

Ruimtelijke onderbouwing Vinkwijkseweg 23 Zeddam

Functieverandering van agrarisch naar wonen

Opdrachtgever

Naam : Erven G. Melissen, namens dezen dhr. T.J.M. Melissen
Postadres : Marialaan 78, 6541 RM Nijmegen
Intake : 55.260

Rombou

Bezoekadres : Zwartewaterallee 14, 8031 DX Zwolle
Postadres : Postbus 240, 8000 AE Zwolle

Datum : 16 december 2014

Status : concept
Projectleider : Ing. S. Kondring
Telefoon : (088) 888 66 61
Fax : (088) 888 66 62
E-mail : info@rombou.nl



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	HUIDIGE SITUATIE	5
2.1	Ligging erf	5
2.2	Landschap	7
3	GEWENSTE SITUATIE	8
3.1	Erftransformatie	8
4	BELEID	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Regionaal beleid	13
4.4	Gemeentelijk beleid	14
5	KENMERKEN EN GEVOLGEN	17
5.1	Bodem	17
5.2	Archeologie	18
5.3	Geluid en wegverkeer	18
5.4	Flora en Fauna	18
5.5	Vervolgonderzoek steenmarter & vleermuizen	19
5.6	Watertoets	20
5.7	Geur	21
5.8	Externe veiligheid	21
5.9	Landschappelijke inpassing	22
5.10	Milieuhygiënische aspecten	22
5.11	Eigendomsgegevens	22
5.12	Benodigde vergunningen/ontheffingen/toestemmingen	22
5.13	Planschaderisicoanalyse	22
6	UITVOERBAARHEID EN EXPLOITATIE	24
7	CONCLUSIE	25
8	BIJLAGEN	26
8.1	Kadastrale kaart	26
	BIJLAGE	3
	BIJLAGEN (SECRETARIEEL)	
1	Flora en Fauna onderzoek	
2	Archeologisch onderzoek	

1 Inleiding

Aan de Vinkwijkseweg 23 in Zeddam ligt een oud erf met een oude half ingestorte boerderij en diverse schuren. De bedrijfswoning, een bungalow uit de jaren 70 staat wat afzijdig van het oude erf aan de Vinkwijkseweg. De familie Melissen is voornemens deel te nemen aan de regeling functieverandering van de gemeente Montferland. De gemeente Montferland wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De familie Melissen heeft de ervenconsulent van het Gelders Genootschap gevraagd om onafhankelijk advies over de mogelijkheden van erftransformatie van de Vinkwijkseweg 23.

Dit advies gaf de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing, en vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur.

Op basis van het advies van het Gelders Genootschap heeft Onix Architecten uit Groningen een plan ontwikkeld voor een erftransformatie en een schetsontwerp voor een nieuwe woning. In dit proces is regelmatig overleg gevoerd met de Gemeente Montferland en vond afstemming plaats met de rayonarchitect van het Gelders Genootschap aangaande de welstandsadvisering.



2 Huidige situatie

2.1 Ligging erf

Het bestaande erf ligt aan de Zuidoost kant van Zeddam. De locatie ligt nabij de doorgaande weg (N335) Didam - Etten en wordt ontsloten vanaf de Vinkwijkseweg.





De bezoeker komt vanaf de Vinkwijkseweg 23 via de zuidwestelijke kant op een prachtige manier op het oude erf. De erfbeplanting en bebouwing geven een sfeervol agrarisch karakter aan de plek. Op het huidige erf staat een nieuwe woning en de oude vervallen boerderij. Het gaat om een oud erf met een karakteristieke uitstraling. De oude boerderij is allang niet meer in gebruik maar heeft nog wel een herkenbare plek op het erf en in het landschap. Er staat ca. 925 m² aan schuren, de oude boerderij heeft een oppervlakte van ca. 300 m².



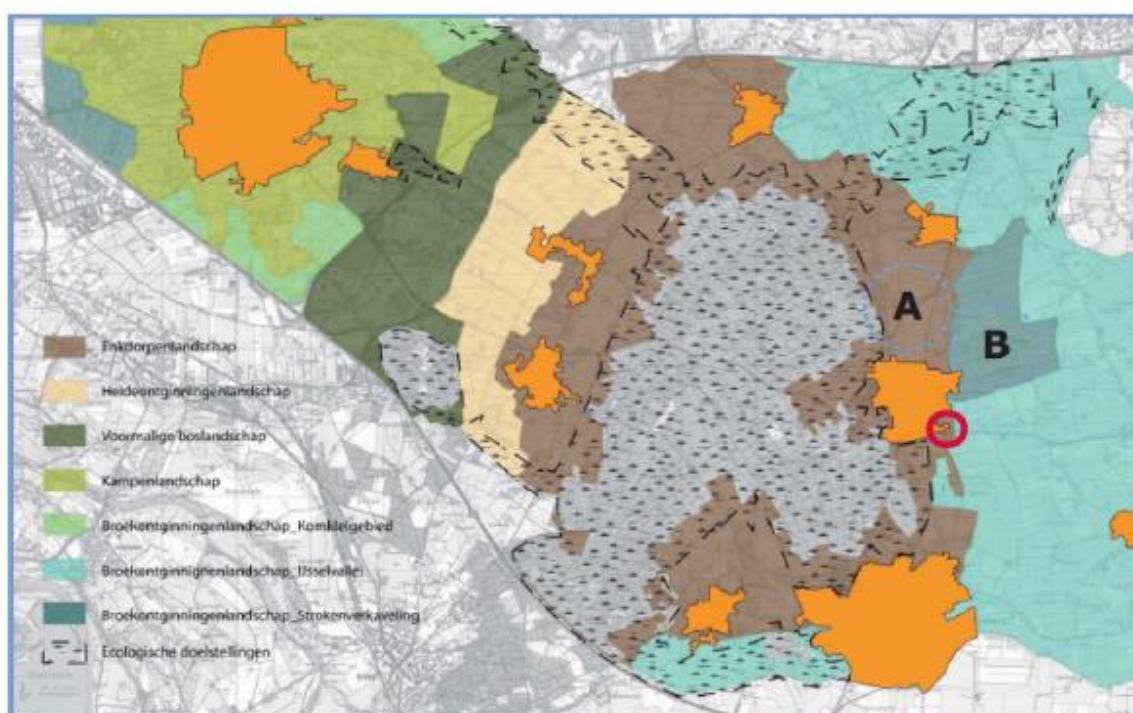
Met de functieverandering kan de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt worden. Uitgangspunt is dat dit gebeurt zodat ook recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het erf, waarbij eventueel hergebruik van karakteristieke schuren wordt meegenomen.

