



't Bontepaard Advies
t.a.v. De heer R.J.G. Barthen
Wehlseweg 87
6941 DK DIDAM

Gemeentehuis	Bergvredestraat 10 6942 GK Didam
Postadres	Postbus 47 6940 BA Didam
T	(0316) 291 391
F	(0316) 291 388
I	www.montferland.info
E	gemeente@montferland.info

Behandeld door: Dhr. L. Bosch
Ons kenmerk: 20uit05048
Uw kenmerk: -
Bijlage(n): -

Telefoonnummer: 0316-291656
Behorend bij: 19ink25237
Datum: 31 maart 2020
Uw brief van: 16 december 2019

Onderwerp: Functieverandering naar wonen Doetinchemseweg 75 te Didam

Geachte heer Barthen,

Bij brief van 16 december 2019 (door ons ontvangen op 20 december 2019) heeft u ons namens de familie Schlieff, wonende aan de Doetinchemseweg 75 te Didam, verzocht om op die locatie:

1. een woongebouw te mogen bouwen met 2 wooneenheden in ruil voor de sloop van 2.500 m² aan kassen op die zelfde locatie;
2. een oude veeschuur (ca. 350 m²) voor 250 m² te mogen gebruiken t.b.v. de bouw van carnavalswagens en voor het restant als bijgebouw bij de bestaande te behouden woning.

Ten aanzien van de veeschuur heeft u nader aangegeven dat de asbest dakbeplating wordt vervangen door asbestvrije beplating en dat in de plaats van de huidige inrichting met hokken een strakke vloer wordt gerealiseerd. Het aanzicht aan de buitenzijde zal niet wijzigen en de bestaande goot- en bouwhoogte worden gehandhaafd.

Bij uw verzoek heeft u een tekening gevoegd van de gewenste erfinrichting in de nieuwe situatie.

Ten aanzien van uw verzoek merken wij op dat de gemeenteraad op 24 oktober 2019 de 'Aanpassing van het functieveranderingsbeleid naar wonen 2019' heeft vastgesteld. Daarin heeft de gemeenteraad een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om bij sloop van ten minste 2.000 m² aan kassen op een locatie (en al het meerdere voor zover aanwezig) op die zelfde locatie een woongebouw met 2 wooneenheden en in pandige bijgebouwen te realiseren. Uw verzoek voldoet hieraan.

De door u voorgestelde erfinrichting sluit naar ons oordeel aan bij de landschappelijke context. Het nieuwe woongebouw wordt voorgestaan binnen de contouren van het huidige agrarisch bouwvlak en is daarbij gesitueerd aan een compact erf, waaraan ook de bestaande bebouwing is gesitueerd. Het nieuwe woongebouw wordt haaks voorgestaan op de weg en evenwijdig met de perceelsgrenzen, hetgeen kenmerkend is voor het gebied.

Een gebruik van vrijgekomen gebouwen voor de bouw van praalwagens ten behoeve van de carnaval is op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' onder voorwaarden toegestaan. Een van die voorwaarden is dat daarvoor geen bouwkundige voorzieningen worden getroffen.

Hoewel er renovatie plaatsvindt, worden ten behoeve van het gebruik geen specifieke bouwkundige voorzieningen aan het gebouw getroffen (ervan uitgaande dat de realisatie van de strakke vloer niet door ons als zodanig hoeft te worden aangemerkt). De uitstraling van het gebouw blijft ongewijzigd en de bestaande goot- en bouwhoogte blijven gelijk.

Wij zijn dan ook bereid om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Voordat wij hiervoor een bestemmingsplan kunnen opstellen, zal een door u aan te leveren goede ruimtelijke onderbouwing met aanvullende onderzoeken moeten uitwijzen dat de door u voorgestelde inrichting niet op ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen stuit.

Hiertoe dient in ieder geval onderzoek te worden verricht naar de volgende aspecten:

- a. eventuele belemmeringen omliggende (al dan niet gevoelige) functies, waaronder (niet)agrarische bedrijven;
- b. bodem (verkenkend bodemonderzoek);
- c. geur (aangetoond dient te worden dat ter plaatse van de Doetinchemseweg 75 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat);
- d. water (watertoets conform format Waterschap Rijn en IJssel);
- e. geluid (akoestisch onderzoek in verband met de nabij gelegen Doetinchemseweg en andere wegen binnen het onderzoeksgebied);
- f. luchtkwaliteit/fijnstof;
- g. archeologie (bureau- en inventariserend booronderzoek archeologie);
- h. flora en Fauna (natuurwaardenonderzoek en onderzoek stikstoftoename als gevolg van (de uitvoering van) het plan op Natura 2000 gebieden in de omgeving);
- i. externe veiligheid (in verband met de in de omgeving gelegen gasleiding);
- j. verkeer en parkeren.

In de ruimtelijke onderbouwing moet tevens een goede beschrijving worden opgenomen van de landschappelijke context van de omgeving van het plangebied.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat de verdere uitwerking van het op te richten woongebouw moet plaatsvinden in overeenstemming met de bouwregels bij de bestemming 'wonen-woongebouw' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en overeenkomstig de richtlijnen voor beeldkwaliteit zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Wij verzoeken u dit in de ruimtelijke aan te tonen.

Voor zover de goede ruimtelijke onderbouwing zich niet verzet tegen verdere planologische medewerking, zullen wij u nader informeren inzake het op te stellen bestemmingsplan, de te volgen procedure, de kosten, planschadeovereenkomst, alsmede eventueel nader vast te leggen afspraken.

Wij gaan ervan uit u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd en wij zien de gevraagde ruimtelijke onderbouwing met de daarbij gevoegde onderzoeken met belangstelling tegemoet.

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

drs. M.J.J. Wagener

mr. P. de Baat MPM

In afschrift aan: