

Bestemmingsplan

Buitengebied Didam, Loilderhofweg 2a, 2b, 7a en 9 en Terborgseweg 5b

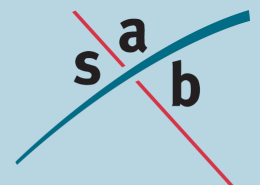
Toelichting

Gemeente Montferland

Datum: 4 april 2011

Projectnummer: 100931

ID: NL.IMRO.1955.bplgbgwonlolwg2ab-on01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Omgeving plangebied	7
2.2	Plangebied	8
2.3	Planbeschrijving	10
3	Haalbaarheid van het plan	14
3.1	Beleid	14
3.2	Milieuaspecten	26
3.3	Water	36
3.4	Flora en fauna	39
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	41
3.6	Verkeer en parkeren	44
3.7	Economische uitvoerbaarheid	45
4	Wijze van bestemmen	46
4.1	Algemeen	46
4.2	Dit bestemmingsplan	48
5	Procedure	50
	Bijlagen	
1.	<i>Landschappelijk inpassingsplan</i>	
2.	<i>Verkennend bodemonderzoek</i>	
3.	<i>Geuronderzoek</i>	
4.	<i>Quickscan flora en fauna</i>	
5.	<i>Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek</i>	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Loilderhofweg 2a en 2b te Didam in de gemeente Montferland is een agrarisch bedrijf gelegen dat beëindigd wordt. Op het perceel bevinden zich diverse agrarische bedrijfsgebouwen. Bij de gemeente Montferland is een verzoek tot functieverandering binnengekomen om ter plaatse drie vrijstaande woningen te realiseren. Ter compensatie zal de aanwezige agrarische bebouwing worden geamoveerd. De te slopen stallen hebben een totale oppervlakte van circa 1.940 m².

Conform het vigerend beleid is er per te realiseren woning een te slopen oppervlakte van 850 m² noodzakelijk. Op basis van de te slopen opstallen is de realisatie van twee woningen toegestaan. Om de derde woning te kunnen realiseren, is de resterende te slopen oppervlakte (240 m²) niet voldoende. Om toch te komen tot een voldoende te slopen oppervlakte, zijn door de initiatiefnemers salderingsrechten overgenomen van de locatie Terborgseweg 5b te Azewijn. Deze salderingsrechten betreffen een te slopen oppervlakte van 630 m², waardoor er een totaal oppervlakte van 870 m² aan te slopen bebouwing ontstaat. Hierdoor is het mogelijk op de planlocatie aan de Loilderhofweg 2a en 2b een derde woning te bouwen. De bouw van een extra (geurgevoelige) woning op de locatie aan de Loilderhofweg in Didam in plaats van aan de Terborgseweg in Azewijn heeft als bijkomend voordeel dat de nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het landbouwontwikkelingsgebied rond Azewijn niet wordt belemmerd.

Dit bestemmingsplan voorziet dan ook in de herontwikkeling van het percelen Loilderhofweg 2a en 2b en het perceel aan de Terborgseweg 5b. Op de percelen Loilderhofweg 2a en 2b wordt de mogelijkheid opgenomen om drie vrijstaande woningen te realiseren met bijbehorende bijgebouwen. Ter plaatse van het perceel Terborgseweg 5b zal het bestaande agrarisch bouwblok worden verwijderd, zodat het niet meer mogelijk is hier bouwwerken en gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf op te richten. Het perceel Terborgseweg 5b vormt momenteel samen met het perceel Terborgseweg 5a één agrarisch bedrijf. Het agrarisch bouwblok en de bebouwing aan de Terborgseweg 5a blijft (met dit bestemmingsplan) behouden.

De percelen Loilderhofweg 2a en 2b hebben in het vigerende bestemmingsplan een 'gekoppeld' agrarisch bouwvlak met de percelen Loilderhofweg 7a en 9. Zodoende maken deze percelen ook onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Op deze percelen zal functioneel gezien niets wijzigen. Juridisch-planologisch gezien worden de agrarische bedrijfswoningen conform actueel gebruik bestemd en zodoende omgezet naar een woonbestemming.

De beoogde ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen, noch met het op 22 april 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluperziening Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'. De ontwikkeling is wel in overeenstemming met het 'salderingsbeleid' zoals omschreven in de beleidsnotitie 'ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' met datum 18 maart 2008. Om het plan te kunnen realiseren, is een partiële herziening van het bestemmingsplannen 'Buitengebied Didam' (voor de locatie aan de Loilderhofweg) en 'Buitengebied 2000' (van de voormalige gemeente Bergh) (voor de locatie aan de Terborgseweg) noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de locatie aan de Loilderhofweg 2a, 2b, 7 en 9 en de locatie aan de Terborgseweg 5b.

