranderingslocatie sprake is van een bedrijfswoning, wordt deze in de nieuwe situatie bestemd tot 'wonen'.

Toetsing aan de voorwaarden

- a. *en aa. Er zijn geen belemmeringen door deze functieverandering voor bestaande (agrarische) bedrijven en andere functies in de omgeving. Zie de paragraaf 5.1.6 'Bedrijven en milieuzonering' en 5.1.7 Geur.*
- b. *In dit geval is geen sprake van hergebruik van een monumentaal pand. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt met een oppervlakte van 932m² ten behoeve van de bouw van een woongebouw met 2 wooneenheden en in pandige bijgebouwen. De voormalige bedrijfswoning met bijgebouw blijft gehandhaafd.*
- c. *De gronden van het plangebied liggen niet in een zone die aangeduid is voor 'grondgebonden landbouw' of 'reconstructiewetzone – landbouwwontwikkelingsgebied'. De voorgestane ontwikkeling niet tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.*
- d. *Het toevoegen van een woongebouw met twee wooneenheden leidt niet tot problemen in verkeersafwikkeling. Deze nieuwe woonfuncties veroorzaken geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de bestaande situatie.*
- e. *De functieveranderingslocatie is niet gelegen in een gebied dat aangewezen is voor 'waardevol landschap'. Binnen het bestaande perceel worden alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en ter compensatie hiervan wordt een woongebouw met twee wooneenheden. Met een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw en de herinrichting van het woonerf met inplanting van gebiedseigen soorten wordt op perceelniveau een positieve bijdrage geleverd aan de verbetering van de biodiversiteit, landschap en woon- en leefklimaat.*
- f. *Uit de resultaten van het flora en fauna onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan.*

Zie verder onder hoofdstuk 5.4.

- i. *Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.1.*
- j. *Uit de resultaten van de watertoets blijkt dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.2.*
- l. *Uit de resultaten van het archeologisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.3.*
- m. *Uit de bevindingen van paragraaf 5.1.7 Geur blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.7.*
- n. *Uit de beschrijving van de geluidsparagraaf blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.2.*
- o. *Uit de bevindingen van paragraaf 5.1.3 Luchtkwaliteit blijkt dat er geen belemmeringen zijn de uitvoering van voor het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.3.*
- g en k. *Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied GNN en/of GO. De nieuwe ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen op de beschermde waarden in het gebied. Zie verder ook onder hoofdstuk 5.4 voor zover het betreft de bestaande natuurwaarden.*
- g. en t. *Er wordt een woongebouw toegevoegd: twee wooneenheden in één gebouw. Voorts blijft de bestaande woning gehandhaafd.*
- p. *Ten noorden van de locatie ligt een hoogspanningsverbinding. Aan weerszijden - tot een afstand van 65m - van de hoogspanningsverbinding zijn gevoelige functies zoals wonen niet toegestaan met het oog op de bescherming van de gezondheid van de bewoners. De nieuwe woonfuncties liggen buiten deze zone. Zie verder onder paragraaf 5.1.8. Leidingen*
- q. *Niet van toepassing.*
- r. *In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven of leidingen aanwezig.*
- s. *De economische uitvoerbaarheid is aangetoond en is beschreven in hoofdstuk 6. Met de uitvoering van dit wijzigingsplan wordt voorzien in de lokale behoefte: de twee wooneenheden betreffen woningen in het goedkope segment voor jongeren en senioren. Senioren maken woningen vrij voor jongeren en/of andere senioren. De prijsklasse van de vrijstaande woning ligt in een hoger segment, maar levert ook een bijdrage aan de doorstroming op de huizenmarkt.*
- t. *de voormalige bedrijfswoning is al bestemd tot 'wonen' bestemd.*

Voorts moet er ook worden getoetst aan de artikelen 43.3.5. Zie verder hieronder.

43.3.5 Oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de oprichting van één nieuw woongebouw met minimaal en maximaal twee wooneenheden mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. *wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;*
- b. *de maximale goot- en bouwhoogte van het woongebouw met wooneenheden niet meer bedraagt dan respectievelijk 3,5 m en 9 m;*
- c. *het woongebouw met wooneenheden is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak dan wel direct aansluit bij de bestaande/vroegere erfsituatie en mits wordt voldaan aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van de situering van de bebouwing, beeldkwaliteit van de bebouwing en landschappelijke inpassing;*
- d. *de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 400 m³ en niet minder dan 275 m³;*
- e. *de wooneenheden beschikken over minimaal 30 m² en maximaal 50 m² bijgebouw per wooneenheid welke uitsluitend inpandig mag worden opgericht, met dien verstande dat ten behoeve van de gezamenlijke wooneenheden eveneens gebruik mag worden gemaakt van één bestaand vrijstaand bijgebouw bij het woongebouw, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m²;*
- f. *de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen bij zowel de bestaande woning als het nieuw te bouwen woongebouw niet groter is dan 50% van de bestaande situatie.*

Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen.

Toetsing

Met het nieuwe woongebouw, bestaande uit twee wooneenheden met elk een maximale inhoud van 400 m^3 en elk met een inpandig bijgebouw van maximaal 50 m^2 wordt voldaan aan de vereiste maatvoering. Ook aan het bebouwingspercentage van 50 % en de minimale inhoud van 275 m^3 wordt voldaan.

Op de volgende afbeelding is de ligging van de bestaande vrijstaande woning en het woongebouw met twee wooneenheden opgenomen in landschappelijke inpassing Bosstraat 57 Didam. De landschappelijke inpassing Bosstraat 57 Didam is ook in de bijlagen opgenomen.



Afb. Uitsnede landschappelijke inpassing Bosstraat 57 Didam

In artikel 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt vermeld dat het woongebouw met wooneenheden gesitueerd moet worden binnen of aansluitend op het (voormalig agrarisch) bouwvlak. Op de volgende afbeelding is de bestaande begrenzing van het voormalige agrarische bouwperceel met een arcering weergegeven. De bebouwing ligt grotendeels binnen het bouwperceel en een klein deel van het woongebouw (bestaande uit 2 wooneenheden) ligt in het agrarisch gebied, maar sluit op het (voormalig agrarisch) bouwvlak.



Afb. huidige contour 'woonperceel' (voorheen het agrarische bouwvlak)

Conclusie

De combinatie van het handhaven van de (bestaande) vrijstaande woning en een nieuw woongebouw met twee wooneenheden van maximaal 400 m³ is mogelijk en in overeenstemming met de wijzigingsvoorwaarden.

2.4.2 Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Montferland

Het Beeldkwaliteitsplan buitengebied (vastgesteld op 22 april 2010) is opgesteld gelijktijdig met de parapluperziening 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' en wordt ingezet als toetsingskader. Het Beeldkwaliteitsplan krijgt daarmee een goede juridische borging. De primaire functie van het Beeldkwaliteitsplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit weer te geven.

Het erfrichtingsplan is gebaseerd op de analyse landschappelijke context.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en naar werkfuncties. Onderstaande algemene criteria en de criteria per deelgebied zijn op beide soort functieveranderingen van toepassing.

Richtlijnen voor beeldkwaliteit op erfniveau – Hergebruik van bestaande gebouwen

Bij voorkeur worden bestaande gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft. Waar mogelijk worden ook aanwezige karakteristieke bijgebouwen ingepast in de nieuwe situatie.