2.2 Landschap

Het erf (rode cirkel) ligt in het enkdorpenlandschap (A) rondom de Montferlandse berg, aan de rand van het Vinkwijkse broek (B), een broekontginning met strokenverkaveling. De dorpen rondom het Montferland hebben zich ontwikkeld op de overgang van hoog naar laag waarbij de akkers tussen de stuwwal en de dorpen lagen en de weidegronden op de lager gelegen gebieden zoals het Vinkwijkse Broek.

Het erf zelf ligt op de overgang van de hogere en drogere stuwwal en het lagere en nattere broekgebied. Tussen de open akkers (essen) en weidegronden in. De locatie is al lange tijd bebouwd, net als andere erven op deze overgang. Tegenwoordig ligt het erf aan de rand van het dorp Zeddam. Het weiland waar het erf in ligt maakte onderdeel uit van de es aan de zuidkant van het dorp, op de flank van het Montferland. Deze is nu door de toename van bebouwing nauwelijks meer als es te herkennen.

In het gebied ten oosten van de Vinkwijkseweg/dorp worden de ruimten tussen de woningen en erven ruimer. Ten oosten van de Bornhofweg gaat het gebied over in het landelijk gebied van het Vinkwijkse broek. Dit gebied is nu open maar van oorsprong was het kleinschaliger, de bebouwing lag hier aan de randen van het broek en de langgerekte kavels werden gescheiden met meidoornhagen en elzensingels.

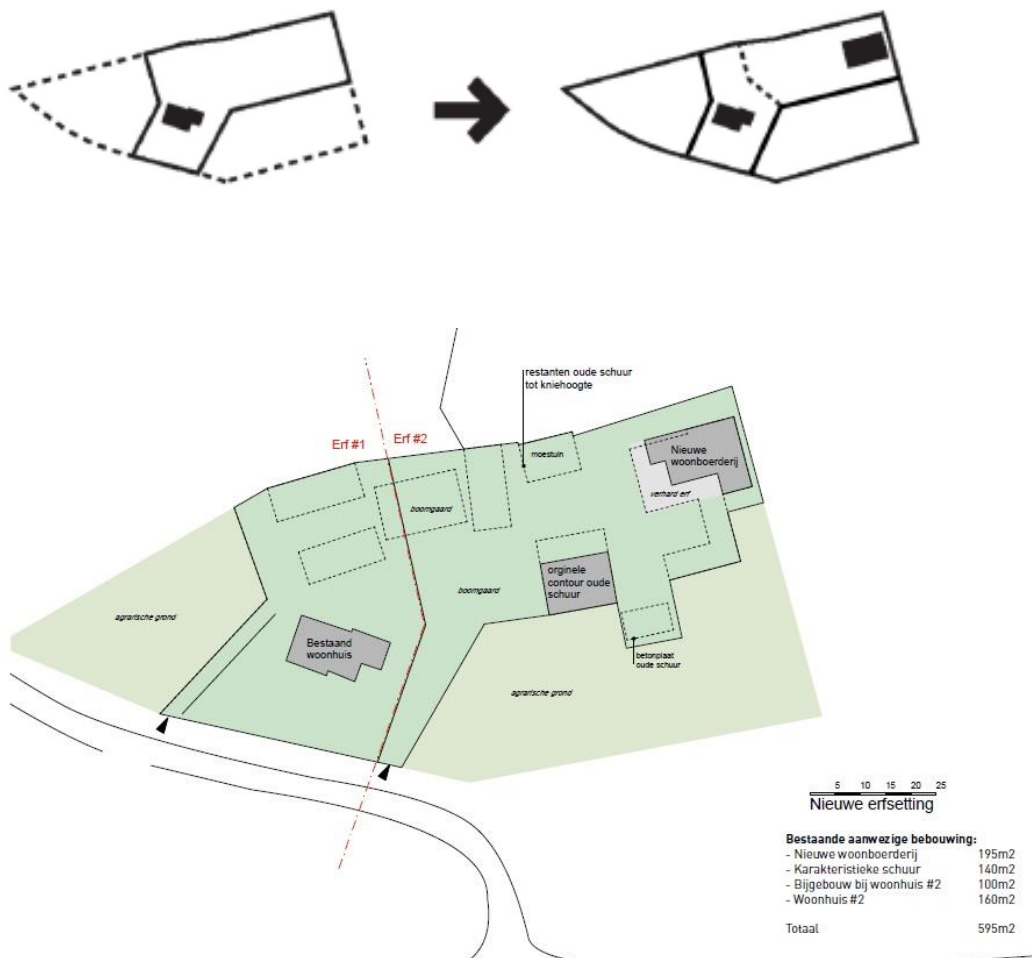


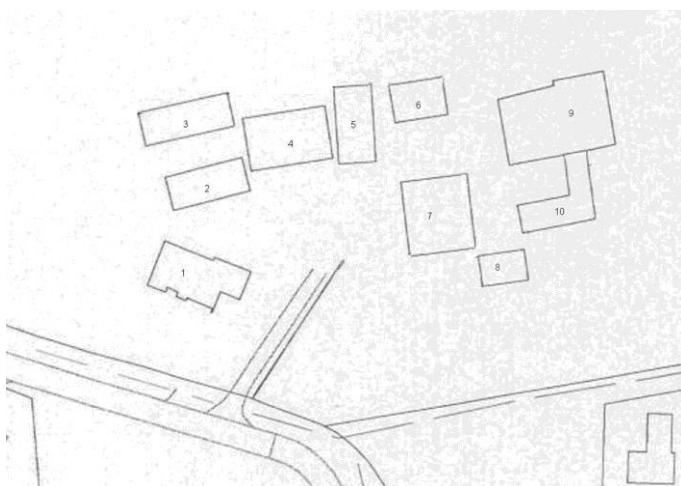
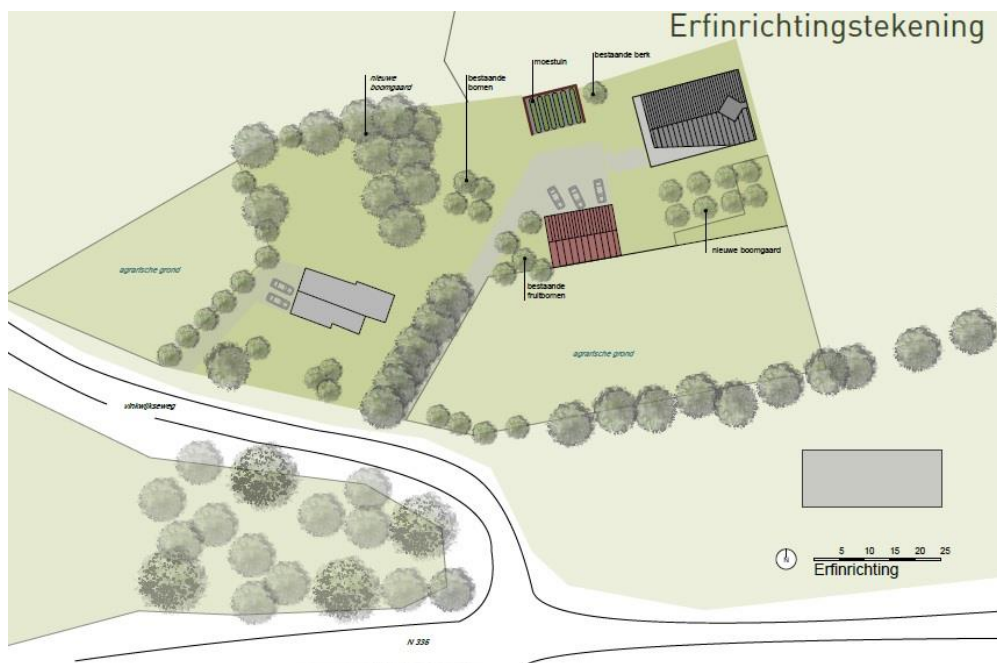
Gebiedsindeling Beeldkwaliteitplan buitengebied gemeente Montferland. De Vinkwijkseweg 23 ligt in het Enkdorpenlandschap (locatie: rode cirkel).

3 Gewenste situatie

3.1 Erftransformatie

Het is de bedoeling om het bestaande erf te transformeren naar een nieuwe situatie met twee individuele woonerven. Op de positie van de oude boerderij wordt een nieuwe volume geplaatst, die refereert aan de oude bebouwing.





Situatieschets oppervlakten

1 : huidig woonhuis (ca. 1972)	94,9 m ²
2 : 6.20 x 15.30 m =	109,2 m ²
3 : 6.00 x 18.20 m =	156,6 m ²
4 : 9.55 x 16.40 m =	100,5 m ²
5 : 6.70 x 15.00 m =	71,5 m ²
6 : 6.50 x 11.00 m =	184,8 m ²
7 : 13.20 x 14.00 m =	51,5 m ²
8 : 5.60 x 9.20 m =	309 m ²
9 : boerderijgebouw	156 m ²
10: aanbouw varkenshuis	1234 m ²

Totale oppervlakte:



B. Nieuwe situatie na sloop:

- sloop 1089 m² (gebouwen 2,3,4,5,6,8,9,10 + aanbouw 7)
- nieuwbouw vrijstaande woning binnen contouren voormalig boerderijgebouw 9
- groentetuin binnen 'footprint' gebouw 6 (karschuur)
- 'jonge' aanbouw gebouw 7 verwijderd; schuur hersteld in oorspronkelijke vorm anno 1714 (ca. 145 m²)

4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);

- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

4.1.2 AMvB Ruimte (Barro)

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijk beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is.

De AMvB Ruimte is nu beter bekend als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro). Het Barro regelt een aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden (gemeente) beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 30 december 2011 in werking getreden. De ministeriële regeling die bij dit besluit treedt tegelijkertijd in werking.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied is niet in strijd of tegenspraak met het rijksbeleid. Verder is geen sprake van direct belang bij of rechtstreekse doorwerking op het plangebied.

4.2 Provinciaal beleid

De Provinciale Omgevingsvisie treedt in de plaats van het streekplan 2005 (provinciale structuurvisie). De omgevingsvisie is een eerste stap van de provincie om samen te werken aan 'opgaven' die de provincie en haar partners delen. Het is een plan dat richting geeft en ruimte biedt, waarbij de provincie zich 4 rollen toedicht: ondernemend, inspirerend, verbindend en normerend. De provincie wil bijdragen aan een 'toekomstig bestendig Gelderland' en heeft daarvoor 2 doelen geformuleerd:

1. een duurzame economische structuurversterking;

2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving.

De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. Een van de uitgangspunten van de omgevingsvisie is 'ontwikkelen met kwaliteit'.

