

Bestemmingsplan

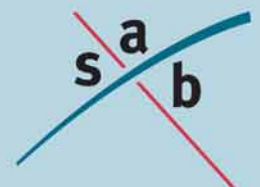
# Buitengebied Didam, partiële herziening Koningsweg 19

Gemeente Montferland

Datum: 28 oktober 2010

Projectnummer: 91033

ID: NL.IMRO.1955.bplgbgwkonweg19-va01





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>5</b>
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	7
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>12</b>
3.1	Beleid	12
3.2	Milieu	22
3.3	Water	28
3.4	Flora en fauna	31
3.5	Archeologie	32
3.6	Verkeer en parkeren	33
3.7	Economische uitvoerbaarheid	33
3.8	Handhaving	33
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>35</b>
4.1	Algemeen	35
4.2	Dit bestemmingsplan	37
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>39</b>
5.1	Overleg	39
5.2	Zienswijzen	39

## Bijlagen

- Bijlage 1: beplantingsplan, SAB, april 2010
- Bijlage 2: verkennend bodemonderzoek, Verhoeve Milieu bv, mei 2009
- Bijlage 3: flora en faunaonderzoek, Verhoeve Milieu bv, mei 2009
- Bijlage 4: archeologisch onderzoek, Synthegra, mei 2009



# 1 Inleiding

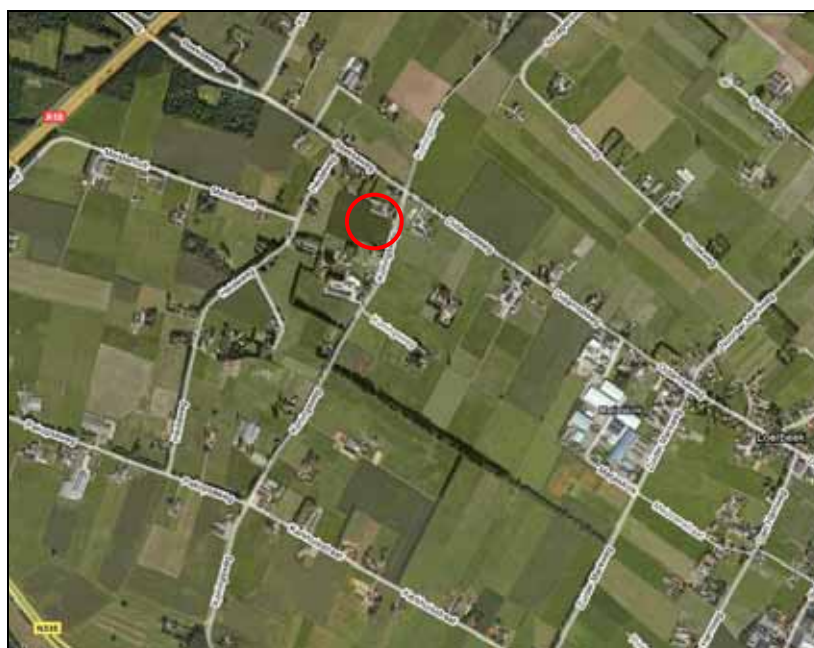
## 1.1 Aanleiding

Aan de Koningsweg 19 te Didam is een agrarisch bedrijf gelegen dat gericht is op het kweken van wormen. Het agrarische bedrijf wordt ter plaatse beëindigd. De bedrijfsactiviteiten worden verplaatst naar de locatie Bosslagstraat 20 te Loil.

Op basis van de notitie voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen “ruimte voor vernieuwing in het buitengebied” van de gemeente Montferland is door de eigenaren van het perceel een functieverandering aangevraagd. Met deze functieverandering wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Ten zuiden van de slooplocatie wordt een nieuw erf gerealiseerd bestaande uit twee woongebouwen waarin in totaal vier wooneenheden worden ondergebracht met bijbehorende bijgebouwen.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Montferland aan de Koningsweg 19. Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Loerbeek. In de nabijheid van het plangebied ligt de provinciale weg N335 en de rijksweg A18. Op onderstaande kaart is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



*Globale ligging plangebied*

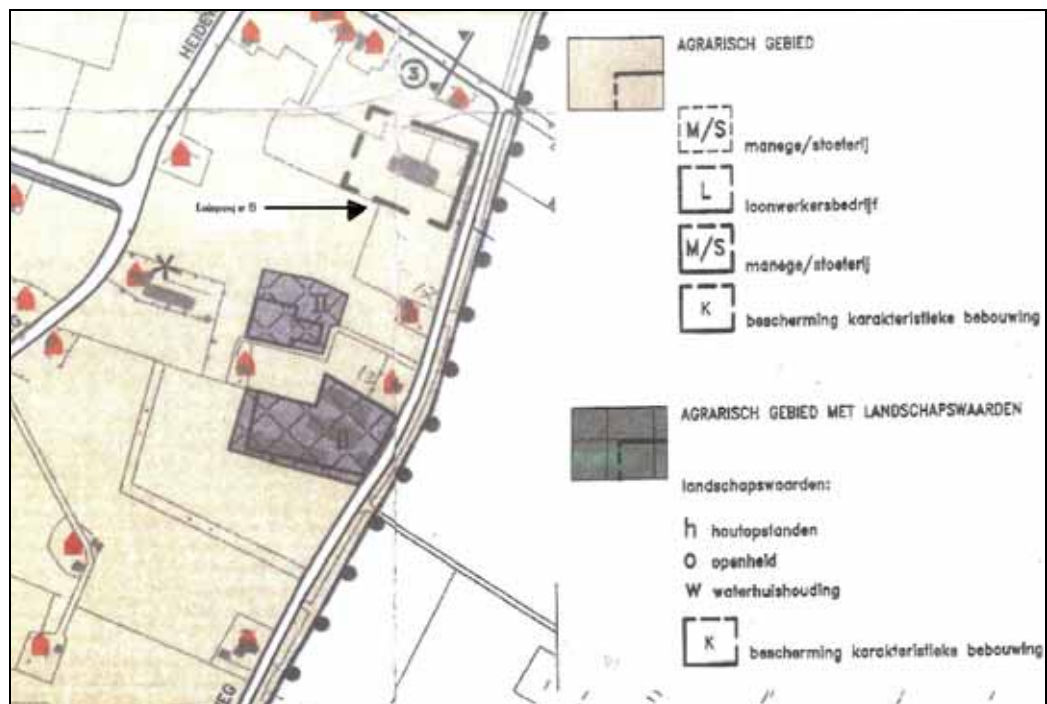
*Bron: Google Maps*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Didam', welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 februari 1998.

In dit geldend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'agrarisch gebied' met ter plaatse van de te slopen bebouwing een agrarisch bouwperceel. De gronden zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, alsmede recreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen en vissen.

Voorliggend plan is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Een herziening is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.



### 1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema 's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin wordt een nadere uitleg gegeven ten aanzien van de opgenomen bestemmingen, de regels en de verbeelding. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

## 2 Het plan

### 2.1 Huidige situatie

#### ***Algemeen***

Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Montferland. In de huidige situatie is in het plangebied een agrarisch bedrijf aanwezig. De bestaande bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en een aantal bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen zijn in gebruik als wormenkwekerij. De bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.356 m<sup>2</sup>. Op de onderstaande afbeelding is de huidige situatie van het plangebied weergegeven. De rode lijn geeft de te slopen bedrijfsgebouwen weer. De groene lijn geeft de toekomstige woonlocatie weer.



*Huidige situatie van het plangebied*

#### ***Bestaande waarden***

Het Gelders Genootschap heeft in december 2008 een erfadvies uitgebracht. In dit advies is een beschrijving opgenomen van de huidige waarden van het plangebied en haar omgeving. Deze waarden zijn hieronder weergegeven.

#### ***Landschap***

De wormenkwekerij aan de Koningsweg 19 ligt op een oeverwal, in een open rivierenlandschap, bestaande uit heideontginningen, kommen, oeverwallen, stroomruggen en rivierduinen. Even verderop zijn ook lagere broekontginningen te vinden. In dit gebied liggen losse erven afgewisseld met zwermen van erven. Het erf aan de Koningsweg 19 ligt in een dergelijke zwerm van erven, met erven aan de Didamseweg en de Heideweg. Het erf heeft naar achter uitzicht naar het westen richting de snelweg en aan

de voorkant naar het oosten richting een woning. Het erf is direct aan de Koningsweg gesitueerd.

