

Gemeente Montferland

Ruimtelijke Onderbouwing Steegseweg 26 Beek

Datum: augustus 2020

Project: BSCH1

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	RIKSBELEID	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	10
2.3	REGIONAAL BELEID	14
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	16
2.5	TOETSING	22
3.	BESTAANDE SITUATIE	23
3.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR VAN DE OMGEVING	23
3.2	HUIDIGE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED	24
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	WATERHUISHOUDING	38
5.3	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	42
5.4	NATUURWAARDEN	44
5.5	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	47
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49

Bijlagen bij toelichting

1. Bureauonderzoek en Karterend Booronderzoek Archeologie, 16-12-2019
2. Quickscan natuurwaardenonderzoek, 16-12-2019 (incl. wijziging juni 2020)
3. Landschappelijke inpassing, 13-01-2020 (incl. wijziging maart en juni 2020)
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, 14-01-2020
5. Nader asbestonderzoek en het aanvullend bodemonderzoek, 28-08-2020 (versie 2)
6. Rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 24-03-2020

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers hebben de gemeente Montferland verzocht planologische medewerking te verlenen aan het omzetten van de agrarische functie van het perceel Steegseweg 26 Beek naar een woonfunctie. Het voormalige agrarische bedrijf was een gemengd bedrijf met onder andere varkens en akkerbouwactiviteiten. Het voorzetten van de agrarische activiteiten is gestaakt omdat dat er geen opvolger beschikbaar was.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet op de toevoeging van één woongebouw met twee wooneenheden in combinatie met de sloop van schuren op het perceel Steegseweg 26 te Beek in het kader van functieverandering. De bestaande boerderij op het perceel blijft gehandhaafd.

In ruil voor de sloop van een deel van bestaande bebouwing wordt medewerking verleend aan de realisatie van één woongebouw met twee wooneenheden. Door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing zal door de aanvrager gemotiveerd moeten worden dat wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 43.3.1 en 43.3.5. Voorts dienen als onderdeel hiervan de navolgende onderzoeken te worden aangeleverd:

- Een flora en fauna-onderzoek waarbij ingegaan wordt op de soorten- en gebiedsbescherming;
- Een bodemonderzoek, een archeologisch onderzoek, een akoestisch onderzoek/onderbouwing (wegverkeerslawaaï).
- Een volledige watertoets conform format van het Waterschap Rijn en IJssel;
- Een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid en de behoefte;

De resultaten van de onderzoeken worden in deze ruimtelijke onderbouwing kort verklaard. De onderzoeken worden als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.

Voorts worden door de gemeente de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

- De initiatiefnemer dient een schetsplan te overleggen 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.



Afb. globale ligging van de planlocatie ten zuidwesten van de kern Beek

1.2 Plangebied

Het perceel Steegseweg 26 Beek is kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie K, perceelnummer 01172 en ligt in het buitengebied van de gemeente Montferland ten zuidwesten van Beek en ten noorden van het vakantiepark De Byvanck. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Steegseweg wordt rondom begrensd door agrarische gronden, die voornamelijk worden gebruikt voor grasland. Op enige afstand liggen nog enkele agrarische bouwpercelen en woningen.

Op de volgende luchtfoto is de ligging van het plangebied aan de Steegseweg 26 te Beek weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

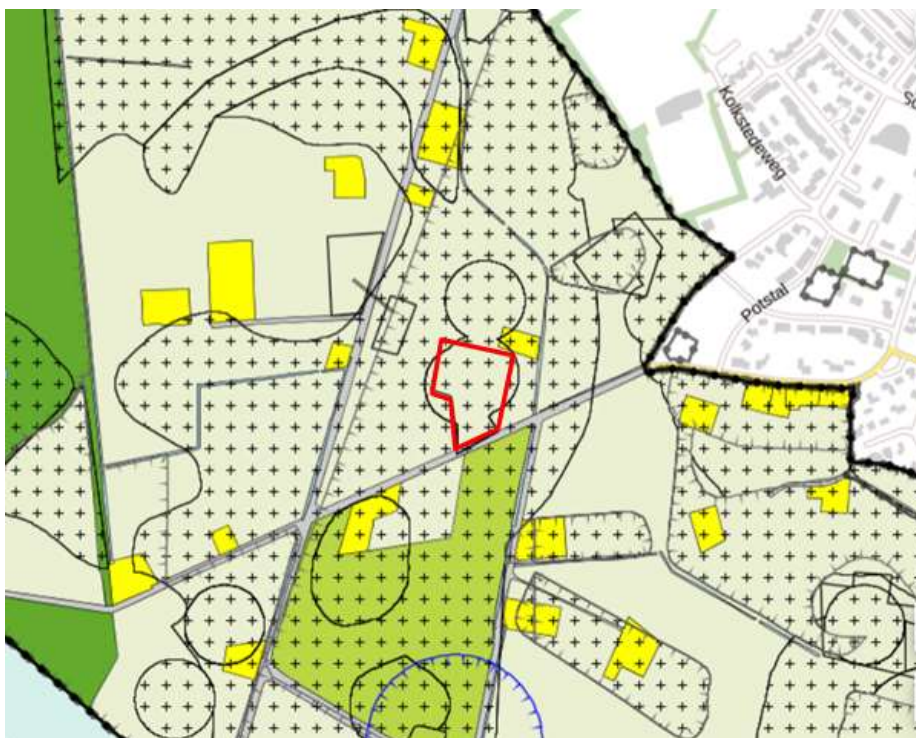
Voor de gronden van het perceel Steegseweg 26 Beek geldt het bestemmingsplan Buitengebied zoals dat op 29 september 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Montferland vastgesteld is en onherroepelijk geworden op 6 november 2013 (zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1955.bplgbgalgmontferl-va03).

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is overigens meerdere malen herzien. Op 28-03-2019 is het bestemmingsplan Buitengebied Montferland, vierde herziening (NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz04-va01) vastgesteld. De regels zijn van toepassing zoals deze gelden na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied vierde herziening.

Bestemmingsplan Buitengebied

In dit bestemmingsplan heeft het perceel Steegseweg 26 Beek de bestemming 'Agrarisch' en is voorzien van een agrarisch bouwvlak. Binnen deze bestemming is agrarische bebouwing waaronder één bedrijfswoning toegestaan. Over de gronden van dit perceel liggen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische Verwachting 2' en de gebiedsaanduiding 'waardevol landschap'.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen met de ligging van het perceel Steegseweg 26 te Beek.



Afb. uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied met rood omlijnd het wijzigingsgebied

Het voorliggende initiatief is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Het college is bereid onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de gevraagde functiewijziging.

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.

Voor de herontwikkeling van de locatie Steegseweg 26 zijn geen nationale belangen in het geding.

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. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

1. Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

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.

Uit de jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van 2 wooneenheden en het hergebruiken van een 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 planningen (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 (Plussenbeleid).

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

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.

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 taakinvulling 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.

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.

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.

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 agrarische bebouwing voor wonen blijft bestaan om zo de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen blijven maken.

Groene Ontwikkelingszone en ecologische verbindingszone

De provincie streeft naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De provincie heeft daartoe de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In het GNN is uitsluitend sprake van een natuurbestemming. Hier ligt een opgave om nog 5.300 hectare natuur te ontwikkelen (was 11.000 hectare). De provincie richt zich op het realiseren van een robuust Gelders Natuurwerk met voldoende middelen voor het ontwikkelen, onderhouden en beheren op de langere termijn.

De 'niet-natuur' in de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (woningen, bedrijven, infrastructuur) heet voortaan de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Het betreft 25.000 hectare grond. In de GO liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor organisaties en particulieren. De ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van het GO.

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

Omgevingsverordening Gaaf Gelderland

De nieuwe Omgevingsverordening is opgeschoond, aangepast en aangevuld. Hierbij wordt uitdrukkelijk gekozen voor een verordening die past binnen de kaders van de Omgevingswet. Naast redactionele wijzigingen zijn er ook enkele beleidsinhoudelijke wijzigingen (actualisatie). De aanleiding daarvoor ligt in maatschappelijke of wettelijke ontwikkelingen, waarbij de nieuwe Omgevingsvisie als uitgangspunt is genomen.

