

# Ruimtelijke onderbouwing

## Funcieverandering Hengelderweg 4 Didam

Definitief





# **Functieverandering Hengelderweg 4 Didam**

## Inhoudsopgave

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Toelichting</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                    | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                  | 5         |
| 1.2 Plangebied                                  | 5         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                    | 7         |
| 1.4 Leeswijzer                                  | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestaande situatie</b>           | <b>9</b>  |
| <b>Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie</b>         | <b>11</b> |
| 3.1 Algemeen                                    | 11        |
| 3.2 Opslagactiviteiten                          | 11        |
| 3.3 Bedrijfswoning Hengelderweg 4               | 11        |
| 3.4 Landschappelijke inpassing                  | 12        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                              |           |
| <b>Beleid en regelgeving</b>                    | <b>15</b> |
| 4.1 Rijksbeleid                                 | 15        |
| 4.2   |           |
| Provinciaal beleid                              | 16        |
| 4.3   |           |
| Gemeentelijk beleid                             | 17        |
| <b>Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>31</b> |
| 5.1 Bodem                                       | 31        |
| 5.2 Flora en fauna                              | 31        |
| 5.3 Bedrijven en milieuzonering                 | 32        |
| 5.4 Geluid                                      | 33        |
| 5.5 Geur  | 34        |
| 5.6 Luchtkwaliteit                              | 34        |
| 5.7 Externe veiligheid                          | 35        |
| 5.8 Water                                       | 37        |
| 5.9 Archeologie                                 | 40        |
| 5.10 Cultuurhistorie                            | 41        |
| 5.11 Verkeer en parkeren                        | 43        |
| 5.12 Kabels en leidingen                        | 44        |
| 5.13 Economische uitvoerbaarheid                | 44        |
| <b>Hoofdstuk 6 Conclusie</b>                    | <b>45</b> |

## **Toelichting**



## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Op de locatie Hengelderweg 4 te Didam bevinden zich 'Manege 't Hooge End' en 'Loon- en grondverzet Wenting'. De initiatiefnemers zijn voornemens de bestaande gebouwen in gebruik te nemen ten behoeve van twee agrarische loonwerkbedrijven. De gebouwen worden eveneens gebruikt voor niet-bedrijfsgebonden opslag van tijdelijke aan het gebruik onttrokken goederen materialen. Buitenopslag zal niet plaats vinden. De manege activiteiten zullen worden gestaakt.

Op 21 januari 2020 is reeds een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk gebruik van de manegegebouwen voor opslag, een en ander vooruitlopend op de gevraagde bestemmingswijziging naar loonwerkbedrijf met eveneens de mogelijkheid om gebouwen te gebruiken voor opslag van tijdelijk aan het gebruik onttrokken goederen en materialen (zie Bijlage 3).

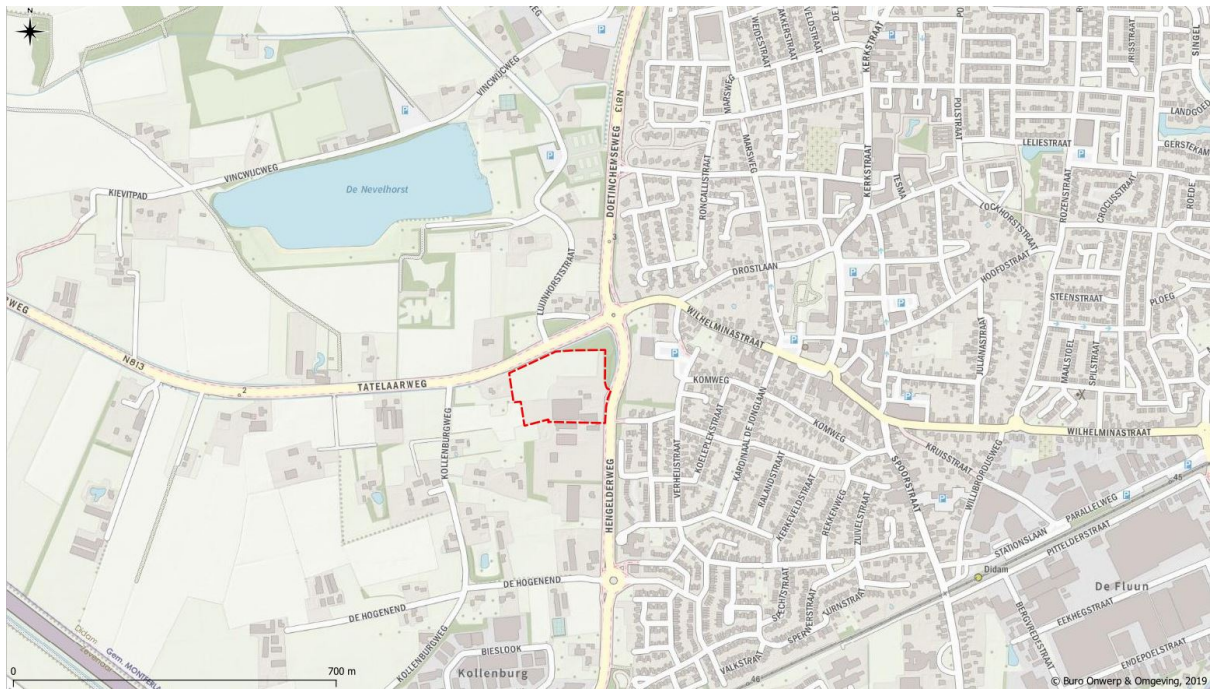
Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het voor de locatie geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', is een partiële herziening van dat bestemmingsplan noodzakelijk.

De initiatiefnemer heeft derhalve op 28 mei 2019 het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland verzocht medewerking te verlenen aan het voorgenomen initiatief. De gemeente Montferland heeft vervolgens op 16 juli 2019 aangegeven medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De gemeente heeft gevraagd een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren die ingaat op de verantwoording en haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling en die tevens een beplantingsplan bevat. Voorliggend document vormt deze ruimtelijke onderbouwing en toont de haalbaarheid van het initiatief aan. De ruimtelijke onderbouwing zal in een later stadium door de gemeente gebruikt worden ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan.

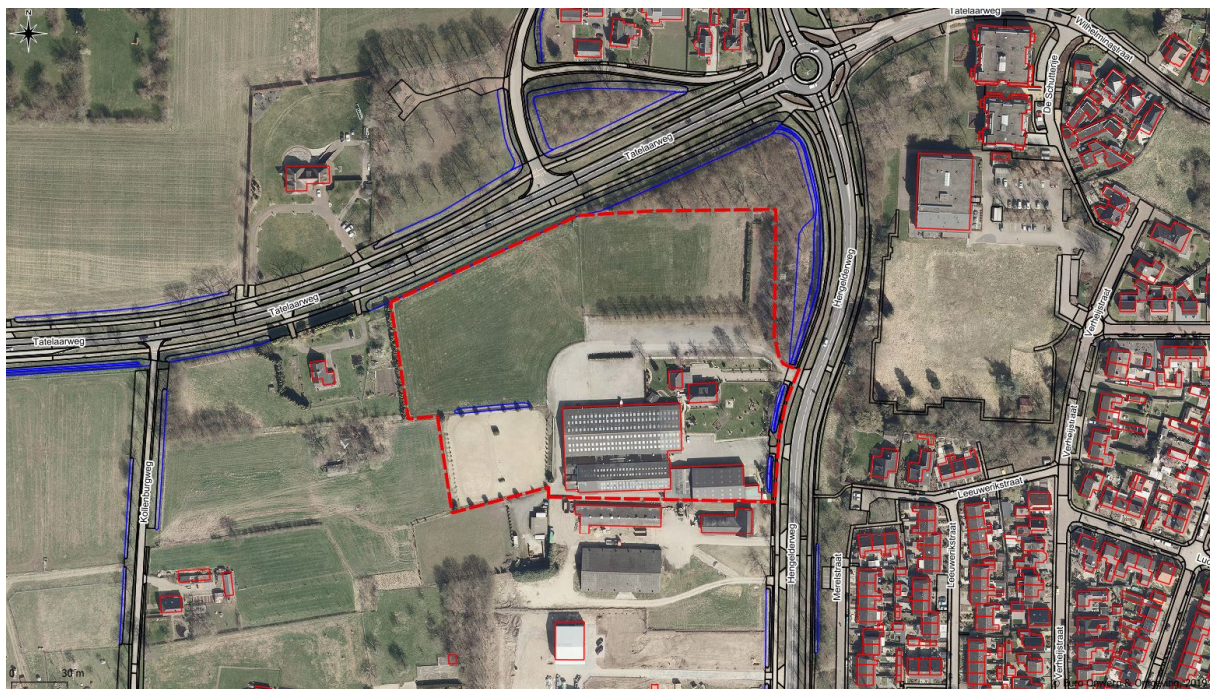
### **1.2 Plangebied**

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten westen van Didam. Het bestaat uit de percelen behorende bij de Hengelderweg 4 te Didam en wordt aan de noordzijde begrensd door weilanden, een bosschage en de Tatelaarweg. Aan de oostzijde bevindt zich de Hengelderweg met aan de overzijde de bebouwde kom van Didam. Aan de zuidzijde bevinden zich eveneens enkele percelen met niet-agrarische bedrijvigheid vanuit eerdere functieverandering. Aan de westzijde bevinden zich weilanden.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar Bijlage 1.



Globale ligging plangebied.



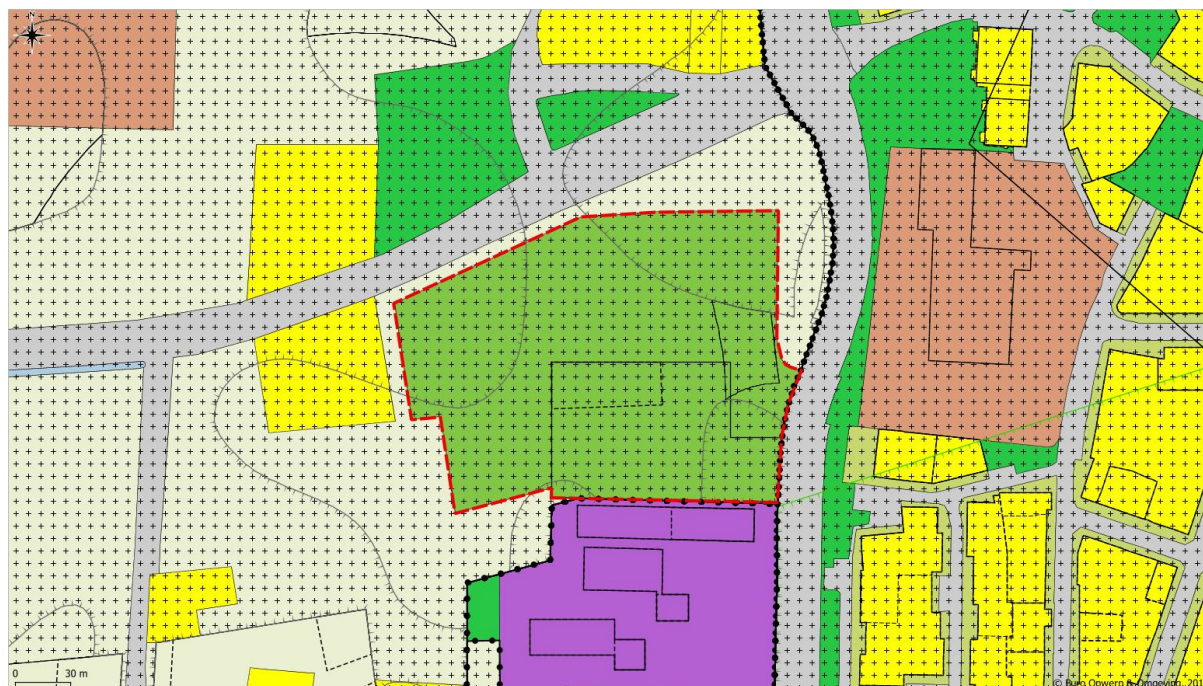
Globale begrenzing plangebied.



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 29 september 2011 door de gemeenteraad van Montferland is vastgesteld en op 6 november 2013 onherroepelijk is geworden. Hierna is het bestemmingsplan 'Buitengebied' een aantal maal geactualiseerd. Het laatst met de vierde herziening'. Dit bestemmingsplan is op 28 maart 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. In het plangebied geldt de bestemming 'Sport - manege'. Verder is een functieaanduiding opgenomen die een nevenactiviteit in de vorm van een loonwerkbedrijf mogelijk maakt. Deze functieaanduiding is overigens per abuis op een verkeerd deel van het perceel geprojecteerd.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied' weergegeven.



*Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' met globale aanduiding plangebied (rood omljnd).*

De beoogde ontwikkeling betreft de functieverandering van manege met een ondergeschikt loonwerkbedrijf naar twee agrarische loonwerkbedrijven met opslagmogelijkheden uitsluitend in de gebouwen zoals deze qua aard en omvang en uitstraling nu aanwezig zijn. Het initiatief is op basis van het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan. Ook de wijzigingsbevoegdheid maakt geen functieverandering van manege naar een andere werkfunctie mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

### 1.4 Leeswijzer

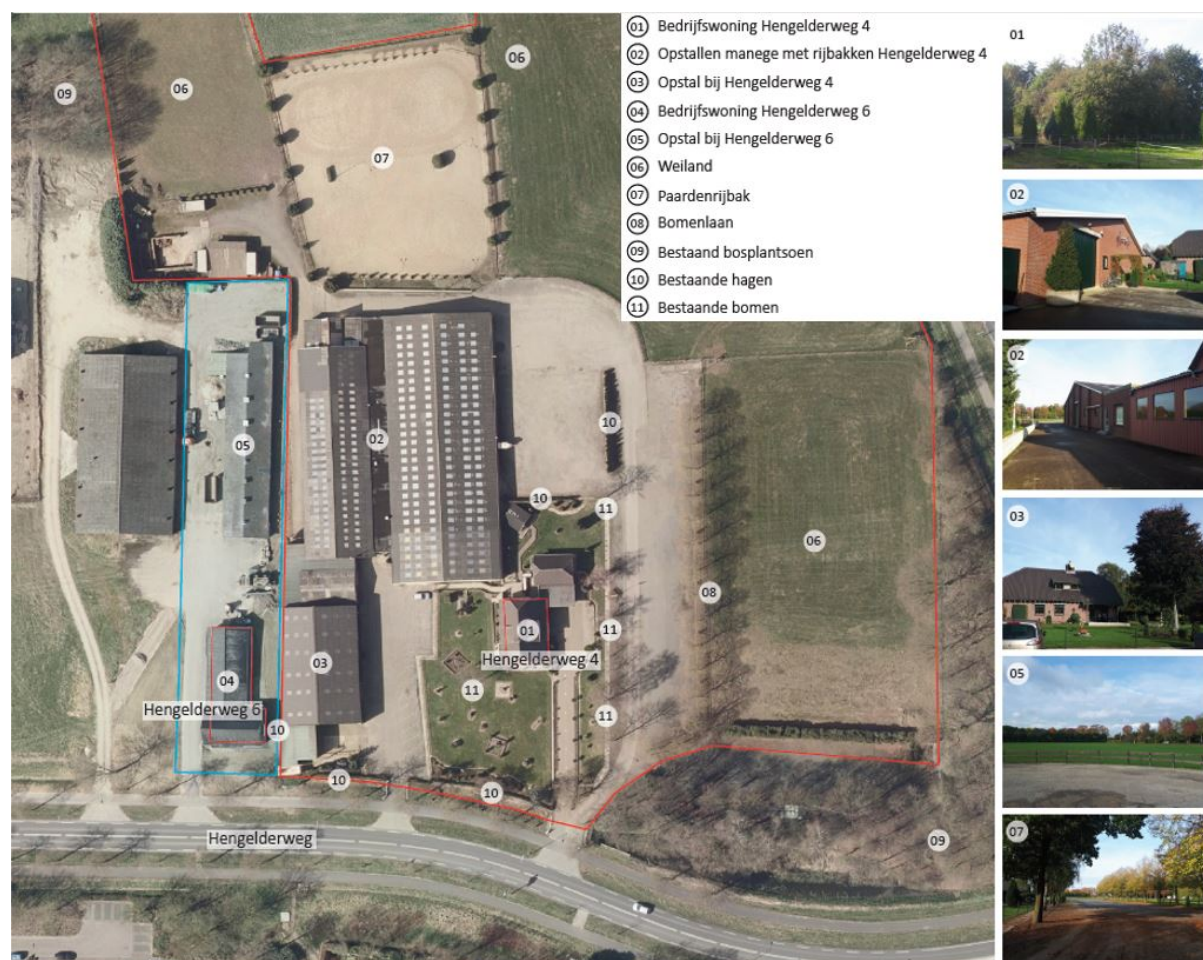
Deze toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 op de huidige, en in hoofdstuk 3 op de toekomstige situatie ingegaan. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 5 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. Tevens wordt aan de economische uitvoerbaarheid getoetst. Het laatste hoofdstuk is gewijd aan de concluderende afweging ten aanzien van het initiatief.



## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik door 'Manege 't Hooge Ende' en 'Loon- en grondverzet Wenting'. Binnen het plangebied zijn zowel opstallen voor de manege aanwezig, als opstallen die gebruikt worden ten behoeve van het ondergeschikte loonbedrijf. Verder is er een bedrijfswoning binnen het plangebied aanwezig.

Op navolgende afbeelding is de situatie ter plaatse van het plangebied (binnen rode contour) weergegeven. De opstal met nummer 3 is en blijft in gebruik als werktuigenberging ten behoeve van het loonwerkbedrijf van Wenting. Aangezien de eigenaar van het loonbedrijf aan de Hengelderweg 6 betrokken is bij onderhavig initiatief is dat perceel meegenomen en aangeduid in onderstaande afbeelding (binnen blauwe contour).

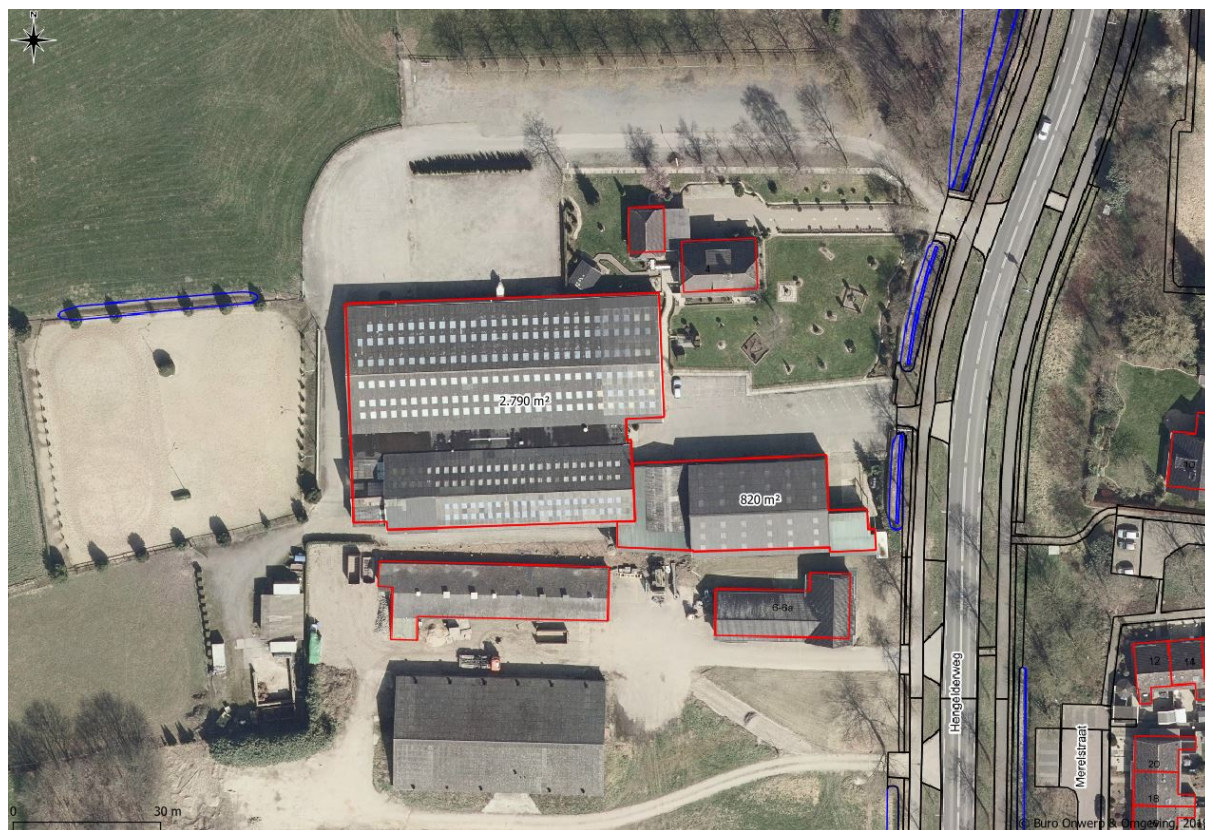


*Huidige situatie plangebied (afbeelding is niet noordgericht)*

Op 21 januari 2020 is reeds een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk gebruik van de manege gebouwen voor opslag, een en ander vooruitlopend op de gevraagde bestemmingswijziging naar loonwerkbedrijf met eveneens de mogelijkheid om gebouwen te gebruiken voor opslag van tijdelijk aan het gebruik onttrokken goederen en materialen (zie Bijlage 3). De opslag vindt uitsluitend plaats in de bestaande gebouwen zoals deze qua aard, omvang en (in pandige) uitstraling rechtens aanwezig zijn.