#### *Cultuurhistorie*

De locatie aan de Koningsweg 19 ligt in het gebied waar vroegtijdige heideontginningen waren en al snel een zwerm van erven ontstond. Door de grote veranderingen heeft het landschap een open en grootschaliger karakter gekregen. De onderliggende wegenstructuur is wel nog goed herkenbaar. De grootste verandering in de wegenstructuur is de komst van de snelweg A18 aan de westkant van het gebied. Het erf aan de Koningsweg 19, doorsnijdt een historische grens tussen ontgonnen land en bos. Deze grens is direct achter het erf nog terug te zien, waar de houtwal haaks tegen het erf staat.

#### *Erfontwikkeling en groepering van gebouwen*

De erven in de omgeving liggen wisselend aan de straat of van de straat af. De meeste erven zijn vrij kleinschalig van opzet gebleven. Een enkel erf is wat forser gegroeid. Gebouwen op een erf zijn gesitueerd aan een collectieve ruimte. Deze is doorgaans verhard of half verhard. Per erf is er één hoofdgebouw dat de aandacht trekt, de bijgebouwen zijn enigszins naar achteren ten opzichte van het hoofdgebouw gepositieerd. Alle bijgebouwen worden ontsloten vanaf de collectieve ruimte. Bij de van de straat afgelegen erven is de hiërarchische opzet ten opzichte van het hoofdgebouw ook wel informeler van aard. Het erf aan de Koningsweg 19 heeft twee erf ontsluitingen wederzijds van het hoofdgebouw.

#### *Bebouwing*

De bebouwing in de omgeving bestaat uit stevige, eenduidige volumes met zadeldaken, lage goten, hoge nokken en steile kappen. De bestaande boerderij bestaat uit een hoofdvolume met een bijvolume, beide parallel aan de weg gelegen. Achter het hoofdgebouw staat een viertal aan elkaar gegroeide schuren. De drie af te breken schuren zijn op zichzelf niet waardevol. De linker schuur op het achtererf heeft echter wel betekenis voor de ensemblewerking op het erf. Het is wenselijk op deze plaats een schuurachtig bouwvolume te realiseren.

#### *Terreininrichting*

Op het terrein staat een aantal waardevolle groenelementen. Zowel vóór als achter het huis staat een aantal solitaire bomen. In tegenstelling tot de erven in de omgeving zijn er geen grotere groen structuren op het erf aanwezig. Wel staat er een houtwal haaks tegen het achtererf aan. Deze staat op een historische grens. Zowel historisch als landschappelijk is deze is waardevol. Tevens zijn de houtwallen zijdelings van het met de burens te ruilen stuk grond waardevol, mede omdat deze de erven ruimtelijk van elkaar gescheiden houden. Deze houtwallen dienen ondanks de grondruil behouden te blijven. Het erf is momenteel matig verankerd met het omringende landschap. De aanleg van een houtwal zuidelijk van het erf en het verlengen van de bestaande houtwal achter het erf, kan de erfopzet in het landschap versterken.



## **2.2 Toekomstige situatie**

### **2.2.1 *Bebouwing***

Het agrarische bedrijf wordt ter plaatse beëindigd. Voor de realisering van dit plan wordt nagenoeg alle bedrijfsbebouwing, gesloopt. Het te slopen oppervlak ter realisering van dit plan bedraagt 1.156 m<sup>2</sup>. Hiervoor in de plaats worden twee woongebouwen met twee woningen (wooneenheden met een maximale inhoud van 350 m<sup>3</sup>) gebouwd. Na de functieverandering zijn in het plangebied vijf woningen aanwezig. De woongebouwen mogen op grond van de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' hebben inclusief bijgebouwen een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 375,5 m<sup>2</sup>. De inhoud per wooneenheid bedraagt maximaal 350 m<sup>3</sup>. Een klein deel van de huidige bedrijfsgebouwen wordt in gebruik genomen als bijgebouw bij de huidige en te handhaven bedrijfswoning. De oppervlakte van dit bijgebouw bedraagt 200 m<sup>2</sup>.

In het woongebouw mag per wooneenheid in pandige of vrijstaande bijgebouwen van 50 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Ten behoeve van de voormalige bedrijfswoning blijft 200 m<sup>2</sup> gehandhaafd en in gebruik genomen als bijgebouw bij de bestaande woning.

### **2.2.2 *Beeldkwaliteit***

In het erfadvies van het Gelders Genootschap zijn voorwaarden opgenomen waaraan de nieuwe inrichting van het plangebied moet voldoen. Hieronder worden deze voorwaarden weergegeven:

#### *Beleid*

Vanuit het ruimtelijk beleid van de gemeente komen de volgende harde voorwaarden naar voren:

- door ontwikkeling van het plan dienen nieuwe architectonische en landschappelijke kwaliteiten tot stand komen;
- op het perceel Koningsweg 19 kunnen maximaal 4 nieuwe wooneenheden worden gebouwd;
- de vier nieuwe wooneenheden, worden deels op het bestaande erf, op een nieuw te vormen erf of als lintbebouwing aan de Koningsweg gesitueerd.

#### *Landschapsversterking*

Binnen de gemeente Montferland is het besluit genomen dat de gemeente alleen bereid is mee te werken aan initiatieven voor functieverandering als daar een verbetering van ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied aan gekoppeld is. Deze verbetering kan bewerkstelligd worden door landschapsversterking. Enkele uitgangspunten daarvoor, toegesneden op Koningsweg 19 zijn:

- aandacht voor behoud van de randen van het erf;
- aanplant van een houtwal aan de west en zuidzijde van het perceel perceel';
- afscheiding tussen verschillende privé kavels middels lage of middelhoge hagen of andere groene elementen;
- erfinrichting is verzorgd, bescheiden en in harmonie met de groene omgeving;
- streekeigen verhardingen, afrasteringen, hekken en poorten nastreven.

#### *Situering van de nieuwe gebouwen*

De situering van de bebouwing op het nieuwe erf is aan de volgende voorwaarden gebonden:

- de erven worden beleefd als één geheel, de één-erf gedachte;
- de bebouwing op het erf vormt een ensemble: nieuwe gebouwen staan dicht bij de bestaande gebouwen en zijn daarmee in harmonie;
- in de plaats van de gebouwen komt hiërarchie naar voren: er is onderscheid tussen het hoofdgebouw en nieuwe 'bijgebouwen',
- verharding wordt beperkt,
- er is in principe slechts één toegang tot het nieuwe erf, vanaf de Koningsweg.
- de richting van de gebouwen sluit aan bij de richtingen in het landschap en bij de richting van de bestaande gebouwen, dit kan verschillen in relatie tot de gekozen ontwerp variant.
- de entrees van de nieuwe gebouwen zijn deels naar de weg en deels aan het erf gesitueerd, bij twee onder één-kap woningen, is maximaal één hoofdentree georiënteerd op de Koningsweg;
- er is aandacht voor de situering van de privé-kavels en privé tuinen.

#### *Vorm van de nieuwe gebouwen*

Ten aanzien van de vormgeving van de nieuwe bebouwing worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

- er worden eenvoudige hoofdvormen nagestreefd. Nieuwe gebouwen krijgen een duidelijke, kloeke hoofdmassa met duidelijk ondergeschikte toevoegingen,
- een herhaling van gelijke bouwmassa's is niet toegestaan;
- de gebouwen hebben zadeldaken, lage goten en steile kappen van ca. 45 graden;
- de volumes passen bij de schaal van het erf;
- garages en bergingen worden ondergebracht in bestaande gebouwen, in de nieuwe woningen, of als één nieuw volume (bijvoorbeeld in de vorm van wagenschuur);
- anders dan garages en bergingen worden geen nieuwe bijgebouwen gerealiseerd;

#### *Materiaal en detaillering van nieuwe gebouwen*

Ook het materiaalgebruik en de detaillering van de nieuwe gebouwen krijgt aandacht. Hiervoor geldt het volgende:

- het plan dient terughoudend in materiaal en kleurgebruik te zijn. Het kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd op de karakteristiek in het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren (roodbruine bakstenen voor de gevels en antracietgrijze pannen als dakbedekking) het meeste voorkomt;
- de kopse gevel is sprekend, de zijgevels zijn sober vormgegeven;
- er wordt terughoudend met de hoeveelheid verlichting omgegaan;
- de detaillering van nieuwe onderdelen moet qua vorm en uitstraling passen bij de aanwezige details.