Op de oorspronkelijke agrarische erven zijn karakteristieke en waardevolle boerderijen te herkennen als hoofgebouw. Indien op een 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. Dit betreft in ieder geval de bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Maar het geldt ook

als er een nieuw gebouw wordt opgericht naast de oude boerderij. In dat geval dient het nieuwe gebouw visueel ondergeschikt te zijn aan de oude boerderij.

Compact erf

Een compacte erfindeling is het uitgangspunt, met bij voorkeur één erftoegangsweg. Clustering van bebouwing dient plaats te vinden 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. De totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen.

Erfafscheidingen

Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting.

Verhogingen en vergravingen

Gelet op de karakteristieken van de deelgebieden van de gemeente Montferland zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan. Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Richtlijnen voor nieuwe woningen

Er dient gebouwd te worden in één bouwlaag met kap. Bij meerdere bouwlagen wordt de gevel beeldbepalender, 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 georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is, geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap. Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben, zonder veel detaillering.

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.

Dakhelling

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

Bijgebouwen

Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofdbouwwerk opgenomen.

Kleurgebruik

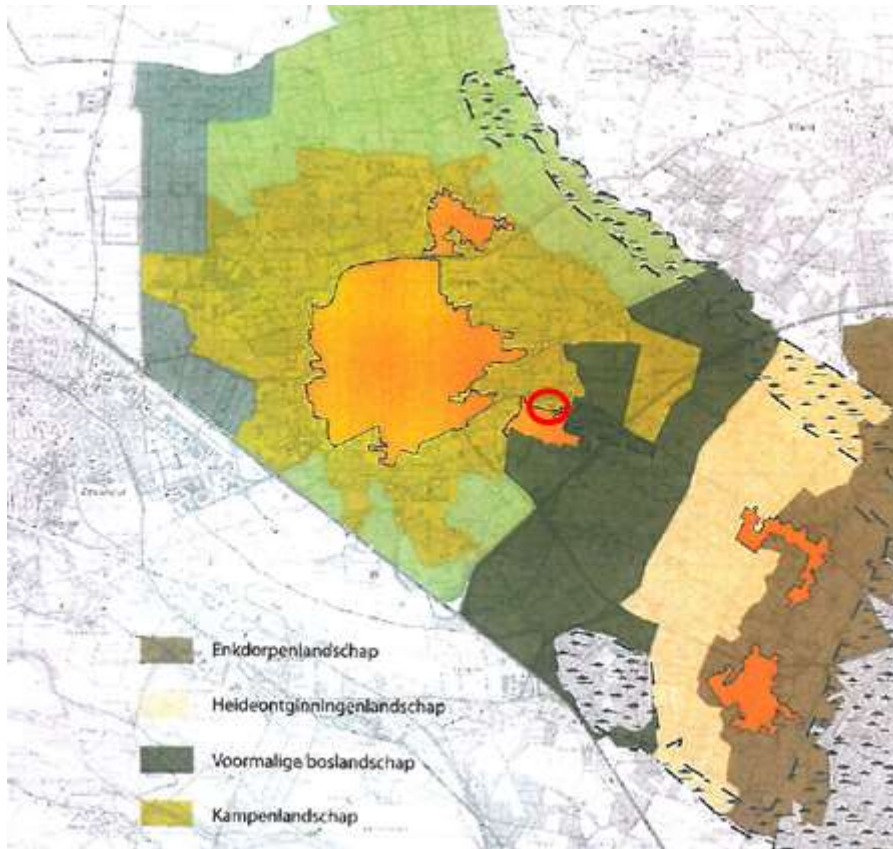
Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

Materiaalgebruik

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

Functieverandering binnen het landschapstype kampenlandschap

Het beeldkwaliteitsplan geeft ontwerprichtlijnen bij functieverandering van agrarische erven voor verschillende landschapstypen. Het erf is gelegen in het kampenlandschap.

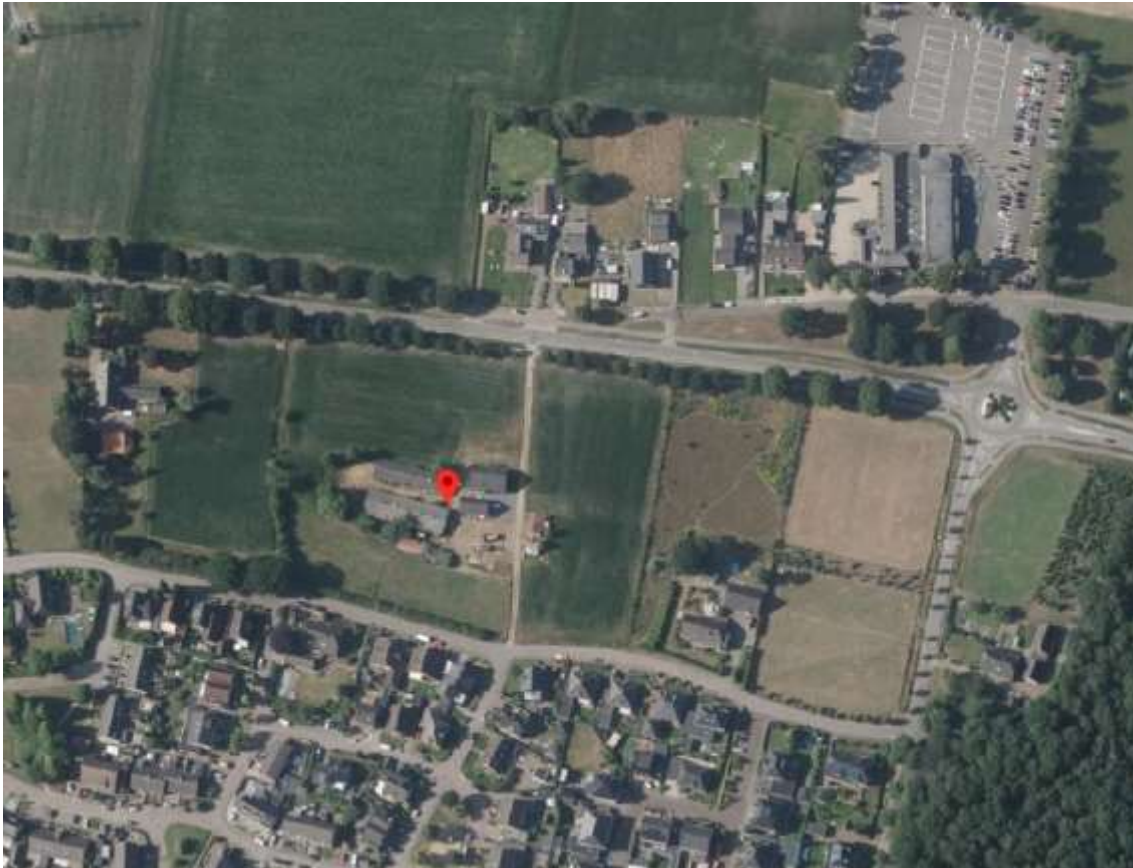


Afb. globale ligging plangebied in kampenlandschap

Kenmerkend voor dit landschap zijn:

- Besloten openheid en kleinschaligheid
- Hoog en droog, glooiend landschap
- Grillige verkaveling
- Verspreide bebouwing.

Het plangebied wordt aan de west-, oost- en noordzijde begrensd door agrarische gronden die veelal gebruikt worden voor grasland en akkerbouw. Verder in oostelijke richting ligt een bosgebied en aan de zuidzijde van de Bosstraat ligt het dorp Nieuw-Dijk. De kleine kavels in dit gebied zijn omzoomd met hagen en enkele solitaire bomen. Zie volgende afbeelding.