Loilderhofweg

De locatie aan de Loilderhofweg is gelegen in het buitengebied van de gemeente Montferland, ten noorden van Didam en ten westen van Loil. De locatie ligt in een open agrarisch landschap met voornamelijk graslanden en akkers. De percelen 2a en 2b liggen ten zuiden van de Loilderhofweg. Aan de noordzijde grenzen de percelen aan de Loilderhofweg, aan de overige zijden grenst de locatie aan agrarische percelen.

De percelen 7a en 9 liggen ten noorden van de Loilderhofweg. Ook hier vormen de Loilderhofweg en andere agrarische percelen de grenzen van het plangebied.

Terborgseweg 5b

De locatie aan de Terborgseweg is gelegen ten oosten van Zeddam, in het buitengebied van de gemeente Montferland. Rondom het plangebied is agrarische gebied gelegen. Ten oosten van het plangebied is de Ingenieur B. Kersjesweg gelegen en ten zuiden van het plangebied de Terborgseweg (N335). Ten westen van het plangebied is het bedrijfsperceel van de Terborgseweg 5a gelegen, waar ook een bedrijfswoning op is gesitueerd.

Op de navolgende luchtfoto's is de ligging van beide locaties aangegeven. De locatie aan de Loilderhofweg is daarbij met rood omcirkeld. De locatie aan de Terborgseweg blauw. De exacte begrenzing van de locaties en derhalve het plangebied van dit bestemmingsplan is op de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



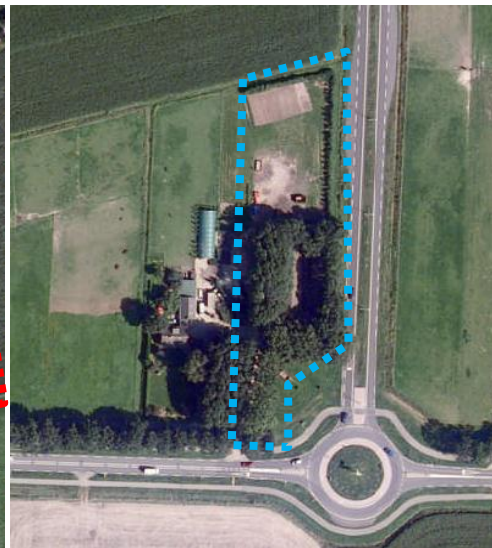
Globale ligging van beide locaties in de omgeving

bron: Google Earth, 2011



Locatie Loilderhofweg

bron: Datahotel Gelderland, 2011



Locatie Terborgseweg

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Loilderhofweg

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied Loilderhofweg is vastgelegd in de bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Didam (vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 juni 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 3 februari 1998).

Deze locatie heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied' met daarop een 'gekoppeld' agrarisch bouwvlak (Loilderhofweg 2a en 2b zijn gekoppeld met Loilderhofweg 7a en 9). Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en recreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen en vissen, één en ander met bijbehorende voorzieningen.

Terborgseweg

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied Terborgseweg is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' van de voormalige gemeente Bergh (vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 30 november 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 3 juli 2001).

Deze locatie heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied' met daarop een agrarisch bouwvlak. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarische bedrijvigheid. Binnen elk bouwperceel mag uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing.

Parapluherziening Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied

Op 22 april 2010 heeft de raad van de gemeente Montferland het bestemmingsplan 'Parapluherziening Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' vastgesteld. Door middel van de parapluherziening is een wijzigingsbevoegdheid aan de geldende regels toegevoegd om zo het beleid ten aanzien van functieverandering naar wonen uit de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' door te laten werken in de vigerende bestemmingplannen.

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn algemene voorwaarden opgesteld waaraan elke wijziging moet voldoen. Een belangrijke voorwaarde is dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Daartoe wordt getoetst aan het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied'. Dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels van de parapluherziening en is gelijktijdig met de herziening vastgesteld. Daarnaast zijn in de parapluherziening voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid per categorie aanvullende en specifieke voorwaarden opgenomen.

Ten aanzien van het toestaan van vrijstaande woningen zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten einde de bouw van maximaal twee vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Onderhavig verzoek voldoet niet aan de wijzigingsvoorwaarden van de parapluherziening, maar past wel binnen het 'saleringsbeleid' zoals verwoord in de beleidsnotitie 'ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'. In onderhavig geval is maatwerk aan de orde, waar voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in een planologisch-juridische regeling.

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 Omgeving plangebied

Loilderhofweg

De locatie aan de Loilderhofweg ligt ten noorden van Didam en ten westen van Loil, in het kampenlandschap. Oorspronkelijk kon men rondom Didam nog de verschillen herkennen tussen het essenlandschap en het kampenlandschap. De typische kenmerken van de essen (zoals bolle ligging) zijn aan het vervagen, door meer bebouwing en begroeiing op de es en het eroderen/slechten van steilranden.