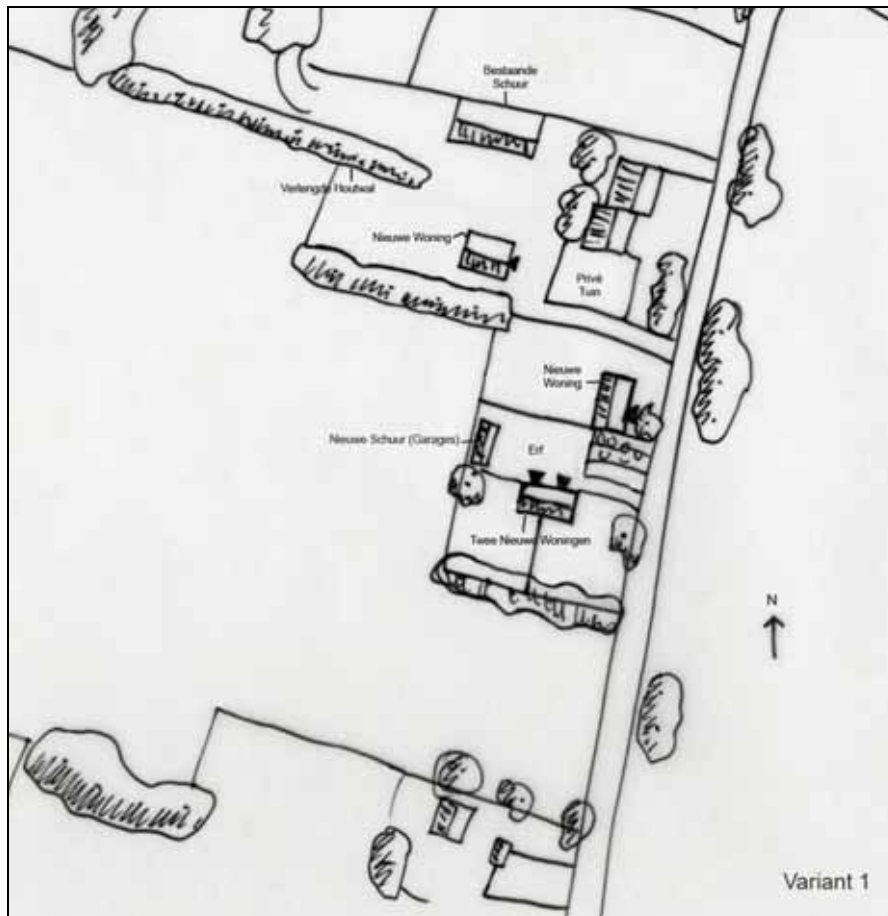
### **2.2.3 Inrichtingsvarianten**

De in de vorige paragraaf genoemde randvoorwaarden resulteren in twee mogelijke inrichtingsvarianten voor het plangebied. Deze zijn hierna toegelicht en weergegeven.

#### *Variant 1*

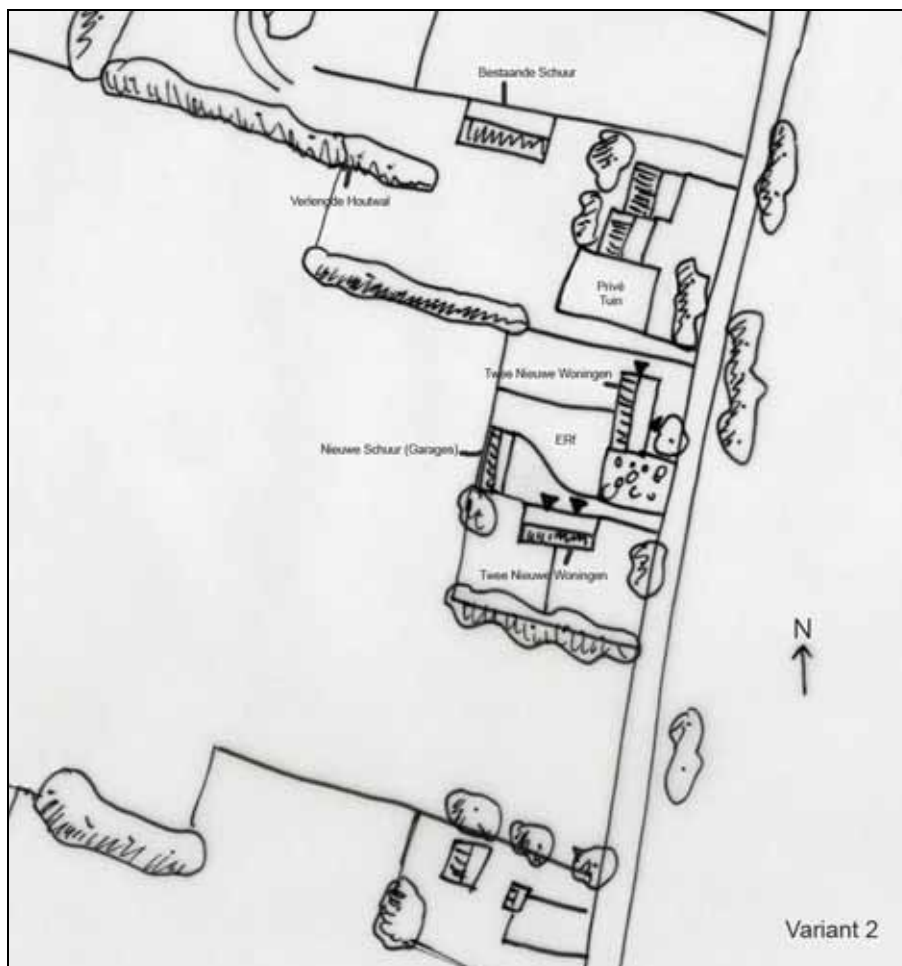
Het afbreken van de schuren geeft ruimte voor het bouwen van een viertal woningen; Twee vrijstaande en twee onder één kap. Op het bestaande erf wordt achter het woonhuis een woning gebouwd op de plaats waar een schuur is afgebroken. Dit woonhuis wordt als een bijgebouw op het bestaande erf vormgegeven, bijvoorbeeld in

een schuurachtig volume, waarbij de kopgevel naar de straat gericht is en de kap haaks op de weg georiënteerd is. De bestaande houtwal haaks op het erf wordt verlengd tot op het erf en zuidelijk naast het erf wordt een nieuwe houtwal aangelegd. De andere drie woningen worden op een nieuwe erf aan de Koningsweg gesitueerd, zuidelijk van het bestaande erf. Het hoofdvolume van één woning staat met een langskap aan de weg en de andere twee woningen zijn in één schuurachtig volume terugliggend en dwars op de weg georiënteerd. De garages en bergingen van de woningen worden in een apart bijgebouw ontworpen, bijvoorbeeld in de vorm van een wagenschuur. Zuidelijk wordt het erf door een nieuwe houtwal begrenst. De groenstructuren bestaan uit streekeigen beplanting.



### Variant 2

Bij deze ontwerpvariant worden de vier nieuwe woningen in twee volumes op het nieuwe erf gesitueerd. Waarbij de hiërarchie van een hoofdgebouw en bijgebouwen als in de eerste variant dient te worden uitgewerkt. Ook de erfbeplanting met streekeigen soorten wordt als in de eerste variant uitgevoerd.



Op basis van de bovenstaande schetsen is gekozen voor een uitwerking van variant 2.

#### 2.2.4 beplantingsplan

Voor een goede landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld door SAB. Het beplantingsplan gaat uit van twee hoofdgebouwen en een bijgebouw rond een centraal erf. In beide hoofdgebouwen zijn twee wooneenheden ondergebracht. In het bijgebouw is ruimte voor parkeren.

Achter het bestaande erf is een bestaande houtsingel gelegen. Deze houtsingel wordt doorgezet ter plaatse van een deel van de te slopen bedrijfsbebouwing. Aan de zuidzijde van het nieuwe erf wordt ook een houtsingel aangelegd. Aan de straatzijde is het erf meer open doordat hier een beukenhaag wordt aangelegd. De siertuinen van de verschillende woningen worden van elkaar gescheiden door enkele ligusterhagen. De entree van het erf wordt gemarkeerd met twee kastanjabomen. Aan de achterzijde heeft het perceel enkele doorzichten naar het landschap.

De landschappelijke inpassing ter plaatse is tevens voorwaarde bij het verlenen van medewerking aan de bestemmingsplanprocedure. Dit is als zodanig in een privaatrechtelijke overeenkomst met initiatiefnemer vastgelegd.

## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 Rijksbeleid

##### **Nota Ruimte**

De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zijn geïntegreerd in één nota: de Nota Ruimte. De nota Ruimte is door het rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Een vitaal platteland en sterke steden vragen om inspanningen op een breed front. Het platteland vraagt om ruimte voor een meer multifunctioneel gebruik. Op het platteland kunnen woningen gebouwd worden voor tenminste de eigen bevolkingsgroei. En het areaal van door het rijk aangewezen stringent beschermde groene gebieden wordt verminderd. Alleen voor natuurgebieden (Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet) schrijft het rijk nog een planologische bescherming voor.