De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling staan hieronder opgenoemd.

Koppeling van het nieuwe erf aan een landschappelijke structuur

Behoud en versterking van de kleinschalige openheid van de percelen. Inzetten op variatie van transparante en dichte randbeplantingen. Het erf dient weer gekoppeld te zijn aan een landschappelijke structuur en niet kaal in het landschap te liggen;

Ontwikkelingsrichting erf

Variërend, op de eng gelegen erven hebben een vrije ontwikkelingsrichting. Erven die aan doorgaande wegen gelegen zijn over de breedte. Indien niet mogelijk, vanwege de onderlinge afstand, is ontwikkeling in de diepte (lengte) toegestaan;

Kavelvorm en Bouwrichting

Grillige kavelvormen respecteren en/of versterken. Variërende richting;

Erfbeplanting

Bij functieverandering dient de vrijkomende ruimte geschikt gemaakt te worden voor aanplant van opgaan groen, ten behoeve van de inpassing van het erf. Bij voorkeur vormgegeven als houtwal/-singel of eikengaard.

2.5 Toetsing

Rijksbeleid

Er zijn geen nationale belangen in het geding bij dit plan dat voorziet in een functiewijziging. Het is een kleinschalig initiatief met een beperkte ruimtelijke uitstraling op perceelsniveau.

Provinciaal en regionaal beleid

De locatie ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of in een waardevol landschap.

Het betreft hier een ontwikkeling op perceelsniveau waarbij 932 m² bebouwing wordt gesloopt. De sloop (in combinatie met de nieuwbouw) levert een aanmerkelijk reductie op van het aantal m² van overtollige bebouwing in het buitengebied. De verdere versterking van het buitengebied neemt af.

De bebouwing en het erf worden opnieuw op verantwoorde wijze landschappelijk ingericht met gebiedseigen planten en bomen waardoor de landschappelijke kwaliteiten en de natuurwaarden in het gebied worden versterkt. Uit de resultaten van het flora en fauna onderzoek blijft dat er geen verstoring optreedt van beschermde soorten en habitats.

Kortom er sprake van een aanmerkelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Zowel bij functieverandering naar wonen of werken als bij nieuwe landgoederen of andere functies die bijdragen aan de Groene Ontwikkelzone moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is. D.w.z. dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde.

In het voorliggende geval is geen sprake van een grootschalige stedelijke ontwikkeling. Een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik is niet aan de orde. Ook in de heersende jurisprudentie is ook bepaald dat de bouw een woongebouw met twee wooneenheden niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Het plan is niet strijdig met de provinciale en regionale belangen.

Gemeentelijk beleid

De bovenstaande randvoorwaarden voor het ontwerp van de nieuwbouw, de situering van de nieuwbouw ten opzichte van de te handhaven gebouwen en de inrichting van het erf hebben als leidraad gediend bij de herontwikkeling van het perceel Bosstraat 57 Didam.

Het voorliggende plan betreft het slopen van overtollige bebouwing in ruil voor nieuwbouw van één woongebouw met twee wooneenheden en past binnen het VAB-beleid dat vertaald is in het vigerende bestemmingsplan.

Het Beeldkwaliteitsplan buitengebied vormt het toetsingskader voor het bouwplan en de transformatie van het voormalige agrarische erf. In het Beeldkwaliteitsplan zijn specifieke ontwerprijlijnen opgenomen voor de inrichting van erven binnen het landschapstype kampenlandschap

Het kenmerkende kampenlandschap met de beslotenheid van de essen en de kleinschaligheid behorende bij de kampen zijn sterk aangetast door schaalvergrotingen in de landbouw, de toenemende bebouwing en het weghalen van landschapselementen. Hierdoor is het verschil in landschapstypen nog nauwelijks waarneembaar. De aanwezige blokverkaveling is nog wel herkenbaar.

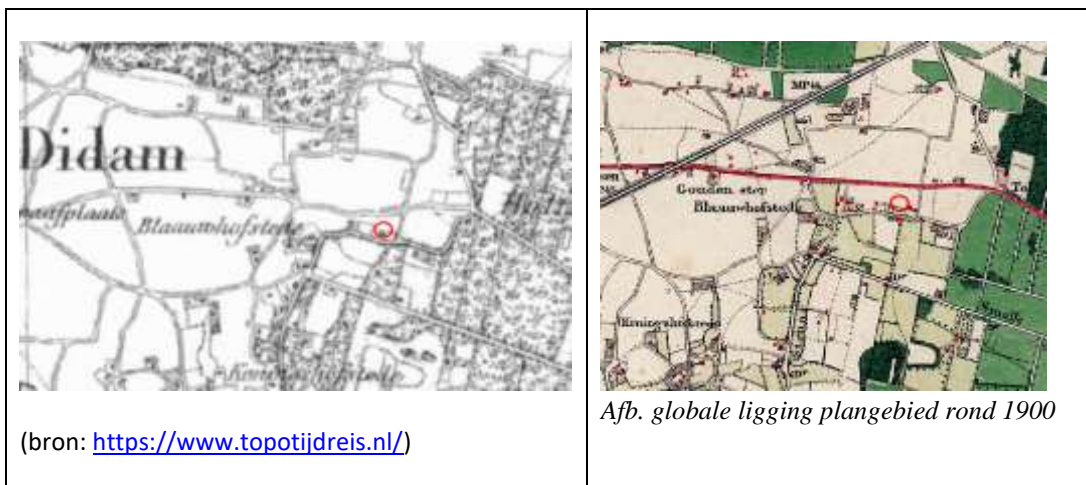
Het nieuwe compacte, gemeenschappelijke erf wordt ingericht met een lage knip- en scheerheg (1.20m) en solitaire bommen op de erfgrans. Doorzichten naar de Beekseweg en Bosstraat worden gecreëerd en versterkt met beplanting op de perceelsgrenzen. Het gemeenschappelijke erf met bijbehorende bebouwing en tuinen wordt omringd met kleinschalige agrarische weides waardoor de beslotenheid en kleinschaligheid worden versterkt.

Gelet op het vorenstaande kan de gemeente Montferland medewerking verlenen aan het voorliggende initiatief.

3. Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving

Ten noorden van de Bosstraat is er al decennialang bebouwing aanwezig geweest. De oude boerderij is rond 2000 gesloopt en vervangen door een nieuw woonhuis. Zie onderstaande kaarten uit 1850 en 1900 met de globale ligging van het plangebied.



Het perceel Bosstraat 57 grenst direct ten noorden van het dorp Nieuw-Dijk. Het boerenerf is gelegen in het kampenlandschap. Aan de noord- en zuidzijde wordt het erf met de aangrenzende agrarische gronden ingesloten door respectievelijk de Beekseweg en de Bosstraat. In de omgeving zijn met name woonfuncties gelegen.

Het plangebied wordt rondom begrensd door agrarische gronden die veelal gebruikt worden voor grasland en akkerbouw met uitzondering van de westzijde.

3.2 Huidige situatie van het plangebied

Het perceel Bosstraat 57 te Didam, kadastraal bekend gemeente Didam, sectie O, perceelnummers 356 ligt globaal ten noorden van het dorp Nieuw-Dijk. Het voormalige erf is gesplitst door een onverharde weg in een westelijk en oostelijk deel. Het westelijk deel van het erf is met bomen en bosschage

ingepast. Op de volgende afbeelding is het voormalige agrarische bouwperceel zichtbaar waarbij een deel van de voormalige agrarische bebouwing al is gesloopt.