Ter borging van de beleidsdoelen en werkwijze uit het provinciale woonbeleid in de 'Koers Wonen' (januari 2018) worden de regels in de verordening verduidelijkt zodat de verordening in lijn blijft met de 'Koers Wonen'. Uitgangspunt is dat elke regio altijd beschikt over een actuele regionale woonagenda.

De actualisatie inzake werklocaties maakt meer regionaal maatwerk mogelijk bij bestemmingsplannen voor lokale en regionale bedrijventerreinen en voor zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen. De voorwaarden worden samen met de regio bepaald in het Regionaal programma werklocaties (RPW).

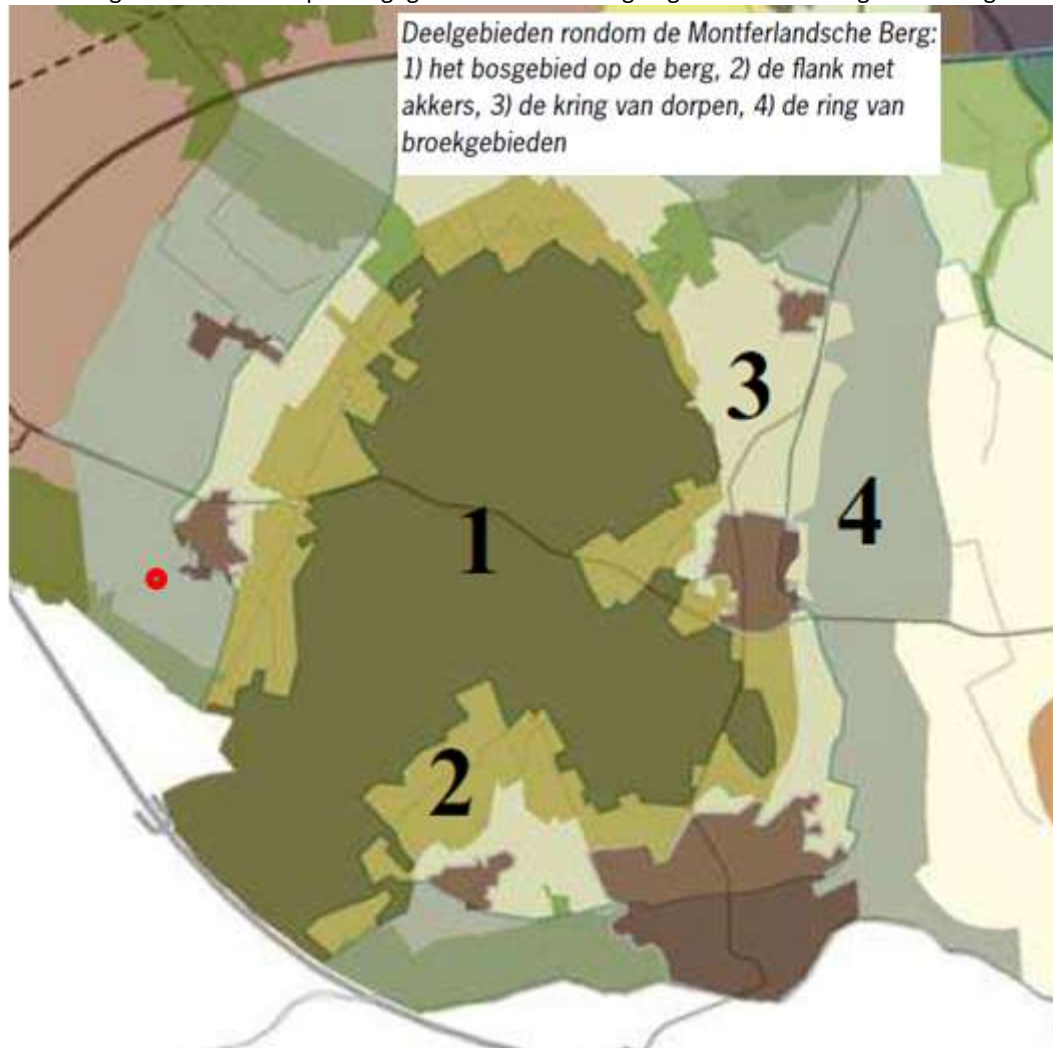
2.3 Regionaal beleid

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

De gemeenten Montferland, Doetinchem en Oude IJsselstreek hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan+ 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 de Montferlandsche Berg' en is op de volgende afbeelding met een rode stip weergegeven. De locatie is gelegen binnen de ring van broekgebieden (4).



De ring van broekgebieden

Achter de dorpen liggen de natte broekgronden zoals het Stokkumer, Vinkwijksche en Beeksche Broek. De broeklanden zijn het gebied van de elzensingels en onder iets minder natte omstandigheden, de meidoornheggen. In het Stokkumer Broek zijn ze de laatste decennia grotendeels verdwenen. Bij de Plantage is nog iets van het oude landschap zichtbaar. Meer noordelijk zijn na de ruilverkaveling vrijwel geen elzensingels overgebleven. Hier en daar staan in weilanden nog solitaire bomen. Het Beekse Broek aan de westzijde van de berg bestond honderd jaar geleden nog voornamelijk uit heide en oude ontginningen. Het bestaat thans uit ongelijkvormige rechthoekige kavels met betrekkelijk veel bedrijven en huiskavels. Heggen, elzensingels, solitaire bomen, coniferenhagen, metalen hekwerken – er is van alles te vinden en het meeste is nog betrekkelijk jong. Tussen Beek en de grens is sprake van intensieve agrarische productie in een meer reliëf- en boomrijk landschap. In deze omgeving ligt het plangebied.

De broekgebieden: rondom de berg ligt aan de voet een gebied dat onder invloed staat van kwelwater uit de berg. Dit zijn grotendeels open gebieden (zonder bebouwing en hoog opgaande beplanting) met agrarische functie.

Stuwende krachten achter de ontwikkeling hiervan zijn:

- Aanleg van de ecologische verbindingszone
- Bedrijvigheid en wonen in vrijkomende agrarische bebouwing
- Behoud en herstel, versterking en onderhoud van landschapselementen

Ecologische verbindingszones

In het Landschapsonwikkelingsplan wordt ook melding gemaakt van de ecologische verbindingszones (evz) voorzien met het model Das. Vanaf de Montferlandsche Berg zijn meerdere ecologische verbindingszones (evz) voorzien met het model Das.

Ten zuiden van het plangebied ligt de ecologische verbindingszone naar de Bijvank. Deze zone worden in de komende jaren ingericht ten behoeve van de natuurdoelen. Zie volgende afbeelding. Het plangebied (aangeduid met rode marker) maakt hier geen deel van uit.



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 derde 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 maatregel en 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. Er worden twee schuren gesloopt met een oppervlakte van 687 m² ten behoeve van de bouw van een woongebouw met 2 wooneenheden en in pandige bijgebouwen. De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. .*
- c. *In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gronden aangeduid voor 'grondgebonden landbouw' of 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied'. De nieuwe functieverandering leidt niet tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.*
- d. *Het toevoegen van 2 wooneenheden - 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 gelegen in een gebied dat aangewezen is voor 'waardevol landschap'. Binnen het bestaande woonperceel worden oude schuren (gezamenlijke oppervlakte 687 m²) gesloopt en ter compensatie hiervan wordt een woongebouw met twee wooneenheden teruggebouwd. Met een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw en de herinrichting van het woonerf met inplanting van gebiedseigen soorten wordt op perceelsniveau een positieve bijdrage geleverd aan de verbetering van de kernkwaliteiten van het betreffende landschap..*
- 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 verontreinigingen (minerale olie, sterk verhoogde waarde barium) zijn aangetroffen. Over de verwijdering van de olieverontreiniging zijn afspraken vastgelegd in een overeenkomst. Uit de herbemonstering van peilbuis D01 blijkt dat er geen 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 de "Groene Ontwikkelingszone". 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.*
- h. en t. *Er wordt een woongebouw toegevoegd: twee wooneenheden in één gebouw. Voorts blijft de bestaande boerderij gehandhaafd.*
- p, q, r. *Niet van toepassing.*
- 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 betaalbare wooneenheden voor de kleinere huishoudens.*

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 m³ en elk met een inpandig bijgebouw van maximaal 50 m² wordt voldaan aan de vereiste maatvoering. Ook aan het bebouwingspercentage van 50 % en de minimale inhoud van 275 m³ wordt voldaan.