Provincies bepalen in overleg met (samenwerkende) gemeenten de verstedelijkingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van de eigen bevolking tegemoet te komen. Ze zullen onder andere hun bestemmingsplannen hierop moeten inrichten. De gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. De komende jaren zal het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Het gaat hierbij niet alleen om vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook bijvoorbeeld zorginstellingen en kazernes die hun functie verliezen. De Nota Ruimte maakt onderscheid in de volgende categorieën:

- Hergebruik van vrijkomende bebouwing: vrijkomende bebouwing kan worden omgezet naar een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan hierbij gaan om aan het buitengebied gelieerde functies zoals recreatie, maar ook om niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten zoals galerieën, kinderdagverblijven advies- en architectenbureaus of mantelzorg;
- ‘Ruimte voor ruimte’: om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, is er de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor woningen terug te bouwen. Hierbij gaat het om een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- Nieuwbouw in het buitengebied: soms kan voor verbetering van het buitengebied nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden of voor de creatie van ruimte voor waterberging.

Het rijk vraagt de provincies om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten.

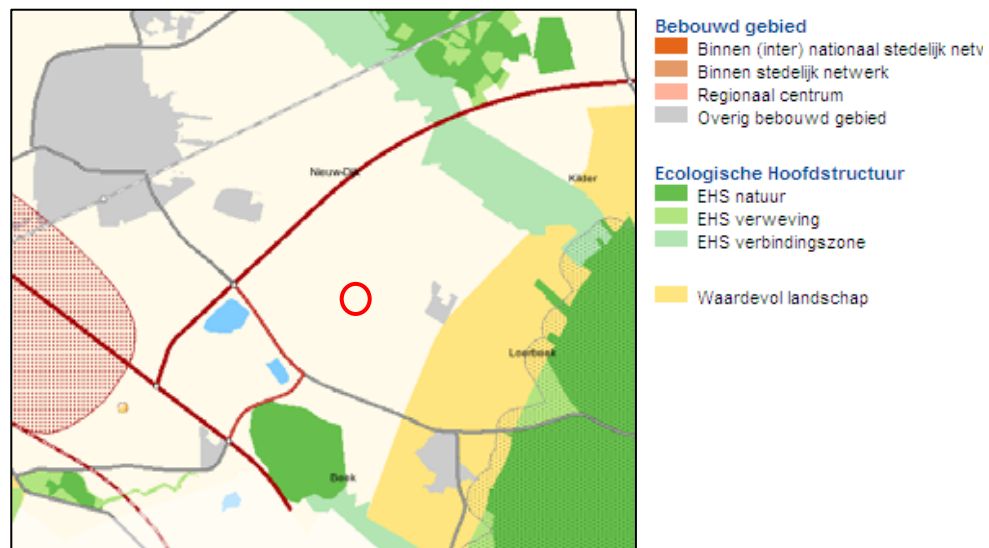
### 3.1.2 Provinciaal beleid

#### **Streekplan Gelderland 2005**

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Volgens het Streekplan Gelderland 2005 staat de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied onder druk. De primaire productie van land- en tuinbouw heeft een steeds kleiner aandeel in de regionale economie. Ook de kwaliteit van de natuur staat onder druk, mede als gevolg van versnippering van ecologische verbanden, en de milieukwaliteit van bodem en water. De vitaliteit van het landelijk gebied staat ook onder druk door 'ontgroening'. In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe. Voor een samenhangende impuls in het functioneren van het landelijk gebied wordt in de komende jaren het 'Reconstructieplan Achterhoek-Liemers' uitgevoerd. De ecologische hoofdstructuur wordt gerealiseerd en tevens wordt ingezet op verbetering van de noodzakelijke milieu- en waterkwaliteit voor de beoogde natuurdoelen.

Vanwege ontwikkelingen in de landbouw ten aanzien van schaalvergroting beëindigen veel agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering. Deze schaalvergroting heeft mede tot gevolg dat het landschap verschaalt en de kwaliteit van natuur onder druk komt te staan. Door nieuwe functies onder te brengen in (voormalige agrarische) bebouwing ziet de provincie mogelijkheden om de leefbaarheid, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een impuls te geven.



*Uitsnede streekplankaart*

Op de streekplankaart ligt het plangebied in het 'multifunctioneel platteland'. Het multifunctioneel platteland maakt deel uit van het multifunctioneel gebied van de provincie. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van het multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten onder andere wat betreft vitale steden en dorpen.

Het streekplan geeft aan dat functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld. Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Bij verevening is het uitgangspunt dat wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. De ruimtelijke kwaliteit kan op omgevingsniveau verbeterd worden door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, en dergelijke. De algemene voorwaarden voor functieverandering zijn:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak;
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeente de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Bij functieverandering naar wonen kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden, waarbij deze zoveel mogelijk in één gebouw komen en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Daarbij wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing (alle bebouwing exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouwen worden gebruikt, dienen te worden gesloopt.

Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

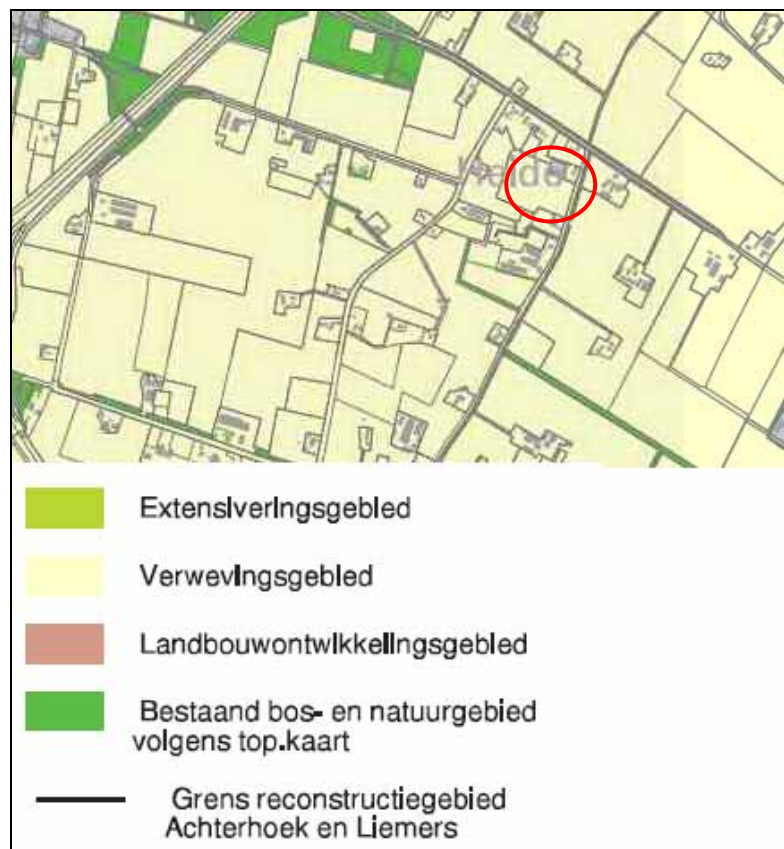
De provincie is van oordeel dat de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet worden aangetast, waardoor functieverandering naar wonen ook toepasbaar is in het groenblauwe raamwerk.



### **Reconstructieplan Achterhoek en Liemers**

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (vastgesteld 23 februari 2005 en goedgekeurd 5 april 2005) is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied zoals duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten. Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.



*Fragment zoneringskaart reconstructieplan*

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie tussen landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verwevingsgebieden kunnen be-

staande intensieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.

### **3.1.3 Regionaal beleid**

#### ***Regionaal plan 2005-2015 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen***

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. De Stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag.

Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

- 1 versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- 2 verbetering van de bereikbaarheid;
- 3 vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- 4 verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

In de regio Arnhem-Nijmegen doen nieuwe functies en activiteiten intrede in het landelijk gebied. Het landelijk gebied verandert in een multifunctionele verblijfsruimte waarin naast landbouw, ook recreatie en toerisme, natuur- en landschapsbehoud, cultuurhistorie, water en wonen belangrijker worden en soms de overhand nemen.

In een aantal gebieden kan het toevoegen van een beperkt aantal woningen mogelijkheden bieden voor een versterking van het landschap. Het landelijk wonen als kwaliteitsimpuls is een belangrijke financiële motor om op gerichte plekken te werken aan functiecombinaties van water, natuur en wonen. Landelijk wonen is het meest kansrijk op goed bereikbare plekken in een aantrekkelijke landschappelijke omgeving. Er is een zorgvuldige afweging nodig tussen enerzijds mogelijke aantasting en anderzijds de bijdrage aan nieuwe kwaliteiten. Strikte ruimtelijke voorwaarden wat betreft locatie, volume, architectonische en landschappelijke inpassing van de woningen zijn hiervoor noodzakelijk. Met het realiseren van landelijk wonen kan ook worden voorzien in een woonbehoefte van doelgroepen, zoals de midden en hogere inkomensgroepen, die juist ruimte, rust en groen willen opzoeken.