Afb. luchtfoto perceel Bosstraat 57 Didam

4. Planbeschrijving

4.1 Planconcept

De gronden van het perceel Bosstraat 57 Didam hebben een woonbestemming. De agrarische bebouwing is reeds gesloopt en verwijderd. De initiatiefnemer heeft de wens om uit een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren. De voormalige bedrijfswoning is omgezet naar een burgerwoning. Op de volgende afbeelding is te handhaven woning met bijgebouw grijs gearceerd. De overige bebouwing (witte vlakken) zijn gesloopt.

De oppervlakte van de gesloopte bebouwing bedraagt 932 m² en bestaat uit 2 agrarische stallen (A en B) en 2 agrarische schuren (C en D). Zie volgende afbeelding met de situering van de te slopen gebouwen.



Afb. situatie gesloopte en te handhaven bebouwing

De functieverandering van de te handhaven gebouwen en de beoogde nieuwbouw is hieronder opgesomd:

- Bestaande hoofd(bedrijfs)woning omvormen naar burgerwoning (links gesitueerd van het erf);
- Bijgebouw 100 m² bij burgerwoning (links gesitueerd van het erf);
- Woongebouw met 2 wooneenheden 400 m³ en inpandige garage 50 m² (rechts gesitueerd van het erf).

Om dit te kunnen realiseren zal gebruik worden gemaakt van de wijzigingsregels die gelden voor functieverandering. De voorliggende ruimtelijke onderbouwning vormt de grondslag voor deze planologische procedure. De functieverandering en de nieuwbouw leveren het volgende beeld op. Deze afbeelding is ook opgenomen in het inrichtingsplan dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

Voor wat betreft de maximale hoogtematen van de nieuwbouw wordt aangesloten bij de geldende wijzigingsregels van het bestemmingsplan.



4.2. Inrichtingsplan

De bestaande woning wordt in de huidige vorm behouden en de overige aanwezige bebouwing wordt gesloopt. Het nieuwe erf is informeel ingericht. De nieuwbouw wordt op verantwoorde wijze ingepast. De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de landschappelijke inpassing :

- Binnen het nieuwe erf wordt de bebouwing geconcentreerd rondom een gemeenschappelijk erf met parkeren en de aanplant van een markante erfboom.
- Het voorerf en zijerf worden deels ingeplant met een knip- en scheerheg en met enkele solitaire bomen op de perceelsgrens. Deze bomen breken visueel de bouwvolumes vanaf de weg.
- De hiervoor genoemde bomen betreffen inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen.
- Voor het overige worden de perceelsgrenzen versterkt met gemengde (mei)doornhagen.
- Doorzichten Beekseweg en Bosstraat creëren met versterking en geleiding van beplanting op de perceelsgrenzen.
- Aanleg van kleinschalige agrarische weiden
- De aanplant van een hoogstamfruitboomgaard. Vroeger kwamen er veel oogstamboomgaarden voor rond het erf. De open ruimtes tussen de woningen lenen zich bij uitstek voor een hoogstamboomgaard. Hierdoor ontstaat er een karakteristieke ritme tussen de open weides, kleine boomgaarden en de bebouwing. Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt draagt de boomgaard bij. Vroeger kwamen er veel hoogstamboomgaarden voor rond het erf.

De vorige afbeelding geeft een impressie van het nieuwe erf met bebouwing en de inrichting van de voor- en achtererf. Het beplantingsplan als onderdeel van de landschappelijke inpassing, bevat een overzicht van de planten- en bomensoorten, aantallen, maten en de plek waar ze aangeplant moet worden.

Het inrichtingsplan met een beplantingsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4.3 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De twee bestaande in- en uitritten blijven gehandhaafd op dezelfde plek. Op eigen terrein wordt beschikt over voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Het parkeren zal plaatsvinden op de voorerven. De verharding zal bestaan uit (authentieke) gebakken klinkers of halfverharding..

De bestaande woning en de nieuwbouw leiden slechts tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen op de Bosstraat en op de wegen in de omgeving van het plangebied.

De verkeerscapaciteit van de Bosstraat is ruim voldoende om de geringe toename aan verkeersbewegingen te verwerken.

4.4 Toetsing

De situatieschets, in combinatie met de planbeschrijving, laat zien dat het initiatief aan de ruimtelijke randvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan en aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan voldoet.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoering van het project een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit voor de gronden waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Op de locatie heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 20 mei 2019 (boorwerkzaamheden) en 27 mei 2019 (monsterneming grondwater). Het bijbehorende rapport (K182352, d.d. 02-07-2019) is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De resultaten kunnen als volgt worden samengevat.

De hypothesen en onderzoeksstrategieën voor de locatie is in onderstaande tabel weergegeven.

Deellocatie	Oppervlakte (m ²)	Hypothese	Verdachte stoffen en bodemlaag	Strategie*
Lekwater druppelzone	175	Verdacht	Asbest toplaag bodem	Asbest: paragraaf 6.4.5 NEN 5707
Geselecteerd terreindeel	4.500	Verdacht Onverdacht	Bovengrond -	Asbest: paragraaf 6.4.5 NEN 5707 VO: ONV-NL

ONV-NL = onverdachte, niet lijnvormige locatie

Voor een overzicht van monsternamepunten en de ligging van de bovengrondse tank wordt kortheidshalve verwezen naar de volgende afbeelding 'Situatietekening met monsternamepunten'. Deze tekening is ook opgenomen in het rapportage onder bijlage 5.



Situatietekening met monsternamepunten (zie bijlage 5 van het onderzoek)

Grond

In het bovengrondmengmonster BG1 is een licht verhoogd gehalte aan PCB en PAK (10 VROM) aangetoond. In het bovengrondmengmonster BG2 is een licht verhoogd gehalte aan kwik aangetoond. In het ondergrondmengmonster OG zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens. In de mengmonsters is op zintuiglijke en analytische wijze geen asbest aangetroffen.

Grondwater

In het grondwatermonster uit peilbuis PB01 is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten.

Asbest

Op zintuiglijke wijze is geen asbest aangetroffen. In de mengmonsters is asbest niet aangetroffen in een concentratie boven de interventiewaarde of de hergebruikswaarde..

Door de aangetroffen lichte verontreiniging in de grond en het grondwater dient de hypothese 'onverdachte locatie' formeel verworpen te worden. De aangetroffen gehalten zijn van dien aard dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusies

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

Lekwater druppelzones

- de bodem op de locatie plaatselijk sporen baksteen en/of puin bevat;
- op zintuiglijke wijze is in de grond of op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetoond;
- op analytische wijze is in de grond asbest in licht verhoogde concentratie aangetroffen;
- de hypothese dient aangenomen te worden. De licht verhoogde concentraties behoeven geen nader onderzoek en de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Geselecteerd terreindeel

- de bodem op de locatie plaatselijk sporen baksteen en/of puin bevat;
- op zintuiglijke wijze is in de grond of op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetoond;
- op analytische wijze is in de grond geen asbest in verhoogde concentratie aangetroffen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met kwik, PCB en PAK (10 VROM);
- in de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- de hypothese voor asbest en het NEN onderzoek dienen verworpen te worden. De licht verhoogde concentraties behoeven geen nader onderzoek en de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Het terrein is op basis van de geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Voor een uitgebreide beschrijving van de onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing..