De tijdelijke omgevingsvergunning eindigt op het moment dat de bestemming is gewijzigd naar bedrijf met de nadere bestemming 'loonwerkbedrijven' en de tijdelijk vergunde opslagmogelijkheid (onder voorwaarden) in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Op

navolgende afbeelding zijn de oppervlaktes van de gebouwen, waarop de functieverandering betrekking heeft, weergegeven.



## Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

### 3.1 Algemeen

De initiatiefnemer is voornemens een deel van de gronden en opstallen te verkopen aan de eigenaar van het naastgelegen loonwerkbedrijf aan de Hengelderweg 6. Diegene zal de aan te kopen gronden met bijbehorende bebouwing gaan gebruiken voor een zelfstandig agrarisch loonwerkbedrijf en ten behoeve van opslag (niet behorende bij de loonwerkactiviteiten). De opslag vindt plaats in de bestaande gebouwen zoals deze qua aard, omvang en (in pandige) uitstraling nu rechtens aanwezig zijn. Het betreft een nieuw agrarisch loonwerkbedrijf.

Het betreft hier de vestiging van een nieuw agrarisch loonwerkbedrijf in de bestaande gebouwen van de manege, een en ander in lijn met het functieveranderingsbeleid. De ontsluiting van deze gebouwen die van functie veranderen verloopt dan ook uitsluitend via het terrein van de Hengelderweg 4. Op de locatie Hengelderweg 6 is uitsluitend een lichte bedrijfsfunctie toegestaan in maximaal milieucategorie 2. Er is sprake van strijd met het bestemmingsplan wanneer de locaties worden samengevoegd.

Het initiatief voorziet niet in sloop- of bouwwerkzaamheden. Een deel van de aanwezige bebouwing binnen het plangebied zal van functie veranderen. De opstallen die in gebruik waren ten behoeve van manege activiteiten zullen in gebruik worden genomen voor agrarisch loonwerk en opslagmogelijkheden. De manege activiteiten zullen dan ook worden gestaakt.

### 3.2 Opslagactiviteiten

Er zal enkel opslag plaatsvinden van tijdelijk aan het gebruik onttrokken goederen en materialen dan wel met een zeer beperkte, milieu-uitstraling zoals is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Dit betreft de opslag van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen, uitsluitend in de reeds aanwezige bebouwing. Bouwactiviteiten zijn niet toegestaan ten behoeve van de opslagfunctie. De opslagactiviteiten betreffen in geen geval de opslag van brandgevaarlijke, explosieve stoffen of goederen, vuurwerkopslag of opslag die moet worden aangemerkt als bedrijfsmatige activiteiten/of zaken die kunnen leiden tot bodemverontreiniging of andere milieuverontreiniging. Buitenopslag is zowel voor wat betreft het loonwerkbedrijf als de opslagfunctie niet toegestaan. Voor zover de gebouwen meer geschikt worden gemaakt voor het loonwerkbedrijf is er geen sprake meer van gebouwen zoals deze nu rechtens aanwezig zijn en is de opslagfunctie niet meer mogelijk. De loonwerkbedrijven zijn gesitueerd in de bestaande gebouwen.

### 3.3 Bedrijfswoning Hengelderweg 4

De bedrijfswoning op het perceel Hengelderweg 4 wordt in de huidige situatie bewoond door de huidige eigenaren en exploitanten van de manegehallen en het huidige onder tot nevensgeschikte loonbedrijf. Hoewel het overgrote deel van de manegehallen wordt verkocht ten behoeve van een daarin nieuw te vestigen loonwerkbedrijf, blijft de woning in eigendom van de huidige eigenaren en hun dochter. De woning blijft niettemin ook in de nieuwe planologische situatie dat de agrarische loonwerkbedrijven mogelijk maakt, een bedrijfswoning voor de dan op het terrein gevestigde bedrijven. Een 'bedrijfswoning' wordt op grond van de regels in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' als volgt omschreven: 'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) één persoon (of twee indien er sprake is van een zelfstandige inwoningsituatie), wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is'

De bewoners van de bedrijfswoning exploiteren voorlopig in de nieuwe situatie zelf ook nog een klein loonwerkbedrijf, maar hiernaast zijn zij ook verantwoordelijk voor het toezicht op het nieuw te vestigen loonwerkbedrijf in de manegehallen. Dit wordt bij de verkoop van de manegehallen ook vastgelegd tussen de huidige eigenaren en bewoners van de bedrijfswoning en de exploitant van het op het terrein nieuw te vestigen loonwerkbedrijf. De bewoners van de bedrijfswoning zorgen ervoor dat er ook buiten werktijden, sprake is van toezicht op het aanwezige materiaal en materieel en kan worden ingegrepen bij ongeregelde zaken zoals, vandalisme, diefstal of brand. Zij faciliteren een doelmatige bedrijfsvoering van het bedrijf en het gebruik van de beschikbare inritten van en naar de bedrijfshallen.

Ook in het kader van het milieuspoor wordt de betreffende woning in dat geval aangemerkt als bedrijfswoning bij het nieuw te vestigen loonwerkbedrijf in de manegehallen. Deze functionele binding tussen de op de locatie aanwezige bedrijven en de bedrijfswoning dient ook naar de toekomst toe behouden te blijven. Bij toekomstige verkoop van de woning wordt in de akten vastgelegd dat sprake is van een bedrijfswoning, waarvan de bewoners in ieder geval een toezicht houdende rol vervullen, alsmede op de bezoekers van het terrein. Dit wordt tevens opgelegd aan opvolgende eigenaren. De eigenaren/bewoners van de bedrijfswoning zijn zich ervan bewust dat 'bedrijf' de hoofdfunctie is van de locatie en dat zij met de bewoning van de bedrijfswoning hierbij een ondersteunende rol vervullen en ten dienste staan een doelmatige bedrijfsvoering van de bedrijven.

In een koop/verkoopovereenkomst tussen de huidige eigenaren van de manegehallen en de nieuwe eigenaren wordt de rol van de bedrijfswoning duidelijk in de akte omschreven. Daarin wordt ook de mogelijkheid geboden aan de nieuwe eigenaar van de manegehallen om bij gelegenheid de bedrijfswoning zelf te kunnen verwerven. Ook bij mogelijke verkoop van de bedrijfswoning aan een derde dient op de juiste wijze in de akten dienaangaande te worden omschreven dat sprake is van een bedrijfswoning, waarbij de bewoners een functie vervullen ten behoeve en ten dienste van de op dezelfde locatie gevestigde bedrijven. Voor zover mogelijk wordt de woning bij verkoop in eerste aanleg te koop aangeboden aan eigenaren/exploitanten van agrarische loonwerkbedrijven op zelfde locatie.

### **3.4 Landschappelijke inpassing**

De gemeente Montferland heeft een specifiek stelsel aan beleid en regels opgesteld waarbinnen functieverandering mogelijk is. Vanuit dit beleid is ook een goede landschappelijke inpassing vereist.

Ten behoeve van een landschappelijke inpassing van het plan zijn navolgende uitgangspunten de belangrijkste geweest voor het ontwerp:

- Behoud van bestaand groen;
- Het toepassen van hagen bomen en bosplantsoen op de perceelsgrenzen;
- Inheems soortgebruik;
- Het accentueren van de langgerektheid van de percelen door middel van groen;
- Groenstructuren worden met name aan de randen van de percelen toegepast;
- Aansluiting op het groenplan van de naastgelegen percelen.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot navolgend beplantingsplan. Deze is opgenomen als Bijlage 2. Het beplantingsplan wordt als een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels opgenomen.



### Toekomstige situatie

De Hengelderweg 6 en Hengelderweg 4 zijn afzonderlijke bedrijven. Voornamelijk wordt dit ook als zodanig ingevuld. De ontsluiting van de gebouwen op de locatie Hengelderweg 4 gebeurt ook enkel via de ontsluiting op Hengelderweg 4. Via de ontsluiting Hengelderweg 6 zijn de gebouwen Hengelderweg 4 niet bereikbaar (zie bovenstaande afbeelding). Dit zal in een overeenkomst tussen gemeente en nieuwe eigenaren worden vastgesteld.





## Hoofdstuk 4

### Beleid en regelgeving

#### 4.1 Rijksbeleid

##### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6, tweede lid)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

##### 4.1.2 Conclusie rijksbeleid

Voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden. Met het initiatief is sprake van functieverandering van bestaande bebouwing. Het initiatief wordt niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onderhavig initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden. Het initiatief wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Hierbij wordt opgemerkt dat met het initiatief wel invulling wordt gegeven aan de verstedelijkingsladder dat hergebruik van gebouwen voorop stelt.

Met het initiatief zijn geen overige nationale belangen gemoeid. Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland 2014 en Gaaf Gelderland**

De op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgestelde omgevingsvisie is een plan dat richting geeft en ruimte biedt. De provinciale omgevingsvisie is sinds de vaststelling in 2014 diverse malen geactualiseerd. Ingezet wordt op waarborging en versterking van bestaande kwaliteiten (ontwikkelen met kwaliteit). Om ontwikkelingen met kwaliteit te ondersteunen worden gebiedskwaliteiten in Gelderland opgenomen in een Gebiedenatlas. De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid. Hiermee wil de provincie bijdragen aan: meer aandacht voor vormgeving en beeldkwaliteit, betere landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, goede sociale en culturele inbedding, inspirerend gebruik cultuurhistorie en erfgoed.

Nieuwvestiging in het buitengebied is uitgesloten voor bedrijven die op een bedrijventerrein thuis horen. Het verbod geldt niet als er sprake is van functieverandering zoals dat door de gemeente Montferland (zie paragraaf 4.3) is vastgesteld. De provincie wil de beweging van stedelijke functies in het landelijke gebied inperken door in te zetten op hergebruik van de bestaande voorraad.

Voor een zorgvuldige afweging van ontwikkelingen in het buitengebied moet de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik worden gebruikt. Ook bij functieverandering moet de vraag worden gesteld of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is, d.w.z. dat de nieuwe situatie zich geruisloos laat inpassen in het karakter van het betreffende buitengebied. Als de nieuwe situatie gelet op de omvang en de effecten (bijvoorbeeld milieuhinder en verkeer aantrekkende werking) zodanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling, waarbij een afweging op grond van de Gelderse ladder aan de orde is. In de provincie Gelderland is functieverandering een belangrijk middel om de ruimtelijke kwaliteit te borgen en te versterken, maar ook ter behoud van een economische vitaal buitengebied.

Met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland concentreert de provincie zich enkel op zaken die van provinciaal belang zijn. De nieuwe Omgevingsvisie geeft de richtlijnen voor de ruimtelijke, fysieke en economische inrichting van de provincie. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal, waarbij wordt ingespeeld op de nieuwe vraagstukken zoals het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Bij haar 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. Onderhavig initiatief voorziet in hergebruik van bestaande gebouwen, waarmee tegemoet wordt gekomen aan provinciale doelstellingen. Het benutten van bestaande gebouwen heeft daarin de voorkeur.

### **Toetsing**

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek. In dit geval wordt voorzien in hergebruik van vrijkomende bebouwing en wordt het plangebied zorgvuldig ingepast in de bestaande landschapsstructuur. De ontwikkeling voorziet daardoor in een kwaliteitsverbetering en laat zich geruisloos inpassen in het karakter van het buitengebied. Het plan draagt bij aan de verwezenlijking van provinciale beleidsdoelstellingen. Zo draagt het plan ook bij aan het behoud van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde

#### **4.2.2 Omgevingsverordening**

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

### **Toetsing**

In artikel 2.12 (solitaire bedrijvigheid) van de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen voor de vestiging van bedrijvigheid in het buitengebied. Dit is in principe niet toegestaan voor bedrijvigheid die thuis hoort op een bedrijventerrein. Onderhavig initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden. De voorgenomen bedrijfsactiviteiten zijn echter passend in het buitengebied. Verder wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

#### **4.2.3 Conclusie provinciaal beleid**

Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Structuurvisie Montferland**

In de structuurvisie is het plangebied gelegen op de overgang van 'contour bebouwd gebied' naar 'hoofdfunctie landbouw'.



Structuurvisiekaart Montferland met globale aanduiding plangebied (blauwe ovaal).

De verwachting is dat het aantal agrarische bedrijven in de komende jaren zal afnemen. Dat roept de vraag op naar de mogelijkheden voor hergebruik van de vrijkomende gebouwen. De gemeente wil hiervoor ruimere mogelijkheden opnemen uit oogpunt van het behoud van een sterke plattelandseconomie. Daarnaast hanteert de gemeente de versterking van de ruimtelijke kwaliteit bij een functieverandering als uitgangspunt. Dat betekent bijvoorbeeld dat er vereveningseisen worden gesteld ten aanzien van sloop van gebouwen, de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing.

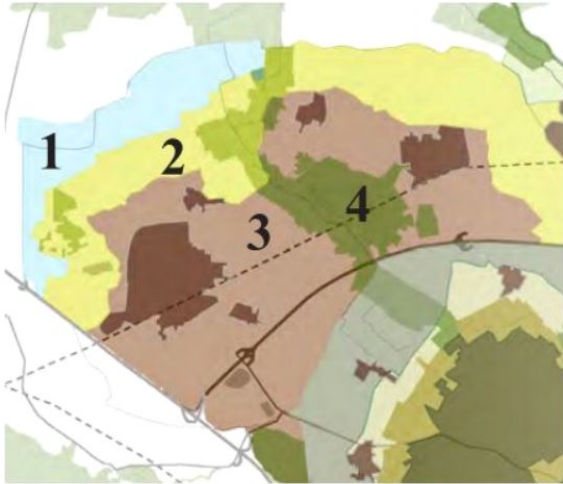
### **Toetsing**

Onderhavig initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden. Hiermee is sprake van een gedeeltelijke herontwikkeling. Met de ontwikkeling worden nieuwe dragers van het platteland gerealiseerd. Onderhavig initiatief speelt in op de trend dat er steeds meer leegstaande bebouwing in het buitengebied bijkomt. Doordat het plangebied landschappelijk is ingepast, wordt met het plan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied verbeterd en neemt de vitaliteit van het buitengebied toe. Het plan past binnen het beleid van de structuurvisie van de gemeente Montferland.

### 4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP+)

Om richting te geven aan ontwikkelingen in het landschap heeft de gemeente samen met de gemeenten Doetinchem en Oude IJsselstreek in 2008 een landschapsontwikkelingsplan (LOP+) opgesteld.

Op grond van het landschapsontwikkelingsplan is het plangebied gelegen binnen deelgebied 5 'op het zandgebied rondom Didam en Wehl' en valt daarin binnen deelgebied 3 'zandgronden rond Didam en Wehl'.



*Deelgebieden rondom Didam en Wehl: 1) komkleigebied ten westen en noorden van Didam; 2) de zoom; kleigebied rond bovenzijde Didam en Wehl; 3) zandgronden rond Didam en Wehl; 4) de bossen en landgoederen in de EHS*

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Didam. Hier bevindt zich oude, open esgronden en het kampenlandschap met vele, verspreide boerderijen en buurtschappen. Een groot deel van de essen is in de loop der tijd van akkerland in woonwijk of bedrijven terrein, wat ook het geval is ter plaatse van, en rondom onderhavig plangebied.

#### *Hoofdpunten van het beleid op het zandgebied rondom Didam en Wehl.*

In algemene zin geldt voor dit landschapsensemble onder meer het versterken van de duurzame economische mogelijkheden van landbouw en andere sectoren door het bieden van ruimte aan andere functies (verbreding) met behoud en versterking van landschappelijke karakteristieken. Meervoudig ruimtegebruik en groene en blauwe diensten zijn daarbij extra aantrekkelijk.

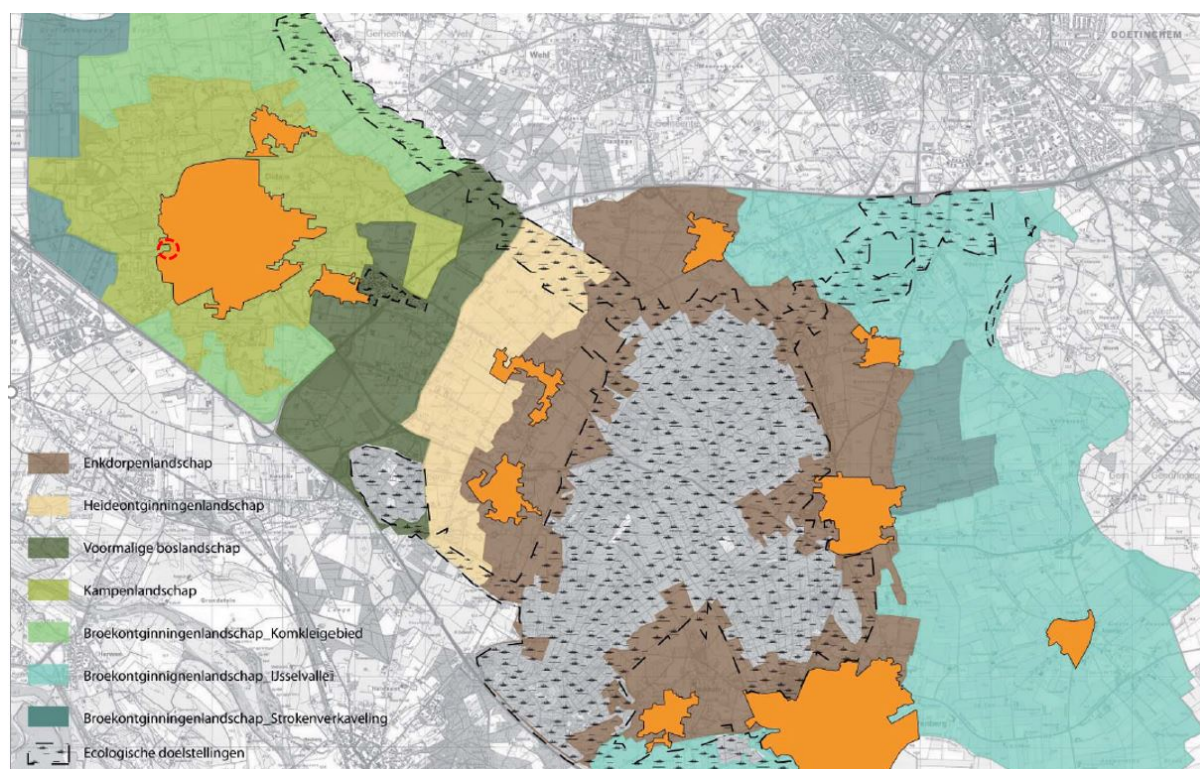
#### **Toetsing**

Met onderhavig initiatief wordt een kwaliteitsverbetering geleverd aan het landschap. Het landschapstype vanuit het LOP is als vertrekpunt gebruikt voor de vormgeving van de toekomstige beplantingssituatie. De specifieke kenmerken van het gebied worden daarbij benut en versterkt.

### 4.3.3 Beeldkwaliteitsplan buitengebied

Op 22 april 2010 is door de gemeenteraad van de gemeente Montferland het beeldkwaliteitsplan (bkp) vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een reactie van de gemeente op de veranderingen in het buitengebied zoals het stoppen van agrarische bedrijven. De primaire functie van het beeldkwaliteitsplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit weer te geven (erfbepanting, oriëntatie en plaatsing bouwmassa's op het erf, architectuur, materiaalgebruik en dergelijke). Het beeldkwaliteitsplan wordt als toetsingskader bij functieveranderingen van agrarische bouwvlakken ingezet.

Op grond van het beeldkwaliteitsplan Buitengebied is de locatie Hengelderweg 4 te Didam gelegen in deelgebied 'Kampenlandschap'.



Deelgebieden beeldkwaliteitsplan (plangebied is gelegen binnen rode cirkel).