In artikel 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt vermeld dat het woongebouw met wooneenheden gesitueerd moet worden binnen het (voormalig agrarisch) bouwvlak. Op de volgende afbeelding is de ligging van de bestaande vrijstaande boerderij en het woongebouw met twee wooneenheden opgenomen in het inrichtingsplan. De bestaande woning en het woongebouw (bestaande uit twee wooneenheden) liggen binnen de begrenzing van het voormalige agrarische bouwperceel. Hiermee wordt voldaan aan de vermelde voorwaarden.



Zie ook de bijlage 'Landschappelijk inpassing' bij deze ruimtelijke onderbouwing

Conclusie

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

Voor de landschappelijk inpassing van het initiatief wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.2.

2.4.2 Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Montferland

Het Beeldkwaliteitsplan buitengebied (vastgesteld op 22 april 2010) is opgesteld gelijktijdig met de parapluherziening '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 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 hoofdgebouw. 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 hoofdgebouw 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 heideontginningenlandschap

Het erf is gelegen in het heideontginningenlandschap aan de voet van de Montferlandsche Berg.

Doordat bij functieverandering veelal de bouwkavel in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Dit is onder andere nodig omdat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaliger bebouwing een nieuwe plek moet krijgen. Er dient gebiedseigen beplanting gebruikt te worden voor het inpassen van het erf in het landschap.

Het beeldkwaliteitsplan geeft ontwerprichtlijnen bij functieverandering van agrarische erven voor beide landschapstypen.

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 in het waardevol landschap "Montferland". Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau waarbij 687 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. Een 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. Voorts wordt er een aantal maatregelen voorgesteld om de kernkwaliteiten te beschermen.

Kortom er is sprake van een aanmerkelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en versterking van de kernkwaliteiten van het gebied.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Bij functieverandering naar wonen of werken als bij nieuwe landgoederen 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 voegt. 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 ontwikkeling. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau. Een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik is niet aan de orde. Ook in de heersende jurisprudentie is bepaald dat de bouw van 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 Steegseweg 26 Beek.

Het voorliggende plan betreft het slopen van overtollige bebouwing in ruil voor nieuwbouw van een woongebouw met twee wooneenheden (schuurmodel) 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 ontwerprichtlijnen opgenomen voor de inrichting van erven binnen het landschapstype heide- en ontginningenlandschap die niet in een lint liggen. Het voormalige boerenerf maakt onderdeel uit van het heide- en ontginningenlandschap dat zich kenmerkt door de blokverkavelingen en de openheid met de typische bomenlanen.

De wens in het beeldkwaliteitsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen en/of functieveranderingen de beslotenheid van het erf te benadrukken. Deze wens is bij het opstellen van de landschappelijke inpassing leidend geweest.

De aanwezige eikenlaan wordt doorgetrokken door aanplant van inlandse eiken tot aan het gemeenschappelijk erf. Een aantal streekeigen bomen rondom het erf zorgt voor een besloten karakter waardoor de openheid van het omliggend landschap zoals gewenst een nieuwe rand krijgt.

Rondom het woongebouw worden nieuwe hagen en groensingels voorgesteld van streekeigen Plantensoorten (Eik, Ruwe Berk, Meidoorn, Zwarte Els, Boswilg).

De aanplant van bomen geeft het landschap een achtergrond en daardoor ligt het erf niet 'kaal' in het landschap. Ook neemt door de beplanting de negatieve invloed van de bebouwing op het landschap af.

Het huidige weiland aan de westzijde zal grotendeels als weiland behouden blijven en sluit hiermee aan op het omliggend landschap met het gewenste open karakter. De landschappelijke inpassing is als bijlage opgenomen.

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

Het perceel Steegseweg 26 is gelegen ten zuidwesten van het dorp Beek. Het perceel ligt in een heideontginningenlandschap. Dit type landschap kenmerkt zich door een vrij vlak verloop in hoogte en kwelwater dat hier omhoog komt. De weteringen en sloten voeren het water richting het noordwesten af. Het gebied is ontgonnen in een blokverkavelingsstructuur.

De openheid van deze blokverkavelingen wordt doorsneden door bomenlanen. Aan deze bomenlanen zijn veelal de erven gelegen. De afstand van het erf tot aan het ontginningslint kan sterk verschillen. In delen van het gebied lijken de erven vrij in het landschap te liggen en daardoor een verspreide ligging te hebben. De ontwikkelingsrichting van de erven is divers. De erven ontwikkelen zich zowel in de breedte als in de diepte (lengte), waarbij de oriëntatie van de op de erven gelegen bebouwing ook kan verschillen in ligging. Met name langs de wegen is beplanting aangebracht. De bebouwing kenmerkt zich veelal door beplantingen aan één zijde van het erf.

Het plangebied wordt rondom begrensd door agrarische gronden die veelal gebruikt worden voor grasland. In de directe omgeving liggen verspreid enkele woningen en agrarische bedrijven. Ten zuiden van het perceel ligt het vakantiepark De Byvanck. Zie volgende afbeelding voor de ligging van het huidige perceel vanaf de Steegseweg.



Afb. foto perceel Steegseweg 26 Beek (bron: google maps)

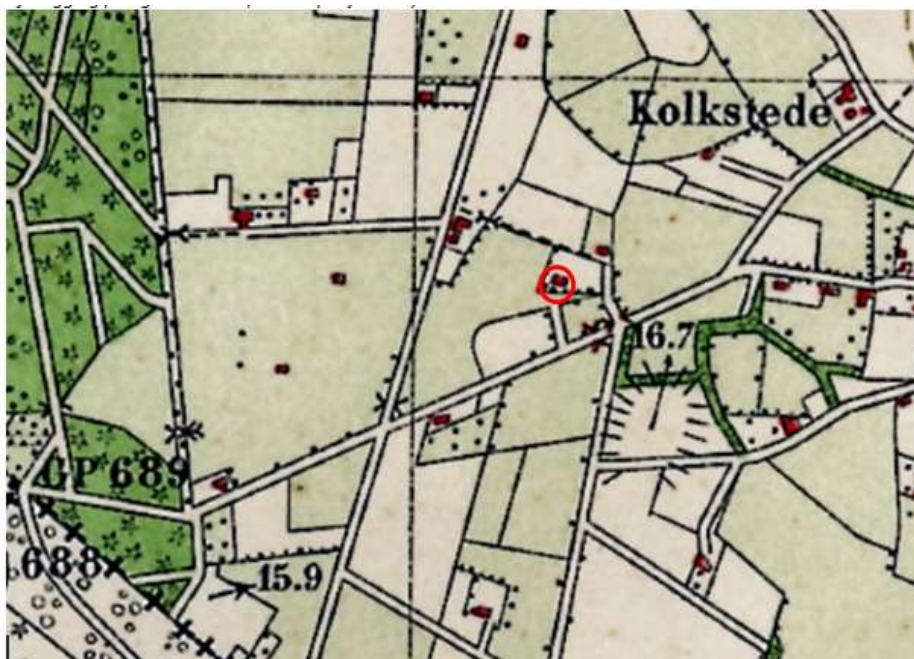
3.2 Huidige situatie van het plangebied

Het erf ligt op korte afstand van het dorp Beek. Het erf ligt in het broeklandschap, een jonge ontginning dat zich kenmerkt door rechte lijnen en blokvormige percelen. Met de ontginning van de broekgebieden is die structuur volledig verdwenen en is het erf opgegaan in de rechte lijnige ontginning. Het van oorsprong kleinschaliger ontginningslandschap is nu open met grote kavels.

De locatie zelf is een oude bebouwingslocatie. Op oude kaarten ligt de bebouwing op enige afstand van de Steegseweg. Zie volgende afbeeldingen.



Afb. ligging plangebied 1850 (bron: topotijdreis.nl)



Afb. ligging plangebied 1950 (bron: topotijdreis.nl)

De boerderij is met het voorhuis georiënteerd op deze weg. Het perceel is op oude kaarten herkenbaar als een omzoomde akker (kamp) met bebouwing dat als een eilandje in het heidelandschap ligt. Het erf wordt ontsloten door een toegangsweg met aan weerszijden moeraseiken. Langs deze toegangsweg liggen kuilplaten. Zie volgende afbeelding.