5.1.2 Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaai. Volgens het gestelde in artikel 74, lid 1 sub. A2 van de Wet Geluidhinder dient de invloed van alle wegen in een buitenstedelijk gebied met een of twee rijstroken gelegen binnen 250 meter van de woningen in het plangebied op de betreffende gevels te worden onderzocht. Dit op basis van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaai uit 2006 (RMV '06). De voorkeursgrenswaarde voor een geluidsbelasting op een gevel van woningen is 48 dB. Wordt aan die voorkeurswaarde voldaan, dan is er

in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ligt de geluidsbelasting hoger dan kan er een hogere waarde worden vastgesteld. Voor woningen in een buitenstedelijk gebied (buiten de bebouwde kom) is dit ten hoogste 53 dB (Wgh art. 83). Ten behoeve van het project is een geluidsonderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd dat als bijlage is toegevoegd..

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Nieuw-Dijk. De locatie ligt op 66 meter uit de as van de Beekseweg (60 km/u) en op 193 meter uit de as van de Meikamerlaan (60 km/u deel) binnen de zone van deze wegen. In de nabijheid van de locatie liggen verder een aantal 30 km wegen zonder geluidzone te weten de Bosstraat en de Meikamerlaan (30 km/u deel). De woningen liggen buiten de geluidzone van de A18.

De geluidbelasting door elk van de gezoneerde wegen ligt in alle rekenpunten beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting door wegverkeer op de maatgevende Beekseweg bedraagt ten hoogste 44 dB na aftrek van 5 dB. Er is voor geen van de wegen een hogere waarde nodig voor wegverkeer.

Het akoestisch onderzoek is toegevoegd als bijlage van de ruimtelijke onderbouwing..

5.1.3 Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" op 15 november 2007 in werking is getreden.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. In Nederland zijn meer dan 5000 ruimtelijke projecten. Slechts zo'n 150 daarvan verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'.

Kleine projecten

Dit zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor de realisering van het project, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie).

Het initiatief betreft sloop van overtollige bebouwing, het hergebruik van de voormalige bedrijfswoning en nieuwbouw (2 wooneenheden in een woongebouw). De nieuwe woonfuncties dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling omdat er slechts twee nieuwe wooneenheden worden toegevoegd.

In de omgeving komen overigens een aantal veehouderijen voor die mogelijk invloed hebben op de luchtkwaliteit (zie verder onder paragraaf 5.1.7).

Geconcludeerd wordt dat wat betreft de luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bouwproject.

5.1.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's

bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Nabij het plangebied bevindt zich de rijksweg A18 met de afslag Oud-Dijk. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (4000 tankauto's). Het plaatsgebonden risicoplafond is 0m en het groepsrisicoplafond bedraagt 82m. Een plasaandachtsgebied is niet aanwezig. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 600m.



afb. risicokaart provincie Gelderland met ligging plangebied (rode cirkel)

Daarnaast is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Hieruit volgt dat er verder geen risicovolle bronnen aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het extern veiligheidsaspect vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorliggende plan.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Woonfuncties zijn hindergevoelige bestemmingen. Met dit plan wordt een woongebouw met twee wooneenheden op de locatie toegevoegd en de bestaande boerderij wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Daarom moet gekeken worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van de nieuwe woonfunctie. Eveneens moet duidelijk zijn of bestaande bedrijven in de omgeving de woonfuncties kunnen belemmeren.

Richtafstanden algemeen

De brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse gemeenten bevat een overzicht van minimale afstanden (richtafstanden) die tussen bepaalde bedrijfstypen en Hindergevoelige functies, waaronder 'wonen', bewaard moeten worden om de bovenbeschreven belemmeringen te voorkomen.

Op het perceel Tolweg 9 is een restaurant gevestigd op een afstand van 135m. Voorts is op perceel Tolweg 4 op een afstand van 180m een kantoor voor specialistische zakelijke dienstverlening.

In de brochure geldt voor een restaurant (SBI-code 561) een richtafstand van 10m en voor een kantoor (SBI-code 63, 69t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82) een afstand van 10m. Aan deze richtafstanden wordt voldaan.

In de omgeving van de nieuwe woonfuncties zijn meerdere agrarische bedrijven gelegen. Voor onder andere rundveebedrijven en paardenhouderijen geldt een minimale afstand tussen de veehouderij en een geurgevoelig object. Indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen bedraagt de minimale afstand 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter.

In de directe omgeving zijn geen rundveebedrijven gevestigd die binnen een afstand van 50 m van het plangebied zijn gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij een geuremissiefactor is vastgesteld wordt nader ingegaan in de volgende paragraaf.

Andere milieuhinderlijke bedrijven zijn niet in de directe omgeving aanwezig.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' levert geen belemmeringen op voor het voorliggende initiatief en voor de in de omgeving aanwezige bedrijven.

5.1.7 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten, als woningen, in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

De gemeente Montferland is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in de Meststoffenwet. Binnen dergelijke gebieden moet de berekende geurbelasting op grond van de Wgv worden getoetst aan twee standaardnormen:

- 3 ouE/m³ (odour units per m³ lucht) voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom;
- 14 ouE/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gelegen.

Veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden:

Voor een diercategorie waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor is vastgesteld, geldt een minimale afstand tussen de veehouderij en een geurgevoelig object. Indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen bedraagt de minimale afstand 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter.

Binnen een afstand van 100 meter van de projectlocatie zijn geen veehouderijen gelegen met uitsluitend diercategorieën waarvoor minimale afstanden gelden.

Veehouderijen waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld:

In de omgeving van de planlocatie zijn een aantal veehouderijen gelegen met vergunning voor het houden van dieren waarvoor een geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Het gaat om de volgende veehouderijen:

- Bosstraat 15, het houden van vleesvarkens (44.439 ou) op een afstand van circa 800 meter van de planlocatie;

- Korenweg 5A, het houden van vleesvarkens (67.865 ou) op een afstand van circa 1.300 meter van de planlocatie;
- Meisterholt 1, het houden van legkippen (22.234 ou) op een afstand van circa 900 meter van de planlocatie;
- Meisterholt 7, het houden van vleeskuikens (6.732 ou) op een afstand van circa 1.000 meter van de planlocatie.

De dichtstbij de planlocatie gelegen veehouderij is de veehouderij aan de Bosstraat 15 op een afstand van circa 800 meter van de planlocatie. Met het programma V-Stacks Vergunning is een berekening gemaakt van de geurbelasting op de planlocatie als gevolg van deze veehouderij. De voorgrondbelasting op de planlocatie is berekend op 1,4 ou/m³, zie de onderstaande tabellen.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Bosstraat 15	207 342	438 217	1,5	1,5	0,50	0,40	44 439

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Bosstraat 57	207 900	438 728	14,0	1,4

In onderstaande tabel wordt de berekende geurbelasting vertaald naar een percentage geurgehinderden

Geurbelasting In ou _E /m ³ als 98-percentiel	Percentage geurgehinderden			
	Voorgroundbelasting		Achtergroundbelasting	
	Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
1	4%	7%	2%	4%
1,5	5%	9%	3%	5%
2	6%	11%	4%	6%
3	8%	15%	5%	9%
4	11%	19%	6%	11%
5	12%	21%	7%	12%

Milieukwaliteit	Geurgehinderden (%)
Zeer goed	< 5
Goed	5 – 10
Redelijk goed	10 – 15
Matig	15 – 20
Tamelijk slecht	20 – 25
Slecht	25 – 30
Zeer slecht	30 – 35
Extreem slecht	35 - 40

Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)

Van de overige veehouderijen is de geurbelasting op de planlocatie lager dan van de veehouderij Bosstraat 15 vanwege een grotere afstand tot de planlocatie en/of een lagere vergunde geuremissie.