Ingezet wordt op waarborging en versterking van bestaande kwaliteiten. De stedelijke gebieden krijgen daarbij meer aandacht dan voorheen.

De provincie maakt in de omgevingsvisie onderscheid in 3 aandachtsgebieden:

1. Divers Gelderland: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten;
2. Dynamisch Gelderland: de (ruimtelijk-economische) dynamiek en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
3. Mooi Gelderland: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben, die richting geven aan ontwikkeling en waarin wordt geïnvesteerd.

De provincie streeft onder de noemer van een 'Dynamisch Gelderland' naar een duurzame stedelijke ontwikkeling/duurzame economische structuurversterking. Van belang daarbij zijn het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in plannen, regionale afspraken en plannen (programmeringsafspraken) en de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op het maken van goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw. Daarbij wordt eerst gekeken of een bepaalde ontwikkeling binnen stedelijk gebied en binnen bestaande gebouwen worden opgevangen, alvorens wordt gekeken naar uitbreidingslocaties in aansluiting op het stedelijke gebied.

Voor het buitengebied stelt de provincie dat bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen en gebiedskwaliteiten moet versterken. Initiatieven worden gekoesterd als kans. De gemeenten dienen hun beleid in regionaal verband af te stemmen. De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. De landbouw moet verduurzamen. Er is meer aandacht gewenst voor dierenwelzijn, volksgezondheid, milieu en landenschappelijke inpassing.

Onder het aandachtsgebied 'Mooi Gelderland' streeft de provincie 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 ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving bij provinciale en regionale opgaven borgen door de inzet van 'bouwmeesterschap'. Uitdaging is om bij ruimtelijke initiatieven bij te dragen aan de identiteit.

De provincie en haar partners streven naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en naar behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. De provincie gaat zorgvuldig om met natuur en landschap en maakt in dat kader een onderscheid 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. Economische ontwikkelingen moeten worden gekoppeld aan investeringen in versterking van de kernkwaliteiten van het gebied.

De provinciale omgevingsvisie vindt zijn doorvertaling in de omgevingsverordening. Belangrijke aspecten daarin voor het buitengebied zijn:

1. Veehouderij
2. Natuur en landschap

Conclusie

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie en zorgt voor een versterking van de kwaliteit van het landschap. Het initiatief ligt niet binnen het Gelders Natuurnetwerk. Het erf wordt landschappelijk ingepast. Dit plan betreft een functieverandering van agrarisch naar wonen. Bebouwingsmogelijkheden worden beperkt en beoogd is een versterking van de kernkwaliteiten van het gebied. Het plan is in overeenstemming met de provinciale doelstellingen en ambities.

4.3 Regionaal beleid

Regionaal plan Stadsregio 2005-2020

Het Regionaal Plan heeft vier ontwikkelingsthema's onderscheiden:

1. Economie: het versterken van het economisch vestigingsklimaat, waarbij potenties van de stuwende werkgelegenheid worden benut;
2. Mobiliteit: het verbeteren van de bereikbaarheid in het regionale net van (snel)wegen en openbaar vervoer en betere integratie van de mobiliteit per auto, trein, bus en fiets;
3. Wonen: het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met het landschap, de bereikbaarheid en de voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn;
4. Landschap: het vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie.

Regionale Structuurvisie (RSV) Achterhoek

In de RSV zijn twee hoofddoelstellingen verwoord:

1. het nastreven van een grotere dynamiek in de regio (door onder andere versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod);
2. het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten (zoals rust, ruimte, groen en kleinschaligheid).

Conclusie

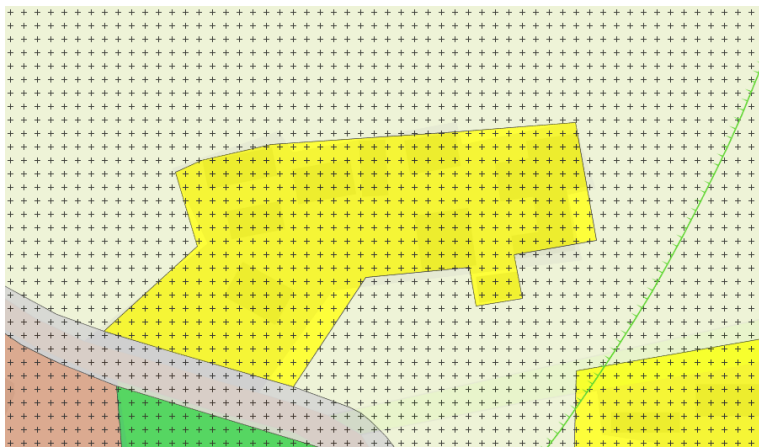
Door functieverandering naar wonen op de locatie wordt de kwaliteit van de locatie en het landschap sterk verbeterd. Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van het Regionaal Plan Stadsregio 2005-2020 en de RSV.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Bestemmingsplan buitengebied

Op 6 november 2013 is het bestemmingsplan buitengebied onherroepelijk geworden. Volgens dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'wonen'. Ter plekke geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' en de gebiedsaanduidingen 'waardevol landschap', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om functieverandering naar wonen mogelijk te maken. Hieronder is een uitsnede van de plankaart opgenomen.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan buitengebied

Op 30 oktober 2014 is het Bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening vastgesteld door de Raad. In deze herziening heeft de locatie dezelfde bestemming gehouden. Van belang in de eerste herziening is het gewijzigde beleid ten aanzien van functieverandering. Zie paragraaf 4.4.2.