#### ***Regionale beleidsinvulling Functieverandering Stadsregio***

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft de in het Streekplan Gelderland 2005 vervatte mogelijkheid aangegrepen om een regionale invulling van het functieveranderingsbeleid op te stellen om zodoende voor de gemeenten in regionaal verband meer maatwerk mogelijk te kunnen maken in de voor hen van toepassing zijnde lokale situatie. De betreffende notitie is op 18 oktober 2007 door KAN-raad van de Stadsregio vastgesteld.

Qua gebiedstypering sluit de Stadsregio aan bij het streekplan door bij functieverandering onderscheid te maken in de volgende deelgebieden:

- EHS-natuur;
- EHS-verweving;
- EHS-verbinding;
- Multifunctioneel gebied;
- Multifunctioneel gebied (waardevol landschap);

- Landbouwontwikkelingsgebied.

De gebiedstypering is aangevuld met enkele gebiedstypen die in het Regionaal plan van de Stadsregio zijn aangegeven:

- gebieden ‘handhaven open karakter’;
- gebieden voor de grondgebonden landbouw en veehouderij.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het gebied ‘handhaven open karakter’ in de uitwerking niet specifiek wordt weergegeven op mogelijkheden voor hergebruik en functieverandering.

Dit enerzijds vanwege het feit dat dit gebied grotendeels samenvalt met het ‘gebied voor de grondgebonden landbouw’ en anderzijds doordat functieverandering in alle gevallen leidt tot een reductie van het bebouwd oppervlak op het perceel. In het functieveranderingsbeleid van de Stadsregio wordt gedifferentieerd afgeweken van de normen die de provincie in het streekplan stelt.

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in het Streekplan als in het Regionaal Plan is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen kan worden tegemoet gekomen.

Het regionaal beleid maakt het, in aanvulling op de regeling uit het Streekplan, mogelijk bij sloop van alle vrijkomend bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het in dit geval onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen.

Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, is het uitgangspunt dat maximaal twee woongebouwen ontstaan en tenminste 50% van de bebouwing wordt gesloopt. Deze sloop vormt in dat geval de noodzakelijke verevening. Het regionaal beleid stelt geen voorwaarden aan het aantal woningen dat per woongebouw wordt gerealiseerd. De gemeenten kunnen dit op basis van hun eigen beleid verder uitwerken.

Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk. In het geval van nieuwbouw bedraagt de inhoud per wooneenheid maximaal 350 m<sup>3</sup>.

In veel gevallen kan het gewenst zijn bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen in plaats van één of twee woongebouwen, één of twee vrijstaande woningen te realiseren. Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing in plaats van een woongebouw één vrijstaande woning te realiseren. Indien 1.500 m<sup>2</sup> of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kunnen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Als van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

### 3.1.4 OMD-gemeenten (Oude IJsselstreek, Montferland, Doetinchem)

#### **Landschapsontwikkelingsplan**

De gemeente Montferland heeft in samenwerking met de gemeenten Doetinchem en Oude IJsselstreek een landschapsontwikkelingsplan opgesteld.

Het landschapsontwikkelingsplan is een beleidsnota waarin het landschapsbeleid voor de komende jaren is vastgelegd. Het LOP bestaat uit 3 delen:

- de visie op de toekomst van het landschap: in de visie staan de achtergronden en uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van het buitengebied aangegeven. Per deelgebied (landschapsensemble) is de visie verder uitgewerkt;
- een uitvoeringsprogramma: hierin worden -geordend in thema's- allerlei projecten opgesomd;
- een aantal werkboeken: in deze werkboeken wordt voor ieder van de landschapsensembles een bouwpakket met handleiding geboden dat kan helpen bij het beoordelen, realiseren en ontwikkelen van projecten.

Het plan biedt de gemeenten de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en landschappelijke kwaliteit in de gemeenten te versterken en toch ook ruimte te bieden aan toekomstige ontwikkelingen. Het grondgebied waar dit landschapsontwikkelingsplan betrekking op heeft kent een keur aan landschappelijke verschijningsvormen.

Binnen het totale grondgebied worden een aantal landschapsensembles onderscheiden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het zandgebied rondom Didam. Rondom de zandgronden van Didam en Wehl liggen de oude, open esgronden en het kampenlandschap met de vele, verspreide boerderijen en buurtschappen zet hier door. Het is een kleinschalig landschap met een dicht wegennet en een grote variatie in verkaveling. Kenmerkende landschapselementen van het essen- en kampenlandschap zoals houtkanten, meidoornheggen, knotbomen en fruitboomgaarden zijn veelal nog slechts als relict aanwezig.

Doelstelling is onder andere dat bij ruimtelijke initiatieven wordt bijgedragen aan de kwaliteit en versterking van het landschap ter plaatse. In het werkboek voor het zandgebied van Didam en Wehl is het streefbeeld voor dit gebied het behoud van contrasten tussen de kleine, open esgronden rond de kernen, de besloten kampen en de ruimtelijke ontginningen. Dit kan onder andere plaatsvinden door het stimuleren van beplanting. Als voorbeelden voor mogelijke landschapselementen worden genoemd herstel van oude erven, en aanleg van nieuwe erven met onder meer hoogstamboomgaarden, heggen, en bomen.

Voor de zandgronden zijn de opgaven gericht op:

- versterken van de duurzame economische mogelijkheden van landbouw en andere sectoren door het bieden van ruimte aan andere functies met behoud en versterking van landschappelijke karakteristieken;
- versterken van de sociale leefbaarheid en zorgverlenende bedrijvigheid, onder meer door woonvormen voor jongeren en ouderen uit eigen dorp, bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische bebouwing;
- paden over erven worden gestimuleerd;
- versterking van de toeristische structuur;
- versterken van cultuurhistorische elementen;
- versterken van routes en herstel van oude paden en zandwegen.

### 3.1.5 Gemeentelijk beleid

#### **Structuurvisie Montferland**

De structuurvisie Montferland - vastgesteld april 2009 - heeft als doel het samenbrengen en actualiseren van de bestaande visies en andere beleidsvisies in een nieuwe visie. Hierin zijn enkele uitbreidingslocaties opgenomen voor woningbouw en een bedrijventerrein. De visie wordt verder uitgewerkt in het thans in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

De locatie Koningsweg 19 is op grond van de structuurvisie gelegen in 'multifunctioneel gebied'. Er zal een functieverandering plaatsvinden voor de agrarische bebouwing.



#### **Notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'**

Deze notitie is de gemeentelijke uitwerking van het functieveranderingsbeleid zoals deze in regionaal verband is opgesteld. Onderzoek heeft uitgewezen dat ook in de gemeente Montferland de komende jaren veel voormalige agrarische bebouwing haar functie zal verliezen. De gemeente Montferland is van oordeel dat met functieverandering de volgende doelen moeten worden gediend:

- 1 Functieverandering leidt tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente hanteert hiertoe drie vereveningsmethoden te weten:
  - sloop;
  - beeldkwaliteit;
  - landschappelijke inpassing;

Genoemde vormen van verevening dienen in principe bij alle functieveranderingen initiatieven naar wonen te worden toegepast.

2 Functieverandering leidt tot een impuls aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale kwaliteit in het buitengebied.

Functieverandering c.q. hergebruik naar wonen is uitsluitend mogelijk onder bepaalde randvoorwaarden:

- door functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van (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 LOG alsmede in het gebied voor de grond gebonden landbouw 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 beeldkwaliteit, sloop van beeldkwaliteit verlagende bebouwing en een goede landschappelijke inpassing;
- de planologische bestaande situatie is uitgangspunt bij functieverandering. Dat een perceel kadastraal is gesplitst en in eigendom is bij verschillende eigenaren, neemt niet weg dat de bebouwingsreductie in geval van functieverandering betrekking heeft op de planologische bestemming die op het gehele perceel rust.

De gemeente Montferland onderscheidt verschillende categorieën functieverandering en hergebruik naar wonen, waaronder 'functieverandering' waarbij sprake is van een combinatie van nieuwbouw en hergebruik en 'functieverandering' waarbij sprake is van de herbouw van zelfstandige woning(en). Tevens kan sprake zijn van een mengvorm.

***Notitie 'Ruimte voor Wonen in het buitengebied'***

In deze beleidsnotitie zijn de mogelijkheden weergegeven voor de uitbreiding van burger/bedrijfswoningen respectievelijk bijgebouwen, splitsing van burgerwoningen en bedrijfswoningen in de komende bestemmingsplanperiode.