Conclusie

Omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van geur afkomstig van omliggende veehouderijen.

5.1.8. Leidingen

Op circa 190 m afstand van het plangebied zijn 150 kV hoogspanningslijnen gelegen. De indicatieve magneetveldzone hiervan is 65 meter (bron: netkaart RIVM) aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding. Deze hoogspanningslijnen vormen derhalve geen belemmering voor de nieuwe woonfuncties en zullen niet nader beschouwd worden.



Afb. uitsnede netkaart met globale ligging plangebied

5.2 Waterhuishouding

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht geworden voor diverse ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan. Dit betekent dat een ruimtelijke onderbouw een waterparagraaf dient te bevatten waarin de waterhuishoudkundige situatie wordt beschreven en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding worden verwoord.

Waterbeleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het 'Waterplan Gelderland 2010-2015', het 'Waterbeheersplan 2010-2015' van het Waterschap Rijn en IJssel, het 'Nationaal Waterplan', WB21, het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' en de 'Europese Kaderrichtlijn Water'. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads-)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);

- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

De onderzoekslocatie ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. A-watgangen liggen niet binnen het plangebied. De grondwaterstand bevindt zich op 2,3m beneden maaiveld. De opbouw van de bodem wordt verwezen naar onderstaande tabel.

Diepte [m-mv]	Bodemsamenstelling	Opmerkingen
0,0 – 1,0	Zand, matig fijn, zwak siltig	-
1,0 – 2,1	Zand, matig fijn, matig siltig	Matig roesthoudend
2,1 – 2,6	Zand matig fijn, matig siltig	-
2,6 – 3,8	Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig	-

Huidige situatie

Ten behoeve van de afvoer van het huishoudelijke afvalwater van de bestaande boerderij/woning wordt gebruik gemaakt van het vuilwaterriool. Tussen de Bosstraat en de Beekseweg loopt grotendeels onder het bestaande zandpad een vuilwaterriool van de gemeente.

Het hemelwater van de bestaande boerderij/woning is afgekoppeld en wordt op eigen perceel en de aangrenzende agrarische gronden geïnfiltreerd.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Op basis van het schema uit de 'Standaard Waterparagraaf voor bestemmingsplannen' van het Waterschap Rijn en IJssel is een overzicht gemaakt van de verschillende waterhuishoudkundige aandachtspunten die een rol spelen bij dit initiatief.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRI	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ²	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ²	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1

	4.	In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1.	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1.	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2.	Is in het plangebied sprake van kwel ?	Nee	1
	3.	Beoogt het plan dempen van perceelstoten of andere wateren?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1.	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2.	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgesondheid	1.	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2.	Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1.	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2.	Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3.	Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur	Nee	1
	4.	Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1.	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1.	Bevinden zich in het plangebied 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 plangebied aanwezig ?	Nee	1

Hemelwater

Het waterschap en de gemeente houden voor het afkoppelen en infiltreren in de bodem een benodigde berging aan van 40 mm per m² verhard. Hemelwater moet op eigen terrein afgekoppeld worden en in de bodem worden geïnfiltrerd.

Door de sloop van de schuren met een oppervlakte 932 m² neemt het verhard oppervlak af. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing - bestaande uit een woongebouw met 2 wooneenheden van elk 400 m³ en een inpandige garage 50 m² - is substantieel minder dan de bebouwde oppervlakte in de oude situatie. De voormalige hoofd(bedrijfs)woning met bijgebouw (100 m²) blijft gehandhaafd.

Op basis hiervan is het, ten aanzien van het bergen van hemelwater, aannemelijk dat binnen de plangrenzen voldoende ruimte beschikbaar is om de waterbergingsopgave op meerdere manieren binnen de plangrenzen te verwerken en te infiltreren (bergingsvijver, wadi's of infiltratiekratten).

Huishoudelijk afvalwater

De twee nieuw te realiseren woningen kunnen met hun vuilwaterriool worden aangesloten op de gemeentelijk rioleringsstelsel dat tussen de Bosstraat en de Beekseweg ligt.

Een nieuwe aansluiting op het riool mag echter alleen door de gemeente worden uitgevoerd en deze kosten zijn voor de aanvrager/ontwikkelaar.

Hemelwater

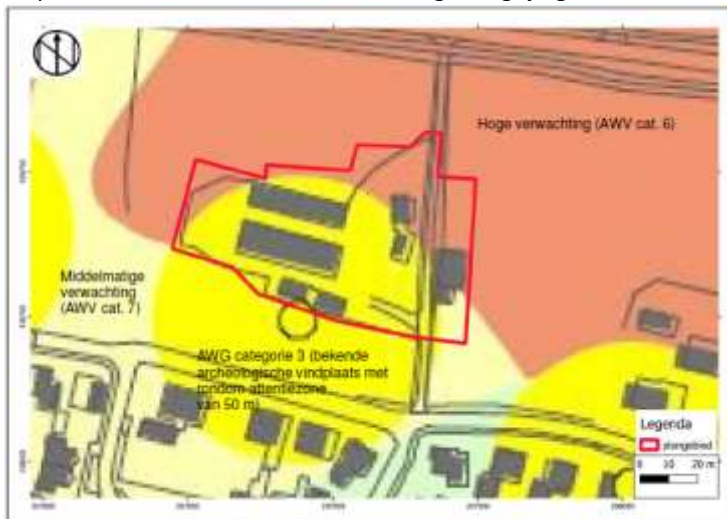
Hemelwater van de nieuwe woningen kan worden geïnfiltreerd op de eigen percelen (en aangrenzende agrarische gronden). Hierbij moet rekening worden gehouden met een benodigde berging van 40 mm/m² verhard oppervlak incl. de reeds bestaande en aangesloten verharding (bebouwing en bestrating).

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Erfgoedwet is het verplicht om de archeologische waarden bij ruimtelijke planvorming te betrekken, met name bij plannen waarbij bodemverstorende werkzaamheden uitgevoerd worden. Het gaat hierbij om het bekende en nog niet bekende bodemarchief. Uitgangspunt hierbij is dat de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden blijven en niet aangetast worden. Voor de locatie is een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek archeologie plaatsgevonden. Het bijbehorende rapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De inhoud van het rapport en de conclusies kunnen als volgt worden samengevat.

Volgens de archeologische beleidskaart geldt voor het plangebied een hoge verwachting en deels gelegen in een AWG categorie 3 (bekende archeologische vindplaats met rondom attentiezone van 50 m, zie volgende afbeelding 9). Tevens is in het bestemmingsplan Buitengebied, een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' geconsolideerd en is het plangebied gelegen in een zone met een conserverend dek. Het gemeentelijk beleid voor de hoogste categorie is dat bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm-mv of dieper dan de bekende bodemverstoring vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek, conform de KNA en de Norm voor Archeologisch Vooronderzoek gemeenten Regio Achterhoek (vigerende versies) vereist is. dieper dan de bekende bodemverstoring vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek,



Afb. uitsnede van de archeologische beleidskaart met het plangebied in het groene kader (Archeologische beleidskaart gemeente Montferland).

Conclusie

Het bureauonderzoek toont aan dat er een hoge verwachting is op archeologische waarden in het plangebied vanaf het Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd en een lage verwachting op archeologische resten uit de Tweede Wereldoorlog. De potentiële archeologische niveaus liggen in de bouwvoor vanaf maaiveld. Onder de bouwvoor vanaf ca. 0,30-100 cm-mv, in de B-horizont

vanaf 1,00 m-mv en de top van de C-horizont op ca 1,00 m-mv.