4.4.2 Notitie 'Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied'

In de afgelopen jaren is er in de gemeente Montferland veelvuldig gebruikt gemaakt van de VAB-regeling met dien verstande dat vooral veel functieveranderingen naar 'wonen' hebben plaatsgevonden. In het buitengebied zijn als gevolg daarvan tal van nieuwe woningen en wooneenheden ontstaan dan wel in bestemmingsplannen mogelijk gemaakt. Van functieverandering naar werken is daarentegen nauwelijks gebruik gemaakt. De stagnatie op de woningmarkt en de concurrentie van VAB-initiatieven met de woningbouw in de kernen heeft aanleiding gegeven de mogelijkheden in het kader van functieverandering naar wonen te versoberen. De economische crisis en de behoefte om ruimte te creëren voor levensvatbare en financierbare initiatieven inzake functieverandering naar werken heeft aanleiding gegeven om deze mogelijkheden juist te verruimen.

Een en ander is opgenomen in de notitie 'Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' welke op 27 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt onderscheid gemaakt in de volgende categorieën van functieverandering.

1. Functieverandering naar wonen
2. Functieverandering naar werken
3. Functieverandering naar wonen met bedrijf
4. Functieverandering naar recreatie en maatschappelijk/zorg

Functieverandering naar wonen

De ondergrens voor functieverandering naar wonen is opgehoogd van 400 m² naar 600 m². Dit betekent dat op een perceel ten minste 600 m² aan gebouwen aanwezig moet zijn (niet zijnde de bestaande woning) om voor functieverandering naar wonen in aanmerking te komen. De maximale mogelijkheid bestaat uit de oprichting van een vrijstaande woning in combinatie met een woongebouw met minimaal en maximaal 2 wooneenheden.

Conclusie

Er wordt 1160 m² gesloopt (exclusief bestaande woning) en één vrijstaande woning teruggebouwd. Bij de bestaande woning wordt een nieuw bijgebouw van 100 m² opgericht en op de plek van een bestaande karakteristieke schuur zal een nieuw bijgebouw van 140 m² opgericht worden.

Bestaand oppervlak excl. woning/bungalow	1234 m ²
Na functieverandering	595 m ²

Dit voldoet ruimschoots aan de gestelde voorwaarden voor 'functieverandering naar wonen'.

4.4.3 Landschapsonwikkelingsplan en beeldkwaliteitsplan

De locatie ligt in het 'parelsnoer van dorpen' rondom de Montferlandse Berg. De ambitie is hier onder andere om de erven te versterken met streekeigen beplanting.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De locatie ligt in het Enkdorpenlandschap. Het beeldkwaliteitsplan zet hier in op behoud en versterking van de openheid van de enk door dichte randbeplanting op het erf. Door vrijkomende ruimte op de erven te gebruiken voor aanplant van groen wordt de beslotenheid van het erf vergroot en het contrast met het open landschap versterkt. In het Beeldkwaliteitsplan staan algemene ontwerprichtlijnen voor de opzet en inrichting van het agrarische erf bij

functieverandering. Tevens zijn criteria opgenomen voor de beeldkwaliteit op landschap- en erfniveau. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Compact erf, gebouwen aan gezamenlijk erf en één toegangsweg
- Hiërarchie in gebouwen, hoofdgebouw en bijgebouwen
- Groene erfafscheidingen
- Enkelvoudige hoofdvorm, één laag met kap, bijgebouw bij voorkeur in hoofdvorm
- Gedekte kleuren en natuurlijk materiaal gebruik

Conclusie

Voor het initiatief is door het Gelders Genootschap een erfadvies opgesteld waarin de uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing (streekeigen) en de erfopzet beschreven zijn. Het initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden.

5 Kenmerken en gevolgen

5.1 Bodem

Vanwege de voorgenomen bestemmingswijziging is mei 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Ecopart B.V. Dit onderzoek is separaat toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op een terreindeel gelegen aan de Vinkwijkseweg 23 te Zeddam is een verkennend onderzoek verricht volgens de NEN 5740 richtlijnen voor onverdachte locaties (ONV), waarbij ter plaatse van de vermoedelijke locatie van de voormalige bovengrondse olievat een boring wordt gezet en tevens wordt de peilbuis nabij deze voormalige bovengrondse olievat geplaatst. Opgemerkt dient te worden dat plaatselijk sprake is van een puin (rood puin) en grindverharding. In het kader van dit onderzoek is geen aandacht besteed aan de milieuhygiënisch kwaliteit van de aanwezige verharding.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

- veldwerkzaamheden: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk afwijkingen waargenomen; bij enkele boringen zijn sporen met puin en sintels en resten met metaal aangetroffen;
- analyseresultaten bovengrond: uit de analyseresultaten van het mengmonster van de bovengrond (MM1) blijkt dat voor zink een gehalte boven de generieke achtergrondwaarde is gemeten; de gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarde gelegen;
- analyseresultaten ondergrond: uit de analyseresultaten van het mengmonster van de ondergrond (MM2) blijkt dat de gehalten van de onderzochte stoffen allen onder de generieke achtergrondwaarde zijn gelegen;
- analyseresultaten grondwater: uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat de concentraties van de onderzochte stoffen onder de streefwaarde zijn gelegen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie licht is verontreinigd met zink. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreiniging van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengt. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere het slechts licht verhoogde gehalte, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie). Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde herziening van het bestemmingsplan, waarbij op de locatie een nieuwe woning zal worden gebouwd.

5.2 Archeologie

Vanwege de voorgenomen bestemmingswijziging is in mei 2014 door Synthegra een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in combinatie met een karterend booronderzoek. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een middelhoge verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen van deze verwachting.

Conclusie

Er zijn geen archeologische resten aangetroffen. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

5.3 Geluid en wegverkeer

De te verwachten geluidsbelastingen [Lden] vanwege het wegverkeer op de gevels van de voormalige boerderij, welke verbouwd wordt tot vrijstaande woning ten gevolge van het wegverkeer op de N335 (Terborgseweg) bedraagt maximaal 47 dB. Hierin is de 2 dB aftrek ex artikel 110g Wet geluidshinder voor wegen waarop de snelheid van lichte voertuigen meer dan 70 km/uur bedraagt reeds verdisconteerd. De gevelbelasting ligt derhalve onder de wettelijk toegestane waarde van 48 dB.