De maximale inhoud van woningen is in zowel het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Didam als van de voormalige gemeente Bergh gesteld op 550 m<sup>3</sup>. Deze inhoud komt veelal niet (meer) tegemoet aan de behoefte. De eerste gemeenten in de regio Achterhoek hebben de woninginhoud in hun geactualiseerde bestemmingsplan 'Buitengebied' inmiddels vastgesteld op 750 m<sup>3</sup>. Ook de gemeente Montferland heeft bij enkele 'ruimte voor ruimte plannen' reeds met deze woninginhoud geëxperimenteerd. Daarvoor is de goedkeuring ontvangen van de provincie. De gemeente Montferland is van oordeel dat met deze inhoudsmaat tegemoet gekomen wordt aan de behoefte tot grotere woningen in het buitengebied. Bestaande burgerwoningen dan wel burgerwoningen die dienen ter vervanging van een bestaande burgerwoning kunnen worden uitgebreid tot 750 m<sup>3</sup>.

De woninginhoud mag uitsluitend verder worden vergroot dan de maximaal toegestane 750 m<sup>3</sup> indien de woning wordt vergroot binnen het bestaande hoofdgebouw, dat wil zeggen de woning met de aangrenzende deel, mits sprake blijft van één woning. De deel vormt onderdeel van de hoofdbouw op het perceel. Ook is daarnaast uitbrei-

ding mogelijk in het kader van het aanbrengen van wijzigingen van ondergeschikte aard bijvoorbeeld de plaatsing van dakramen of dakkapellen.

### **3.1.6 Ontwerp beeldkwaliteitsplan buitengebied**

In het landelijk gebied van de gemeente Montferland vinden grote veranderingen plaats. Enerzijds stoppen agrarische bedrijven en komen er nieuwe functies in de vrijkomende gebouwen. Of er worden stallen gesloopt en woningen teruggebouwd. De situatie op dat erf verandert dan ingrijpend. De gemeente wil deze veranderingen zodanig begeleiden dat deze zich goed voegen in het aanwezige landschap. Daartoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De primaire functie van het beeldkwaliteitsplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit weer te geven.

Op grond van het beeldkwaliteitsplan ligt het plangebied in het oude boslandschap. De karakteristiek van dit landschap kenmerkt zich door de afwisseling tussen beslotenheid en openheid en kleinschaligheid. Het landschap is glooiend en kent een grillige verkaveling. De bebouwing ligt verspreid in het landschap.

Functieverandering biedt goede mogelijkheden om erven een beslotener karakter te geven. Doordat bij functieverandering veelal het bouwkegel in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Deze ruimte kan gebruikt worden ter versterking van de beslotenheid van het erf (bijvoorbeeld door een eikengaard). Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Mede doordat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaligere bebouwing een nieuwe plek krijgen. In dat geval is minder beplanting nodig om het erf een beslotener karakter te geven. Ten opzichte van het uitbreiden van het erf hoeft er minder opgaand groen gerealiseerd te worden om bouwmassa's op te vangen. De randen kunnen dan ook transparanter vorm gegeven worden.

### **3.1.7 Conclusie**

De ontwikkeling in het plangebied past binnen het provinciaal beleid inzake functieverandering zoals verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 en de regionale beleidsinvulling functieverandering zoals die is vastgesteld door de KAN-raad van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en de instemming heeft verkregen van de provincie Gelderland.

Het initiatief is niet in strijd met de structuurvisie. Hierin wordt een verwachting uitgesproken van een daling van het aantal agrarische bedrijven. Dit roept de vraag op naar mogelijkheden voor hergebruik van de vrijkomende gebouwen. De gemeente hanteert een versterking van de ruimtelijke kwaliteit bij een functieverandering als uitgangspunt. Dit betekent dat er eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing.

In het kader van de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' is de nieuwbouw van de overige woningen mogelijk. In totaal is er 1.356 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen aanwezig in het plangebied. Volgens het beleid dient na de sloop van alle bebouwing een reductie van 50% aan bebouwing op het perceel gerealiseerd te zijn. Dit

vormt het uitgangspunt waar de functieverandering tenminste aan moet voldoen. Dit betekent dat er maximaal 575,5 m<sup>2</sup> aan gebouwen mag worden gebouwd of in stand gelaten.

In onderhavig plan worden twee woongebouwen van twee woningen met bijgebouw gerealiseerd met een gezamenlijke omvang van 375,5 m<sup>2</sup>. Voor deze woningen inclusief bijgebouw en voor het bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning wordt 1.156 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. Bij de bestaande woning blijft 200 m<sup>2</sup> van de voormalige bedrijfsgebouwen in gebruik als bijgebouw. Dit is conform de regels als gesteld in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'.

Het maximum aantal eenheden als gevolg van deze functieverandering mag op grond van het beleid niet meer bedragen dan vier. In onderhavig plan zijn volgens deze telling vier wooneenheden aanwezig en voldoet dus aan deze eis.

Om een goede landschappelijke inpassing te kunnen realiseren en aanwezige landschapskwaliteiten te versterken is een erfplan en een beplantingsplan opgesteld. Hierin is tevens aandacht gegeven voor de vormgeving en situering van de bebouwing. Dit beplantingsplan sluit aan op de kenmerken van boslandschap, zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan, onder andere door de aanleg van houtwallen. Tevens wordt de nieuwe bebouwing gegroepeerd conform de boerenerfgedachte. Het plan past zodoende binnen de uitgangspunten van het landschapsontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Bij de functieverandering wordt het agrarische bedrijf beëindigd waarbij aan het perceel een woonbestemming wordt toegekend. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2.4). Daarnaast wordt door realisering van dit plan ingespeeld op het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse. Met de aanleg van de nieuwe erfbeplanting wordt het landschap ter plaatse versterkt. Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

## **3.2 Milieu**

### **3.2.1 Bodem**

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld 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. Door Verhoeve Milieu bv. te Hummelo is in april 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.



Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zijn plaatselijk in de ondergrond zeer lichte tot matige bijmengingen aan roest en/of oer waargenomen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Ook zijn op visueel indicatieve wijze geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boven- als ondergrond geen verhoogde gehalten gemeten zijn. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties barium, som (cis, trans), 1,2-dicloorethenen en tetraclooretheen, welke de streefwaarde overschrijden.

De licht verhoogde concentraties in het grondwater zijn dusdanig gering verhoogd gemeten dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Op basis van het onderhavig uitgevoerde bodemonderzoek, zie Verhoeve Milieu bv met betrekking tot de verkregen onderzoeksresultaten geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het aspect bodemverontreiniging vormt gelet op het bovenstaande geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **3.2.2 Lucht**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is 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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (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.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. 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. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> 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 project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

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

- Aan de Koningsweg 19 te Didam bestaat het voornemen om 4 woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- Het projectgebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

### **3.2.3 Geluid**

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen, mogelijk worden gemaakt, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen en spoorwegen. Uit akoestisch onderzoek van de gemeente Montferland is gebleken dat bij de bestaande woning de geluidsbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidsbelastingen per woning ten gevolge van het wegverkeer op de Koningsweg zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Tevens zijn de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen in deze tabel weergegeven.

Woning	Hoogste geluidsbelastingen incl. aftrek ex art. 110g Wgh en afronding	Hoogste toelaatbare geluidsbelastingen
Bestaande woning	50 dB	58 dB (83 lid 7 Wgh)
Nieuwe woning 1	46 dB	53 dB (83 lid 1 Wgh)
Nieuwe woning 2	48 dB	53 dB (lid 1 Wgh)

*Hoogste geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Koningsweg*

Voor de bestaande woning kan door de gemeente Montferland een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. De gemeente Montferland volgt voorlopig de ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing.

Aangezien op dit moment in het plangebied een agrarisch bedrijf is gevestigd. De agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning.

De situatie past naar verwachting in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan naar verwachting voor de woning een hogere waarde worden verleend door de gemeente Montferland. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

### **3.2.4 Bedrijven en milieuzonering**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

In de (aangepaste) VNG- uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtlijnen vastgelegd voor hindercirkels. In de directe omgeving van het bouwplan liggen twee niet-agrarische bedrijven. Op het perceel Koningsweg 11/11a is een grondverzetbedrijf gevestigd en op Koningsweg 15 een houtverwerkingsbedrijf. Op het adres Koningsweg 11/11a is ook een milieuvergunning verleend voor het houden van 24.500 vleeskuikens.

Bij de beëindiging van een veehouderij waarbij woningen worden gerealiseerd dient op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand te worden aangehouden van 50 meter tussen de nieuwe woningen en de omliggende veehouderijen.