Oorspronkelijk kon men rondom Didam nog de verschillen herkennen tussen het essenlandschap en het kampenlandschap. De typische kenmerken van de essen (zoals bolle ligging) zijn aan het vervagen, door meer bebouwing en begroeiing op de es en het eroderen/slechten van steilranden. Het oorspronkelijke kampenlandschap (éénmansessen) ligt grotendeels opgesloten tussen de oorspronkelijk reliëfrijke, open essen en de vlakke, halfopen heide- en broekontginningen. De beslotenheid van de essen en de kleinschaligheid behorende bij de kampen zijn sterk aangetast door schaalvergrotingen in de landbouw, toenemende bebouwing en het weghalen/degraderen van heggen en houtkanten. Hierdoor is het verschil in landschapstypen nauwelijks meer waarneembaar. De karakterstieke (besloten) openheid van het essenlandschap staat erg onder druk. Door de erven beter in te passen in het landschap (door middel van opgaand groen op de erfscheiding) neemt de leesbaarheid en het onderscheidende karakter van het gebied toe. Het landschap zal een kleinschaliger karakter krijgen. Functieverandering biedt goede mogelijkheden om erven een beslotener karakter te geven. Met relatief weinig beplanting kan de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Voor het gehele buitengebied van de gemeente Montferland geldt dat bij functieverandering een bijdrage geleverd wordt aan de verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

### **Toetsing**

Onderhavig initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden. Door uitvoering te geven aan het beplantingsplan wordt voldaan aan de eisen uit het bkp en krijgt het erf een meer beslotener karakter.

#### **4.3.4 Beleid ten aanzien van functieverandering en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing**

Op 27 september 2012 heeft de gemeente Montferland de Notitie 'Herijking Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' vastgesteld. In de notitie zijn de volgende doelstellingen voor functieverandering geformuleerd;

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

Functieverandering naar werken kan in beginsel uitsluitend plaatsvinden op percelen waar sprake is van een agrarisch bouwvlak. Er worden geen eisen gesteld aan de minimaal aanwezige oppervlakte aan gebouwen.

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- door functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- functieverandering mag niet leiden tot belemmering van (gevoelige) functies in de omgeving. Sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening;
- functieverandering mag de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in het gebied voor de grondgebonden landbouw en het landbouwon ontwikkelingsgebied niet nadelig beïnvloeden;
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een t.o.v. de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- functieverandering dient bij te dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een goede beeldkwaliteit in de nieuwe situatie (erfindeling en bebouwing), sloop van beeldkwaliteit verlagende bebouwing, behoud en verbetering van monumentale gebouwen, en een goede landschappelijke inpassing;

Daarnaast geldt in voorkomende gevallen dat:

- a. geen afbreuk mag worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- b. functieverandering niet mag leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatst genoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;
- c. de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant mogen worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- d. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden;
- e. een watertoets dient te worden uitgevoerd, waaruit blijkt dat op aanvaardbare wijze met het aspect water wordt omgegaan (waarbij wordt onder meer getoetst aan het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel);
- f. voor zover de locatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied, de nieuwe functie niet mag leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie vóór functieverandering;
- g. functieverandering geen negatieve gevolgen mag hebben voor de archeologische waarden, waartoe archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd en die maatregelen dienen te worden getroffen die overeenkomstig het archeologiebeleid van de gemeente zijn;
- h. uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat

- betreft het aspect geur;
- i. dient te worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe wooneenheden en woningen (hogere grenswaarden zijn niet aan de orde);
  - j. functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit;
  - k. de externe veiligheid wordt gewaarborgd.

Hoewel niet-agrarische bedrijvigheid in principe dient te worden gehuisvest op een bedrijventerrein, kan met functieverandering naar werken het buitengebied zijn economische basis behouden en kan de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied worden versterkt.

In het kader van functieverandering naar werken zoals opgenomen in de notitie 'Herijking Ruimte voor Vernieuwing' worden in navolging van het beleid uit 2008 opnieuw gedifferentieerde mogelijkheden geboden die gebaseerd zijn op:

1. De aard van de functie;
2. Het gebiedstype en de kwetsbaarheid van dat gebiedstype;
3. De milieu-uitstraling van de functie;

Ad 1) Onderscheid wordt gemaakt in de volgende functies:

- Agrarische verwante en gebiedsgebonden functies;
- Gebiedsgebonden functies;
- Niet-gebiedsgebonden functies.

De toegestane omvang van de nieuwe werkfunctie neemt toe naarmate de functie meer gelieerd of verwant is aan het buitengebied. Er is dan een grotere oppervlakte toegestaan en tevens behoeft er minder van de bestaande bebouwing te worden gesloopt.

Agrarische verwante en gebiedsgebonden functies zijn sterk gelieerd aan de agrarische bedrijvigheid in het buitengebied en komen daar van oorsprong ook voor. Deze bedrijven dienen voor hun functioneren feitelijk te midden van de agrarische bedrijvigheid te worden gevestigd. Loonbedrijven die direct agrarische activiteiten ontplooiën voor agrariërs worden als zodanig aangemerkt.

Ad 2) Er worden ruimere mogelijkheden geboden naarmate een gebied minder kwetsbaar is dan wel geen bijzondere landschappelijke waarden of gebiedsdoelen in het geding zijn.

Ad 3) Niet alle werkfuncties zijn toegestaan. Naast het gegeven dat bepaalde bedrijven gelet op de aard van de bedrijvigheid niet worden toegestaan, bedraagt de maximale milieucategorie voor nieuwe werkfuncties 3.1. Hiervoor geldt conform de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een hinderafstand van 50 meter. De mogelijkheden voor functieverandering naar werken worden ingeperkt naarmate de werkfuncties feitelijk niet in het buitengebied thuishoren. Dit wordt verder aangescherpt naarmate ook de milieucategorie hoger is.

### **Toetsing**

Het initiatief voorziet in de vestiging van een agrarisch verwant gebiedsgebonden bedrijf op de locatie van een manege. Hierop kunnen de voorwaarden worden toegepast zoals deze ook gelden bij functieverandering op een agrarisch bouwvlak. In dit geval is er sprake van een agrarisch verwante gebiedsgebonden functie (agrarisch loonwerkbedrijf) in multifunctioneel gebied in de A12 zone. Hiermee kan van sloop worden afgezien en worden volstaan met een goede landschappelijke inpassing. Opslag kan plaatsvinden in de gebouwen zoals deze voor wat betreft aard, omvang en (in pandige) uitstraling rechtens aanwezig zijn.



In de onderstaande tabel zijn de aangepaste mogelijkheden voor functieverandering naar werken weergegeven. De tabel geeft inzicht in de maximale omvang van de werkfunctie in de verschillende gebiedstypen en de vereveningsbijdrage die daarbij moet plaatsvinden.

|                             | Agrarisch verwant en gebiedsgebonden (loonwerk of ander dienstverlenend bedrijf aan de landbouw) | Gebiedsgebonden (paardenpension, caravanstalling, dierenasiel en andere aan het buitengebied gelieerde bedrijvigheid)                                     | Niet gebiedsgebonden (schildersbedrijf, aannemers- of bouwbedrijf, hoveniersbedrijf, reparatiebedrijf) Milieucategorie 2 en 2 | Niet gebiedsgebonden bedrijf > milieucategorie 2 tot max 3.2   | Aanvullende vereveningsbijdrage  |
|-----------------------------|--|---|---|--|--|
| EHS-natuur                  | -  | -   | -   | -  |  |
| EHS-verbinding en verweving | 25% oppervlakte reductie*<br>tot max. 1.000 m <sup>2****</sup>                                   | 25% oppervlakte reductie*<br>tot max. 750 m <sup>2****</sup>  | 50% oppervlakte reductie*<br>tot max. 750 m <sup>2****</sup>  | -  | Goede landschappelijke inpassing en bijdrage aan de EHS ter grootte van de te slopen oppervlakte aan gebouwen. |
| Multifunctioneel platteland | Geen oppervlakte reductie noodzakelijk<br>tot max. 1.000 m <sup>2****</sup>                      | 25% oppervlaktereductie over het meerdere van 1.250 m <sup>2</sup> indien meer dan 1.250 m <sup>2</sup> aanwezig is*<br>tot max. 1.000 m <sup>2****</sup> | 25% oppervlakte reductie*<br>tot max. 1.000 m <sup>2****</sup>  | 50% oppervlakte reductie*<br>tot max. 1.000 m <sup>2****</sup> | Goede landschappelijke inpassing   |
| Waardevol landschap         | 25% oppervlakte reductie*<br>tot max. 1.000 m <sup>2****</sup>                                   | 25% oppervlaktereductie*<br>tot max. 750 m <sup>2****</sup>   | 50% oppervlakte reductie*<br>tot max. 750 m <sup>2****</sup>  | 50% oppervlakte reductie*<br>tot max. 500 m <sup>2****</sup>   | Goede landschappelijke inpassing (geen buitenopslag toegestaan)  |
| LOG**                       | 25% oppervlakte reductie*<br>tot max. 1.000 m <sup>2****</sup>                                   | 25% oppervlakte reductie*<br>tot max. 750 m <sup>2****</sup>  | 50% oppervlakte reductie*<br>tot max. 750 m <sup>2****</sup>  | 50% oppervlakte reductie*<br>tot max. 500 m <sup>2****</sup>   | Goede landschappelijke inpassing   |
| Grondgebonden landbouw**    | 25% oppervlakte reductie*<br>tot max. 1.000 m <sup>2****</sup>                                   | 25% oppervlakte reductie*<br>tot max. 750 m <sup>2****</sup>  | 50% oppervlakte reductie*<br>tot max. 750 m <sup>2****</sup>  | 50% oppervlakte reductie*<br>tot max. 500 m <sup>2****</sup>   | Goede landschappelijke inpassing   |

\* indien sprake is van monumentale gebouwen en deze in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie, dan wordt de vereveningsbijdrage gevormd door de instandhouding van deze gebouwen. In dat geval is tevens een oppervlakte toegestaan ter grootte van de omvang van deze gebouwen.

\*\* voor alle omzettingen geldt een zware motiveringsplicht ten aanzien van het opwerpen van belemmeringen voor de landbouw die het primaat heeft in het gebied;

\*\*\* Een grotere omvang is toegestaan wanneer aan de opgegeven sloopreductie wordt voldaan en daarnaast 1 gebouw in gebruik wordt genomen waarvan de omvang groter is, dan volgens de in de tabel maximaal opgegeven oppervlakte is toegestaan.

Er kan van sloop worden afgezien indien sprake is van een agrarisch verwante en gebiedsgebonden functie in het gebiedstype 'multifunctioneel gebied'. Juist het gebiedstype 'multifunctioneel gebied' welke wordt gekenmerkt door beperkte waarden, een verwevenheid van functies en het ontbreken van specifieke gebiedsdoelen, leent zich bij uitstek voor enige verruiming bij de agrarisch verwante en gebiedsgebonden werkfuncties en de gebiedsgebonden werkfuncties door terughoudender om te gaan met de sloopverplichting. Bovendien biedt functieverandering hier bij uitstek een mogelijkheid om de landschapsstructuur te versterken. De verplichting tot landschappelijke inpassing van initiatieven blijft binnen dit gebied dan ook onverkort van toepassing.

In de A-12 zone bij Didam hebben zich in vorige eeuw de nodige structuurveranderingen

voorgedaan. Een groot deel van de agrarische gronden is hier omgezet in bedrijventerrein. Bovendien hebben binnen dit gebied in het verleden reeds de nodige functieveranderingen van agrarische naar niet-agrarische bedrijvigheid plaatsgevonden, waardoor dit gebied meer dan gemiddeld in multifunctioneel gebied wordt gekenmerkt door een verwevenheid van functies. Profilering en opwaardering van deze zone die verder wordt gekenmerkt door landschapsvervaging en een divers beeld van bebouwingstypen, is wenselijk. Binnen dit gebied wordt daarom (bovenop de in de tabel genoemde max. oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>) voor gebiedsgebonden werkfuncties 250 m<sup>2</sup> aan extra ruimte geboden. Voor agrarisch verwante en gebiedsgebonden werkfuncties komt binnen dit gebied de maximale toegestane oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> geheel te vervallen, waarmee een volledige omzetting mogelijk is van alle gebouwen zonder sloopwaarde. Wel dient in alle gevallen sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van het erf. Op onderstaande afbeelding is de A12 zone, waarbinnen deze verruimde mogelijkheden zich voordoen, weergegeven.



Een gebruik van vrijgekomen gebouwen voor sec opslag wordt niet als functieverandering aangemerkt. Van belang bij dat gebruik voor opslag is wel het criterium of een bepaalde opslag al dan niet een bedrijfsmatig karakter heeft.

Het beleid voor functieverandering naar werken is doorvertaald in een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

#### **Bestemmingsplan 'Buitengebied'**

Het beleid voor functieverandering naar werken is doorvertaald in een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

#### **43.4 Functieverandering naar werken**

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de bestemmingen:

- Agrarisch
- Agrarisch – Paardenhouderij
- Agrarisch met waarden

te wijzigen om de niet-agrarische werkfuncties die zijn genoemd in sub b te realiseren in de gebieden genoemd in sub c. Daarbij mag de oppervlakte van de functies niet meer bedragen dan aangegeven in sub c, tenzij sprake is van bijzonderheden zoals die in of bij de tabel zijn opgenomen. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

1. door hergebruik van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en gevoelige functies in de omliggende omgeving niet belemmerd; *Zie paragraaf 5.5 en 5.3*

2a. er dient sprake te zijn van een agrarisch bouwvlak welke in de nieuwe situatie komt te vervallen; *In dit geval heeft de gemeente besloten ook de gebouwen van de manege te willen beschouwen als voormalige/vrijkomende agrarische gebouwen waarop de mogelijkheden voor functieverandering van toepassing kunnen worden verklaard.*

2b. er dient een oppervlakte aan gebouwen te worden gesloopt zoals in de tabel onder c staat aangegeven tenzij in of bij deze tabel is aangegeven dat van sloop kan worden afgezien; *Er kan in dit geval van sloop worden afgezien.*

3. -

4. functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'; *N.v.t.*

5. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking; *Zie paragraaf 5.11*

6. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek flora en fauna dient te worden aangetoond; *Onderhavig initiatief voorziet niet in sloop, ver- of nieuwbouw, het dempen van sloten of verwijderen van groenelementen. Aangenomen kan worden dat daarmee geen beschermde planten- of diersoorten worden aangetast. Een onderzoek naar het aspect flora en fauna is daarom niet nodig. Zie paragraaf 5.2*

7. 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; *N.v.t.*

8. -

9. 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; *N.v.t.*

10. indien de functieveranderingslocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag de nieuwe functie niet leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie vóór functieverandering; *N.v.t.*

11. de bedrijfsfunctie(s) wordt in de bestaande gebouwen uitgeoefend met dien verstande dat de oppervlakte en in de inhoud van de gebouwen niet mag worden vergroot; *De loonwerkbedrijven worden volledig ondergebracht in de bestaande gebouwen. Opslag vindt enkel plaats in de gebouwen zoals deze voor wat betreft omvang aard, omvang en (in pandige) uitstraling rechtens aanwezig zijn.*

11a. de bedrijvigheid heeft een maximale hinderafstand van 50 m overeenkomstig de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (cat. 3.1), tenzij sprake is van gebiedsgebonden functie in welk geval een bedrijf met een hinderafstand van maximaal 100 meter (cat. 3.2) is toegestaan voor zover de omgeving dat mogelijk maakt; *Er is sprake van een categorie 3.1 functie in een gebied dat kan worden aangemerkt als gemengd gebied.*

12. bedrijvigheid zoals vermeld onder 2a in de bijlage 6 bij deze regels 'lijst van bedrijvigheid' niet is toegestaan; *Er wordt geen bedrijvigheid toegestaan zoals opgenomen onder 2a van die bijlage*

**2a. Lijst van activiteiten welke niet zijn toegestaan in het kader van functieverandering naar werken**

1. bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen dan wel gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
  2. auto- of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven (hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel van landbouwmachines en landbouwvoertuigen);
  3. bedrijven voor personen of goederenvervoer;
  4. seksinrichtingen;
  5. horeca en detailhandel (tenzij aan de bedrijfsactiviteit ongeschikte detailhandel in de vorm van ter plaatse vervaardigde goederen/producten en streekelijke producten tot een max. omvang van 50 m<sup>2</sup>);
  6. recreatie en maatschappelijk/zorg;
  7. buitenopslag of bedrijvigheid met buitenopslag als inherent onderdeel van de bedrijfsvoering;
13. -
14. -
15. -
16. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel daarvoor geschikt kan en zal worden gemaakt; *Zie paragraaf 5.1*
17. uit onderzoek (in geval van een geurgevoelige functie) is gebleken dat ter plaatse van de functieveranderingslocatie sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur; *Zie paragraaf 5.5*
18. is aangetoond dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de functieverandering, alsmede dat de functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit; *Zie paragraaf 5.6*
19. een watertoets heeft aangetoond dat de functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding c.q. het watersysteem; *Zie paragraaf 5.8*
20. is aangetoond dat wordt voldaan aan de normstelling in het kader van de externe veiligheid; *Zie paragraaf 5.7*
21. functieverandering naar werken niet is toegestaan binnen de indicatieve magneetveldzone van een hoogspanningsleiding tenzij het object niet magneetveldgevoelig is of onderzoek heeft uitgewezen dat de locatie niet is gelegen binnen de specifieke magneetveldzone; *De locatie bevindt zich niet binnen een indicatieve of specifieke magneetveldzone.*
22. landschappelijke inpassing van het erf plaatsvindt;
- Ten behoeve van het initiatief is een beplantingsplan opgesteld waarbij wordt aangesloten bij het karakter van het gebied en het beplantingsplan wat in het nabije verleden is opgesteld voor de naastgelegen functieveranderingslocatie Hengelderweg 6-10.*
23. de economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond; *Het plan is economisch uitvoerbaar. Er is geen sprake van bouwactiviteiten*
24. In geval op een functieveranderingslocatie sprake is van een bedrijfswoning, wordt deze in de nieuwe situatie bestemd tot 'bedrijfswoning' bij het te vestigen bedrijf. *De bestaande bedrijfswoning behoudt de functie van bedrijfswoning bij de te vestigen loonwerkbedrijven.*
- b. De functies die gerealiseerd mogen worden door middel van een wijzigingsbevoegdheid zijn genoemd in tabel 1 en uitgewerkt in bijlage 6 'Lijst van bedrijvigheid' bij de regels. Indien functies naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met deze functies, zijn ook deze functies toegestaan.
- c. In tabel 1 is de maximale omvang van de functie per gebied aangegeven:

Tabel 1

| Aanduiding   | Agrarisch<br>verwant en<br>gebiedsgebonden<br>(loonwerk of<br>ander<br>dienstverlenend<br>bedrijf aan de<br>landbouw) | Gebiedsgebonden<br>(paardenpension,<br>caravanstalling,<br>dierenasiel en<br>andere aan het<br>buitengebied<br>gelieerde<br>bedrijvigheid | Niet<br>gebiedsgebonden<br>(schildersbedrijf,<br>aannemers- of<br>bouwbedrijf,<br>hoveniersbedrijf,<br>reparatiebedrijf)<br>Milieucategorie 2<br>1 en 2 | Niet<br>gebiedsge-<br>bonden<br>bedrijf ><br>milieucate-<br>gorie 2 tot<br>max 3.2 | Aanvullende<br>vereveningsbij-<br>drage  |
|--|---|---|---|--|--|
| 'ehs =<br>natuur'<br>'overige<br>zone-GNN'   | -   | -   | -   | -  |  |
| 'ehs =<br>verbindings<br>zone' en<br>'ehs =<br>verweven'<br><br>'overige<br>zone - GO'<br>en 'overige<br>zone -<br>GO-EVZ' | 25%<br>oppervlakte<br>reductie*<br><br>tot max. 1.000<br>m <sup>2***</sup>  | 25% oppervlakte<br>reductie*<br><br>tot max. 750<br>m <sup>2***</sup>   | 50% oppervlakte<br>reductie*<br><br>tot max. 750<br>m <sup>2***</sup>   | -  | Goede<br>landschappelij-<br>ke inpassing<br>en<br>natuuraanleg<br>bijdrage aan<br>de EHS ter<br>grootte van de<br>te slopen<br>oppervlakte<br>aan<br>gebouwen. |
| 'waardevol<br>landschap'   | 25%<br>oppervlakte<br>reductie*<br><br>tot max. 1.000<br>m <sup>2***</sup>  | 25%<br>oppervlakte<br>reductie*<br><br>tot max. 750<br>m <sup>2***</sup>  | 50% oppervlakte<br>reductie*<br><br>tot max. 750<br>m <sup>2***</sup>   | 50%<br>oppervlak-<br>tereductie<br>*<br>tot max.<br>500<br>m <sup>2***</sup>       | Goede<br>landschappelij-<br>ke inpassing<br>(geen<br>buitenopslag<br>toegestaan)   |
| 'reconstruc-<br>tiewetzone<br>- landbouw<br>ontwikke-<br>lingsgebied<br>**   | 25%<br>oppervlakte<br>reductie*<br><br>tot max. 1.000<br>m <sup>2***</sup>  | 25% oppervlakte<br>reductie*<br><br>tot max. 750<br>m <sup>2***</sup>   | 50% oppervlakte<br>reductie*<br><br>tot max. 750<br>m <sup>2***</sup>   | 50%<br>oppervlak-<br>te<br>reductie*<br>tot max.<br>500<br>m <sup>2***</sup>       | Goede<br>landschappelij-<br>ke inpassing   |
| 'grondge-<br>bonden<br>landbouw'<br>**   | 25%<br>oppervlakte<br>reductie*<br><br>tot max. 1.000<br>m <sup>2***</sup>  | 25% oppervlakte<br>reductie*<br><br>tot max. 750<br>m <sup>2***</sup>   | 50% oppervlakte<br>reductie*<br><br>tot max. 750<br>m <sup>2***</sup>   | 50%<br>oppervlak-<br>te<br>reductie*<br>tot max.<br>500<br>m <sup>2***</sup>       | Goede<br>landschappelij-<br>ke inpassing   |

|  |  |   |   |   |                                  |
|--|--|---|---|---|----------------------------------|
| 'overige gronden' (Multifunctioneel platteland)  | Geen oppervlakte reductie noodzakelijk<br><br>tot max. 1.000 m <sup>2***</sup>   | 25% oppervlakte reductie over het meerdere van 1.250 m <sup>2</sup> indien meer dan 1.250 m <sup>2</sup> aanwezig is*<br><br>tot max. 1.000 m <sup>2***</sup> | 25% oppervlakte reductie*<br><br>tot max. 1.000 m <sup>2***</sup> | 50% oppervlakte reductie*<br><br>tot max. 1.000 m <sup>2***</sup> | Goede landschappelijke inpassing |
| 'overige gronden' (Multifunctioneel platteland A12-zone) zoals vermeld onder 3 van bijlage 1 bij deze regels (Lijst van bedrijvigheid) | Geen oppervlakte reductie noodzakelijk<br><br>Bestaande oppervlakte aan gebouwen mag volledig voor de nieuwe werkfunctie in gebruik worden genomen | 25% oppervlakte reductie over het meerdere van 1.250 m <sup>2</sup> indien meer dan 1.250 m <sup>2</sup> aanwezig is*<br><br>tot max. 1.250 m <sup>2***</sup> | 25% oppervlakte reductie*<br><br>tot max. 1.000 m <sup>2***</sup> | 50% oppervlakte reductie*<br><br>tot max. 1.000 m <sup>2***</sup> | Goede landschappelijke inpassing |

\*indien sprake is van monumentale gebouwen en deze in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie, dan wordt de vereveningsbijdrage gevormd door de instandhouding van deze gebouwen. In dat geval is tevens een oppervlakte toegestaan ter grootte van de omvang van deze gebouwen.