Het oorspronkelijke kampenlandschap (éénmansessen) ligt grotendeels opgesloten tussen de oorspronkelijk reliëfrijke, open essen en de vlakke, halfopen heide- en broekontginningen. De beslotenheid van de essen en de kleinschaligheid behorende bij de kampen zijn sterk aangetast door schaalvergrotingen in de landbouw, toenemende bebouwing en het weghalen/degraderen van heggen en houtkanten. Hierdoor is het verschil in landschapstypen nauwelijks meer waarneembaar.

Blokverkavelingen en slingerende wegen zijn nog wel herkenbaar. In het gebied is een grote verscheidenheid aan bomen en struiken te zien, zoals: meidoornheggen (met diverse soorten), knobomen, houtkanten met ondermeer eiken, meidoorn, essen en lijsterbes. In akkers en weilanden vind je vooral nog solitaire bomen, zoals eiken en essen. Hetgeen wat ontbreekt is de structuur die de elementen met elkaar verbindt. Oorspronkelijk lag de bebouwing langs de slingerende wegen onderaan de es. De slingerende wegen waren niet aangezet met bomen. De bebouwing heeft zich nadien niet alleen aan de slingerende wegen uitgebreid, maar ook op de essen. Hierdoor is de openheid van het gebied onder druk komen te staan. Door de geringe hoeveelheid opgaand groen liggen de erven veelal als losse elementen in het landschap.

Terborgseweg

De locatie aan de Terborgseweg ligt ten oosten van Zeddam, in het broekontginningslandschap van de IJsselvallei. De IJsselvallei kent een rationele verkaveling. Het is een laag gelegen gebied met een hoge grondwaterstand. De natte omstandigheden vereisen een flinke ontwatering van het gebied. Er komen dan ook veel sloten en weteringen voor in de IJsselvallei.

In het gebied komt een microreliëf voor (zeer kleine hoogteverschillen) doordat er diverse waterlopen door het gebied gestroomd hebben en daarbij telkens van richting veranderd zijn. Hierdoor zijn rivierduinen ontstaan. Door de hogere gronden van de rivierduinen was het mogelijk om in dit gebied te wonen en droge voeten te houden. Vele bebouwingskernen liggen ogenschijnlijk willekeurig verspreid over het gebied, maar vinden de oorsprong van hun locatie in de posities van de rivierduinen.

Vele nieuwe toegevoegde bebouwingen zijn in (ontginnings)linten komen te liggen. Vanwege betere mogelijkheden om het gebied te ontwateren, werd het ook mogelijk om op meerdere plekken te wonen. De erven hebben een vrij besloten karakter, tegenover een grote openheid van de percelen. Dit besloten karakter heeft veelal te maken met de gevoeligheid voor wind.

In het gebied komen veel grootschalige agrarische bedrijven voor. In de hoeveelheid stallen zit variatie wat betreft positie op het erf en richting van het gebouw. De erven hebben niet een uitgesproken diepte(lengte) of breedte. Doordat in dit gebied veel grootschalig agrarische bedrijven gevestigd zijn en de karakteristiek van het gebied zijn openheid is, kunnen het landschap en de bebouwing wat tegenstrijdig ogen.

2.2 Plangebied

Loilderhofweg 2a en 2b

Het deel van het plangebied aan de Loilderhofweg 2a en 2b heeft een oppervlakte van circa 12.000 m². Op dit moment is het plangebied bebouwd met een (voormalige) ligboxenstal en een (voormalige) konijnenstal. Deze opstallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.940 m².

Daarnaast bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied, als scheiding tussen het perceel en de Loilderhofweg, een groene haag. Ook begeleiden enkele coniferen de (voormalige ligboxenstal). Het erf van het plangebied is grotendeels verhard.



Locatie Loilderhofweg 2a en 2b, vanaf de Loilderhofweg-Van Voorstweg bron: Google Streetview, 2011

Loilderhofweg 7a en 9

Op de percelen Loilderhofweg 7 en 9 is op elk perceel één woning gesitueerd. Dit deel van het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². De woningen waren van oorsprong voormalige agrarische bedrijfswoningen, maar de agrarische bedrijfsvoering is reeds beëindigd. De woningen liggen op ruime kavels.



Locatie Loilderhofweg 7a, gezien vanaf de Loilderhofweg

bron: Google Streetview, 2011



Locatie Loilderhofweg 9, gezien vanaf de Loilderhofweg

bron: Google Streetview, 2011

Terborgseweg 5a

Het deel van het plangebied aan de aan de Terborgseweg heeft een oppervlakte van circa 6.000 m². Op dit moment is het plangebied bebouwd met één agrarische schuur. Deze heeft een oppervlakte van circa 630 m². Daarnaast kent het deel van het plangebied aan de randen een dichte beplanting van bomen en struikgewas, waardoor het plangebied een besloten karakter heeft.