Afb. foto met entree en kuilplaten perceel Steegseweg 26 Beek (bron: google maps)

Op het erf staat de boerderij met siertuin en een poel centraal. De voormalige agrarische bebouwing ligt verder naar achter.

Het is een open landschap met groene erven met de bossen van de Bijvank en Montferland op de achtergrond.

4. Planbeschrijving

4.1 Planconcept

De agrarische activiteiten op het perceel Steegseweg 26 zijn in het recente verleden beëindigd. De voormalige agrarische bebouwing is nog aanwezig op de locatie. Zie volgende afbeelding van de bestaande situatie waarop de te slopen bebouwing gearceerd is weergegeven.



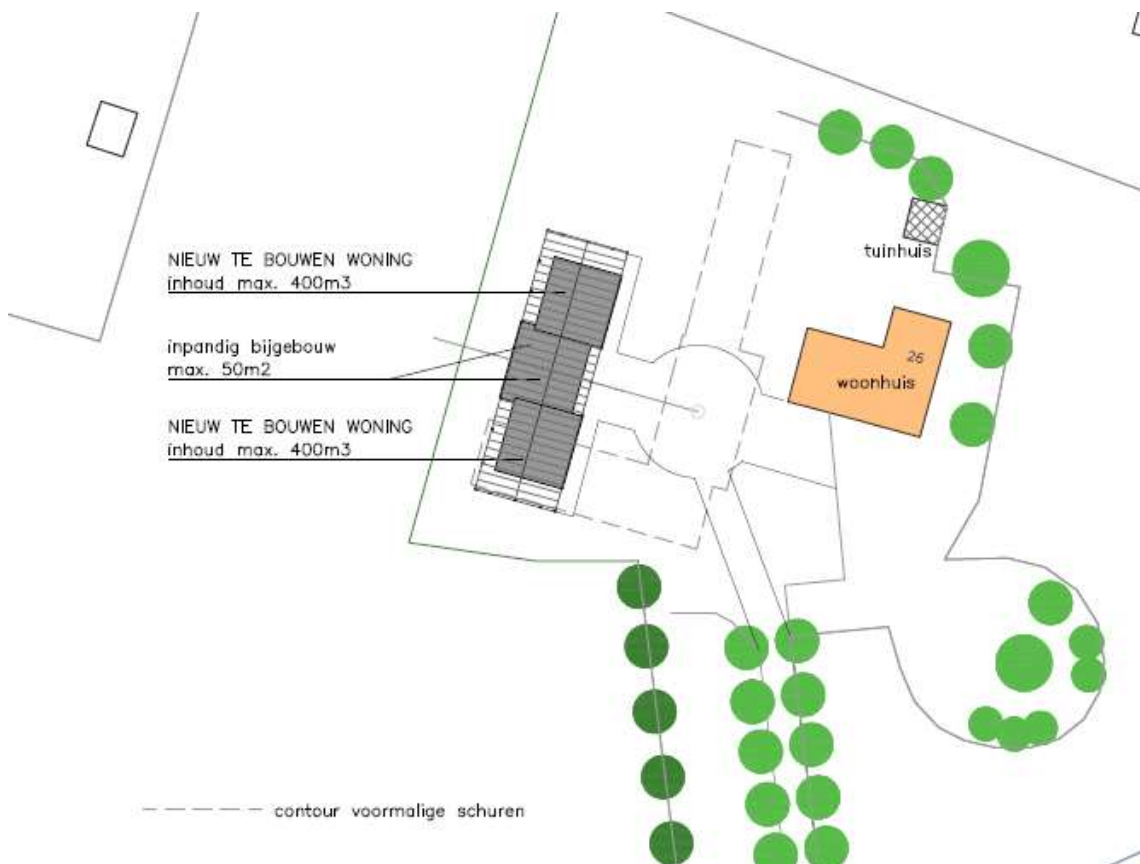
De initiatiefnemer heeft de wens om een overbodige bebouwing te slopen en een nieuw woongebouw - bestaande uit twee wooneenheden - te realiseren. De geschakelde wooneenheden worden voorzien van een inpandige garage/berging. Het woongebouw heeft de uitstraling van het schuurmodel. Van belang daarbij zijn de enkelvoudige hoofdvorm en het beeldbepalend dakvlak met een sobere uitstraling. Het woongebouw is qua beeld ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

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.

Het plan is om het huidige gebruik van de bestaande hoofd woning (de boerderij) en tuinhuisje voort te zetten en twee wooneenheden in één woongebouw onder te brengen inclusief de garage/berging. In totaal wordt er 687 m² aan agrarische gebouwen gesloopt. De kuilplaten aan de rechterzijde van de inrit met een oppervlakte van circa 300 m² (50m x 6m) zullen ook worden verwijderd.

- 1) De bestaande woning met deel wordt gehandhaafd in zijn huidige vorm alsmede het tuinhuisje.
- 2) Een woongebouw met twee wooneenheden met een maximale inhoud van 400 m³ per wooneenheid en bij beide wooneenheden maximaal 50 m² voor een inpandig bijgebouw.

Voor wat betreft de maximale hoogtematen van de nieuwbouw wordt aangesloten bij de geldende wijzigingsregels van het bestemmingsplan. Voorts zal het ontwerp voldoen aan de richtlijnen voor de beeldkwaliteit op bebouwingsniveau. Zie volgende afbeelding voor de nieuwe situatie van de bebouwing.



4.2. Inrichtingsplan

De bestaande woning met deel wordt in de huidige vorm behouden en de overige aanwezige bebouwing wordt gesloopt. De nieuwbouw wordt op verantwoorde wijze ingepast waarbij deze qua uitstraling ondergeschikt is aan het oorspronkelijke hoofdgebouw. Het nieuwe erf is informeel ingericht. De volgende maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing zullen worden uitgevoerd

- Aanplant inlandse eiken tot aan het erf aansluitend op de bestaande rijen moeraseiken met aan weersijden een lage meidoornhaag, die de bestaande in- en uitrit begeleiden.
- De bestaande en geplande bebouwing grenzen aan het gemeenschappelijke erf. Samen met enkele, markante, solitaire bomen wordt het erf gecompleteerd.
- Het nieuwe woonperceel wordt aan de westzijde begrensd met een meidoorn haag. Het grootste deel van de tuin van dit woonperceel bevindt zich aan de noordoostzijde binnen het voormalige agrarisch bouwperceel.
- Aan de noordzijde van het voormalige agrarische bouwperceel wordt tegen de perceelsgrens een groensingel met streekeigen beplanting en enkele solitaire bomen aangelegd.
- De bestaande in- en uitrit met toegangsweg op de Steegseweg blijven gehandhaafd.

De volgende afbeelding geeft een impressie van het nieuwe erf met bebouwing en de inrichting van het erf.



Afb. landschappelijke inpassing Steegseweg 26

De landschappelijke inpassing is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

4.3 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De bestaande in- en uitrit blijven voor de huidige en toekomstige bewoners gehandhaafd. Op eigen terrein wordt beschikt over voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Het parkeren zal plaatsvinden op de voorerven. Er zijn minimaal 6 parkeerplaatsen nodig.

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

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

4.4 Toetsing

De landschappelijke inpassing 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 uitbreiding.

Op de locatie heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaats gevonden. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 06-12-2019, 12-12-2019 en 13-12-2019. Op 13-12-2019 zijn de peilbuizen bemonsterd. Het bijbehorende rapport MM19190, d.d. 14-01-2020 is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

De resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

Op basis van het vooronderzoek 'bodem' is een aantal deellocaties te onderscheiden. In onderstaande tabel zijn de onderzoeksstrategieën per deellocatie weergegeven.