Er is een gerede kans op een gehele of gedeeltelijke bodemverstoring vanaf maaiveld tot 0,50-0,80 m-mv, tot in het archeologisch waardevol niveau. Indien een eerddek aanwezig is heeft deze onderliggende archeologische vindplaatsen ouder dan de Middeleeuwen, mogelijk kunnen beschermen tegen bodemingrepen zoals ploegen en spitten.

Uit het booronderzoek blijkt dat er onder de bouwvoor sprake is van een dunne eerdlaag op dekzandafzettingen (Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden). De top van de eerdlaag is op minimaal 20 cm-mv en maximaal 120 cm-mv aanwezig. Deze laag gaat scherp over in het onderliggende dekzand (C-horizont of A/C-horizont). De ongeroerde afzettingen zijn vanaf minimaal 60 cm-mv en maximaal 160 cm-mv aanwezig. Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Selectieadvies

Op basis van het verkennend booronderzoek adviseert Hamaland Advies om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. In het plangebied zijn geen aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen aangetroffen en derhalve wordt de kans gering geacht dat met de geplande bodemingrepen archeologische indicatoren verloren zullen gaan.

Selectiebesluit

Het conceptrapport (04-07-2019, nr. 192296) en het selectieadvies zijn op 2019 beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Montferland) en akkoord bevonden. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Voorbehoud

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen.

Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing.

Cultuurhistorie

De op het perceel aanwezige bebouwing wordt gesloopt. De voormalige bedrijfswoning is omgezet naar een burgerwoning, maar heeft geen monumentale status. Voorts zijn binnen het perceel geen andere cultuurhistorische elementen aanwezig.

5.4 Natuurwaarden

Voorgenomen ingreep

De initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfswoning gaan gebruiken voor wonen in combinatie met sloop en nieuwbouw (2 wooneenheden in één woongebouw).

In april 2019 is een quickscan Flora en fauna verricht voor het voormalige agrarische bouwperceel. In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het onderzoeksgebied op 26 februari 2019 tijdens de daglichtperiode bezocht. Het terrein is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Het bijbehorende rapport is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

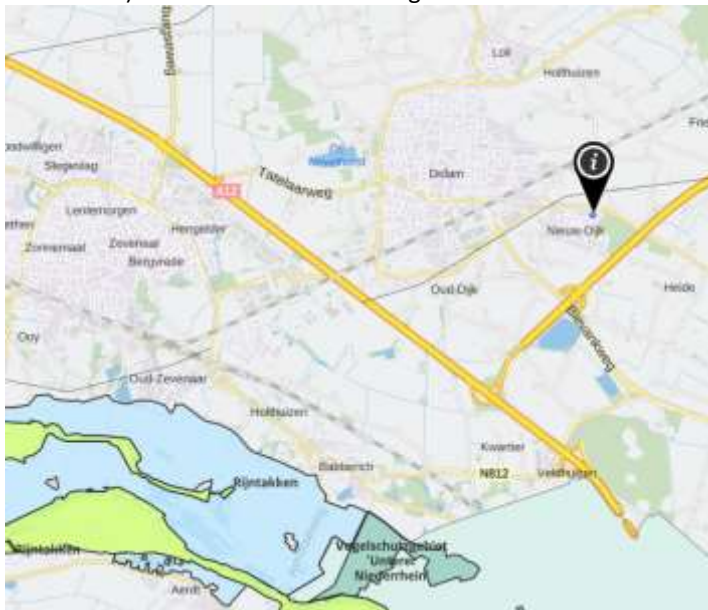
Gebiedsbescherming

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van een samenhangende Europese Ecologische

Hoofdstructuur: Natura 2000. Twee van de regelingen die deze ecologische hoofdstructuur tot stand moeten brengen én veel gevolgen kunnen hebben voor ruimtelijke plannen zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn. De doelstelling van de Vogelrichtlijn is bescherming van en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde vogelsoorten. De Habitatrichtlijn heeft tot doel de habitats van zeldzame planten- en diersoorten te beschermen. Alle thans feitelijk ecologisch belangrijke gebieden die behoren tot de nog aanwezige en in de toekomst verder uit te bouwen en te verstevigen Europese ecologische hoofdstructuur moeten onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. De Habitatrichtlijn bevat een lijst met beschermde habitats en soorten. Op basis van deze lijsten is onderzocht welke gebieden van belang zijn voor deze soorten. De ecologisch belangrijke gebieden zijn aangewezen als speciale beschermingszones. Aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden worden juridisch beschermd. Dit betekent dat intensiveringen van het huidige gebruik en nieuwe activiteiten moeten worden beoordeeld op mogelijk schadelijke gevolgen, met inbegrip van de zogeheten externe werking. De bescherming van de gebieden is vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebieden behoren. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op (beschermd) natuurgebied. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Het plangebied behoort niet tot een Natura 2000-gebied. Gronden die tot de Natura 2000-gebieden behoren liggen op minimaal 4,6 kilometer afstand ten zuidwesten van het plangebied (bron: Provincie Gelderland). Onderstaande afbeelding is ontleend aan de Aerials-calculator.



Afb. Ligging van Natura 2000-gebied Rijntakken in de omgeving van het plangebied.

Bij de uitvoering van het initiatief zal er tijdelijk een lichte toename van stikstofdepositie plaatsvinden. Ook zullen de nieuwe woonfuncties leiden tot een geringe toename. Echter per saldo zal - door de beëindiging van de agrarische activiteiten - de stikstofdepositie afnemen op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied afnemen.

Vanwege de ligging van het plangebied buiten het beschermd Natura 2000-gebied, de lokale invloedssfeer en de afname van stikstofdepositie hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op deze gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen

onthefing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde gebieden.

Gebiedsbescherming Nationaal Natuurnetwerk/Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied ligt ook niet in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied ligt niet in de omgeving van de Groene Ontwikkelingszone. Gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren liggen op minimaal 1,8 kilometer afstand van het plangebied. Zie volgende afbeelding.



Ligging van Gelders Natuurnetwerk in de omgeving van het plangebied.

De globale ligging van het plangebied wordt met de rode marker aangeduid. Gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren, worden met de donkergroene kleur aangeduid. Gronden die met de lichtgroene kleur worden aangeduid, behoren tot de Groene Ontwikkelingszone (bron: Provincie Gelderland).

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is de bescherming van planten en diersoorten geregeld. De bescherming krijgt gestalte via een aantal verbodsbepalingen, dat geldt bij ruimtelijke ingrepen, plannen en projecten. Het is verboden om vaste broed-, rust- en groeigebieden en andere vaste verblijfplaatsen van beschermde inheemse dieren en planten te vernielen of te verstoren. In hoeverre de verbodsbepalingen van toepassing zijn is afhankelijk van het beschermingsregime waartoe de soort behoort. Ook is in de Wet natuurbescherming een zogenaamde zorgplichtbepaling opgenomen. Deze houdt in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijke handelingen achterwege te laten.

Het onderhavig plan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling waarbij sprake is van sloop, hergebruik van een bestaande boerderij en nieuwbouw.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Zie onderstaande tabel die een samenvatting geeft van de soortgroepen, wat er is aangetroffen, wettelijke verbodsbepalingen en aandachtspunten.