Locatie Terborgseweg, gezien vanaf de Terborgseweg

bron: Google Streetview, 2011

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Loilderhofweg 2a en 2b

Algemeen

Voor het deel van het plangebied aan de Loilderhofweg betreft voorliggende plan het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Alle bedrijfsbebouwing, met een totale oppervlakte van circa 1.940 m², wordt gesloopt. Ter compensatie zal de initiatiefnemer drie vrijstaande woningen realiseren. Per te realiseren woning is een te slopen oppervlakte van 850 m² bedrijfsbebouwing noodzakelijk. Op basis van de te slopen opstallen aan de Loilderhofweg is mogelijk twee vrijstaande woningen te realiseren. Om een derde woning te kunnen bouwen is het resterende te slopen oppervlak (240 m²) niet voldoende.

Om toch te komen tot een voldoende te slopen oppervlakte, zijn salderingsrechten overgenomen van het deel van het plangebied aan de Terborgseweg 5b te Azewijn. Deze salderingsrechten betreffen een te slopen oppervlakte van 630 m², waardoor er een totaal oppervlakte van 870 m² aan te slopen bebouwing wordt gerealiseerd. Hierdoor is het mogelijk op de planlocatie een derde woning te bouwen.

De nieuw te realiseren woonhuizen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter. De maximale inhoud zal daarbij 750 m³ per woning bedragen. Ook heeft de initiatiefnemer het recht om 100 m² aan bijgebouwen te realiseren per woning.

Het plangebied wordt als gevolg hiervan opgedeeld in drie kavels. De gronden direct rondom de woningen worden ingericht als tuin. Het overige gedeelte van het plangebied wordt op een passende wijze binnen de agrarische omgeving opgenomen. De bebouwing is zodanig gesitueerd dat in de toekomstige situatie sprake is van een compact erf. De nieuwe en bestaande panden op het erf komen dichtbij elkaar te liggen en vormen een ensemble rondom een centrale/gezamenlijke ruimte. Het verharde oppervlak van het erf wordt verkleind en gedeeltelijk een groene uitstraling gegeven.

De nieuwe woningen zijn georiënteerd op het centrale erf. Deze wordt direct ontsloten op de Loilderhofweg.

Landschappelijke inpassing

De Groene Specht heeft een landschappelijk inpassingsplan ten behoeve van herinrichting van het deel van het plangebied aan de Loilderhofweg te Didam in de gemeente Montferland opgesteld¹. Doel van het plan is te komen tot een landschappelijke inpassing van de voorgenomen ingreep, zodat deze voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit bij functieverandering. Het nieuwe erf wordt verkleind ten opzichte van de bestaande situatie en landschappelijk ingepast.

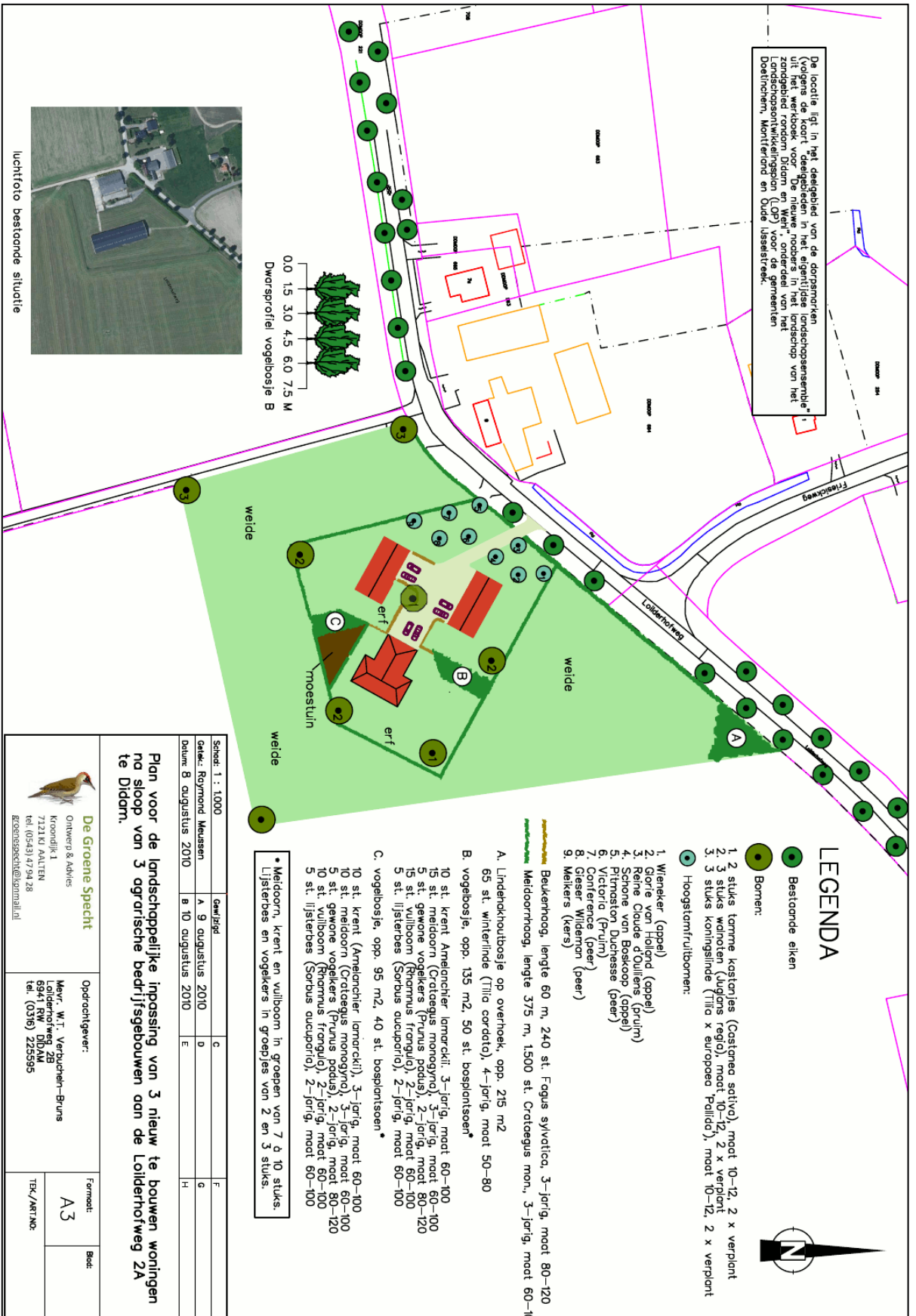
Rondom de ingang van het erf worden een tiental hoogstamfruitbomen geplant (appel, peer, pruim, kers), terwijl verspreid over het erf een tweetal tamme kastanjes, een drietal walnoten en een drietal koningslinden worden geplant. De erfscheidingen zullen voornamelijk gaan bestaan uit een meidoornhaag en een beukenhaag.

Aan de zuidzijde van het plangebied, op de grens tussen de twee meest zuidelijk gelegen erven, zal een moestuin worden gerealiseerd, welke aan de westzijde wordt begrensd door een vogelbosje. Ook op de grens tussen het meest oostelijk en meest noordelijk gelegen erf wordt een vogelbosje gerealiseerd als erfscheiding.

Aan de noordzijde van het plangebied zal een lindehakhoutbosje (oppervlakte circa 215 m²) worden aangelegd. Het plangebied zal worden afgeschermd van de Loilderhofweg middels een meidoornhaag.

De afbeelding op de volgende pagina geeft inzicht in het uitgewerkte landschappelijk inpassingsplan.

¹ De Groene Specht (10 augustus 2010) Landschappelijk inpassingsplan Loilderhofweg Didam



Landschappelijk inpassingsplan

bron: De Groene Specht, 2010

2.3.2 Loilderhofweg 7a en 9

Algemeen

Voor het deel van het plangebied aan de Loilderhofweg 7a en 9 betreft voorliggend plan het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De percelen worden bestemd zoals ze worden gebruikt, namelijk voor woondoeleinden. De aanwezige opstallen blijven behouden en worden gebruikt als bijgebouwen.

2.3.3 Terborgseweg 5b

Algemeen

Voor het deel van het plangebied aan de Terborgseweg betreft voorliggende plan het omzetten van de agrarische bestemming met een agrarisch bouwvlak in een agrarische bestemming zonder agrarisch bouwvlak. De op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing bedraagt circa 630 m². Door deze bedrijfsbebouwing te slopen zijn salderingsrechten verworven, die worden ingezet ten behoeve van het functieveranderingsinitiatief aan de Loilderhofweg. Hierdoor is het mogelijk om aan de Loilderhofweg 2a en 2b een derde woning te realiseren.

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 daarbij 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.