Deellocatie	Oppervlakte/inhoud	Verwachte stoffen	Onderzoeksstrategie
A: Erfverharding	± 850 m ²	Asbest bij aantreffen puin	VED-HE
B: Bovengrondse dieseltank	<10 m ²	Minerale olie	VEP
C: Vml. ondergrondse HBO tank	3<5 m ³	Minerale olie	VEP-OO
D: Kuilplaat	<50 m ²	Zware metalen	VEP
E: Overig terrein	± 6.170 m ²	Geen	ONV
F: Druppelzone schuren	± 70 m ¹	Asbest	VEP

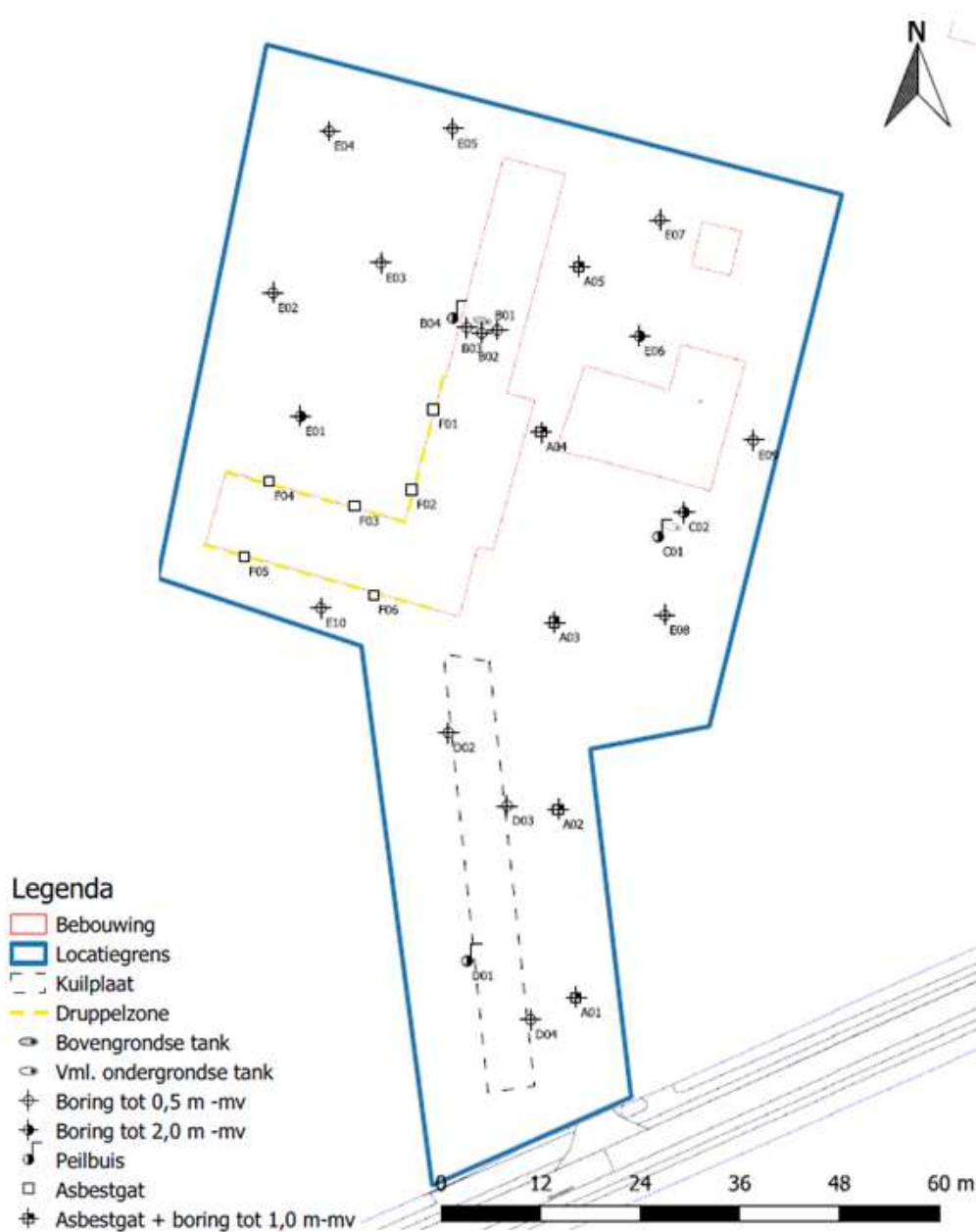
Onderzoeksstrategieën volgens NEN-5740:

- ONV: Onverdacht
- VED-HE: Verdacht, heterogeen verdeeld
- VEP: Verdacht, plaatselijke bodembelasting, duidelijke verontreinigingskern
- VEP-OO: Verdacht, een of meer ondergrondse opslagtanks

Voor 'asbest' is in de onderstaande tabel de onderzoeksopzet weergegeven.

Deellocatie	Aantal gaten in de verdachte laag (l*b*d)	Aantal gaten tot onderzijde verdachte laag	Analyses
A: Erfverharding	5 (0,3m*0,3m*0,5m-mv)	1	1 x asbest (AS3000)
F: Druppelzone schuren	6 (0,3m*0,3m*0,2m-mv)	-	1 x asbest (AS3000)

Voor een overzicht van monsternamenpunten en de ligging van de bovengrondse tank (deellocatie A) wordt korthedshalve verwezen naar de volgende afbeelding 'Situatietekening met monsternamenpunten'. Deze tekening is ook opgenomen in het rapportage onder bijlage 3.



Situatietekening met monsternamepunten (zie bijlage 3 van het onderzoek)

Bodemonderzoek:

In de onderstaande tabel worden de concentraties van de monsters aangegeven die de geldende toetsingskaders overschrijden, daarnaast is een indicatie van de te verwachten bodemkwaliteitsklasse volgens het Besluit Bodemkwaliteit weergegeven.

Deellocatie	Grond (meng)monster(s)	Traject (m-mv)	Gehalte > AW/S	Gehalte > T	Gehalte > I	Indicatie BBK
A: Erfverharding	A-MM01	0,20 - 0,50	Nikkel (50,76) Lood (87,93) Zink (247,2) Minerale olie (650) PCB (0,098) PAK (3,885)	-	-	NT
B: Bovengrondse dieseltank	B-MM02	0,08 - 0,16	Minerale olie (1150)	-	-	NT
C: Vml. ondergrondse HBO-tank	C-MM03	1,50 - 2,00	-	-	-	AW
D: Kuilplaat	D-MM04	0,00 - 0,50	Minerale olie (304) PAK (20,43)	-	-	Industrie
E: Overig terrein	E-MM05	0,00 - 0,50	Zink (144,7)	-	-	AW
E: Overig terrein	E-MM06	0,50 - 1,00	-	-	-	AW
E: Overig terrein	E-MM07	0,50 - 1,50	-	-	-	AW
Grondwatermonster(s)						
A: Bovengrondse dieseltank	B04-1-1	2,00 - 3,00	-	-	-	N.v.t.
B: Vml. ondergrondse HBO-tank	C01-1-1	2,50 - 3,50	-	-	-	N.v.t.
D: Kuilplaat E: Overig terrein	D01-1-1	2,00 - 3,00	-	-	Barium (740)	N.v.t.
Betekenis van de tekens en afkortingen WBB: S = streefwaarde >AW = >achtergrondwaarde (licht verontreinigd) T = tussenwaarde (matig verontreinigd) I = interventiewaarde (sterk verontreinigd) - = onder achtergrondwaarde of detectiegrens			Betekenis van de afkortingen BBK: AW= toepasbaar voldoet aan Achtergrondwaarde Wonen= toepasbaar (functieklassie Wonen) Industrie= toepasbaar (functieklassie industrie) NT= niet toepasbaar			

Toelichting:

Het is bekend dat zowel in de grond als in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt. De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Het verhoogde gehalte aan minerale olie is mogelijk afkomstig door het huidige en/of historisch gebruik van de locatie (lekken of morsen). Het aangetoonde gehalte overschrijdt het criterium voor een nader bodemonderzoek niet.

De verhoogde gehalten PAK in de grond kunnen veroorzaakt worden door antropogene bestandsdelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

PCB's werden onder andere toegepast als isolatievloeistof in transformatoren, als hydraulische vloeistof, koelvloeistof en weekmaker in kunststoffen. Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bron aanwezig of aanwezig geweest die een dergelijke verontreiniging met PCB's veroorzaakt kan hebben. Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt. De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De bariumverontreiniging in het grondwater overschrijdt de interventiewaarde waarbij formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk is. Mogelijk komt het verhoogde gehalte barium van nature voor in het grondwater. Zeker gezien het feit dat er geen verhoogde gehalten aan metalen in de grond zijn aangetroffen, welke zouden kunnen duiden op een potentiële bron. Verder zijn er geen antropogene bronnen aan te wijzen en ligt de onderzoekslocatie in een van oorsprong agrarisch gebied.