(Voormalige of vrijgekomen) bedrijfsgebouwen die worden gebruikt ten behoeve van de bouw van praalwagens voor sociaal-culturele activiteiten worden niet meegeteld in de bestaande oppervlakte aan gebouwen waarover de sloopreductie wordt bepaald voor zover de specifieke behoefte daaraan wordt aangetoond en deze bedrijfsbebouwing gedurende een periode van ten minste 10 jaar voor dit gebruik beschikbaar wordt gesteld.

\*\* voor alle omzettingen geldt een zware motiveringsplicht ten aanzien van het opwerpen van belemmeringen voor de landbouw die het primaat heeft in het gebied;

\*\*\* Een grotere omvang is toegestaan wanneer aan de opgegeven sloopreductie wordt voldaan en daarnaast 1 gebouw in gebruik wordt genomen waarvan de omvang groter is, dan volgens de in de tabel maximaal opgegeven oppervlakte is toegestaan.

### Toetsing

Voor de vestiging van de loonwerkbedrijven in de gebouwen van de manege is geen sloopverplichting noodzakelijk nu:

- Sprake is van een agrarische verwante en gebiedsgebonden functie;
- De locatie is gelegen binnen de A12 zone als onderdeel van het multifunctioneelgebied

Er zijn voorts geen ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen welke zich tegen de voorgenomen wijziging naar agrarisch loonwerkbedrijf verzetten.

#### **4.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid**

Onderhavig initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden uitsluitend in de gebouwen zoals deze qua vorm en omvang en in pandige uitstraling aanwezig zijn. Het initiatief geeft invulling aan het functieveranderingsbeleid van de gemeente Montferland. Het initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. In het volgende hoofdstuk wordt getoetst aan de randvoorwaarden voortvloeiend uit de van toepassing zijnde milieu en omgevingsaspecten.





## Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Bodem

#### 5.1.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld of een omgevingsvergunning wordt verleend voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### 5.1.2 Toetsing

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als manege, weiland, ondergeschikt agrarisch loonwerkbedrijf en bedrijfswoning. Er is in de nieuwe situatie geen sprake van opslag van bodemverontreinigende stoffen of ander stoffen of goederen die leiden tot aantasting van het milieu of die een uitstraling hebben naar de omgeving. De opslag vindt plaats in de bestaande gebouwen. Er is geen sprake van bouwactiviteiten. Gelet op het gegeven dat geen sprake is van een gevoelige functie en het gegeven dat er geen ingrepen in de bodem en bouwactiviteiten plaatsvinden is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Er bestaat geen verdenking van ernstige bodemverontreiniging.

Afhankelijk van het gebruik en de inrichting van de bestaande gebouwen, ten behoeve van de loonwerkbedrijven, is mogelijk in het kader van de melding Activiteitenbesluit/omgevingsvergunning onderdeel milieu een nul-situatieonderzoek bodem noodzakelijk. Indien een dergelijk onderzoek benodigd is zal dit uitgevoerd moeten worden.

#### 5.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### 5.2 Flora en fauna

#### 5.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en rondom het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

#### 5.2.2 Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven met niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden. Ten behoeve van het initiatief vindt er geen sloop, ver- of nieuwbouw activiteiten plaats en blijft het dak onaangetast. Verder voorziet het initiatief niet in het verwijderen van groenelementen. Er wordt wel beplanting toegevoegd als onderdeel van het inpassingsplan. Aangenomen kan worden dat er geen beschermde planten- of diersoorten worden aangetast. Een onderzoek naar het aspect flora en fauna is daarom nu niet nodig. Voor zover er op grond van de nieuwe bestemming in de toekomst bouwactiviteiten aan de orde zijn, zal ervoor worden gewaakt dat geen overtredingen plaatsvinden van de Wet natuurbescherming (voorzorgprincipe).

De locatie bevindt zich niet binnen gebied, waarvoor specifieke bescherming geldt of waarop

kernkwaliteiten of waarden van toepassing zijn zoals:

- een grondwaterbeschermingsgebied;
- agrarisch gebied met waarden;
- waardevol landschap;
- Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO);
- een magneetveldzone van een hoogspanningsverbinding.

Ook is vanwege de afstand tot Natura 2000- gebieden (meest nabij gelegen is 'Rijntakken' op 3,3 km ten zuidwesten) en de aard en omvang van de ingreep, geen sprake van een externe werking op deze gebieden.

### **5.2.3 Conclusie**

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **5.3 Bedrijven en milieuzonering**

### **5.3.1 Algemeen**

Indien door middel van een ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'<sup>1</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met een stap worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### **5.3.2 Toetsing**

Onderhavig initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden uitsluitend in de gebouwen zoals deze qua aard, omvang en (in pandige) uitstraling nu aanwezig zijn. Hierbij zal in de werktuigenberging hoofdzakelijk opslag van materiaal en materieel plaatsvinden, waarbij geen grootschalige (onderhouds-)werkzaamheden plaats gaan vinden.

De bedrijfswoning binnen het plangebied is niet gevoelig van hinder afkomstig van de eigen inrichting, maar wel voor het ten zuiden gelegen loonbedrijf. De bedrijfswoning van het ten zuiden gelegen loonbedrijf is niet gevoelig van hinder afkomstig van de eigen inrichting, maar wel voor het agrarisch loonbedrijf binnen het plangebied. Ter plaatse van de Hengelderweg 6 is maximaal milieucategorie 2 toegestaan (richtafstand 30 m) zodat de woning Hengelderweg 4 geen hinder ondervindt van de bedrijvigheid op nummer 6. Het is daarbij wel van belang dat het bedrijf op Hengelderweg 6 planologisch en feitelijk gescheiden blijft van het te vestigen agrarisch loonwerkbedrijf op Hengelderweg 4. De gebouwen op Hengelderweg 4 mogen uitsluitend via de bestaande ontsluiting op Hengelderweg 4 bereikbaar zijn. Op de locatie

Hengelderweg 6 is enkel een kleinschalig bedrijf toegestaan in maximaal milieucategorie 2.

Vanwege de overeenkomstigheid in bedrijfsactiviteiten, kan voor beide bedrijfswoningen worden gesteld dat het initiatief niet zorgt voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van beide bedrijfswoningen. Daarnaast is in de huidige situatie op de locatie aan de Hengelderweg 4 reeds een bestaand loonbedrijf aanwezig en als zodanig bestemd. Feitelijk komt daarmee in de toekomstige situatie het agrarisch loonbedrijf aan de Hengelderweg 4 niet dichters op de woning van het agrarisch loonbedrijf aan de Hengelderweg 6.

De maximale richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, voor voorliggend initiatief bedraagt 50 meter (milieucategorie 3.1). Vanwege de ligging aan een hoofdweg en de diversiteit aan functies in de omgeving (woon-, bedrijfs- en maatschappelijke functies) is er sprake van een gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand met 1 stap worden verminderd tot 30 meter. De meest nabij gelegen burgerwoning betreft de woning aan de Leeuwerikstraat 12 te Didam. Deze woning is op 55 meter afstand gesitueerd tot aan de dichtsbijzijnde bedrijfsbebouwing aan de Hengelderweg 4. Dit betreft de bebouwing van het bestaande loonbedrijf.

Onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoningen aan de Hengelderweg 4 en de Hengelderweg 6 en de nabij gelegen andere gevoelige functies. De bedrijven worden daarmee ook niet beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Met de ontwikkeling is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

### **5.3.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

## **5.4 Geluid**

### **5.4.1 Algemeen**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

### **5.4.2 Toetsing**

Onderhavig initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden uitsluitend in de gebouwen zoals deze qua aard, omvang en (in pandige) uitstraling nu aanwezig zijn. Voorgenomen initiatief voorziet niet in de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige functie. De bedrijfswoning betreft een bestaande bedrijfswoning die tot de inrichting behoort.

### **5.4.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

## 5.5 Geur

### 5.5.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) 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 voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

### 5.5.2 Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden uitsluitend in de gebouwen zoals deze qua aard, omvang en (in pandige) uitstraling nu aanwezig zijn. Hiermee wordt niet voorzien in de realisatie van nieuwe (geur)gevoelige objecten en worden omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. **In de directe omgeving bevinden zich bovendien geen (intensieve) veehouderijen.**

### 5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.6 Luchtkwaliteit

### 5.6.1 Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en zwevende deeltjes als  $\text{PM}_{10}$  (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor  $\text{PM}_{2,5}$ . Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor  $\text{PM}_{10}$  wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor  $\text{PM}_{2,5}$  wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal  $1,2 \text{ ug/m}^3$  verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren,

tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **5.6.2 Toetsing**

Onderhavig initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden. De functieverandering van manege en loonbedrijf naar een tweetal agrarische loonbedrijven met opslag zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Echter, met het initiatief is er geen sprake meer van verkeersbewegingen van en naar de manege. Naar verwachting zal het totaal aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied afnemen, waardoor het plan 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **5.6.3 Conclusie**

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk. Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. Hiernaast zal ook het initiatief zelf niet in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit

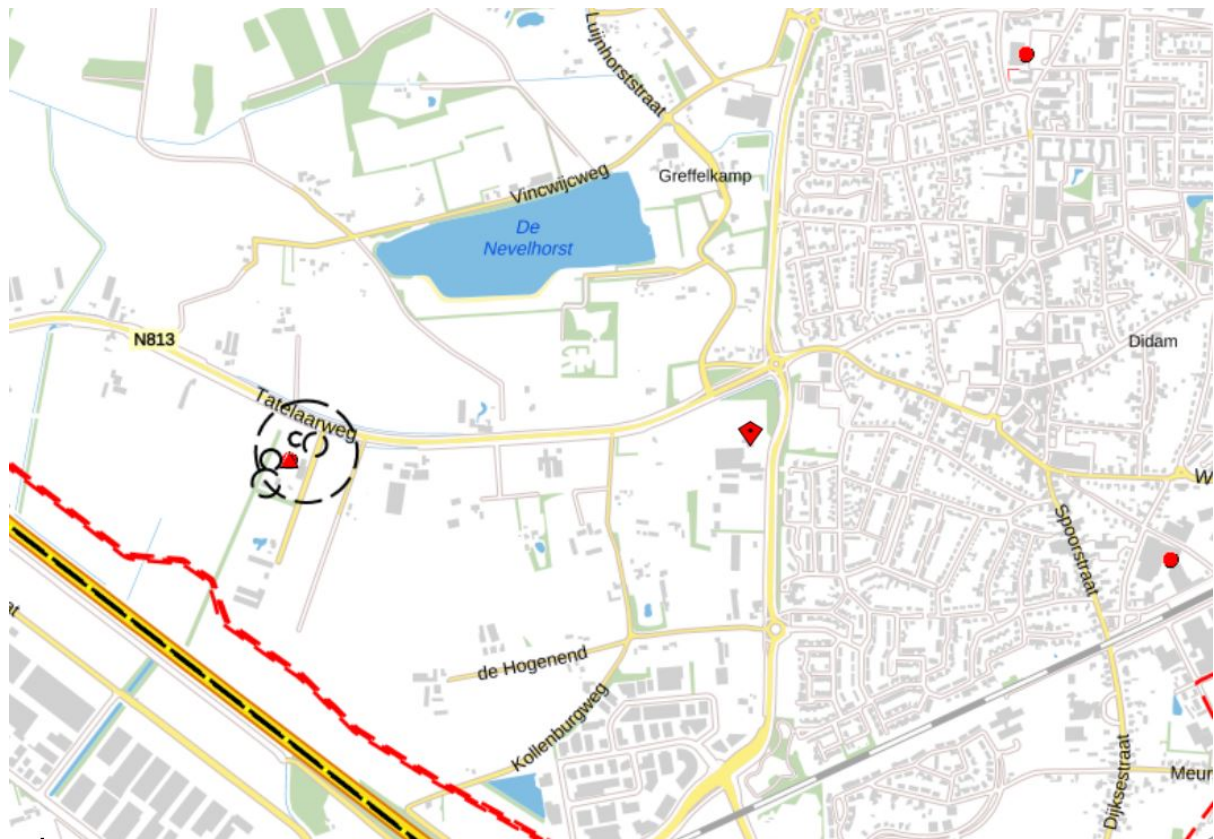
## **5.7 Externe veiligheid**

### **5.7.1 Algemeen**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

### **5.7.2 Toetsing**

Om te inventariseren of er stationaire en mobiele bronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen is de Risicokaart Nederland geraadpleegd. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



*Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (rode marker)*

Op de risicokaart is te zien dat op circa 1 km ten westen van het plangebied een tankstation met LPG-installatie aanwezig is. Verder zijn er ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 1 km een drietal aardgastransportleidingen, op 1,1 km de A12 en op circa 2,6 km de Betuweroute gesitueerd. Het plangebied is niet gelegen binnen de geldende  $10^{-6}$ -contouren. Met het gebruik van de bestaande gebouwen door een loonwerkbedrijf wordt niet voorzien in een nieuw verblijfsobject.

In de toekomstige situatie zal geen sprake zijn van opslag van gevaarlijke stoffen waardoor sprake zou zijn van een Bevi-inrichting. Voor wat betreft de opslagfunctie wordt verder opgemerkt dat opslag van brandgevaarlijke/explosieve en/of milieuverontreinigende stoffen niet is toegestaan.

### 5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

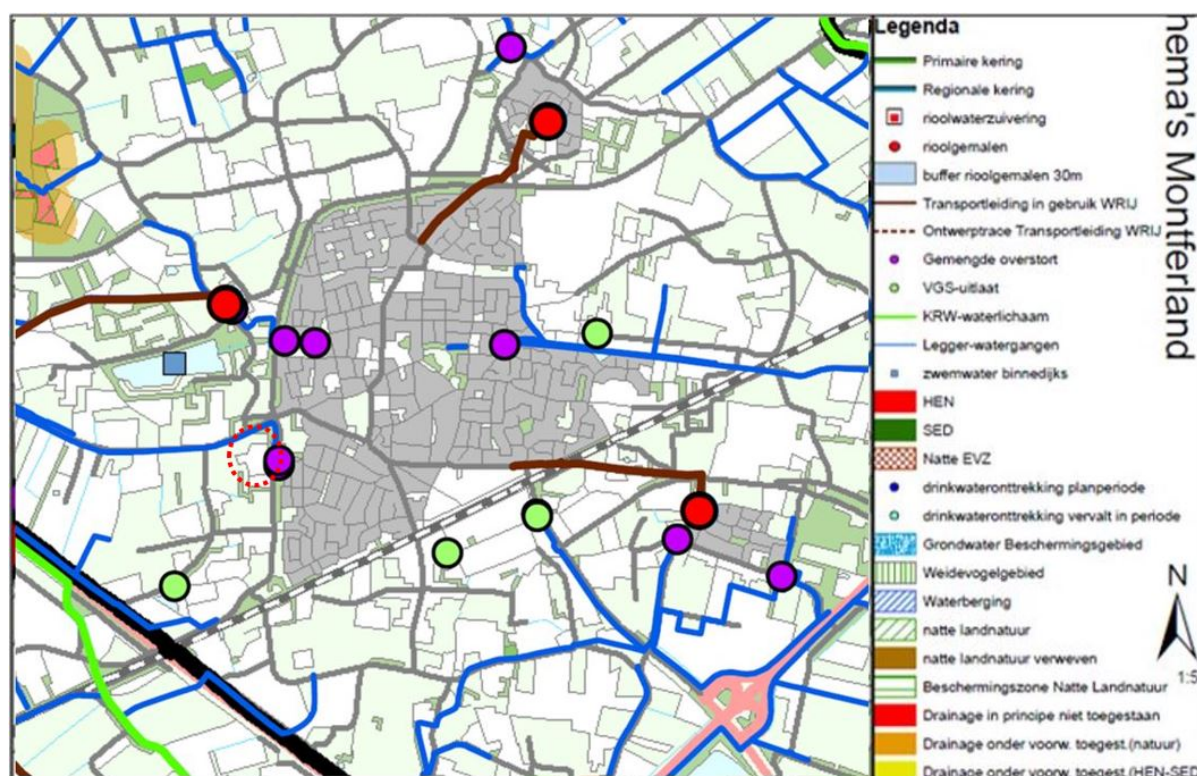
## 5.8 Water

### 5.8.1 Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

Op de 'Waterthemakaart' van de gemeente Montferland zijn geen voor het plangebied relevante thema's aangeduid. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de kaart weergegeven.



Uitsnede waterthemakaart gemeente Montferland (plangebied in rode cirkel)

### 5.8.2 Situatie plangebied

#### Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik door 'Manege 't Hooge End' en 'Loon- en grondverzet Wenting'. Binnen het plangebied zijn zowel opstallen voor de manege aanwezig, als opstallen

die gebruikt worden ten behoeve van het loonbedrijf. Verder is er een bedrijfswoning binnen het plangebied aanwezig. Het erfdeel is grotendeels verhard.

De bestaande verharding is al volledig afgekoppeld, omdat ter plaatse het vuilwater van de panden zijn aangesloten op een drukrioolunit van de gemeente. Hierop mag geen hemelwater zijn aangesloten.

### **Toekomstige situatie**

In de toekomstige situatie vinden er vrijwel geen wijzigingen plaats in het verhard oppervlak. Het hemelwater wordt op eigen perceel geïnfiltreerd en geborgen. Er wordt rekening gehouden met 40 mm/m<sup>2</sup> verhard oppervlak voor een infiltratievoorziening.

### **5.8.3 Watertoetstabel**

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel van het Waterschap Rijn en IJssel geselecteerd en vervolgens beschreven.

| <b>Thema</b>                     | <b>Toetsvraag</b>   | <b>Relevant</b> | <b>Intensiteit</b> |
|----------------------------------|---|-----------------|--------------------|
| 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 (meest nabijgelegen ligt 3 km) op of winterbed van een rivier?          | Nee             | 2                  |
| Riolering en Afvalwaterketen     | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m <sup>3</sup> /uur?   | Nee             | 2                  |
|                                  | 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?   | Nee             | 1                  |
|                                  | 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?   | Nee             | 1                  |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m <sup>2</sup> ?                                 | Nee             | 2                  |
|                                  | 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m <sup>2</sup> ?                                   | Nee             | 1                  |
|                                  | 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?   | Nee             | 1                  |
|                                  | 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?              | Nee             | 1                  |
| Oppervlaktewater-kwaliteit       | 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 perceelsslotsen of andere wateren?  | Nee             | 1                  |
|                                  | 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?   | 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?   | Ja  | 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 |

#### 5.8.4 Algemeen

Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd/geborgen. In de toekomstige situatie vinden er vrijwel geen wijzigingen plaats in het verhard oppervlak waardoor er geen sprake zal zijn van wateroverlast als gevolg van het initiatief.