De te verwachten geluidsbelastingen [Lden] vanwege het wegverkeer op de gevels van de toekomstige woning ten gevolge van het wegverkeer op de Vinkwijkseweg (30 km/uur weg) bedraagt maximaal 26 dB na aftrek 110g Wet geluidshinder. Er kan worden geconcludeerd dat er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er hoeven gezien de uitkomsten van het onderzoek geen voorzieningen in de overdracht of aan de woning te worden getroffen om geluidshinder tegen te gaan.

5.4 Flora en Fauna

Steenmarter

In het plangebied is mogelijk een verblijfplaats van de steenmarter aanwezig. In verband met het instortingsgevaar van de schuur was het niet mogelijk om de schuur te controleren op verblijfplaatsen. De werkzaamheden kunnen dus voor een overtreding van de Flora- en faunawet zorgen. Aangeraden wordt om door middel van cameraonderzoek het plangebied te controleren op de aanwezigheid van steenmarters.

Vleermuizen

In het plangebied zijn mogelijk zomerverblijfplaatsen van vrijhangende vleermuissoorten aanwezig. Daarom is het noodzakelijk onderzoek naar het voorkomen van deze vleermuissoorten in het plangebied te verrichten. Het verdient aanbeveling dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol 2013 van de Gegevensautoriteit Natuur. Bij gebruikmaking van dit protocol is er een grote mate van zekerheid dat een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie in behandeling wordt genomen. Tevens geeft het Vleermuisprotocol invulling aan de onderzoekinspanning voortkomend uit de Flora- en faunawet, waarbij aanvullend vleermuisonderzoek inhoudt dat er twee bezoeken in periode 15 mei t/m 15 augustus (direct na zonsondergang of direct voor zonsopkomst) aan het plangebied gebracht dienen te worden. Deze bezoeken moeten met behulp van een bat detector van het type 'heterodyne' met time expansion uitgevoerd worden.

Overige zoogdieren

Overige beschermde zoogdieren worden niet binnen het plangebied verwacht. De werkzaamheden zorgen dan ook niet voor een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

Vogels

In het plangebied zijn geen vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn waargenomen of te verwachten. Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Ook is het dan aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen, teneinde de kans op broedgevallen binnen het plangebied te beperken. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Amfibieën en reptielen

In het plangebied komen mogelijk overwinterende amfibieën en reptielen voor in de hopen tuinafval en de puinhopen. Wanneer deze tuinafval- en puinhopen voorafgaand aan de overwinteringsperiode (oktober-maart) worden weggehaald, zorgen de werkzaamheden niet voor een overtreding van de Flora- en faunawet en wordt voldaan aan de zorgplicht.

Conclusie

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd, mits in het plangebied aanvullend onderzoek wordt gedaan naar steenmarter en vleermuizen, rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, en de aanwezige puinhopen en hopen tuinafval voor de winterperiode van amfibieën en reptielen worden verwijderd. Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in het onderhavige geval niet aan de orde.

5.5 Vervolgonderzoek steenmarter & vleermuizen

Uit de hierboven beschreven ecologische potentie-inschatting van Regelink Ecologie & Landschap (2014) blijkt dat in het plangebied mogelijk beschermde soorten vleermuizen en steenmarter voorkomen. Daarom heeft Regelink Ecologie & Landschap in opdracht van de erven Melissen in het plangebied een nader onderzoek naar vleermuizen en steenmarter uitgevoerd. De vleermuissituatie werd tijdens veldbezoeken geïnventariseerd met behulp van een heterodyne batdetector (type: Petterson D240x), volgens het Vleermuisprotocol 2013.

Het onderzoek naar steenmarter is uitgevoerd met behulp van twee cameravallen tussen 29 juli en 19 augustus 2014. Voorts is gelet op aanwezige dieren en sporen van deze soort. In het plangebied werden geen verblijfplaatsen van vleermuizen of steenmarter aangetroffen. Wel foerageren gewone dwergvleermuis en laatvlieger in het plangebied. Het plangebied fungeert niet als essentieel foerageergebied voor deze soorten. De gewone grootoorvleermuis vliegt wel over het plangebied, maar heeft geen duidelijke relatie met het plangebied. Essentiële vliegroutes van vleermuizen zijn niet aanwezig. De voorgenomen ingreep heeft dan ook geen negatief effect op vleermuizen en steenmarter.

Conclusies

- Omdat het vleermuisonderzoek heeft plaatsgevonden volgens het Vleermuisprotocol 2013 van de Gegevensautoriteit Natuur en het steenmarteronderzoek conform een algemeen geaccepteerde methode kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.
- In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarter aangetroffen.
- Het plangebied fungeert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Op grond van het geringe aantal dieren fungeert het plangebied niet als essentieel foerageergebied.
- De gewone grootoorvleermuis is tweemaal aangetroffen in het plangebied, waarbij duidelijk sociaal gedrag te horen was. Een relatie met het plangebied kon niet vastgesteld worden.
- Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. In het plangebied zijn geen essentiële vliegroutes aanwezig zijn.
- Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de Flora- en faunawet niet overtreden.