Asbestonderzoek:

In de onderstaande tabel worden de concentraties van de monsters aangegeven die de geldende toetsingskaders overschrijden,

Deellocatie	Grond(meng) monster(s)	Traject (m-mv)	Berekende asbestconcentratie (fractie > 20 mm) mg/kg d.s.	Asbestconcentratie (fractie < 20 mm) mg/kg d.s.	Totale asbestconcentratie mg/kg d.s.
A: Erfverharding	ASMM01	0,20 - 0,50	0	100,0	100,0
F: Druppelzone schuren	ASMM02	0,00 - 0,20	0	1,7	1,7

Toelichting:

Op basis van een overschrijding van het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt gesteld dat er aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem ter plaatse van de aangetoonde asbestverontreinigingen. In het nader onderzoek dient bepaald te worden of er sprake is van een eventueel ernstig geval van bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldonderzoek zijn in de bodem ter plaatse van deellocatie A (Erfverharding) bijmengingen met puin aangetroffen.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellocatie A (Erfverharding) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt aangenomen. Het aangetoonde gehalte overschrijdt het criterium voor een nader bodemonderzoek niet.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellocatie B (Bovengrondse dieseltank) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt aangenomen. Het aangetoonde gehalte overschrijdt het criterium voor een nader bodemonderzoek niet.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellocatie C (voormalig ondergrondse HBO-tank) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt verworpen.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellocatie D (Kuilplaat) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' wordt aangenomen. Het aangetoonde gehalte overschrijdt het criterium voor een nader bodemonderzoek niet.
- De tevoren gestelde hypothese 'Deellocatie E (Overig terrein) kan op basis van het vooronderzoek als niet verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. Echter het aangetroffen barium gehalte werd toegeschreven aan een natuurlijke oorsprong. Na een langere standtijd van de peilbuis (D1) is er slechts een gehalte barium boven de streefwaarde in het grondwater aangetroffen. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Bij het asbestonderzoek (Deellocatie A) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In het mengmonster van de fijne fractie is een gehalte van 100 mg/kg aangetoond. Op basis van de overschrijding van het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt gesteld dat er aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem ter plaatse van de aangetoonde asbestverontreinigingen. In het nader onderzoek dient bepaald te worden of er eventueel sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.
- Bij het asbestonderzoek (Deellocatie F) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In het mengmonster van de fijne fractie is een gehalte van 1,7 mg/kg aangetoond. De mengmonsters bevinden zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Nader asbestonderzoek en aanvullend bodemonderzoek (versie 2)

Het nader asbestonderzoek heeft tot doel het gehalte aan asbest vaststellen en te bepalen of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, welke mogelijk een belemmering kan vormen. De invulling van de onderzoeksstrategie in het nader onderzoek asbest naar het gemiddelde gehalte per RE is tot op zekere hoogte vrij. Dit betekent dat de mogelijkheid bestaat om het aantal sleuven aan te passen ten behoeve van het verkrijgen van een doelmatig en kostenefficiënt onderzoek. De voorgeschreven onderzoeksinspanning is gedifferentieerd naar het onderzoek van het maaiveld en de actuele contactzone enerzijds en de ondergrond anderzijds.

Op basis van de resultaten uit het voorgaand verkennend bodemonderzoek en de reactie van de gemeente Montferland bestaat er een vermoeden dat verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond in gehalten boven de achtergrondwaarde en/of interventiewaarde. De volgende deellocaties dienen aanvullend te worden onderbouwd en/of onderzocht:

- Ondergrondse HBO- tank
- Gronddepot
- Kuilvloerplaat
- Bovengrondse dieseltank

Uit de resultaten van het nader asbestonderzoek en aanvullend bodemonderzoek blijkt het volgende.

nader asbestonderzoek

- Bij het opgegraven van bodemmateriaal is in sleuf SL05, 8 stukken asbesthoudend (plaat)materiaal in de fractie >20 mm aangetroffen. Het aangetroffen asbesthoudend materiaal bevat 10 - 15% chrysotiel. In de onderzochte grond(meng)monsters is geen asbest aangetoond.
- Het berekende gewogen gehalte aan asbest bedraagt ca. 29 mg/kg d.s. Dit is ruim onder de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) waarboven sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Formeel mag de bodem op grond van het gemiddelde gehalte beschouwd worden als niet verontreinigd met asbest.
- Op grond hiervan is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie. Wel wordt geadviseerd om bij (graaf)werkzaamheden op de locatie alert te zijn op het aantreffen van stukken asbestverdachte materialen. Geadviseerd wordt om bij aantreffen hiervan deze op de juiste wijze te verwijderen en af te voeren.

aanvullend bodemonderzoek

- Geadviseerd wordt de lichte minerale olieverontreiniging te verwijderen, zoveel als redelijkerwijs mogelijk en doelmatig is, gelet op het verhoogde gehalte (industrie) en het toekomstige gebruik (Wonen). Het onderzoeksbureau adviseert dit voor te leggen bij de gemeente Montferland.
- Na een langere standtijd van de peilbuis D01 is er slechts een gehalte barium boven de streefwaarde in het grondwater aangetroffen. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.

Het verkennend bodem- en asbestonderzoek (projectnr. MM19190, 14-01-2019), het nader asbestonderzoek en het aanvullend bodemonderzoek (projectnr. MM20105, 28-08-2020, versie 2) zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In (toekomstige) omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen voorwaarden worden gesteld om:

- de lichte minerale olie verontreiniging onder de klinkerverharding in te slopen schuur separaat te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker.

Ook wordt het advies gegeven om bij graafwerkzaamheden in de erfverharding alert te zijn op 'asbestnesten'. Bij aantreffen van asbest moet dit worden gemeld bij gemeente en ILT (mogelijk op te nemen in overeenkomst).

Na overleg moeten passende maatregelen getroffen worden om het asbest op zorgvuldige wijze te verwijderen.

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. 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).

Het woongebouw met twee wooneenheden is gelegen in de geluidszone van de Steegseweg (gedeelte 60 km/uur) en de Zuider Markweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tevens de nabijgelegen 30 km/uur weg (Steegseweg) in het onderzoek betrokken.

De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 5.21.

Alle resultaten zijn inclusief een aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder weergegeven. De berekende geluidsbelastingen zijn per woning beknopt in navolgende tabel weergegeven. De volledige berekeningsresultaten zijn in bijlage 3 opgenomen van het akoestisch rapport.

Geluidsbelasting t.g.v. het wegverkeer (L_{DEN} [dB])

woning	Steegseweg	Zuider Markweg
woning 1	33	36
woning 2	32	36

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt hoogstens 36 dB ten gevolge van het wegverkeer van de Zuider Markweg. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Het akoestisch rapport is als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.

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). In de omgeving komen overigens geen intensieve veehouderijen voor (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.

In verband hiermee is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Hieruit volgt dat er bij Het vakantiepark De Byvanck 2 propaangastanks aanwezig zijn. Vanwege de aanwezigheid van deze gastanks is er sprake van een BEVI-inrichting. Op de volgende afbeeldingen is een uitsnede van de risicokaart opgenomen en een beschrijving van de installatie.



Afb. uitsnede Risicokaart met ligging vakantiepark De Byvanck en plaatsgebonden risicocontour

Specifieke informatie installatie	
Categorie installatie	Propan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas
Volgnummer	1
Naam van de installatie	18.000 litertank
Soort installatie	bovengrondse tank
Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]	18000
Risicoafstanden	
Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	SPECIFIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	95

Specifieke informatie installatie	
Categorie installatie	Propan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas
Volgnummer	2
Naam van de installatie	8.000 litertank
Soort installatie	bovengrondse tank
Hoeveelheid stoffen in het reservoir [l]	8000
Risicoafstanden	
Bepaling plaatsgebonden risico (PR)	SPECIFIEK
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	70

De nieuwe woonfuncties bevinden zich niet binnen de plaatsgebonden risico-contour. Het aantal bewoners in de omgeving neemt weliswaar toe maar dat aantal is zo klein dat het groepsrisico verwaarloosbaar gering toeneemt.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op de A12 en in het verlengde hiervan de A3 in Duitsland vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand van de weg tot het dichtstbijzijnde woongebouw (met twee wooneenheden) bedraagt circa 1000 m. Deze afstand moet voldoende worden geacht voor de bewoners op het perceel Steegseweg 26 te Beek om doeltreffende maatregelen te nemen in geval van calamiteiten.