Bij de watertoetstabel zijn twee vragen met 'ja' beantwoord omdat de sloot ten noorden van de weilanden in eigendom/beheer is van het waterschap en omdat ten oosten van het plangebied sprake is van een overstort uit het gemengd stelsel. Dit betekent dat het plan waterhuishoudkundig van belang is voor het waterschap en er een wateradvies bij het waterschap gevraagd moet worden. Onderhavige onderbouwing zal, in verband met de te doorlopen planologische procedure, voorgelegd worden voor advies aan het waterschap. Gelet op de aard van de ontwikkeling is de verwachting dat er geen bezwaren zijn vanuit het waterschap ten aanzien van het initiatief.

#### 5.8.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 5.9 Archeologie

### 5.9.1 Algemeen

Met het Europese Verdrag van Valetta (1992) is afgesproken dat archeologie een gewogen onderdeel moet zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het uitgangspunt is om archeologische sporen van waarde in de bodem te laten zitten (behoud in situ). Archeologisch materiaal in de bodem is onvervangbaar en daarom kwetsbaar. Opgraven (behoud ex situ), is om die reden een noodoplossing. Na een opgraving is het bodemarchief niet meer te raadplegen in relatie tot zijn context. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Bepaald is dat bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen c.q. bij afwijkingen daarvan aangegeven moet worden welke archeologische waarden zich (naar verwachting) in de bodem bevinden en hoe hiermee wordt omgegaan. Door middel van een vergunningstelsel moeten deze waarden worden beschermd. Gelet hierop is het van belang om op gemeentelijk niveau een gedetailleerde archeologische verwachtings- en maatregelenkaart te hebben. De gemeente Montferland beschikt sinds 2008 over een gedetailleerde archeologische waardenkaart, verwachtingskaart en een cultuurhistorische waardenkaart, alsmede een hierop gebaseerde archeologische maatregelenkaart, welke planologisch is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

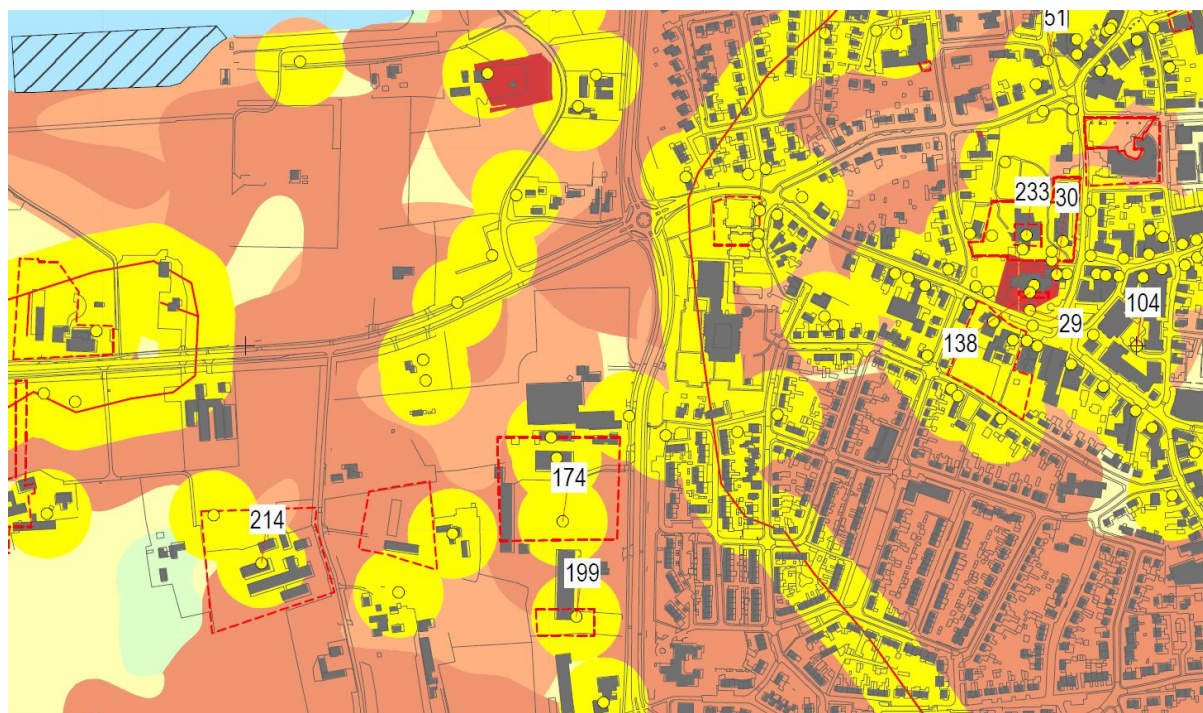
Op 9 oktober 2012 is besloten tot een verruiming van de ondergrenzen voor archeologisch onderzoek. Deze verruiming is beleidsmatig opgenomen in de Erfgoedverordening Montferland 2012 en nadien doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening'.

In een later stadium is ook de gemeentelijke archeologische waardenkaart, de archeologische verwachtingskaart en de cultuurhistorische waardenkaart (hierna: AWK/CHW) geactualiseerd. De actualisatie betrof met name het bijwerken van de bestaande AWK/CHW-kaarten uit 2008. De betreffende kaart is op 7 april 2015 vastgesteld.

### 5.9.2 Toetsing

Zoals op navolgende uitsnede van de archeologische beleidskaart is te zien gelden voor het plangebied de volgende archeologische aanduidingen met bijbehorende uitgangspunten en onderzoeksverplichting.

- Gele cirkels: AWG categorie 3 (bekende archeologische vindplaats met rondom attentiezone van 50 m); Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek, conform KNA en Norm Archeologisch Vooronderzoek gemeenten Regio Achterhoek (vigerende versies).
- Donker roze vlakken: AWV categorie 5 (hoog+afgedekt); Bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 250 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek, conform KNA en Norm Archeologisch Vooronderzoek gemeenten Regio Achterhoek (vigerende versies).
- Lichtroze vlakken: AWV categorie 6 (hoog); Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 250 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek, conform KNA en Norm Archeologisch Vooronderzoek gemeenten Regio Achterhoek (vigerende versies).
- Gele vlakken: AWV categorie 7 (middelmatig); Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 1000 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek, conform KNA en Norm Archeologisch Vooronderzoek gemeenten Regio Achterhoek (vigerende versies).



*Archeologische waarden en verwachtingskaart*

Onderhavig initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden. Er vinden geen bodemingrepen plaats waardoor geen archeologisch onderzoek benodigd is. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied zal voor het hele plangebied een archeologische dubbelbestemming worden opgenomen. In deze dubbelbestemming wordt opgenomen dat voorafgaand aan bouwwerkzaamheden en werken, geen bouwwerken zijnde, moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een mogelijke verstering van archeologische waarden, dan wel dat deze waarden kunnen worden veilig gesteld.

### 5.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

## 5.10 Cultuurhistorie

### 5.10.1 Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen of verlenen van omgevingsvergunningen.

### 5.10.2 Toetsing

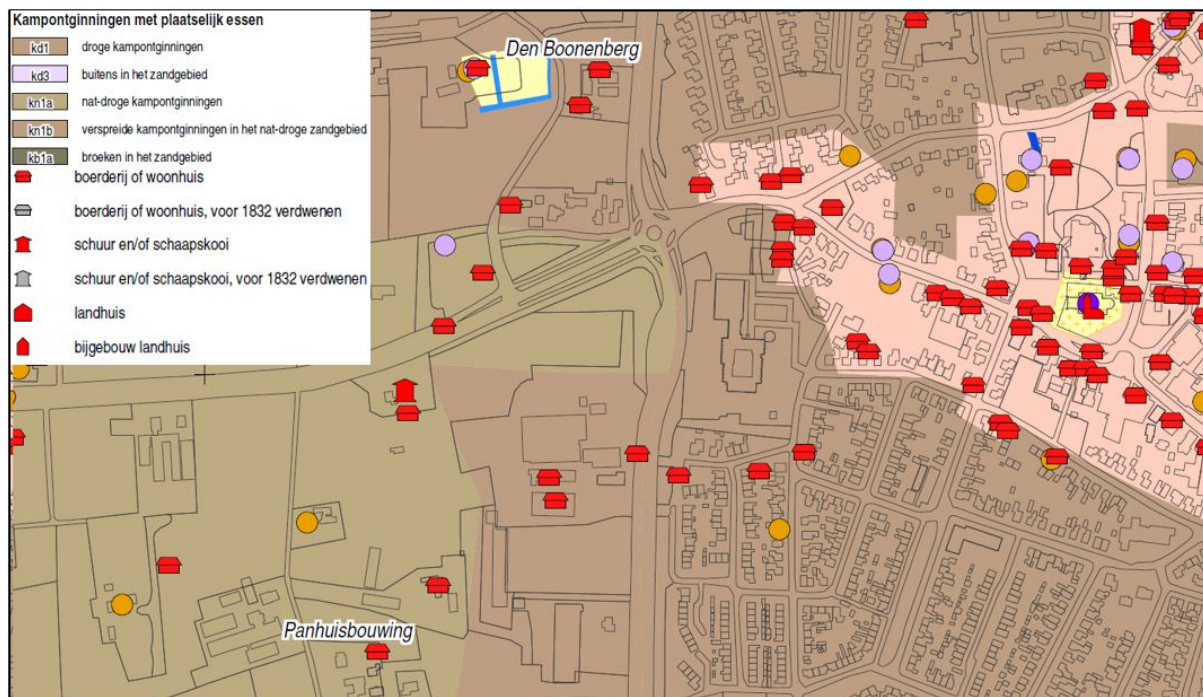
Volgens de basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) dateert de bebouwing binnen het plangebied van 1960/1970.

Volgens de navolgende 'Cultuurhistorische waarderingskaart' van de gemeente Montferland heeft de locatie deels een lage en deels een gemiddelde cultuurlandschappelijke waardering.



Uitsnede 'Cultuurhistorische waarderingskaart'.

Op de navolgende 'Cultuurhistorische kenmerkenkaart' van de gemeente Montferland is de locatie deels gelegen binnen de zone 'droge kamptonginningen' en deels gelegen binnen de zone 'nat-droge kamptonginningen'.



Uitsnede cultuurhistorische kenmerkenkaart.

Onderhavig initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden uitsluitend in de gebouwen zoals deze qua aard, omvang en (inpanidige) uitstraling nu

aanwezig zijn. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast zoals is weergegeven in het beplantingsplan dat als Bijlage 2 is opgenomen bij deze toelichting. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt geen aantasting aan cultuurhistorisch waardevolle lijnen of elementen plaats. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

### 5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

## 5.11 Verkeer en parkeren

### 5.11.1 Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

### 5.11.2 Toetsing

#### **Verkeer**

De locatie is gelegen aan een hoofdontsluitingsweg van Didam. De bedrijven op Hengelderweg 4 zijn planologisch en qua gebruik volledig gescheiden van het loonwerkbedrijf op Hengelderweg 6. De functieverandering van manege naar een agrarisch loonbedrijf met opslag zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. De opslagfunctie zal hier niet leiden tot een onevenredig verkeersaantrekkende werking ten opzichte van het bestaande gebruik. Naar verwachting zal het totaal aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zelfs afnemen. De ontsluiting van de gebouwen zal uitsluitend plaatsvinden via de bestaande inritten op de locatie Hengelderweg 4. Dit zal in een overeenkomst tussen de nieuwe eigenaar van de manegehallen en de gemeente worden vastgelegd. De routing is weergegeven op de onderstaande afbeelding. Deze loopt tot aan de achterzijde van de gebouwen, waar zich de ruime gevelopeningen bevinden.



#### **Parkeren**

Aangezien met het initiatief de manege komt te vervallen zal in de toekomstige situatie de parkeerbehoefte afnemen. Parkeren zal binnen het plangebied geschieden.

### **5.11.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

## **5.12 Kabels en leidingen**

In en nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch-planologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding. Voor het uitvoeren van de grondwerkzaamheden zal een Klic-melding worden verricht. Hiermee vormen de kabels en leidingen geen belemmering voor de ontwikkeling.

## **5.13 Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met de procedure en de kosten voor ontwikkeling en (landschappelijke) inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

## Hoofdstuk 6 Conclusie

In voorgaande hoofdstukken is voorliggend plan besproken waarbij de initiatiefnemers voornemens zijn het plangebied in gebruik te nemen ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven. Daarnaast zal het plangebied gebruikt worden voor niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden, onder andere voor derden. De manege activiteiten zullen worden gestaakt. In de ruimtelijke onderbouwing is een toets naar relevante beleids-, milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uit getrokken.

Op 16 juli 2019 heeft de gemeente Montferland besloten in principe medewerking te willen verlenen aan onderhavig initiatief waarbij het plangebied in gebruik zal worden genomen ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven en niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden. Het plangebied wordt daarbij landschappelijk ingepast. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid in het buitengebied van de gemeente Montferland.

Bovendien blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie in en in de omgeving van het plangebied te verwachten zijn.





## **Eindnoten**

1. VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009



# Ruimtelijke onderbouwing

## Funcieverandering Hengelderweg 4 Didam

Definitief





# **Functieverandering Hengelderweg 4 Didam**

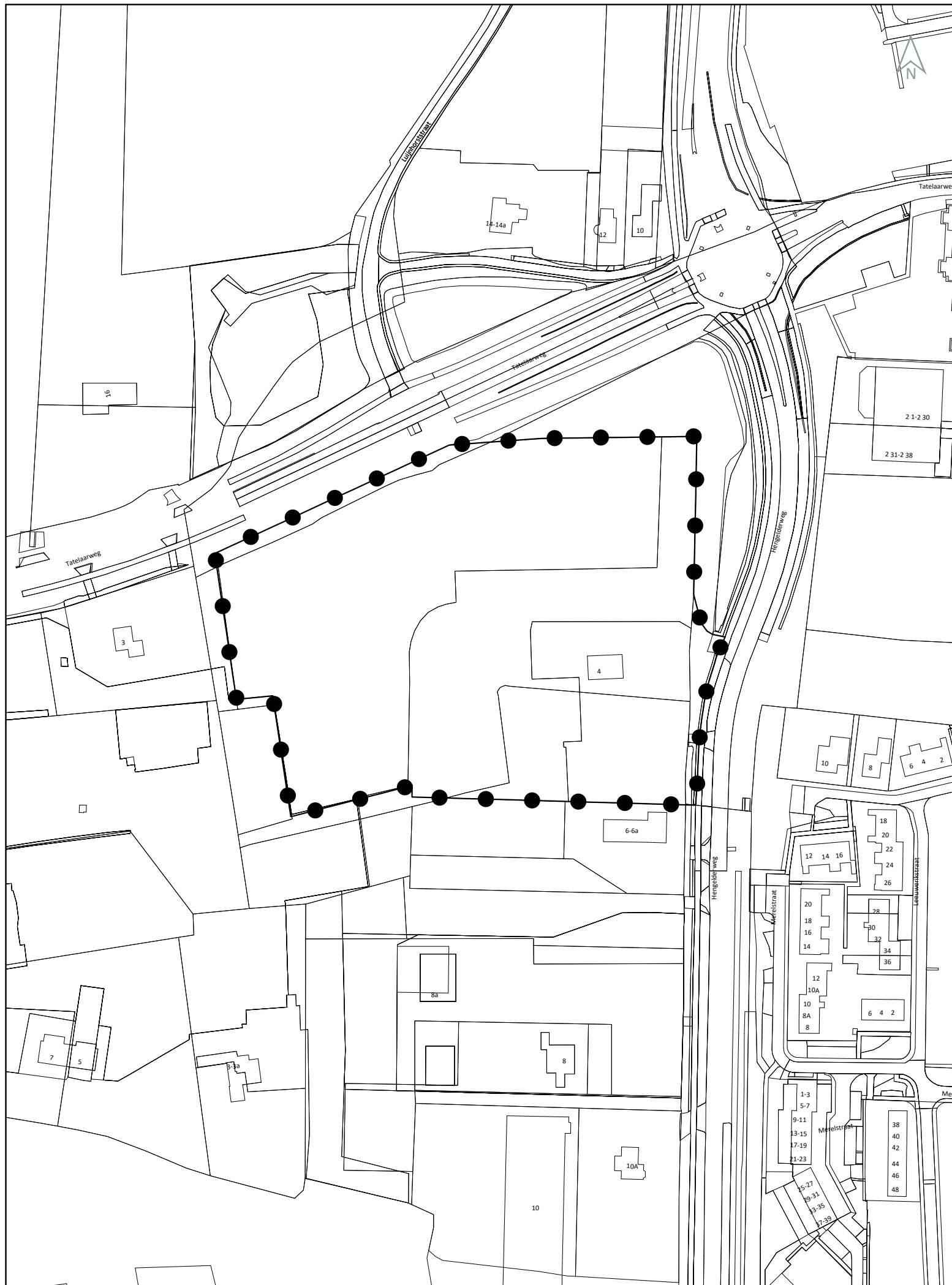
## Inhoudsopgave

|   |          |
|---|----------|
| <b>Bijlagen bij toelichting</b>   | <b>3</b> |
| <b>Bijlage 1</b> <b>Besluitgebied</b>   | <b>4</b> |
| <b>Bijlage 2</b> <b>Bepantingsplan</b>  | <b>6</b> |
| <b>Bijlage 3</b> <b>Ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik van gebouwen</b> | <b>9</b> |

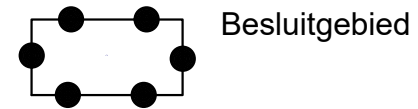
## **Bijlagen bij toelichting**

## **Bijlage 1      Besluitgebied**





BESLUITGEBIED



VERKLARING



Postbus 47  
6940 BA Didam  
0316 - 291391

Projectkaart  
Ruimtelijke onderbouwing  
Hengelderweg 4 te Didam

schaal : 1:2000  
formaat : A3  
bladnr. : 1  
aantal bl. : 1

datum : 14-01-2020 proj.nr : 3017.01  
voorontwerp : - vastgesteld : -  
ontwerp : - onherroepelijk : -  
idn. code : NL.IMRO.

## **Bijlage 2      Beplantingsplan**

### Aanleiding

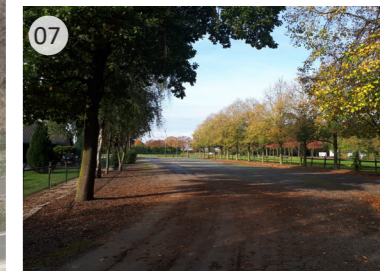
Het plangebied bestaat uit de percelen behorende bij de Hengelderweg 4 te Didam (in rood). Momenteel is het plangebied onderdeel van Wenting Manege en Loonwerkbedrijf. Binnen het plangebied zijn zowel opstallen voor het ter plaatse gevestigde loonbedrijf aanwezig, als opstallen die gebruikt worden ten behoeve van de manege. Verder bevindt zich een bedrijfswoning binnen het projectgebied.

De initiatiefnemer is voornemens een deel van de gronden en opstallen te verkopen aan de Hengelderweg 6. De aanwezige bebouwing op locatie zal hiermee van functie veranderen. De opstallen gaan gebruiken voor agrarisch loonwerk met opslag mogelijkheden (nummer 02). De te behouden gronden, opstallen en de bedrijfswoning zullen gebruikt worden als bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing voor het aanwezige loonwerkbedrijf met opslag mogelijkheden.

Om de bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken is een beplantingsplan noodzakelijk voor de nieuwe situatie.