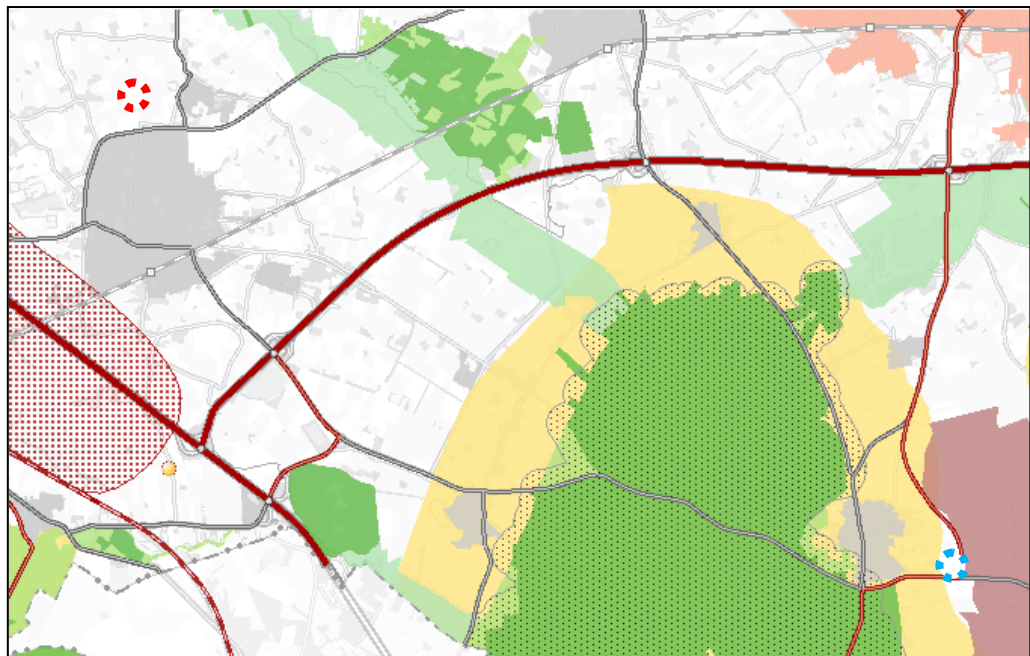
3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie - 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.



Streekplan Gelderland 2005

bron: Datahotel Gelderland, 2011

Op de streekplankaart liggen beide delen van 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.

Funcieverandering buitengebied

Het streekplan geeft aan dat funcieverandering 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 funcieverandering 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 funcieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar funcieverandering 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 funcieverandering zijn:

- funcieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- de funcieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak;
- met funcieverandering 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 funcieveranderingen 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 funcieverandering 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.

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.



Reconstructieplan Achterhoek-Liemers

bron: Provincie Gelderland, 2011

Beide delen van het plangebied zijn 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 bestaande 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 vrijkomende 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 m³.

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 m² bedrijfsbebouwing in plaats van een woongebouw één vrijstaande woning te realiseren. Indien 1.500 m² 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 deel van het plangebied aan de Loilderhofweg 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 weggennet 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.

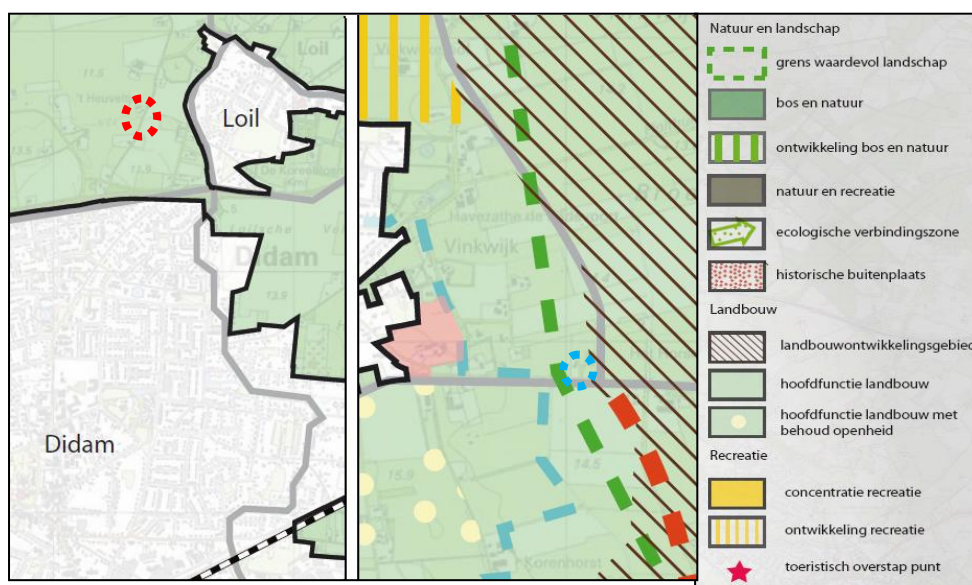
Het deel van het plangebied aan de Terborgseweg maakt onderdeel uit van het de kring van dorpen rond de Montferlandsche Berg. De kring van dorpen met lintbebouwing langs de 'ringweg' dreigt het Bergherbos en haar akkers af te sluiten van het omringende landschap. Het gebruik van hekwerken rond weiljes versterkt dit effect. De zone kent een rond erven allerhande beplanting, weiljes en fruitboomgaarden. Ter hoogte van Braamt, het Beeksche Broek en ten zuiden van Beek waar ecologische verbindingzones uitwaaiëren, zijn voldoende passage mogelijkheden en lijnvormige bestanden (heggen, houtkanten) van groot belang.