In de directe omgeving van de nieuwe gevoelige (woon)functies bevinden zich verder geen buisleidingen of Bevi-inrichtingen, die een mogelijk risico vormen voor bewoners op het perceel Steegseweg 26 te Beek

Conclusie

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

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.

Bedrijven in de omgeving en de nieuwe woonfunctie als hindergevoelige bestemming

In de omgeving van de nieuwe woonfuncties zijn bedrijven gelegen. Het betreft melkrundveebedrijven en een recreatiebedrijf.

Het vakantiepark De Bijvanck ligt op een afstand van meer dan 75 m van de nieuwe woonfuncties. Voor deze recreatieve functie geldt een richtafstand van 30 m. Aan deze richtafstand wordt ook voldaan.

Op het geuraspect van de rundveehouderijen wordt nader ingegaan in de volgende paragraaf.

Andere hinderlijke functies zijn niet aanwezig.

Conclusie

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

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.

Op bedrijven waar melkrundvee wordt gehouden is geen sprake van een diersoort waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor melkrundveebedrijven wordt een afstand van 50 m in het buitengebied aangehouden tot gevoelige functies.

In de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere melkrundveebedrijven. Het dichtstbijzijnde melkrundveebedrijf is gevestigd op het perceel: Zuider Markweg 13 op meer dan 50 meter.

Er wordt met deze functiewijziging voldaan aan de noodzakelijk aan te houden vaste afstand van 50 meter ten opzichte van de hiervoor vermelde bedrijven.

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 onderbouwing 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

Het plangebied bevindt zich in het dekzandlandschap dat tot het Oost-Nederlandse Plateau wordt gerekend. De bovengrond bestaat over een groot aaneengesloten gebied uit een laag dekzand.

De top van het pleistocene zand wordt verwacht op een diepte van 50-100 cm-mv.

De onderzoekslocatie ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) op een hoogte van circa 16,0 m +NAP. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 14,0 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ± 2,0 m-mv zou bevinden. De feitelijke grondwaterstand lag tussen 1,58 m en 1,68 m –mv (ontleend aan de resultaten van het bodem- en asbestonderzoek. Zie bijlage).

Uit de grondwaterkaarten van TNO blijkt dat de regionale grondwaterstromingsrichting zuidwestelijk is gericht. De lokale grondwaterstromingsrichting kan plaatselijk worden beïnvloed door sloten, beken, rivieren, rioleringen, onttrekkingen e.d.

Huidige situatie

De bestaande boerderij is aangesloten op een drukrioolunit van de gemeente. Dat betekent dat het hemelwater ook in de bestaande situatie van zowel de boerderij als de (bedrijfs)gebouwen moet zijn afgekoppeld en het water op eigen terrein wordt verwerkt. Alleen het vuilwater is met een lange huisaansluiting aangesloten op de gemeentelijke riolering.

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 (oppervlaktewater)	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
Grondwateroverlast	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 perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	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?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	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 geïnfiltreerd.

Door de sloop van de schuren met een oppervlakte 707 m² en het verwijderen van de kuilvoerplaten neemt het verhard oppervlak af. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing is substantieel minder dan in de oude situatie. 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 (waaronder een bergingsvijver).

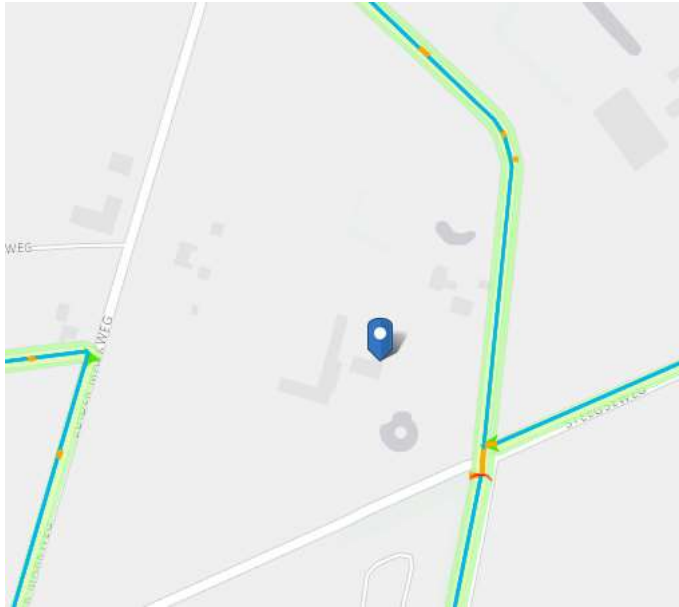
Huishoudelijk afvalwater

In de nieuwe situatie zullen de twee nieuwbouwwoningen aangesloten kunnen worden op de bestaande huisaansluiting voor vuil water. Het verdient wel aanbeveling om de bestaande huisaansluiting te vergroten naar een leiding met een diameter van 160 mm en een inspectieputje te plaatsen waar de drie woningen op worden aangesloten. Deze werkzaamheden op eigen terrein worden geheel in eigen beheer en voor eigen rekening uitgevoerd. Een nieuwe aansluiting op de put mag echter alleen door de gemeente worden gemaakt en ook deze kosten worden in rekening gebracht.

Hemelwater van de nieuwe woningen kan worden aangesloten op de vijver. 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).

Inrichting en beheer

Ten oosten van het plangebied ligt een watergang die in het beheer is bij het Waterschap Rijn en IJssel. Deze watergang maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Zie volgende afbeelding van de legger van het Waterschap met het plangebied, aangeduid met een blauwe marker.

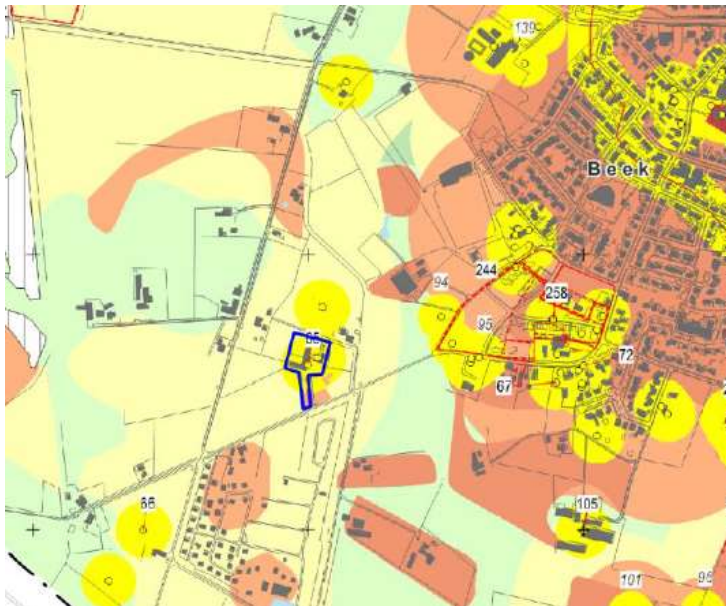


Afb. Uitsnede legger met ligging plangebied ten westen van de watergang

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

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 zijn een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek uitgevoerd.. Het bijbehorende rapport (16-12-2019) is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Op basis van de archeologische waarden- en verwachtingskaart is een archeologische beleidskaart opgesteld. Volgens deze kaart heeft het merendeel van het plangebied een ligging binnen een Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG) categorie 3. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt binnen een Archeologische Waardevol Verwachtingsgebieden (AWV) categorie 6. In deze gebieden dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, bij een onderzoekslocatie groter dan 100/250 m² en bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv, vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van het plangebied (blauw omlijnd).