### Bestaande situatie

- 01 Bedrijfswoning Hengelderweg 4
- 02 Opstallen manege met rijbakken Hengelderweg 4
- 03 Opstal bij Hengelderweg 4
- 04 Bedrijfswoning Hengelderweg 6
- 05 Opstal bij Hengelderweg 6
- 06 Weiland
- 07 Paardenrijbak
- 08 Bomenlaan
- 09 Bestaand bosplantsoen
- 10 Bestaande hagen
- 11 Bestaande bomen



### Uitgangspunten

Er wordt aansluiting gezocht bij het beplantingsplan Hengelderweg 6 en 10 (WEDEO, 2009) door middel van:

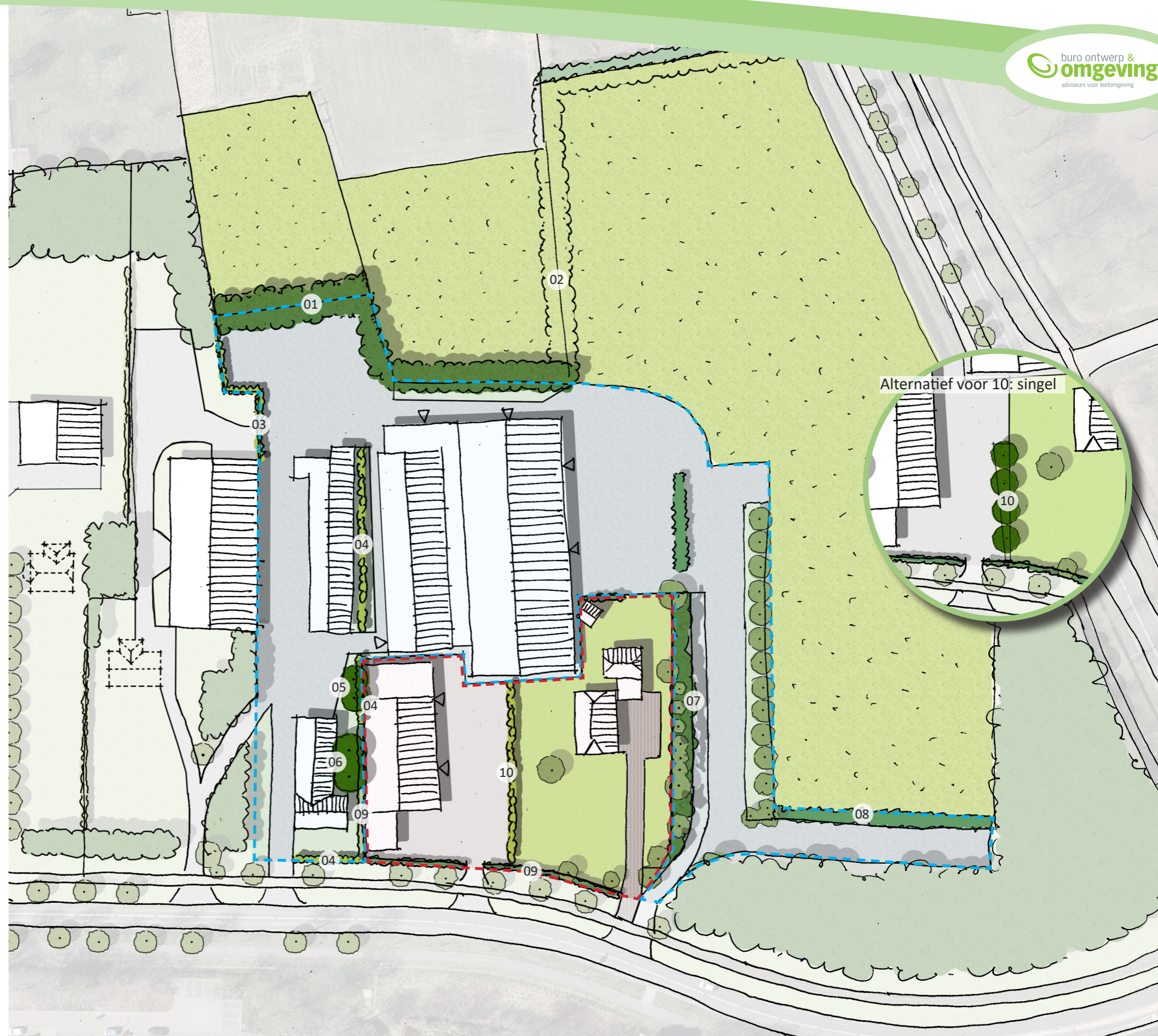
- uitbreiding van het bosplantsoen (01) aan de achterkanten van de erven;
- de toepassing van hagen, bomen en bosplantsoen op de perceelsgrenzen (03 - 07);
- inheems en karakteristiek soortgebruik;
- het accentueren van de langerektheid van de percelen door middel van groen (03 - 07).

Overige uitgangspunten:

- Bestaand groen blijft behouden, waarbij enkele, niet karakteristieke of inheemse soorten, op termijn omgevormd kunnen worden (08, 09);
- Groenstructuren worden met name aan de randen van de percelen toegepast. Hierdoor ontstaat een duidelijke scheiding van erven;
- Omliggend weilanden zullen verkocht worden en in agrarisch gebruik blijven;
- Voldoende ruimte aan de achterzijde van de opstallen om in te rijden.

### Toe te voegen

- ① Bosplantsoen; hazelaar, vuilboom, krent, scherpe hulst, meidoorn, zomereik, lijsterbes, winterlinde. ca. 600 m<sup>2</sup>
- ② Mogelijk toekomstige uitbreiding van het bosplantsoen (zie 01)
- ③ Haag op perceelsgrens; beuk, meidoorn. ca. 50 m<sup>1</sup>
- ④ Haag op perceelsgrens; beuk ca. 60 m<sup>1</sup>
- ⑤ Zwarte elzen  
2 stuks
- ⑥ Zomereiken  
2 stuks
- ⑦ Aanvullen bestaande bomen met bosplantsoen; hazelaar, vuilboom, krent, scherpe hulst, meidoorn, zomereik, lijsterbes, winterlinde. ca. 250 m<sup>2</sup>
- ⑧ Op termijn om te vormen naar bosplantsoen
- ⑨ Behouden bestaande haag
- ⑩ Haag; beuk  
alternatief: singel; zwarte elzen, zomereiken



## **Bijlage 3      Ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik van gebouwen**

Wenting Manege en Loonbedrijf  
Mevr. J.G.M. Wenting  
Hengelderweg 4  
6942 NC Didam

Didam, 27 november 2019

Gemeente Montferland  
Bergvredestraat 10  
6942 GK Didam

**Betreft: ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik van gebouwen Hengelderweg 4 (Manege 't Hooge End) te Didam t.b.v opslag.**

Geachte heer, mevrouw,

Bij brief van 28 mei 2019 heeft Buro Ontwerp en Omgeving namens Manege 't Hooge End een principeverzoek ingediend om in het kader van functieverandering naar werken de bestemming van de locatie Hengelderweg 4 te Didam te wijzigen van 'sport-manege' naar 'bedrijf' met de nadere bestemming 'agrarisch loonwerkbedrijf'. Het verzoek houdt verband met de verkoop van 2 bedrijfshallen (totale oppervlakte ca. 2.800 m<sup>2</sup>) en een groot gedeelte van het buitenterrein aan de heer Thijs Janssen. Deze is eigenaar van het naastgelegen loonwerkbedrijf op de locatie Hengelderweg 6 te Didam. Vooruitlopend op het in gebruik nemen van de gebouwen voor een agrarisch loonwerkbedrijf wil de heer Janssen de gebouwen kunnen gebruiken voor niet-bedrijfsgebonden opslag.

Burgemeester en wethouders van Montferland hebben op 16 juli 2019 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging van de locatie Hengelderweg 4 te Didam van 'Sport-manege' naar 'Bedrijf' (agrarisch loonwerkbedrijf) en 'Agrarisch', waarbij onder voorwaarden ook een gebruik van de bestaande gebouwen voor opslag wordt toegestaan;
2. met een omgevingsvergunning tijdelijk af te willen wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van een gebruik van de bestaande gebouwen voor opslag nu als onderdeel van de vijfde herziening een gebruik van vrijkomende gebouwen voor opslag (gelijk aan de opslagmogelijkheid onder de bestemming 'agrarisch') ook bij de bestemming 'sport-manege' mogelijk zal worden gemaakt.

Wij zijn op dit moment bezig met het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de gevraagde wijziging onder punt 1. In ons principeverzoek van 28 mei 2019 hebben wij reeds aangegeven dat met de door ons gevraagde wijziging geen onevenredige ruimtelijke, milieutechnische dan wel andere belemmeringen aan de orde zullen zijn. Dit zullen wij in de daarvoor aan te leveren onderbouwing nader uitwerken.

De thans bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op de bijbehorende aanvraag omgevingsvergunning voor een tijdelijk gebruik van de vrijgekomen gebouwen van de manege voor opslag.

Met vriendelijke groet,

Mevr. J.G.M. Wenting  
Wenting Manege en Loonbedrijf  
Hengelderweg 4  
6942 NC DIDAM

# Ruimtelijke onderbouwing

bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een tijdelijk gebruik van de vrijgekomen bedrijfsgebouwen van Manege 't Hooge End aan de Hengelderweg 4 te Didam voor opslag.



17 december 2019

## Inleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ten behoeve van een gebruik van de bestaande gebouwen van 'Manege 't Hooge End' voor een tijdelijk gebruik voor opslag. Een en ander vooruitlopend op de aanpassing als onderdeel van de vijfde periodieke actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied' waarbij het mogelijk wordt gemaakt dat gronden met de bestemming 'sport-manege' tevens bestemd zijn voor opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen, uitsluitend in vrijkomende, vrijgekomen en/of voormalige agrarische gebouwen zoals die voor wat betreft omvang en uitstraling aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan. In tegenstelling tot bij de bestemming 'agrarisch', 'agrarisch-paardenhouderij' en 'agrarisch met waarden' is een gebruik van vrijkomende gebouwen voor opslag bij de bestemming 'sport-manege' op dit moment namelijk niet mogelijk. Vaststelling van de vijfde periodieke actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is door de gemeente voorzien eind 2020.

Op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan voor gevallen die bij Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen.

Op grond van artikel 4, lid 11 bijlage II Bor kan ook tijdelijk worden afgeweken van het bestemmingsplan voor een andere gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 t/m 10 van dat artikel. In het afwijkingenbeleid van de gemeente Montferland is opgenomen dat aan aanvragen tot toepassing van de betreffende afwijkingsmogelijkheid, een zorgvuldige onderbouwing ten grondslag zal moeten liggen. De nu voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

## Bijlagen

1. Overzichtstekening Hengelderweg 4 Didam met bestaande gebouwen (oktober 2002)
2. Gevelaanzichten gebouwen Hengelderweg 4 Didam
3. Principeverzoek Buro Ontwerp en Omgeving 28 mei 2019
4. Reactie op principeverzoek d.d. 16 juli 2019



## Situatie

De fam. Wenting van 'Manege 't Hooge End' is reeds verschillende jaren bezig om de manege-locatie op een goede manier te kunnen verkopen.

De heer Thijs Janssen heeft recent aangegeven de 2 voormalige rijhallen (met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 2.800 m<sup>2</sup>) achterop de locatie van de fam. Wenting te willen overnemen (zie rode gedeelte op rechts onderstaande afbeelding), tezamen met een groot gedeelte van de omliggende gronden die nu nog in eigendom zijn van de fam. Wenting. De overige gebouwen waaronder de huidige bedrijfswoning en de bestaande werktuigenloods met kleine stalruimte en de daarbij behorende gronden, blijven in eigendom van de fam. Wenting (zie groene gedeelte op rechts onderstaande afbeelding). Vooruitlopend op de gevraagde bestemmingswijziging naar agrarisch loonwerkbedrijf, wil de heer Janssen de gebouwen kunnen gebruiken voor opslag. Ook voor de werktuigenberging met paardenstal aan de voorzijde die in eigendom blijft bij de fam. Wenting zal een gebruik voor opslag mogelijk moeten worden gemaakt.



### Bestaande situatie

- 01 Bedrijfswoning Hengelderweg 4
- 02 Opstallen manege met rijbakken Hengelderweg 4
- 03 Opstal bij Hengelderweg 4
- 04 Bedrijfswoning Hengelderweg 6
- 05 Opstal bij Hengelderweg 6
- 06 Weiland
- 07 Paardenrijbak
- 08 Bloemenlaan
- 09 Bestaand bosplantsoen
- 10 Bestaande hagen
- 11 Bestaande bomen

De verkoop zal plaatsvinden wanneer zeker is dat de gebouwen voor de opslagfunctie in gebruik kunnen worden genomen.

## Planlocatie

De locatie 'Manege 't Hooge End', gevestigd Hengelderweg 4, bevindt zich aan de rand van de kern Didam in een overgangsgebied. In dit gebied hebben zich in de afgelopen decennia de nodige ontwikkelingen voorgedaan. Zo is op korte afstand in de jaren '90 het bedrijventerrein Kollenburg ontwikkeld, maar hiernaast hebben zich langs de Tatelaarweg en langs de Hengelderweg nadien ook diverse functieveranderingen voorgedaan, zo ook op de direct aansluitende locatie Hengelderweg 6-10 waar nu sinds enige tijd niet-agrarische bedrijvigheid is toegestaan in lichte milieucategorieën en waarbij een bedrijfswoning is toegestaan.

## Aard van de opslag

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' maakt het mogelijk dat binnen de agrarische bestemmingen een gebruik is toegestaan voor 'opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen (bijvoorbeeld caravans, boten, meubels), uitsluitend in vrijkomende, vrijgekomen en/of voormalige agrarische gebouwen zoals die voor wat betreft omvang en uitstraling aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan'. In geval van opslag gaat het om roerende goederen die (tijdelijk) aan het gebruik onttrokken zijn.

Een dergelijk toegestaan gebruik zal als onderdeel van de vijfde periodieke actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied' eveneens mogelijk worden gemaakt bij de bestemming 'sport-manege'. De opslag is uitsluitend toegestaan in de gebouwen zoals die wat betreft omvang en uitstraling rechtens aanwezig zijn.

(Ver)bouwwerkzaamheden die voorzien in wijziging en/of aanpassing van gebouwen ten behoeve van de opslagfunctie zijn daarbij niet toegestaan en ook in pandige bouwkundige wijzigingen worden niet mogelijk gemaakt (in pandige uitstraling).

Wanneer gebouwen extra geschikt worden gemaakt voor opslag (bijvoorbeeld t.b.v. verhuur van opslagruimte), waarbij wijzigingen in het gevelaanzicht (bijvoorbeeld een overheaddeur) worden aangebracht (bijvoorbeeld ten behoeve van het bedrijfsmatig verhuren van opslagruimte) is sprake van een vorm van functieverandering naar werken waarop de sloopvoorwaarde van toepassing is. Ook in geval de opslaglocatie door derden als uitvalsbasis wordt gebruikt voor dagelijkse bedrijfsactiviteiten op een andere locatie zijn de regels voor functieverandering naar werken van toepassing. Deze vormen zijn in deze aanvraag dan ook niet aan de orde.

### 3.5.3 Gebruik voor opslag is geen functieverandering

Een gebruik van vrijgekomen gebouwen voor sec opslag wordt niet als functieverandering aangemerkt en is reeds bij recht mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied'. Een bestemmingswijziging is daarbij niet aan de orde. Van belang bij dat gebruik voor opslag is wel het criterium of een bepaalde opslag al dan niet een bedrijfsmatig karakter heeft. Wanneer sprake is van een bedrijfsmatige opslag, is sprake van een functieverandering naar werken, waarop de bijbehorende regels van toepassing zijn. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn wanneer 'opslag' onderdeel is van het ter plaatse gevestigde bedrijf en de locatie de (uitvals-)basis vormt voor bedrijfsmatige activiteiten (zie bijlage 5). In het kader van functieverandering naar werken zijn vergunningplichtige bouwactiviteiten toegestaan voor zover oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte niet worden vergroot.

Ook in ons geval is de gemeente enkel bereid om medewerking te verlenen aan een tijdelijk gebruik van de gebouwen voor opslag voor zover:

- de opslag niet hoeft te worden aangemerkt als een vorm van functieverandering naar werken waarop de daarbij behorende voorwaarden van toepassing zijn;
- dit gebruik voor opslag plaatsvindt in de vrijgekomen gebouwen zoals die voor wat betreft omvang en (in- en uitpandige) uitstraling aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

De bij deze ruimtelijke onderbouwing in bijlage 1 opgenomen overzichtstekening (oktober 2002) van de bestaande gebouwen (die voor de opslagfunctie zullen worden gebruikt), maken duidelijk dat er geen bouwkundige wijzigingen in de gevelaanzichten plaatsvinden ten behoeve van de opslagactiviteiten en dat er ook in pandig geen sprake is van bouwkundige aanpassingen.

De opslag vindt uitsluitend plaats in de gebouwen. De aard van de opslag in de bestaande gebouwen is zodanig dat er geen sprake zal zijn van enige milieu-uitstraling naar de omgeving. Voorbeelden van de opslag zijn opslag van isolatiemateriaal en machineonderdelen (roerende goederen die aan het dagelijks gebruik zijn onttrokken). De opslag heeft geen effect op gevoelige functies in de omgeving.

Er zal geen opslag plaatsvinden van brandgevaarlijke/explosieve stoffen (waaronder vuurwerk) of zaken die kunnen leiden tot bodemverontreiniging, andere vormen van milieuverontreiniging of hinder voor de omgeving. De aard van de goederen die wordt opgeslagen is zodanig dat in principe geen melding in het kader van het Activiteitenbesluit hoeft plaats te vinden (categorie A). Een gebruik van de gebouwen voor de stalling van materieel in het kader van het loonwerkbedrijf is met uitzondering van het voortgezette gebruik van de bestaande werktuigenberging, niet aan de orde. De gemeente zal voor wat betreft de aard van de opslag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

## Motivatie termijn voor afwijking

De tijdelijke omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een periode van max. 5 jaar en eindigt wanneer het bestemmingsplan is gewijzigd (de opslag is dan immers op grond van het bestemmingsplan rechtens toegestaan). De aangevraagde termijn van 5 jaar vloeit voort uit de garantie die de bank nodig heeft voor de financiering. Vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, vijfde herziening' waarin het gebruik voor opslag ook mogelijk wordt gemaakt binnen de bestemming 'sport-manege' is voorzien eind 2020.

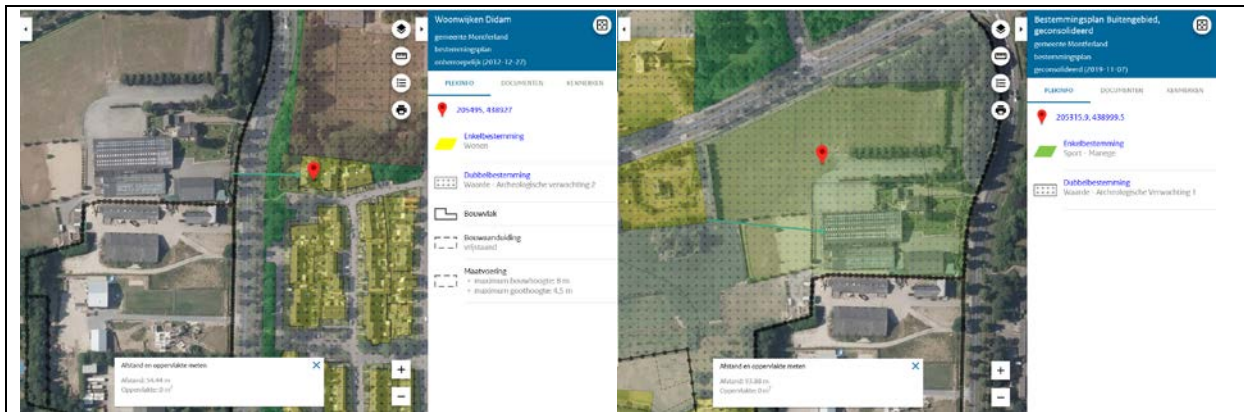
## Toets aan de ruimtelijke aspecten en milieuaspecten

*Opslag mag niet leiden tot belemmering van omliggende (agrarische) bedrijvigheid:*

De opslagfunctie betreft geen functie welke een nadelig effect heeft op de bestaande (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving.

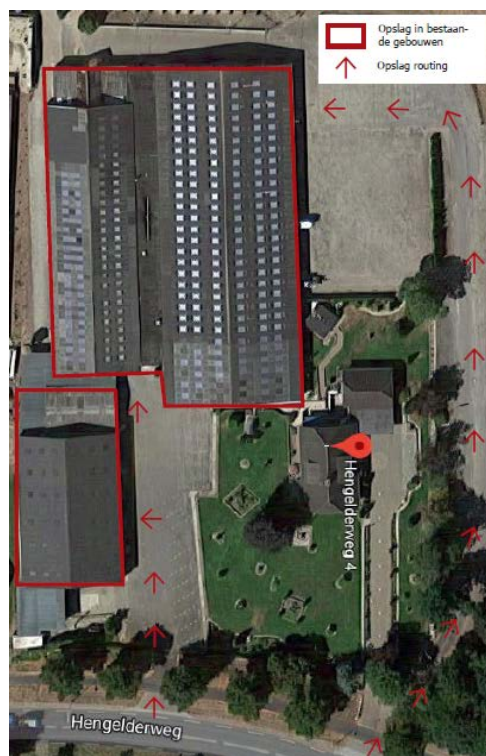
*Opslag mag niet leiden tot belemmering van gevoelige functies in de omgeving*

De meest nabij gelegen gevoelige functies betreffen de woonbestemmingen in het bestemmingsplan 'Woonwijken Didam'. De afstand tot die woonbestemmingen bedraagt ruim 50 meter. De afstand tot de meest nabij gelegen burgerwoning in het buitengebied, bedraagt ruim 90 meter (zie onderstaande afbeeldingen). Zoals reeds blijkt uit het bovenstaande is de opslag van dien aard dat er geen sprake is van enige milieu-uitstraling. Het gebruik van de bestaande gebouwen voor opslag, zal dan ook niet leiden tot belemmeringen van gevoelige functies in de verdere omgeving.