3.1.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Montferland

De structuurvisie Montferland - vastgesteld 23 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.

Beide delen van het plangebied zijn op grond van de structuurvisie gelegen in 'multi-functioneel gebied'. Er zal een functieverandering plaatsvinden op het deel van het plangebied aan de Loilderhofweg.



Ligging van het plangebied binnen de structuurvisie

bron: gemeente Montferland, 2009

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 functieveranderinginitiatieven 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.

Specifiek gelet op de bouw van vrijstaande woningen ten aanzien van een functiewijziging naar wonen, stelt de gemeente de volgende randvoorwaarden:

- de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie met ten minste 750 m² per nieuw te bouwen woning dient te zijn gereduceerd, waarbij tevens meegerekend 100 m² aan bijgebouwen die bij recht bij een woning is toegestaan;
- de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning(en) inclusief het recht op bijgebouwen geen grotere oppervlakte heeft dan 50% van de bestaande situatie;

- de nieuw te bouwen woning een maximale goot- en bouwhoogte heeft van respectievelijk 3,5 m en 9 m en een maximale inhoud van 750 m³;
- ten behoeve van de bestaande woning én de nieuwe woning(en) in plaats van nieuwbouw van bijgebouwen per woning maximaal twee bestaande bijgebouwen behouden mogen blijven, mits in dat geval geen van beide bijgebouwen de maximale toegestane oppervlakte van 100 m² overschrijdt;
- de woning is gesitueerd binnen het oorspronkelijke erf dan wel maximaal 25 m buiten het erf, mits wordt voldaan aan de richtlijnen inzake beeldkwaliteit en de locatie niet is gelegen binnen het binnen het op de kaart Ruimte voor Vernieuwing aangegeuide gebied 'groen blauw raamwerk';
- indien sprake is van een agrarisch- of bedrijfsbouwperceel, deze in de nieuwe situatie komt te vervallen.

De notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' is doorvertaald naar het bestemmingsplan 'Parapluperziening Ruimte voor Vernieuwing in het in het Buitengebied' zoals vastgesteld door de raad op 22 april 2010.

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 m³. 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 m³. 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 m³.

De woninginhoud mag uitsluitend verder worden vergroot dan de maximaal toegestane 750 m³ 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.

De notitie 'Ruimte voor Wonen in het Buitengebied' is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Parapluperziening Ruimte voor Wonen in het Buitengebied', vastgesteld door de raad op 24 september 2009.

3.1.6 Beeldkwaliteitsplan buitengebied

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 22 april 2010 het Beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied Montferland' vastgesteld. 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 deel van het plangebied aan de Loilderhofweg in het kampenlandschap. Bij bedrijfsbeëindiging kan er sprake zijn van een functieverandering naar wonen, werken en nevenactiviteiten. 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.

Het deel van het plangebied aan de Terborgseweg ligt in het broekontginningenlandschap – IJsselvallei. Aangezien hier enkel sloop plaatsvindt, wordt hier niet nader op ingegaan.

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.

Het gemeentelijke functieveranderingsbeleid is vertaald in de parapluherziening 'ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'. De vrijstaande woningen worden gesitueerd op het bestaande erf van de Loilderhofweg en hebben in de nieuwe situatie allen een maximale inhoud van 750 m³ en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter. Ook zal bij elke woning één bijgebouw van maximaal 100 m² worden gerealiseerd.

Omdat het echter om drie vrijstaande woningen gaat, in plaats van het maximaal toegestane aantal binnen de parapluherziening van twee, past onderhavig initiatief niet binnen de wijzigingsbevoegdheid.

De ontwikkeling is echter wel in lijn met de gestelde beleidskaders. Ook zal het agrarische bouwperceel van de Terborgseweg 5b komen te vervallen.

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

Bij de functieverandering wordt een 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.

3.2 Milieuaspecten

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar de milieuaspecten. Voorliggende paragraaf geeft de resultaten van de haalbaarheidstoets weer. Er wordt hierbij enkel op het deel van het plangebied aan de Loilderhofweg ingegaan, aangezien ter plaatse van de Terborgseweg 5b het agrarisch bouwperceel verwijderd wordt en dit geen milieuhygiënische gevolgen heeft.

3.2.1 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing heeft Kobessen Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². Doel van het onderzoek is te bepalen of er ten aanzien van de bodem milieutechnische belemmeringen zijn voor de realisatie van het nieuwbouwplan. Voor het plangebied is gekozen voor een onderzoeksstrategie van een 'onverdachte locatie'.