#### *Koningsweg 11/11a*

De afstand tussen de gewenste wooneenheden Koningsweg 19 tot de grens van het bouwperceel van de locatie Koningsweg 11/11a bedraagt circa 140 meter. Het aspect geurhinder is bepalend voor de afstand die ten opzichte van dit bedrijf in acht moet worden genomen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is daarbij bepalend voor de geurtoetsing. Op basis van geurberekeningen (uitgevoerd met het programma V-stacks) blijkt enerzijds dat voor de planlocatie een aangenaam woon- en leefklimaat

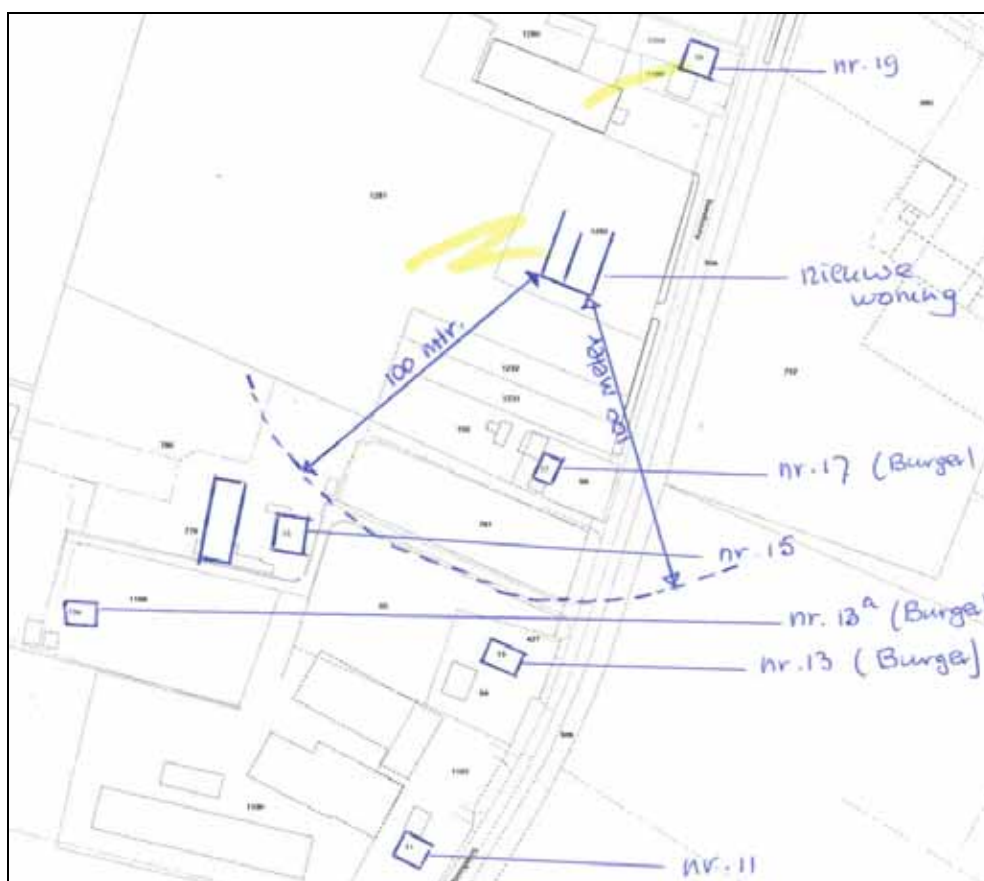
kan worden gegarandeerd, anderzijds zal het realiseren van nieuwe wooneenheden een eventuele uitbreiding van de vleeskuikenhouderij op de locatie Koningsweg 11/11a niet in de weg staan.

De gewenste afstand op basis van geluid bedraagt volgens de VNG brochure 100 meter. De gewenste woningbouw bevindt zich op een afstand van circa 140 meter tot de grens van het bouwperceel van de locatie Koningsweg 11/11a, dit betekent derhalve dat aan de genoemde afstand van 100 meter wordt voldaan.

#### *Koningsweg 15*

De afstand tussen de gewenste wooneenheden Koningsweg 19 tot de grens van het bouwperceel van de locatie Koningsweg 15 bedraagt circa 90 meter. De werkelijke afstand gerekend vanaf de nieuwe wooneenheden tot de loods van de inrichting Koningsweg 15 bedraagt circa 120 meter.

Op deze locatie is sprake van een houtzagerij. Volgens de VNG-brochure is de meest veilige afstand 100 meter voor wat betreft het aspect geluid. Aangezien het productieoppervlak relatief gering is en er sprake is van een gering aantal houtbewerkingmachines kan worden volstaan met een afstand van 50 meter.



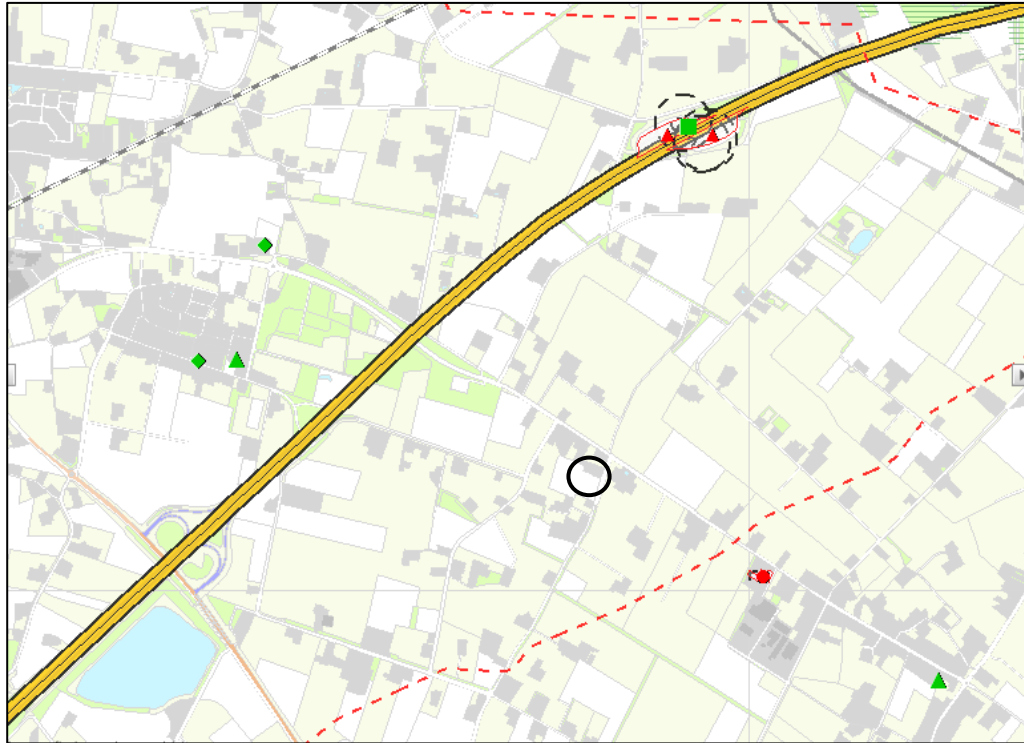
*Omgevingsschets*

#### *Conclusie*

Door realisatie van het bouwplan is geen sprake van belemmeringen voor (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving.

### 3.2.5 Externe veiligheid

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 (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagens, gasleiding) bronnen.



*Uitsnede risicoatlas provincie Gelderland (plangebied rood omcirkeld)*

In de buurt van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de snelweg A18 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt echter op ruim 850 m van de snelweg en valt buiten de gevarenzone bij calamiteiten. De dichtst bijgelegen locatie met gevaarlijke stoffen is het LPG station Geulekamp gelegen aan de A18 op een afstand van circa 1200 meter, het meest nabij gelegen vulpunt voor LPG ligt dus op meer dan 500m. De locatie Koningsweg 19 ligt niet binnen de risicocontour van dit bedrijf wat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Op circa 450 meter afstand van het plangebied is een buisleiding gelegen. Dit is voldoende afstand, zodat dit geen risico vormt voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Uit het bovenstaande kan worden opgemaakt dat de persoonlijke en groepsgebonden risico's niet toenemen. Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmering zijn voor de realisatie van het plan.

### **3.3 Water**

#### **3.3.1 Rijksbeleid**

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal.

Vanuit Europa is de Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. Deze richtlijn zet in op het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Dit heeft tot gevolg dat oppervlaktewater en grondwater aan normen voor chemische stoffen moet voldoen. Oppervlaktewater moet bovendien een goede ecologische kwaliteit hebben.

#### **3.3.2 Derde Waterhuishoudingsplan 2010-2015**

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de opvolger van het derde waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3). Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet in het waterplan. In het waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaan uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In het ontwerp waterplan heeft het plangebied de functie ‘landbouw’.