*De opslagfunctie mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling dan wel een t.o.v. de bestaande situatie onaanvaardbaar verkeersaantrekkende werking*

De locatie is gelegen aan een hoofdontsluitingsweg van Didam. De opslagfunctie zal hier niet leiden tot een onevenredig verkeersaantrekkende werking ten opzichte van het bestaande gebruik. Naar verwachting zal het totaal aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zelfs afnemen. De ontsluiting van de gebouwen die voor opslag worden gebruikt, zal uitsluitend plaatsvinden via de bestaande inritten op de locatie Hengelderweg 4. De routing is weergegeven op de onderstaande afbeelding. Deze loopt tot aan de achterzijde van de gebouwen, waar zich de ruime gevelopeningen bevinden. Er is voldoende ruimte voor parkeren.



#### *Bodem*

Er is geen sprake van opslag van bodemverontreinigende stoffen of ander stoffen of goederen die leiden tot aantasting van het milieu of die een uitstraling hebben naar de omgeving. De opslag vindt plaats in de bestaande gebouwen. Er is geen sprake van bouwactiviteiten. Gelet op het gegeven dat geen sprake is van een gevoelige functie en het gegeven dat er geen ingrepen in de bodem en bouwactiviteiten plaatsvinden is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

#### *Water*

Er is sprake van een gebruik van de bestaande gebouwen voor opslag. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats met een effect op de waterhuishouding.

#### *Archeologie*

Door het gebruik van de bestaande gebouwen voor opslag (waarbij geen bouwkundige aanpassingen mogen plaatsvinden) is er geen sprake van ingrepen in de bodem waardoor archeologische waarden zouden kunnen worden aangetast.

#### *Geur*

De opslagfunctie betreft geen (geur)gevoelige functie. In de directe omgeving bevinden zich bovendien geen (intensieve) veehouderijen.

#### *Geluid*

Met het gebruik van de bestaande gebouwen voor opslag wordt niet voorzien in een gevoelige functie. De milieu-uitstraling van de opslagfunctie is hiernaast zodanig beperkt dat omliggende gevoelige functies hierdoor niet zullen worden belemmerd. De afstand tot omliggende woonbebouwing bedraagt minimaal 50 meter. Hiernaast is er sprake van een gemengd gebied. Zie ook het kopje '*Opslag mag niet leiden tot belemmering van gevoelige functies in de omgeving*'. De woning Hengelderweg 4 blijft de bedrijfswoning op de locatie.

#### *Luchtkwaliteit*

Het gebruik van de bestaande gebouwen voor opslag zal niet leiden tot meer verkeersbewegingen van en naar de locatie. Naar verwachting zal het totaal aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied afnemen. Het mogelijk maken van het gebruik van de bestaande gebouwen voor opslag draagt dan ook 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### *Externe veiligheid*

Op circa 1 km ten westen van het projectgebied is een tankstation met LPG-installatie aanwezig. Ten zuiden van het projectgebied bevinden zich op een afstand van ca. 1 km een drietal aardgastransportleidingen. De Rijksweg A12 bevindt zich op ca. 1 km van het plangebied en op circa 2,6 km de Betuwe-route. Met het gebruik van de bestaande gebouwen voor opslag wordt niet voorzien in een nieuw verblijfsobject. Hiernaast bevindt de locatie zich buiten risico-contouren. Binnen de gebouwen worden geen gevaarlijke of explosieve stoffen of goederen opgeslagen. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor het gebruik van de bestaande gebouwen voor opslag.

#### *Flora en fauna*

Op basis van de gevraagde omgevingsvergunning zal een tijdelijk gebruik van de gebouwen voor opslag mogelijk worden gemaakt. Er worden geen gebouwen gesloopt dan wel bouwkundig gewijzigd/aangepast. Evenmin wordt er beplanting verwijderd. Wel wordt er in het kader van landschappelijke inpassing enige beplanting toegevoegd (zie landschappelijke inpassing). Er kan dan ook worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van beschermde plant- en of diersoorten. Een nader onderzoek Flora en Fauna kan daarom achterwege blijven.

#### *Niet gelegen binnen gebied met specifieke waarden of beschermingszones*

De locatie bevindt zich niet binnen gebied, waarvoor specifieke bescherming geldt of waarop kernkwaliteiten of waarden van toepassing zijn zoals:

- een grondwaterbeschermingsgebied;
- agrarisch gebied met waarden;
- waardevol landschap;
- Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO);
- een magneetveldzone van een hoogspanningsverbinding.

### Landschappelijke inpassing

In het kader van de afwijkingsprocedure is een beplantingsplan opgesteld door Buro Ontwerp en Omgeving. In onderstaande afbeelding is aangegeven welke maatregelen in dat kader worden getroffen. De gemeente neemt de effectuering van de inpassing als voorwaardelijke verplichting op in de omgevingsvergunning.

Beplantingsplan tijdelijke opslag Hengelderweg 4 - 26/11/2019

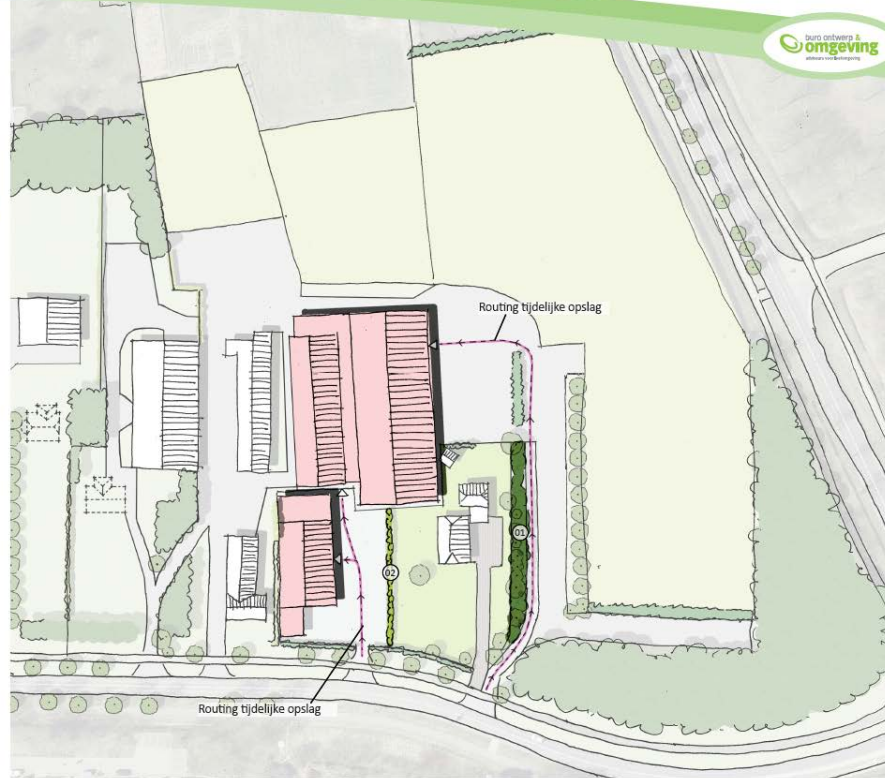
SCHAAL 1:1000

#### Uitgangspunten

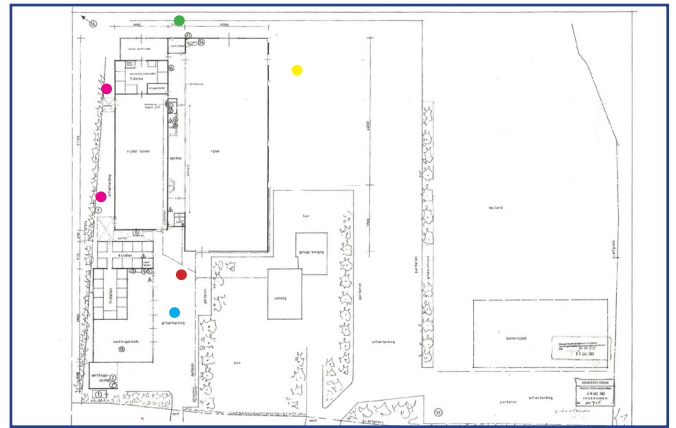
- bestaand groen blijft behouden;
- de toepassing van hagen en bosplantsoen op de perceelsgrenzen;
- inheems en karakteristiek soortgebruik;
- het accentueren van de langerektheid van de percelen door middel van groen;

#### Toe te voegen ten behoeve van tijdelijke opslag

- ① Aanvullen bestaande bomen met bosplantsoen; hazelaar, vuilboom, krent, scherpe hulst, meidoorn, zomereik, lijsterbes, winterlinde. ca. 250 m<sup>2</sup>
- ② Haag; beuk  
alternatief: singel; zwarte elzen, zomereiken



Gevelaanzichten gebouwen  
Hengelderweg 4 Didam



Aan het college van burgemeester  
en wethouders van de gemeente  
Montferland  
t.a.v. de heer L. Bosch  
Postbus 47  
6940 BA DIDAM

*Datum* 28-5-2019  
*Onderwerp* Principeverzoek planologische medewerking aan de ontwikkelingen op de locatie Hengelderweg 4 te Didam  
*Uw kenmerk* n.v.t.  
*Ons kenmerk* 3017.01

Geacht college,

Namens onze opdrachtgever, de heer en mevrouw Wenting en dochter, van Wenting Manege en Loonbedrijf willen wij uw college verzoeken principe medewerking toe te zeggen aan de ontwikkelingen op de locatie Hengelderweg 4 te Didam. Het initiatief voorziet in het in gebruik nemen van het projectgebied ten behoeve van een tweetal agrarische loonwerkbedrijven. Daarnaast zal het projectgebied gebruikt worden voor niet bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden, onder andere voor derden. Om dit mogelijk te maken zal het gehele projectgebied een nieuwe bestemming moeten krijgen. Dit door middel van een opname in de vijfde actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'. Om de gewenste situatie tot deze actualisatie te legaliseren, wordt een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd. In deze brief lichten wij het verzoek nader toe.

### **Aanleiding en planbeschrijving**

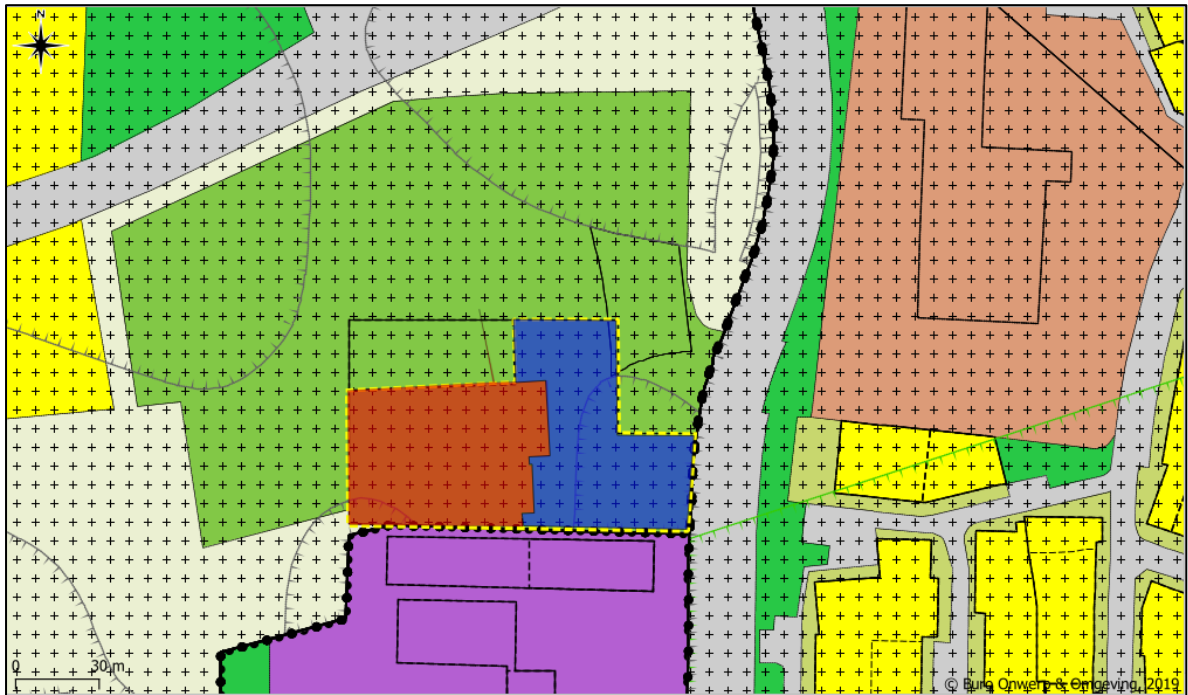
#### *Algemeen*

Aanleiding is het voornemen van de initiatiefnemer om een groot deel van de gronden binnen het projectgebied te verkopen aan de heer T. Janssen van loonwerkbedrijf Thijs Janssen Didam. Dit bedrijf is gesitueerd op het naastgelegen perceel aan de Hengelderweg 6 in Didam.

#### *Projectgebied*

Het projectgebied bestaat uit de gronden binnen het bouwvlak zoals dat in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen voor de locatie Hengelderweg 4 in Didam. Binnen het projectgebied zijn zowel opstallen voor het ter plaatse gevestigde loonbedrijf aanwezig, alsmede opstallen die gebruikt worden ten behoeve van de manege.

Het initiatief voorziet niet in sloop- of bouwwerkzaamheden. In navolgende figuur is een fragment van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied opgenomen.



*fragment vigerend bestemmingsplan (projectgebied binnen gele contour, toekomstige gronden van Wenting rechts en gronden van Janssen links)*

#### **Loonbedrijf Wenting**

De te behouden gronden zullen door de initiatiefnemer enerzijds gebruikt worden als bedrijfswoning en anderzijds als bedrijfsbebouwing inclusief opslag. Het bedrijf en de bedrijfsbebouwing zijn op basis van het huidige bestemmingsplan reeds als zodanig bestemd. De aanduiding voor de bedrijfsbebouwing ten behoeve van het loonbedrijf is echter verkeerd op de verbeelding terecht gekomen. Deze had namelijk ter plaatse van de huidige werktuigenberging moeten komen te staan. Dit zal met de toekomstige herziening worden gerepareerd.

Opgemerkt wordt dat de bedrijfswoning op het perceel Hengelderweg 4 in de huidige situatie wordt bewoond door de initiatiefnemers die eigenaar zijn van de manege en het loonbedrijf. Dit betreft de heer en mevrouw Wenting en dochter. In de toekomstige situatie blijven zij eigenaar van hun agrarisch loonbedrijf. Door de bedrijfswoning is er, ook buiten werktijden, sprake van toezicht op het aanwezige materiaal en materieel en kan er tijdig worden ingegrepen bij ongeregelde zaken zoals, vandalisme, diefstal of brand. Hierdoor is er een relatie tussen de woonfunctie en het bedrijf. In de regels van het bestemmingsplan zal worden geregeld dat deze binding met het bedrijf ook in de toekomst, zoals in geval van verkoop van de woning, wordt gewaarborgd.



### *Loonwerkbedrijf Thijs Janssen Didam*

De heer Janssen zal de aan te kopen gronden gaan gebruiken voor zijn loonwerkbedrijf met opslagmogelijkheden niet behorende bij de loonwerkactiviteiten. Het betreft daarmee een uitbreiding van het loonwerkbedrijf van de heer Janssen. De bebouwing die in de gewenste situatie toe gaat behoren aan de heer Janssen, zal deels in gebruik genomen worden voor opslag, niet behorende bij het loonwerkbedrijf.

### **Bestemmingsplan**

De bij het projectgebied betrokken gronden vallen onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Montferland. De gronden hebben hierbinnen de bestemming 'Sport - manege'. Verder is een aanduiding opgenomen voor het specifieke gebruik als loonwerkbedrijf, welke overigens op een verkeerd deel van het perceel is geprojecteerd. De beoogde ontwikkeling, waarbij de gronden en opstallen gebruikt worden voor bedrijfswoning en agrarisch loonwerk met opslagmogelijkheden, is op basis van het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan.

Onderhavig initiatief is reeds besproken met verantwoordelijk wethouder de heer W. Gerritsen en beleidsambtenaar de heer L. Bosch. Aangegeven is dat er medewerking kan worden verleend aan het voorgenomen initiatief. Om het beoogde gebruik van het projectgebied als agrarisch loonwerkbedrijf met opslag niet behorende bij het loonwerkbedrijf planologisch mogelijk te maken zal in eerste instantie een tijdelijke omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het beoogde gebruik zal uiteindelijk planologisch worden vastgelegd door middel van een opname in de vijfde actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'. Ten behoeve van deze actualisatie zal ter zijner tijd een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

### **Voorwaarden**

Navolgend zal een toetsing plaatsvinden aan de voorwaarden zoals deze worden gesteld aan functiewijziging naar werken in het buitengebied zoals is vastgelegd in het beleidsstuk 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' van 27 september 2012.

### **Functieverandering algemeen**

Aan de wijzigingsbevoegdheden naar werken zijn de volgende algemene randvoorwaarden gekoppeld:

1. door functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving niet belemmerd;  
*- onderhavig initiatief voorziet niet in de realisatie van nieuwe (geur)gevoelige objecten waardoor (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.*
2. functieverandering mag niet leiden tot belemmering van (gevoelige) functies in de omgeving. Sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening;  
*- in de toekomstige situatie is er sprake van twee agrarische loonwerkbedrijven binnen het projectgebied. De bedrijfswoning binnen het projectgebied is niet gevoelig van hinder afkomstig van de eigen inrichting, maar wel voor het loonbedrijf van de heer Janssen. De bedrijfswoning van de heer Janssen is niet gevoelig van hinder afkomstig van de eigen inrichting, maar wel voor het agrarisch loonbedrijf van de familie Wenting. Vanwege de overeenkomstigheid in*

*bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer en de heer Janssen, voor beide bedrijfswoningen kan worden gesteld dat het initiatief niet zorgt voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van beide bedrijfswoningen.*

*Daarnaast is in de huidige situatie op de locatie aan de Hengelderweg 4 reeds een bestaand loonbedrijf aanwezig en als zodanig bestemd. Feitelijk komt daarmee in de toekomstige situatie het agrarisch loonbedrijf van de familie Wenting niet dichterbij de woning van de heer Janssen.*

*Verder zal er in de toekomstige situatie in de werktuigenberging hoofdzakelijk opslag van materiaal en materiaal plaatsvinden waarbij geen grootschalige (onderhouds-)werkzaamheden plaats gaan vinden.*

*De meest nabij gelegen gevoelige functie betreft de woning aan de Leeuwerikstraat 12 te Didam. Deze woning is op 55 meter afstand gesitueerd tot aan de bedrijfsbebouwing van de familie Wenting. Bovendien betreft dit de bebouwing van het bestaande loonbedrijf. De maximale richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, voor voorliggend initiatief bedraagt 50 meter (milieucategorie 3.1). Vanwege de ligging aan een hoofdweg en de diversiteit aan functies in de omgeving (woon-, bedrijfs- en maatschappelijke functies) is er sprake van een gemengd gebied. Hierdoor kan de richtafstand met 1 stap worden verminderd tot 30 meter.*

*Onderhavige ontwikkeling zorgt daarmee niet voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoningen aan de Hengelderweg 4 en de Hengelderweg 6 en de nabij gelegen burgerwoningen. Met de ontwikkeling is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

3. behoudens hergebruik van karakteristieke of monumentale bebouwing dan wel hergebruik van een eventueel aanwezige 'deel' is functieverandering eerst aan de orde indien op een perceel (exclusief eventuele 'deel') ten minste 600 m<sup>2</sup> aan gebouwen aanwezig is en deze oppervlakte in de nieuwe situatie met 50% is gereduceerd;  
- n.v.t.
4. functieverandering mag de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) alsmede in het gebied voor de grondgebonden landbouw niet nadelig beïnvloeden, hetgeen in het LOG ten minste door middel van een gebiedsvisie moet worden aangetoond;  
- n.v.t.
5. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een t.o.v. de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;  
*De functieverandering van manege naar een agrarisch loonbedrijf met opslag zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Echter, met het initiatief is er geen sprake meer van verkeersbewegingen van en naar de manege. Naar verwachting zal het totaal aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied afnemen. Het verkeer van en naar het plangebied kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Hengelderweg. De ontsluiting van beide bedrijfsspercelen zal plaatsvinden via de bestaande toeritten. Parkeren zal binnen het projectgebied geschieden.*
6. functieverandering dient bij te dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een goede beeldkwaliteit in de nieuwe situatie (erfindeling en bebouwing), sloop van beeldkwali-

teit verlagende bebouwing, behoud en verbetering van karakteristieke gebouwen en monumenten, en een goede landschappelijke inpassing;

*- Voor wat betreft de sloopverplichting wordt verwezen naar de paragraaf 'Functieverandering naar werken bijzonderheden'. Het initiatief voorziet niet in het slopen van bebouwing of verwijderen van groen. Tevens zal er geen nieuwbouw plaatsvinden. Ter plaatse van, en in de omgeving van, het projectgebied zijn verschillende groenelementen aanwezig. Verder is er langs de Hengelderweg en de Tatelaarweg sprake van een laanstructuur. Het ensemble van het aanwezige groen(structuren) en de bebouwing geven het projectgebied de uitstraling van een boerenerf en past daarmee in binnen het landschap.*