5.6 Watertoets

Om ter plaatse van het plangebied aan de Vinkwijkseweg 23 te Zeddam (vervangende) nieuwbouw mogelijk te maken, dient een watertoets alsmede een globaal waterhuishoudkundig plan te worden uitgewerkt. ECOPART BV heeft hiervoor een voorstel uitgewerkt. De onderzoeklocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel en ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een redelijk diepe ontwatering en een neutrale infiltratie. Er is geen sprake van een kwelsituatie. Op basis van de bodemopbouw wordt de projectlocatie geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatische) grondwater. Er is sprake van de afname van verhard oppervlak, waarbij afkoppeling van het dakwater tot de mogelijkheden behoort. De resultaten uit de uitgevoerde onderzoeken geven een goed beeld van de lokale geohydrologische situatie.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat:

- Dat er geen sprake is van een uitbreiding van het verharde oppervlak van meer dan 500 m²;
- De maaiveldhoogte ongeveer ligt op 14,85 tot 15,15 m +NAP;
- In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater of een watergang aanwezig waarop eventueel geloosd zou kunnen worden;
- Het hemelwater momenteel reeds grotendeels geïnfilteerd in de bodem;
- De toplaag (0-0,5 m-mv) over het algemeen bestaat uit matig fijn matig siltig zand;
- Het zandpakket onder de toplaag bestaat uit matig fijn, matig siltig en matig grindhoudend zand met een k-waarde groter dan 2 m/d;
- De bodem over het algemeen matig doorlatend, waarbij voor het opstellen van de infiltratieberekeningen rekening is gehouden met een doorlatendheid van 0,5 m/dag;
- De GHG ligt rond 1,50 m-MV;

Vanaf het plangebied wordt enkel afvalwater gescheiden aangeleverd naar de gemeentelijke riolering. Het beleid van de gemeente Montferland is er op gericht om daar waar mogelijk geen regenwater in te nemen, maar dit volledig te infiltreren binnen het plangebied. Voor de nieuw aan te brengen dakoppervlakken zal gebruik gemaakt moeten worden van nietuitloobbare materialen. Dit in overeenstemming met het gestelde in het Bouwbesluit.

Het af te voeren dakwater wordt bij voorkeur bovengronds afgevoerd naar een van de aan te leggen infiltratievoorzieningen binnen het plangebied.

Conclusie

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden gesteld dat voor de ontwikkeling van de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie Vinkwijkseweg 23 te Zeddam, de aanleg van een bergings- en infiltratiesysteem in de vorm van een infiltratiesloot met een lengte van circa 10 meter, een aanlegbreedte op bodemniveau van 0,5 meter en taluds van 1 op 1, met een inhoud van minimaal 12 m³, voldoet aan de door de gemeente Montferland gestelde afkoppelings- en infiltratie-eis bij een bui T=100+10%.

5.7 Geur

Berekend is de geurbelasting op de toekomstige woonlocatie veroorzaakt door omliggende veehouderijen. Het onderzoeksgebied is gelegen in een concentratiegebied zoals vastgelegd in bijlage I van de Meststoffenwet. Op grond van artikel 3, lid 1, onder a en b van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de norm voor de geurbelasting van geurgevoelige objecten in een concentratiegebied binnen de bebouwde kom maximaal 3,0 odour units per kubieke meter lucht en buiten de bebouwde kom 14,0 odour units per kubieke meter lucht.

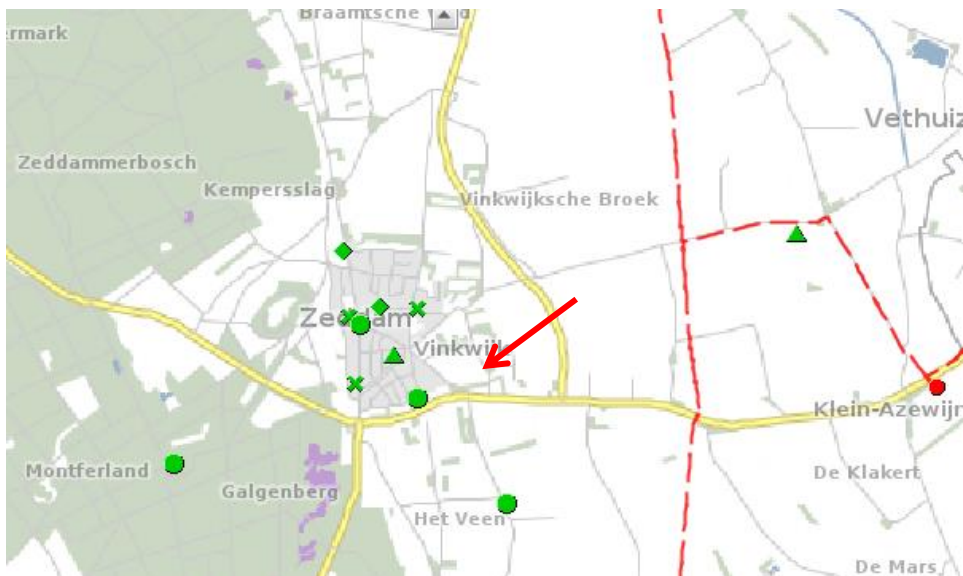
Ten aanzien van de berekening van de geurbelasting op de beoordelingspunten kan het volgende worden geconcludeerd:

- De achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de onderzoekslocatie is maximaal 0,9 ou/m³.
- Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting op de onderzoekslocatie is circa 2%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is op de onderzoekslocatie als 'zeer goed' aan te merken.
- Op basis van de berekende achtergrondbelasting is te concluderen dat de voorgrondbelasting van de dichtstbijgelegen veehouderij met dieren waarvoor omrekeningsfactoren zijn vastgesteld veel lager is dan de van toepassing zijnde geurnorm van 14,0 ou/m³.
- Binnen een afstand van 50 meter van de onderzoekslocatie zijn geen veehouderijen gelegen met uitsluitend diercategorieën waarvoor minimale afstanden gelden.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om risico's die omwonenden lopen door vliegverkeer en door de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen.

Gekeken is naar de risicokaart van de provincie Gelderland. Hieruit volgt dat ter hoogte van genoemde locatie geen specifieke zaken spelen die van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Een afbeelding van de kaart is hierna weergegeven. De dichtbijgelegen locatie met gevaarlijke stoffen is een aardgaspijpleiding van de Gasunie (rode stippellijn) op ongeveer 1 km afstand van de planlocatie. Gasleidingen vallen onder het op 1 januari 2010 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De hier bedoelde buisleiding heeft een PR 10-6 contour van 0 meter en een effectafstand (1% letaliteit) van 75 meter. Het plangebied ligt ver buiten deze afstand waardoor er ten opzichte van deze buisleiding geen sprake is van een nader te verantwoorden EV-risico.



Afbeelding: Risicokaart provincie Gelderland

5.9 Landschappelijke inpassing

De ruimtelijke ingreep op de omgeving door het initiatief is erg klein, doordat er sprake is van modernisering van een gebiedskenmerkend gebouw en (gedeeltelijke) sloop van een aantal ontsierende schuurgebouwen. Op de locatie is reeds groen aanwezig. Op de tekening op pagina 7 (erfinrichtingsplan) is aangegeven hoe gedacht wordt over de landschappelijk inpassing. Het nieuwe groen zal vooral aansluiten bij de reeds aanwezige beplanting. Geconcludeerd kan worden dat de locatie reeds landschappelijk is ingepast en dat met het 'nieuwe groen' hierop zal worden aangesloten. Initiatiefnemers staan open voor aanvullingen van de zijde van de gemeente.

5.10 Milieuhygiënische aspecten

Momenteel heeft de locatie Vinkwijkseweg 23 een agrarische bestemming. Op het erf vinden echter geen agrarische activiteiten meer plaats. De weilanden daaromheen zijn verpacht voor het houden van biologische kalveren. Voor de geurbelasting zie paragraaf 5.6.

5.11 Eigendomsgegevens

In bijlage 1 is de kadastrale kaart opgenomen van de locatie Vinkwijkseweg 23.

5.12 Benodigde vergunningen/ontheffingen/toestemmingen

Om het project te realiseren is een omgevingsvergunning nodig voor de sloop van de gebouwen, het verwijderen van eventueel aanwezig asbest en het bouwen van de nieuwe woning en bijgebouwen.

5.13 Planschaderisicoanalyse

Initiatiefnemers zijn voornemens om een woning te bouwen. Hiervoor wordt de bestemming van de locatie gewijzigd. Hierbij moet bekeken worden of er voor derden schade te verwachten is, de zogenaamde planschade. Gezien de aard van het initiatief moet vooral gedacht worden aan beperking van uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en waardedaling van panden en gronden.

Door realisatie van het initiatief ontstaat een nieuw geurgevoelig object. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tussen een veehouderij met dieren zonder geru emissiefactoren en een geurgevoelig object in het buitengebied minimaal 50 meter te bedragen (vaste afstanden). De afstand tussen de locatie en de omliggende agrarische bedrijven is overal minimaal 500 meter. Indien er sprake is van een intensieve veehouderij moet in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij niet gerekend worden met vaste afstanden, maar dient de geurbelasting berekend te worden met het programma V-stacks vergunning. De locatie Vinkwijkseweg 23 ligt ruim buiten de geurcontour van het dichtstbijzijnde melkvee- en varkensbedrijf en belemmert de ontwikkeling van dit bedrijf derhalve niet.

Van waardedaling van locaties van derden zal geen sprake zijn aangezien er momenteel vervallen gebouwen staan met een niet al te fraaie uitstraling. Een herinrichting van het erf zal het aanzicht van het erf in alle opzichten verbeteren.

Er zal met de gemeente een verhaalsovereenkomst worden opgesteld waarin geregeld wordt dat initiatiefnemers de eventuele planschade voor hun rekening nemen. Om deze reden heeft een uitgebreide planschaderisicoanalyse alleen meerwaarde voor de initiatiefnemers zelf en niet voor de gemeente. Deze analyse is derhalve niet gemaakt.

6 Uitvoerbaarheid en exploitatie

De ontwikkeling van het onderhavige plan aan de Vinkwijkseweg 23 is een particulier initiatief. De initiatiefnemers nemen dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor hun rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure aan de initiatiefnemers worden doorberekend. Voor de gemeente Montferland zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd en er is een dekkende exploitatie.

7 Conclusie

Initiatiefnemers zijn van plan middels functieverandering de locatie te transformeren naar een erf met twee woonerven. Oude gebouwen worden gesloopt en er wordt een nieuwe woonboerderij opgericht. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan buitengebied 2011 van de gemeente Montferland. De gemeente heeft aangegeven planologisch mee te willen werken aan een bestemmingsplanwijziging.

In deze onderbouwing is geconcludeerd dat het initiatief niet strijdig is met het ruimtelijk beleid op provinciaal niveau. Tevens is geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling past binnen de overige van toepassing zijnde visies en ruimtelijke plannen. De milieu- en omgevingsaspecten leveren geen belemmering op voor het initiatief.

Er is ook ingegaan op de financiële haalbaarheid van het initiatief. Gebleken is dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief op de locatie Vinkwijkseweg 23 te Zeddam planologisch aanvaardbaar is.

8 Bijlagen

8.1 Kadastrale kaart

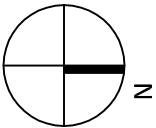
Bijlage 1 kadastrale kaart



Zwartewaterallee 14
Postbus 240
8000 AE Zwolle

t (088) 888 66 61
f (088) 888 66 62

e info@rombou.nl
i www.rombou.nl



Terborgseweg

Vinkwijkseweg

Vinkseweg

BER02C 01713G0000

BER02C 01712G0000

23

BOS

BER02C 01852G0000

36

BER02C 01478G0000



opdrachtgever

onderdeel

bladnummer

Melissen

situatie

SO-01

intake

schaal

papierformaat

datum

55.260
1:1000
A3

27-11-2014

Zwartewaterallee 14
Postbus 240
8000 AE Zwolle

t (088) 888 66 61
f (088) 888 66 62

e info@rombou.nl
i www.rombou.nl

Bijlage 2