



direct medewerking te verlenen voor zover wordt aangetoond dat een splitsing van de bestaande woning met aangrenzende deel zonder meer aan de daarvoor gestelde voorwaarden voldoet.

In dat geval zal dus sprake zijn van een volledige herontwikkeling van de locatie, waarbij alle gebouwen worden gesloopt en een invulling plaatsvindt met 3 woningen met bijbehorende (in pandige) bijgebouwen. Wij zijn bereid om hieraan medewerking te verlenen, voor zover de gehele herontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaande bestemmingsvlak 'wonen' op de locatie Doetinchemseweg 11 (de gronden buiten het bestemmingsvlak 'wonen' zijn geen onderdeel van het erf) en overeenkomstig de boerenerfgedachte.

Medewerking aan een volledige herontwikkeling van de locatie is uitsluitend mogelijk met een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', mits met een goede ruimtelijke onderbouwing (met bijbehorende onderzoeken) is aangetoond dat de gewenste herontwikkeling niet op ruimtelijke, milieutechnische, hetzij andere belemmeringen stuit.

De op te stellen ruimtelijke onderbouwing voorziet mede in een inpassingsplan voor de nieuwe situatie, gebaseerd op de 'boerenerfgedachte'. De nieuwe woningen worden compact gerealiseerd aan een nieuw (te verkleinen) erf, waarbij ook de uitstraling van de gebouwen refereert naar een agrarisch erf. De inrichting en landschappelijke inpassing/aankleding van de locatie wordt mede bepaald aan de hand van een analyse van de landschappelijke context en de vroegere ontwikkelingsrichting van de agrarische bedrijfslocatie, alsmede het voor dit gebied vermelde beleid in het landschapsontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. De nieuwe bebouwing is gebaseerd op de richtlijnen op erf- en bebouwingsniveau zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.

Ten einde een inpassingsplan op te kunnen stellen dat ook ruimtelijk en milieutechnisch tot de mogelijkheden behoort, is het van belang om inzicht te hebben in de geluidssituatie en geursituatie in het gebied. Voor wat betreft het aspect geluid merken wij op dat het huidige bestemmingsvlak 'wonen' zich bevindt op ca. 470 meter afstand (kortste afstand) van de snelweg A18 (bestemming verkeer). Het bestemmingsvlak 'wonen' grenst hiernaast vast aan de Doetinchemseweg. Onderzocht dient te worden (akoestisch onderzoek) op welke afstand van genoemde wegen aan de geluidsnormen kan worden voldaan.

Voor wat betreft het aspect geur merken wij op dat er zich in de omgeving van de planlocatie diverse intensieve veehouderijbedrijven bevinden (3 bevinden zich binnen een afstand van 300 meter). De meest nabijgelegen intensieve veehouderij (Doetinchemseweg 5) bevindt zich op een afstand van ca. 170 meter van de planlocatie. Onderzocht c.q. aangetoond dient te worden dat in de toekomstige situatie op de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de voor- en achtergrondbelasting (geuronderzoek) en tevens dient onderzocht of aangetoond te worden dat deze intensieve veehouderijen als gevolg van de herontwikkeling niet worden beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden.

Aan de zuidzijde van de Doetinchemseweg bevindt zich op 19 meter afstand (Doetinchemseweg 14-16) een bestemming 'bedrijf' (specifiek bedrijf) welke in het bestemmingsplan 'Buitengebied' nader is bestemd tot eierhandel, pluimvee-uitsnijderij en winkel. Dit bedrijf wordt ogenschijnlijk al in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door de naastgelegen woning Doetinchemseweg 12a, waarvan het bestemmingsvlak 'wonen' direct grenst aan het bestemmingsvlak 'bedrijf'. Onderzoek dient echter inzicht te verschaffen in de mogelijkheden van herontwikkeling van de locatie Doetinchemseweg 11 in relatie tot dit nabij gelegen niet-agrarische bedrijf.

Naast het bovenstaande dient door u voorts het volgende te worden aangeleverd ten einde te kunnen beoordelen of een partiele herziening van het bestemmingsplan voor de door Gerritsen gewenste herontwikkeling daadwerkelijk tot de mogelijkheden behoort:

1. Onderzoek Flora en fauna: dit onderzoek dient inzicht te verschaffen in het (mogelijk) voorkomen van beschermde soorten in het plangebied, waaronder in

- de bestaande te slopen gebouwen en hoe daarmee in overeenstemming met de Wet Natuurbescherming wordt omgegaan;
2. Bodem(asbest)onderzoek: dit onderzoek dient aan te tonen dat de locatie geschikt is voor de woonfunctie, dan wel of daarvoor sanering dient plaats te vinden;
  3. Watertoets: invulling van dit format met bijbehorende toelichting geeft inzicht in de effecten van de gewenste herontwikkeling op het aspect water. Dit format kan u op aanvraag worden toegezonden;
  4. Archeologisch onderzoek: een groot gedeelte van de planlocatie is in de huidige situatie bestemd tot 'waarde-archeologische verwachting 1'. Onderzoek dient nader inzicht te verschaffen in de archeologische situatie en hoe daar op een wettelijk aanvaardbare wijze mee moet worden omgegaan;
  5. Luchtkwaliteit: onderzocht/aangetoond dient te worden of ter plaatse van het plangebied voor wat betreft luchtkwaliteit sprake is van een acceptabele situatie, zowel met oog op fijnstof afkomstig van intensieve veehouderijen in de omgeving alsmede gelet op het wegverkeer;
  6. Externe veiligheid: onderzocht dient te worden in hoeverre de planlocatie zich bevindt binnen het inventarisatiegebied van bijvoorbeeld transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (A18), gasleidingen en/of Bevi-inrichtingen, en of er sprake is van risico;
  7. Economische uitvoerbaarheid: inzicht dient te worden verschaft in de financiële haalbaarheid van het plan.

De uitgevoerde onderzoeken dienen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd. De ruimtelijke onderbouwing zelf betreft een document waarin het initiatief wordt beschreven en dit initiatief vervolgens wordt onderbouwd aan de hand van een beschrijving van de bestaande situatie, het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en de van toepassing zijnde ruimtelijke en milieuaspecten.

Voor zover ons uit de aan te leveren documenten is gebleken dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan de locatie en deze niet op ruimtelijke, milieutechnische, hetzij andere belemmeringen stuit, kan door ons een partiele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' worden opgesteld.

Het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan, bedraagt € 9.226,65. Dit bedrag wordt aanvragers in rekening gebracht voor zover de ruimtelijke onderbouwing heeft uitgewezen dat de planologische wijziging kan plaatsvinden. Het opstarten van deze procedure geeft geen garantie op een gewenste afloop.

Als voorwaarde aan onze medewerking dient door aanvragers een planschadeovereenkomst te worden ondertekend, waarmee zij verklaren eventueel uit 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 en zien de gevraagde gegevens met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Montferland,  
De secretaris,

De burgemeester,



T.M.J.M. Evers



mr. P. de Baat MPM



In afschrift aan: De heer A. Gerritsen  
Doetinchemseweg 11  
7035 CR KILDER