Hiernaast geldt in voorkomende gevallen dat:

- a. geen afbreuk mag worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;  
*- n.v.t.*
- b. functieverandering niet mag leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;  
*-Onderhavig initiatief voorziet niet in sloop, nieuwbouw, het dempen van sloten of verwijderen van groenelementen. In het geval van eventuele verbouwingen worden de buitenmuren van de bebouwing gehandhaafd en blijft het dak onaangetast. Aangenomen kan worden dat daarmee geen beschermde planten- of diersoorten worden aangetast. Een onderzoek naar het aspect flora en fauna is daarom niet nodig.*
- c. de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant mogen worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;  
*- n.v.t.*
- d. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden;  
*- in de huidige situatie is het plangebied in gebruik als manege, weiland, agrarisch loonwerkbedrijf en bedrijfswoning. In de toekomstige situatie wordt het plangebied in gebruik genomen als agrarisch loonwerkbedrijf en opslag. Er is sprake van een functieverandering waarbij de toekomstige functies als gelijk, danwel minder milieugevoelig worden beschouwd dan de huidige functies. Om deze reden kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor de nieuwe functie.*
- e. een watertoets dient te worden uitgevoerd;  
*- voorgenomen initiatief voorziet niet in het dempen van perceelsloten of andere fysieke ingrepen in het watersysteem. Het initiatief heeft geen negatief effect op de waterhuishouding ter plaatse.*
- f. voor zover de locatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied, de nieuwe functie niet mag leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie voor functieverandering;  
*-n.v.t.*
- g. functieverandering geen negatieve gevolgen mag hebben voor de archeologische waarden;

- *voorgenomen initiatief voorziet niet in het verrichten van bodemingrepen, waardoor er geen archeologische waarden worden aangetast.*
- h. uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
  - *onderhavig initiatief voorziet niet in de realisatie van nieuwe (geur)gevoelige objecten, waardoor (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.*
- i. dient te worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe wooneenheden en woningen;
  - *voorgenomen initiatief voorziet niet in de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige functie. Er is sprake van een bestaande bedrijfswoning die tot de inrichting behoort.*
- j. functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit;  
*De functieverandering van manege en loonbedrijf naar een tweetal agrarische loonbedrijven met opslag zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Echter, met het initiatief is er geen sprake meer van verkeersbewegingen van en naar de manege. Naar verwachting zal het totaal aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied afnemen, waardoor het plan 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.*
- k. de externe veiligheid wordt gewaarborgd.
  - *op circa 1 km ten westen van het projectgebied is een tankstation met LPG-installatie aanwezig. Verder zijn er ten zuiden van het projectgebied, op een afstand van circa 1 km een drietal aardgastransportleidingen, op 1,1 km de A12 en op circa 2,6 km de Betuwe-route gesitueerd. Het projectgebied is niet gelegen binnen de geldende  $10^{-6}$ -contouren. Aangezien met de ontwikkelingen het aantal personen in de dag- en nachtperiode niet toeneemt, neemt het groepsrisico niet toe. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor het initiatief.*

### **Funcieverandering naar werken algemeen**

In de notitie is opgenomen dat functieverandering naar werken dient te voorzien in de volgende doelen:

1. Behoud van vitaliteit en leefbaarheid in het landelijk gebied;
2. Voorzien in de ruimtevraag van het midden- en kleinbedrijf naar vestigingslocaties.

Met het initiatief wordt voorzien in de functie agrarisch loonwerkbedrijf met niet bedrijfsgebonden opslag door het beëindigen van een manege. Hiermee wordt leegstand en verpaupering voorkomen en wordt voorzien in de actuele ruimtevraag naar vestigingslocaties voor het midden- en kleinbedrijf binnen de gemeente Montferland.

Voor wat betreft de toegestane functies in het kader van 'Funcieverandering naar werken' wordt onderscheid gemaakt in de volgende functies:

- Agrarische verwante en gebiedsgebonden functies;
- Gebiedsgebonden functies;
- Niet-gebiedsgebonden functies.

Onderhavig initiatief betreft de transformatie van een 'niet agrarisch verwante, gebiedsgebonden bedrijvigheid' functie naar een 'agrarisch verwant en gebiedsgebonden' functie. Dit past binnen de doelstellingen van het functieveranderingbeleid.

Voor gebiedsgebonden functies is in het gebiedstype 'multifunctioneel gebied', waarbinnen het projectgebied is gelegen, een oppervlakte opgenomen waar beneden, geen sloop behoeft plaats te vinden. Deze oppervlakte is gesteld op 1.250 m<sup>2</sup>. Op basis hiervan zou er, ten behoeve van het voorgenomen initiatief, sloop plaats moeten vinden. Hiervan mag echter, voor onderhavige situatie, worden afgeweken vanwege de ligging in de 'A12-zone'. Hierop wordt verder ingegaan in navolgende paragraaf 'Functieverandering naar werken bijzonderheden'.

Naast de hiervoor genoemde randvoorwaarden gelden de navolgende aanvullende voorwaarden:

1. De bedrijfsfunctie (max. milieucategorie 3.1 en max. 3.2 in geval van een gebiedsgebonden functie) wordt bij voorkeur in de bestaande bedrijfsbebouwing uitgeoefend met dien verstande dat de oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte van de gebouwen niet mag worden vergroot. Een gebruik van vrijkomende of vrijgekomen gebouwen voor opslag is bij recht toegestaan (vergunningplichtige wijzigingen (onderdeel bouwen) zijn bij een gebruik voor opslag bij recht niet toegestaan). Buitenopslag is niet toegestaan;  
*- onderhavig initiatief voorziet in de functie loonbedrijf en niet bedrijfsgebonden opslag (bijvoorbeeld, isolatiemateriaal en machine onderdelen). De maximale milieucategorie van deze functies is 3.1. In de toekomstige situatie zal gebruik worden gemaakt van aanwezige bebouwing en wordt er geen bebouwing bijgebouwd of gesloopt. Totdat de gewenste situatie is opgenomen in de vijfde actualisatie van het bestemmingsplan, is initiatiefnemer voornemens om met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan (met een omgevingsvergunning) de opslag van 'niet agrarisch verwante' en 'niet gebiedsgebonden', in een lichte milieucategorie met een bedrijfsmatig karakter, mogelijk worden gemaakt.*
2. Geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering, auto- of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven, vervoersbedrijven of zelfstandige horeca. Hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel in landbouwmachines en landbouwvoertuigen. Ook seksinrichtingen en detailhandel zijn niet toegestaan met uitzondering van zeer ondergeschikte detailhandel (max. 50 m<sup>2</sup>). Onder detailhandel worden ook die functies verstaan die doorgaans vanuit winkelpanden worden uitgeoefend.  
*- n.v.t.*
3. Er is een grotere oppervlakte toegestaan dan de feitelijk maximaal toegestane oppervlakte wanneer wordt voldaan aan de sloopverplichting en 1 bestaand gebouw voor de werkfunctie in gebruik wordt genomen dat groter is dan de toegestane omvang;  
*- zie navolgende paragraaf.*
4. Functieverandering naar werken heeft uitsluitend betrekking op agrarische bouwvlakken. Op bestaande niet-agrarische bedrijvigheid is (nu daarvoor een andere regeling in het bestemmingsplan is opgenomen) de regeling functieverandering naar werken niet van toepassing.  
*- n.v.t.*

### **Functieverandering naar werken bijzonderheden**

Naast de regels die genoemd zijn onder 'Functieverandering algemeen' en 'functieverandering naar werken algemeen' is sprake van enige bijzonderheden op de algemene regels. Voor wat betreft onderhavig initiatief heeft dit betrekking op de ligging van het projectgebied binnen de 'A12- zone'. Binnen deze zone komt namelijk de eerder genoemde maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing geheel te vervallen, waarmee een volledige omzetting mogelijk is van alle gebouwen zonder sloopwaarde.

Echter, wanneer er opslag met een bedrijfsmatig karakter plaats gaat vinden, dat niet agrarisch verwant én niet gebiedsgebonden is, schrijft het beleid voor dat er sloopreductie (25 %) plaats zal vinden. Hiervan wil initiatiefnemer, zoals hiervoor aangegeven, met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan afwijken, aangezien het initiatief niet voorziet in sloop maar hergebruik van de bebouwing.

Uit deze eerste toetsing blijkt dat aan het overgrote deel van de voorwaarden kan worden voldaan en daarmee past binnen uw beleid voor functieverandering naar werken.

### **Verzoek**

Opdrachtgever wil uw college verzoeken tot het toezeggen van principemedewerking aan het beschreven initiatief, door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van het projectgebied voor de functie agrarisch loonwerkbedrijf met opslagmogelijkheden (onder meer voor derden) niet behorende bij de loonwerkactiviteiten. Indien uw college besluit tot in principe medewerking zal ten tijde van de vijfde actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied' een ruimtelijke onderbouwing opgesteld worden. Opdrachtgever is zich er van bewust dat ten behoeve van de wijziging een aanvullende planologische procedure doorlopen moet worden.

Wij hopen u hiermee een passend verzoek te hebben gedaan. Mocht u nog vragen en of opmerkingen hebben, dan hoor ik die natuurlijk graag.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
Buro Ontwerp & Omgeving



Drs. Ing. Sebastiaan Schut



Buro Ontwerp & Omgeving  
t.a.v. de heer S. Schut  
Postbus 2033  
6802 CA ARNHEM

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Gemeentehuis</b> | Bergvredestraat 10<br>6942 GK Didam                                      |
| <b>Postadres</b>    | Postbus 47<br>6940 BA Didam  |
| <b>T</b>            | (0316) 291 391   |
| <b>F</b>            | (0316) 291 388   |
| <b>I</b>            | <a href="http://www.montferland.info">www.montferland.info</a>           |
| <b>E</b>            | <a href="mailto:gemeente@montferland.info">gemeente@montferland.info</a> |

|                 |               |                 |              |
|-----------------|---------------|-----------------|--------------|
| Behandeld door: | Dhr. L. Bosch | Telefoonnummer: | 0316-291656  |
| Ons kenmerk:    | 19uit11415    | Behorend bij:   | 19ink13482   |
| Uw kenmerk:     | 3017.01       | Datum:          | 16 juli 2019 |
| Bijlage(n):     | 1             | Uw brief van:   | 28 mei 2019  |

Onderwerp: Bestemmingswijziging locatie Hengelderweg 4 te Didam

Geachte heer Schut,

Bij brief van 28 mei 2019 heeft u namens Manege Wenting (gevestigd Hengelderweg 4 te Didam) een principeverzoek ingediend voor planologische medewerking aan het in gebruik nemen van de bestaande gebouwen op de locatie Hengelderweg 4 te Didam voor 2 agrarische loonwerkbedrijven. Hiernaast zullen de gebouwen worden gebruikt voor (zoals u dat aangeeft) niet-bedrijfsgebonden opslagmogelijkheden.

Uw verzoek houdt verband met de voorgenomen verkoop van twee bedrijfshallen (totale oppervlakte ca. 2.800 m<sup>2</sup>) van Manege Wenting aan de heer T. Janssen. De heer Janssen is eigenaar en exploitant van een naar aard en omvang beperkt loonwerkbedrijf op de naastgelegen locatie Hengelderweg 6.

Vooruitlopend op het in gebruik nemen van de gebouwen voor een agrarisch loonwerkbedrijf wil de heer Janssen de gebouwen kunnen gebruiken voor niet-bedrijfsgebonden opslag. De bestaande werktuigenberging (t.b.v. loonwerkactiviteiten) en de bestaande bedrijfswoning op de locatie Hengelderweg 4 blijven in eigendom en gebruik bij de familie Wenting.

U geeft in uw verzoek aan dat door de wijziging geen omliggende gevoelige functies dan wel bestaande bedrijven zullen worden belemmerd c.q. beperkt. Omdat de bestaande gebouwen worden gebruikt en er geen nieuwbouw zal plaatsvinden, maar ook gelet op de aard van de nieuwe functie is er naar uw oordeel geen sprake van negatieve effecten op de aspecten flora en fauna, water en archeologie. Hiernaast is sprake van een aanvaardbare situatie op het gebied van geur, geluid, bodem, luchtkwaliteit, verkeer en externe veiligheid.

Ten aanzien van uw verzoek merken wij het volgende op:

Het functieveranderingsbeleid naar werken van de gemeente Montferland maakt het onder voorwaarden mogelijk om in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen nieuwe werkfuncties te realiseren. Hiervoor is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hoewel ook vrijkomende gebouwen behorende bij een manege als zodanig kunnen worden aangemerkt, is deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing op de bestemming 'sport-manege'. Om medewerking te kunnen verlenen aan een functieverandering naar werken op de locatie Hengelderweg 4 te Didam is daarom een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Gelet op de ligging van de locatie Hengelderweg 4 in het multifunctioneel gebied (A12 zone), alsmede vanwege het gegeven dat sprake is van de vestiging van een agrarisch loonwerkbedrijf (agrarisch verwant en gebiedsgebonden functie), kan planologische medewerking worden verleend aan een volledige ingebruikname van de bestaande gebouwen voor de nieuwe functie. Er is geen sloopvoorwaarde van toepassing. De gevraagde wijziging is passend in het overgangsgebied dat wordt gekenmerkt door functiewijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid. Ook de naastgelegen voormalige agrarische bedrijfslocaties zijn in het (recente) verleden nagenoeg alle omgezet naar een niet-agrarische werkfunctie. De door u voorgestelde opslagfunctie is uitsluitend onder voorwaarden mogelijk.

Nu u inzichtelijk heeft gemaakt dat met de gevraagde wijziging geen onevenredige ruimtelijke, milieutechnische dan wel andere belemmeringen aan de orde zullen zijn, zijn wij in beginsel bereid om hieraan planologische medewerking te verlenen, echter in deze specifieke situatie uitsluitend door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Een afwijking van het bestemmingsplan om het gewenste gebruik mogelijk te maken, neemt de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van de bestemming 'Sport-manege' immers niet weg. De geldende bestemming 'Sport-manege' biedt nog ruimte voor een aanzienlijke uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en ook buiten het bouwvlak bevindt zich een grote oppervlakte aan gronden welke voorzien is van de bestemming 'Sport-manege', waar oprichting van stapmolens, langeercirkels etc. mogelijk is. Behoud van die mogelijkheid achten wij bij een volledig gebruik van de bedrijfsgebouwen voor agrarisch loonwerkbedrijf, ongewenst.

In de bijlage bij deze brief treft u een concept aan van een mogelijke verbeelding bij het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie. Wij achten het volgende van belang om aan te geven:

1. Het bestemmingsplan zal voorzien in een maatwerk bestemming welk ter plaatse uitsluitend een 'agrarisch loonwerkbedrijf' mogelijk maakt in de bestaande gebouwen. Er zal tevens een gebruik van de bestaande gebouwen voor opslag mogelijk worden gemaakt zoals deze voor wat betreft omvang en uitstraling aanwezig zijn (geen bouwactiviteiten toegestaan). Tot slot wordt eveneens een gebruik van de bestaande gebouwen voor de bouw van praalwagens t.b.v. de carnaval toegestaan.
2. Buitenopslag wordt niet toegestaan. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in de gebouwen;
3. De bestaande bedrijfswoning wordt in de nieuwe situatie de bedrijfswoning bij de loonwerkbedrijven op de locatie. Er moet gewaarborgd blijven dat de bewoner een functionele relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten die op de locatie plaatsvinden (Tegen een gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning zal handhavend worden opgetreden);
4. Gronden met de huidige bestemming 'Sport-manege' buiten het bouwvlak, worden voorzien van de bestemming 'agrarisch' met mogelijk een specifieke aanduiding 'groen' voor een robuuste landschappelijke inpassing;
5. Het bestemmingsplan zal tevens in enige mate nieuwbouw mogelijk maken voor het loonwerkbedrijf. Voor opslag en de bouw van carnavalswagens blijft onverkort van toepassing dat bouwactiviteiten niet worden toegestaan. Het bouwvlak wordt volledig afgestemd op de bestaande gebouwen, zodat eventuele nieuwbouw ook volledig binnen de contouren van de bestaande gebouwen plaatsvindt. In een hiervoor op te nemen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid zal een voorwaarde worden opgenomen die onderzoek naar flora en fauna en bodem verplicht stelt ingeval van sloop en nieuwbouw.

Om een bestemmingsplan op te kunnen stellen moet sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze is reeds deels opgenomen in uw principeverzoek. Onderdeel van de goede ruimtelijke onderbouwing vormt tevens een landschappelijk inpassingsplan of beplantingsplan voor de nieuwe situatie.

Wij adviseren u in dat kader aansluiting te zoeken bij het eerder opgestelde beplantingsplan voor de locatie Hengelderweg 6-10, zoals tevens opgenomen in de bijlage bij deze brief.

Voor zover het beplantingsplan ertoe leidt dat bestaande groenelementen moeten worden verwijderd, zal daarbij tevens moeten worden ingegaan op de mogelijke effecten daarvan voor flora en fauna.

Wij achten het voorts van wezenlijk belang dat zowel nu maar ook naar de toekomst het gebruik van de op de locatie aanwezige woning als bedrijfswoning gewaarborgd blijft. Wij verzoeken u in dat kader in de ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze deze binding in de thans gewenste situatie wordt geborgd waarbij de familie Wenting de woning blijft bewonen, maar ook na verloop van tijd wanneer de familie Wenting:

- a. de nu nog in eigendom blijvende werktuigenberging afstoot;
- b. de bedrijfswoning verkoopt.

Omdat er geen bezwaar bestaat om een gebruik van vrijkomende gebouwen voor opslag ook bij de bestemming 'Sport-manege' mogelijk te maken, zien wij tevens geen bezwaar om dit gebruik vooruitlopend op de planherziening al mogelijk te maken door middel van een tijdelijke afwijking ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo van het bestemmingsplan.

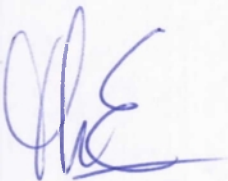
Voor de bestemmingsplanprocedure kan eventueel worden meegelift op de eerst volgende periodieke actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze periodieke actualisatie wordt naar verwachting eind dit jaar opgestart en in 2020 vastgesteld.

Het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening bedraagt €9.505,-. Indien de aanvraag kan meeliften in een lopende planherzieningsprocedure bedragen de kosten €4.603,-


Wij wijzen u erop dat uit een herziening of een afwijking van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien welke niet voor rekening van de gemeente behoort te blijven. Daarom stellen wij als voorwaarde aan onze bereidheid tot medewerking dat door aanvragers van de planologische wijziging (zowel door Janssen als Wenting) een planschadeovereenkomst wordt ondertekend. Hiermee verklaren zij de eventueel uit de planologische wijziging voortvloeiende (en voor vergoeding in aanmerking komende schade in geval van een te honoreren aanvraag om planschadevergoeding) volledig aan de gemeente te zullen betalen.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Montferland,  
De secretaris, De burgemeester,



T.M.J.M. Evers

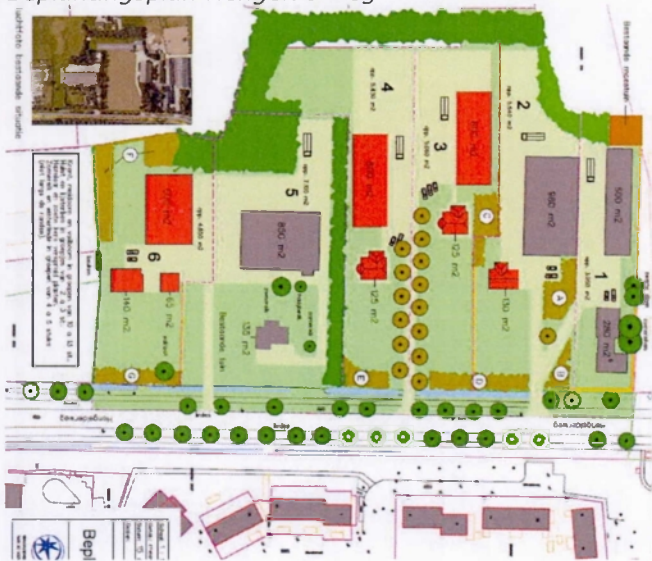


mr. P. de Baat MPM

In afschrift aan: Mevrouw A. Wenting  
Hengelderweg 4  
6942 NC DIDAM

## Bijlage

### Bepplantingsplan Hengelderweg 6-10 te Didam



### Concept verbetering nieuwe situatie



Blauwe kader => bestemming 'bedrijf' met specifieke aanduiding 'agrarisch loonwerk bedrijf'

Rode kader => (concept) bouwvlak

Grijs vlak => gronden met de huidige bestemming 'Sport-manege' welke worden voorzien van de bestemming 'agrarisch'.