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

Het onderzoeksgebied omvat het gehele plangebied.

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten uit de perioden Laat-Paleolithicum t/m Bronstijd en de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd t/m het begin van de 19e eeuw. Voor de perioden IJzertijd en Romeinse tijd en de periode vanaf het begin van de 19e eeuw heeft het plangebied een hoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten.

De resultaten van het inventariserend veldonderzoek laten zien dat binnen het gehele plangebied bodemversturende ingrepen zijn uitgevoerd. De gemiddelde verstoringsdiepte is circa 100 cm -mv, maar is variabel. Wel geldt voor alle boringen dat de overgang naar de onverstoorte bodemopbouw scherp is en betreft direct de C-horizont. Op basis van de aangetroffen verstoorte bodemopbouw is niet meer te achterhalen wat het van nature gevormde bodemtype is geweest. Alleen duidelijk is dat het oorspronkelijke moedermateriaal dekzandafzettingen betreft, bestaande uit goed gesorteerde, zeer fijne zand (afgeronde zandkorrels). Voor het plangebied geldt dat zowel het potentiële archeologische vondst- als sporenniveau sterk is aangetast dan wel volledig verwijderd is. Eventueel aanwezige archeologische resten zullen dan ook niet meer in situ worden aangetroffen. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw kan dan ook geconcludeerd worden dat de archeologische verwachtingswaarde voor het gehele plangebied laag is/bijgesteld kan worden naar een lage verwachtingswaarde voor alle archeologische perioden.

Conclusie

Op basis van de aangetroffen bodemopbouw kan worden geconcludeerd dat binnen het gehele plangebied zowel het potentiële archeologische vondst- als sporenniveau sterk aangetast dan wel volledig verwijderd is. Eventueel aanwezige archeologische resten zullen dan ook niet meer in situ worden aangetroffen. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw kan dan ook geconcludeerd worden dat de archeologische verwachtingswaarde voor het gehele plangebied laag is/bijgesteld kan worden naar een lage verwachtingswaarde voor alle archeologische perioden.

Advies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt door Econsultancy de aanbeveling gedaan om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. De aantreffen bodemopbouw laat zien dat er vrij diepgaande bodemversturende ingrepen hebben plaatsgevonden waardoor het potentiële archeologische vondst- als sporenniveau sterk is aangetast dan wel volledig verwijderd is. De geplande bodemversturende ingrepen zullen niet resulteren in verstoringen van archeologische waarden, aangezien deze in situ niet meer worden verwacht.

Bovenstaand betreft een advies, opgesteld door Econsultancy. Het advies dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag (gemeente Montferland). Na beoordeling wordt door het bevoegd gezag een besluit genomen.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wil de opdrachtgever er daarom ook op wijzen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed), de gemeente Montferland of de provincie Gelderland.

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

5.4 Natuurwaarden

Voorgenomen ingreep

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

In december 2019 is een quickscan Flora en fauna verricht voor het grootste deel van het voormalige agrarische bouwperceel. In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het onderzoeksgebied op 10 december 2019 tijdens de daglichtperiode bezocht. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Het bijbehorende rapport is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Gebiedsbescherming

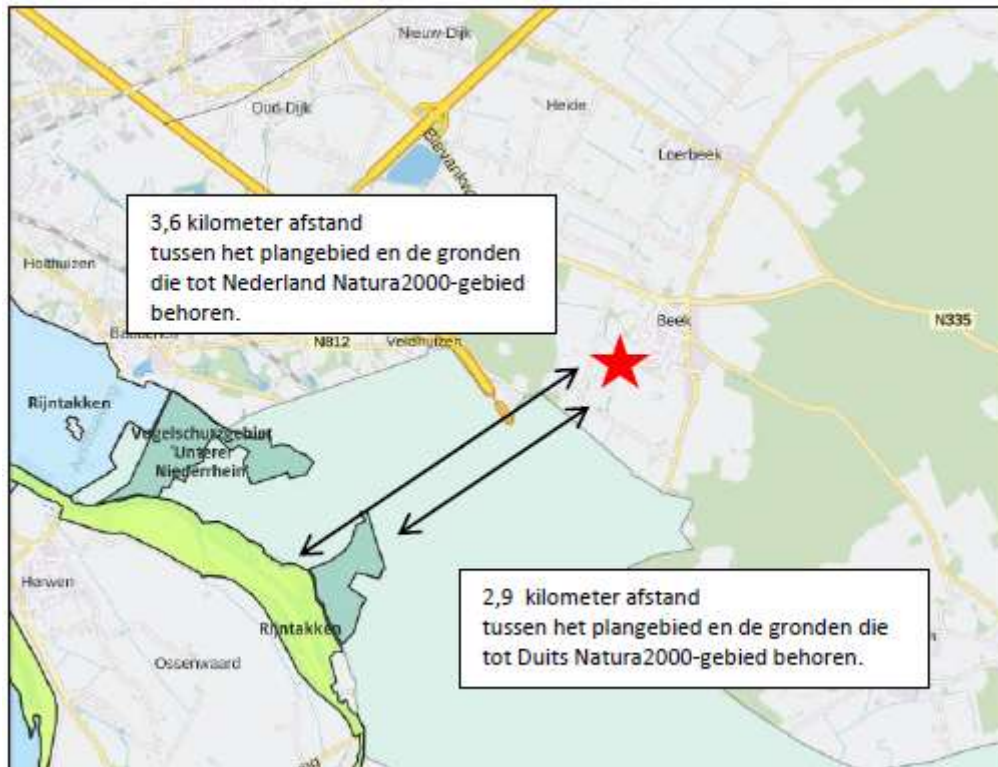
Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen schaduwwerking kent.

Het plangebied ligt op minimaal 440 meter afstand van gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Gelders Natuurnetwerk (aangeduid met GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (aangeduid met GO) in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Gelders Natuurnetwerk in de omgeving van het plangebied (rode marker).

Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen Natura 2000-gebied en het plangebied, is het niet aannemelijk dat de voorgenomen activiteiten zullen leiden tot een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied. Bij de bouw en de ingebruikneming van het woongebouw neemt de stikstofdepositie in geringe mate toe op lokaal niveau. Het positieve effect van het verdwijnen van een agrarisch bouwperceel op de stikstofdepositie is van grotere betekenis voor de beschermde gebieden. Het plangebied ligt op 3,6 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Rijntakken (bron: Pdok.nl) en op 2,9 kilometer afstand van Duits Natura 2000-gebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging van Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Natura2000-gebied wordt met de blauwe en groene kleur aangeduid. De ligging van het plangebied wordt met de rode ster aangeduid (bron pdok.nl).

Soortenbescherming

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en nestelen er vogels.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

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, geen effect	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Rust- en voortplantingslocaties	Mogelijk diverse soorten	Niet van toepassing, vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Doden en verwonden dieren	Mogelijk diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden, of ontheffing aanvragen
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; geen negatief effect	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaar rond beschermd)	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 2	Bebouwing slopen buiten de voortplantingsperiode
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Doden en verwonden dieren	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 1	Bebouwing slopen buiten de voortplantingsperiode
Vleermuizen	Verblijfplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Vliegrouete	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Foerageergebied	Mogelijk diverse soorten	Niet van toepassing; geen negatief effect	Geen
Vleermuizen	Doden en verwonden dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Voortplantingsbiotoop	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Foerageergebied	Mogelijk diverse soorten	Niet van toepassing, geen negatief effect	Geen
Amfibieën	(Winter)rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Doden en verwonden dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

Conclusie

Het plangebied betreft bebouwing en soortenarm en intensief beheerd grasland. Het plangebied behoort niet tot geschikt functioneel leefgebied voor zeldzame- en kritische (grondgebonden) diersoorten en een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten.

Mits geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden en er geen beschermde dieren verwond of gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de ligging op enige afstand van een Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied.

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.

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. 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 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 eigenaren van de bestaande woning één van de twee wooneenheden van het woongebouw gaat betrekken waardoor de bestaande woning in de verkoop gaat. Tevens wordt de andere wooneenheid ook verkocht. De adviseur van de familie verleent hierbij zijn diensten. 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 het nieuwe woongebouw worden betaalbare wooneenheden voor kleinere huishoudens.

De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.