De functie landbouw geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico’s voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveld daling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

### **3.3.3 Waterschap Rijn en IJssel**

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en ze heeft taken op het gebied van kwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater. Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop het waterschap invulling geeft aan die taken is veranderd. Veel meer dan vroeger maakt het waterschap bij de uitvoering van haar taken afwegingen in de verschillende belangen die op het spel staan. Naast de belangen van de boeren kijkt het waterschap ook naar de belangen van burgers, natuur, milieu en recreatie. De samenwerking met andere organisaties en overheden is dan ook sterk toegenomen en zal in de toekomst toe blijven nemen. Op deze manier kan het waterschap de taken zo goed mogelijk uitvoeren en waar mogelijk maatwerk leveren.

Het Waterbeheerplan 2007-2010 van het Waterschap Rijn en IJssel bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer, zal onder andere geschieden door:

- het vaststellen en realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterpeilen afgestemd op behoeften van de landbouw en terreinbeheerders, in samenspraak met de betrokkenen in een gebied;
- het bestrijden van verdroging in gebieden die daartoe met prioriteit zijn aangewezen, in samenwerking met de provincie;
- het vasthouden van water in de 'haarvaten' van het watersysteem en waar nodig het realiseren van waterberging, om wateroverlast te voorkomen, waar mogelijk in samenspraak met gemeenten en belanghebbenden.

### **3.3.4 Watertoets**

Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. De watertoetsdialoog heeft binnen de gemeente Montferland betrekking op het ontwerp- en inrichtingsniveau en wordt aangegaan voor alle nieuwe woon- en werklocaties met een bruto oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>. In de nieuwe woonlocaties dient 9 á 10% van het bruto ruimtebeslag uit oppervlaktewater te bestaan, of zoveel minder als met het waterschap in de watertoetsdialoog wordt afgesproken. Voor plannen waarbij het verhardingspercentage meer dan 75% bedraagt, is een groter aandeel oppervlakte water nodig. De omvang daarvan wordt in overleg met het waterschap bepaald.

Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen het plangebied.

Thema	Toetsvraag	Relevant
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja / Nee Ja / Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee

Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja / Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 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)?	Ja / Nee Ja / Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja / Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja / Nee Ja / Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja / Nee Ja / Nee
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja / Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja / Nee

### 3.3.5 Conclusie plangebied

#### *Riolering en afvalwaterketen*

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het druk riool, voor het drukriool zal een aansluiting gerealiseerd worden langs de Koningsweg. Regenwater wordt niet afgevoerd via het drukriool maar zal ter plaatse tussen het groen en op de omliggende grond infiltreren.

#### *Wateroverlast (oppervlaktewater)*

Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regen-



buien wordt verminderd. Het gaat hierbij om ongeveer 575 m<sup>2</sup>, ervan uitgaande dat de helft van de huidige bebouwing nog op het rioleringsstelsel aangesloten is.

Bij voorkeur worden natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, regionale bergingsgebieden en overstromingsvlaktes niet bebouwd. Het plangebied beoogt geen kapitaalintensieve bouwwerken in deze gebieden. Het betreft hier een voormalige akker waarbij het bebouwde oppervlak sterk in omvang daalt.

#### *Oppervlaktewaterkwaliteit*

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

#### *Inrichting en beheer*

In het plangebied bevinden zich geen oppervlaktewateren. Tevens bevinden zich geen kunstwerken in het gebied.

Voor het opstellen van de watertoets heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rijn en IJssel. Het aspect water vormt op basis van het voorgaande geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### **3.4 Flora en fauna**

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet en eventuele andere natuurregeling. Door Verhoeve Milieu bv te Hummelo is in mei 2009 een quick scan flora en fauna uitgevoerd.

#### ***Gebiedsbescherming***

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ligt op een afstand van meer dan drie kilometer (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van ruim één kilometer (hemelsbreed gemeten). Gezien de afstand, de afwezigheid van directe verbindingen tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden en de aard van de biotopen ter plaatse zijn negatieve effecten op beschermde gebieden niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

#### ***Soortenbescherming***

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen

van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten waargenomen die onder de flora- en faunawet vallen. Het plangebied kan wel van belang zijn voor enkele algemeen voorkomende zoogdieren, zoals de veldmuis en huisspitsmuis. Dit betreft echter soorten van Tabel 1 AMvB artikel 75 van de flora- en faunawet, waarvoor sinds 23 februari 2005 een algemene vrijstelling wordt verleend.

Tijdens het veldbezoek zijn diverse sporen aangetroffen, welke indirect aanwezigheid van vogels aantonen. Alle vogels zijn gelijk beschermd. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nest of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Verhoeve Milieu adviseert de werkzaamheden (sloop) buiten het broedseizoen uit te voeren en/of alvorens de werkzaamheden de ruimte te controleren op de aanwezigheid van vogels.

Het plangebied is geschikt voor vleermuizen. In de huidige bebouwing die gesloopt gaat worden zijn echter geen potentiële verblijfplaatsen aanwezig. Het huidige woonhuis is echter wel een mogelijke verblijfplaats. Een negatieve invloed van de voorgenomen ingreep op vleermuizen is onwaarschijnlijk omdat het huidige woonhuis en een deel van de schuur behouden blijft.

Gelet op het bovenstaande zijn geen negatieve effecten te verwachten op beschermde planten en diersoorten in het plangebied. Vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht. Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### **3.5 Archeologie**

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Door Synthebra is in mei 2009 een inventariserend bureau- en veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek bestaat uit een bureau- en inventariserend veldonderzoek. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Volgens de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) van de RACM geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Gelderland heeft het plangebied een lage archeologische waarde. Op de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Montferland geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een lage verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het bodemprofiel ter plaatse van het plangebied niet meer intact is. De oorspronkelijke veldpodzolgrond is of verploegd of niet meer aanwezig. In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De lage verwachting uit het bureauonderzoek voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek worden gehandhaafd.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

### **3.6 Verkeer en parkeren**

Het toevoegen van vier woningen op de locatie, waarbij een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, zorgt per saldo voor een vermindering van het aantal vervoersbewegingen. Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van een nieuwe ontsluiting op de Koningsweg. De verkeersbewegingen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld aan de Koningsweg.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waarbij uitgegaan wordt van twee parkeerplaatsen per woning, namelijk één parkeerplaats op het erf en één parkeerplaats in een garage.

Het aspect verkeer en parkeren vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

### **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van de bestemmingsplanherziening en de bouwkosten zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met initiatiefnemer is verder een planschadeovereenkomst afgesloten om mogelijke planschade die voortvloeit uit deze bestemmingsplanherziening te kunnen verhalen bij initiatiefnemer. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

### **3.8 Handhaving**

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen

of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet.

Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen die goed werkbaar zijn. De doeleindenschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

#### 4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

#### **4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

#### **4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

## **4.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch en Wonen.

#### ***Agrarisch (artikel 3)***

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn de met 'groen' aangeduide gronden bestemd voor de instandhouding van de aanwezige groenvoorzieningen en houtopstanden. Tevens zijn de gronden bestemd voor extensieve (dag)recreatie en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Tevens mogen geen (sleuf)silo's, windmolens en mestopslagplaatsen worden gebouwd. Erf- en terreinafscheidingsmogingen mogen 1 m hoog zijn. Overige bouwwerken geen gebouw zijnde mogen 2 m hoog zijn. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn werken en werkzaamheden die de aanwezige groenvoorzieningen en houtopstanden aantasten niet toegestaan zonder een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

### ***Wonen (artikel 4)***

Binnen de bestemming Wonen komen vrijstaande en twee-aan-eengebouwde woningen voor. Daarnaast zijn de met 'groen' aangeduide gronden bestemd voor de instandhouding van de aanwezige groenvoorzieningen en houtopstanden. Op de verbeelding is met een aanduiding aangegeven welke categorie woningen is toegestaan. De maximale inhoud van de vrijstaande woning bedraagt 750 m<sup>3</sup>. Tevens is per vrijstaande woning 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. De maximale inhoud van de twee-aan-eengebouwde woningen bedraagt 350 m<sup>3</sup>. Tevens is per twee-aan-eengebouwde woning 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Deze bijgebouwen mogen zowel inpandig als vrijstaand worden gerealiseerd, waarvoor verschillende afmetingen gelden. Op de verbeelding zijn tevens de toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. Ter bescherming van de aanwezige groenvoorzieningen en houtopstanden is een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

#### ***4.2.2 Algemene regels***

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.



## **5 Procedure**

### **5.1 Overleg**

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de overlegreacties op het ontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

### **5.2 Zienswijzen**

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.