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, functie is niet beschermd	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Rust- en voortplantingslocaties	Diverse soorten	Niet van toepassing, vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 1a	Geen beschermde grondgebonden zoogdieren doden als gevolg van voorgenomen activiteiten of ontheffing aanvragen
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, functie is niet beschermd	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 1, 3.1 lid 2	Bebouwing slopen en beplanting rooien buiten de voortplantingsperiode
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Dieren	Diverse soorten	Niet van toepassing; er worden geen (volwassen) vogels gedood	Geen
Vleermuizen	Verblijfplaats en vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Foerageergebied	Mogelijk diverse soorten	Niet van toepassing, functie en betekenis wordt niet aangetast	Geen
Vleermuizen	Dieren	Diverse soorten	Niet van toepassing; er worden geen vleermuizen gedood	Geen
Amfibieën	Voortplantingsbiotoop	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Foerageergebied	Gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander, bastaardkikker	Niet van toepassing, functie is niet beschermd	Geen
Amfibieën	(Winter)rustplaats	Gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander, bastaardkikker	Niet van toepassing, vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën	Dieren	Gewone pad, bruine kikker, kleine watersalamander, bastaardkikker	Art. 3.10 1a	Geen amfibieën doden als gevolg van voorgenomen activiteiten of ontheffing aanvragen
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden en er geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

De werkzaamheden zoals slopen en rooien moeten buiten de voortplantingsperiode plaatsvinden.

Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

5.5 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Op 1 april 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is de regel dat bij een m.e.r.-beoordelingsprocedure de toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst alleen niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld waarmee dat kan worden bepaald. Voor de daarbij horende toets van de activiteit wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd.

In het plangebied is sprake van een functiewijziging door sloop en het toevoegen van 2 wooneenheden in een woongebouw en het handhaven van een vrijstaande woning (voormalige bedrijfswoning). In de directe omgeving van plangebied liggen geen beschermde Natura 2000-gebieden. Door de uitvoering van het plan zal het aantal mensen in en rond het plangebied in geringe mate toenemen. Uit de verschillende onderzoeksresultaten zoals vermeld in hoofdstuk 5 blijkt dat er geen negatieve effecten in de omgeving zijn te verwachten.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het milieubelang in het plan in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten van deze ontwikkeling op het milieu zijn te verwachten.

6. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten en legeskosten voor zijn rekening. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld door de raad. De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal voor de gemeente voldoende zeker wordt gesteld. Het opstellen van een exploitatieplan, overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening, is daarom niet nodig.

Het is de bedoeling dat de vrijstaande woning en het woongebouw met twee wooneenheden worden verkocht. Door verkoop worden voldoende inkomsten gegenereerd om de uitvoerbaarheid van het plan mogelijk te maken.

Behoefte

Met de uitvoering van het voorliggende initiatief wordt overigens voorzien in de lokale behoefte: de twee wooneenheden in een woongebouw betreffen woningen in het goedkopere segment voor één of meerdere jongeren of senioren. De koopprijs van een vrijstaande woning ligt in een hoger segment, maar wordt niet verkocht. De kopers van de geschakelde wooneenheden - indien het senioren betreffen- zullen een goedkopere koopwoning achterlaten zodat een positief bijdrage wordt geleverd aan de doorstroming op de huizenmarkt.

De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BOSSTRAAT 57 . NIEUW DIJK . 8 NOVEMBER 2019



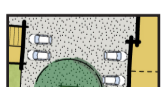
LEGENDA



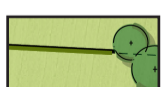
BESTAANDE (HOOFD)WONING MET BIJGEBOUW GELEGEN AAN GEMEENSCHAPPELIJK ERF



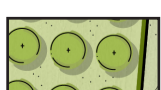
NIEUW TE BOUWEN WOONGEBOUW MET 2 WOONEENHEDEN IEDERS 400M³ MET INPANDIG BIJGEBOUW 50 M²



GEMEENSCHAPPELIJK ERF MET PARKEERGELEGENHEID EN EEN MARKANTE ERFBOM ALS ACCENT



TUINEN MET KNIP- EN SCHEERHEG EN SOLITAIRE BOMEN OP DE ERFGRENS



HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD OMHEIND MET MEIDOORNHEG



GEMENGDE (MEI)DOORNHAAG LANGS PERCEELSGRENZEN



BESTAANDE ONTSLUITING HANDHAVEN EN AANPLANTEN MET RIJ KNOTWILGEN



ZICHTLIJNEN VAN EN NAAR LANDSCHAP-BEOUWINGSENSEMBLE



DOORZICHTEN BEEKSEWEG EN BOSSTRAAT CREËREN EN VERSTERKEN MET BEPLANTING OP PERCEELSGRENZEN



KLEINSCHALIGE AGRARISCHE WEIDES

BEPLANTINGSPLAN . BOSSTRAAT 57 . NIEUW DIJK . 8 NOVEMBER 2019



KNIP- EN SCHEERHEG | BEUK
 LENGTE 25 M' | 4 ST./M'
 100 ST. | 3-JARIG | MAAT 60-100

HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD
 MET O.A. APPELS, PEREN EN PRUIJEN
 PLANTFORMAAT 10-12 | 12 STUKS

E: STRUWELHAAG, LENGTE 25 M'
 35 ST. MEIDOOORN
 10 ST. SLEEDOORN
 5 ST. HONDSROOS

A: STRUWELHAAG, LENGTE 60 M'
 80 ST. MEIDOOORN
 30 ST. SLEEDOORN
 10 ST. HONDSROOS

B: STRUWELHAAG, LENGTE 40 M'
 60 ST. MEIDOOORN
 15 ST. SLEEDOORN
 5 ST. HONDSROOS

C: STRUWELHAAG, LENGTE 110 M'
 165 ST. MEIDOOORN
 40 ST. SLEEDOORN
 15 ST. HONDSROOS

KNIP- EN SCHEERHEG
 MEIDOOORN, VELDESDOORN OF LIGUSTER
 LENGTE 124 M' | 4 ST./M'
 500 ST. | MAAT 60-100

KNIP- EN SCHEERHEG | BEUK
 LENGTE 20 M' | 4 ST./M'
 80 ST. | MAAT 125-150

KNIP- EN SCHEERHEG
 MEIDOOORN, VELDESDOORN OF LIGUSTER
 LENGTE 30 M' | 4 ST./M'
 120 ST. | MAAT 60-100

H: STRUWELHAAG, LENGTE 110 M'
 165 ST. MEIDOOORN
 40 ST. SLEEDOORN
 15 ST. HONDSROOS

D: STRUWELHAAG, LENGTE 70 M'
 100 ST. MEIDOOORN
 30 ST. SLEEDOORN
 10 ST. HONDSROOS

F: STRUWELHAAG, LENGTE 35 M'
 50 ST. MEIDOOORN
 15 ST. SLEEDOORN
 5 ST. HONDSROOS

G: STRUWELHAAG, LENGTE 30 M'
 40 ST. MEIDOOORN
 15 ST. SLEEDOORN
 5 ST. HONDSROOS

AAN TE PLANTEN STRUWELHAGEN
 BOSPLANTSOEN, 3 JARIG, MAAT 60-100
 AANPLANT IN TWEE RIJEN | PLANTAFSTAND 1 M'
 VERSCHOVEN VERBAND

- TE PLANTEN BOMEN: TOTAAL 18 STUKS
1. PAARDENKASTANJE
 2. TAMME KASTANJE
 3. ZOMEREIK (2 STUKS)
 4. WALNOOT (2 STUKS)
 5. ZOMERLINDE (2 STUKS)
 6. KNOTWILG (5 STUKS)

BOMEN ZIJN 3X VERPLANT | PLANTFORMAAT 14-16