Op basis van een visuele inspectie en het booronderzoek zijn er geen aanwijzingen verkregen voor de aanwezigheid van asbesthoudende materialen op of in de bodem. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht wordt beschouwd ten aanzien van bodemverontreiniging. Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek dient de hypothese 'onverdacht' te worden genuanceerd. Enkele onderzochte stoffen zijn in de grond aangetoond in een gehalte, waarbij enkele lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarde (molybdeen (4,1 mg/kg d.s.), PAK-totaal (10 mg/kg d.s.) en minerale olie (98 mg/kg d.s.)) zijn aangetoond. Voor het grondwater geldt dat enkele onderzochte stoffen de streefwaarde in lichte mate overschrijden: som xylenen (0,3 µg/l) en som C+T dichlooretheen (0,7 µg/l). De overige parameters zijn niet aangetoond in een gehalte die boven de achtergrondwaarde/ streefwaarde ligt.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit volgens Kobessen Milieu B.V. geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie Loilderhofweg. Aanvullend of nader onderzoek op de onderzoekslocatie wordt niet noodzakelijk geacht.

Ter plaatse van het deel van het plangebied aan de Terborgseweg wordt enkel agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het omzetten van een agrarische bestemming met een bouwblok naar een agrarische bestemming zonder bouwblok heeft geen negatieve gevolgen voor de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

² Kobessen Milieu B.V. (23 juli 2009) Verkennend bodemonderzoek Loilderhofweg 2a en 2b te Didam

3.2.2 **Geluid**

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat voor een bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere gevoelige bestemmingen.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Voor het plangebied geldt dat het alleen in de invloedssfeer van wegverkeerslawaai is gelegen. Om deze reden wordt industrielawaai en spoorweglawaai in deze toelichting niet verder uitgewerkt.

Normstelling

In de Wet geluidhinder, artikel 82 is bepaald dat voor woningen binnen een geluidzone de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB bedraagt. Op basis van artikel 83 Wgh is het mogelijk dat een hogere waarde wordt vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de in artikel 83 Wgh weergegeven maximale geluidbelasting niet overschrijdt. Voor de situatie op de planlocatie bedraagt de maximale geluidbelasting 53 dB.

Voorzover geen sprake is van specifieke omstandigheden wordt de berekende geluidsbelasting verminderd met de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder alvorens toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006, en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatieve achtensnelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij de bepaling van de geluidswering van de gevel.

Er is voor dit onderzoek geen sprake van specifieke omstandigheden die een afwijking van het bovenstaande vereisen (het betreft een normale weg met een bijbehorend verkeersbeeld). In het huidige onderzoek is daarom een aftrek van 5 dB op alle rekenresultaten toegepast.

Onderzoek

Op de Loilderhofweg, ten hoogte van de planlocatie, geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. In de directe omgeving (binnen een straal van 250 meter) van de planlocatie is de Friesickweg gelegen, ook op deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. De dichtstbijzijnde provinciale weg (N813) is op ruim 550 meter afstand van de planlocatie gelegen, waardoor de geluidsinvloed van de N813 op de planlocatie kan worden verwaarloosd. De straal van 250 meter is gebaseerd op de breedte van de geluidszone van een weg in buitenstedelijk gebied, met 1 of 2 rijstroken.

Van 26 oktober 2009 t/m 2 november 2009 zijn door de gemeente Montferland tellingen uitgevoerd op de Loilderhofweg, waarbij de aantallen gemotoriseerde voertuigen (personenwagens, lichte vrachtwagens, zware vrachtwagens, tractoren) in kaart zijn gebracht.

Uit deze gegevens is te concluderen dat het verkeer op de Loilderhofweg met name bestaat uit personenwagens/ lichte bestelwagens en vrachtwagens met 2 assen. Op basis van deze gegevens is middels een berekening met behulp van het rekenmodel SRM I de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te realiseren woningen bepaald. De verkeersgegevens voor de personenwagens betreffen zowel personenwagens (eventueel met aanhanger) als de lichte bestelauto's. De vrachtwagens met 2 assen zijn in de berekening beschouwd als zware vrachtwagens. In de berekening is gerekend met de verkeersintensiteit in het jaar 2019, waarbij rekening is gehouden met een autonome groei van het wegverkeer met 1,25% per jaar.

De gebruikte invoergegevens zijn:

Verkeersgegevens:	Dag (07 – 19 h)	Avond (19 – 23 h)	Nacht (23 – 07 h)
Personenwagens per uur	13.6	5.8	1.0
Snelheid personenwagens (km/h)	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	0	0	0
Zware vrachtwagens per uur	0.8	0	0
Snelheid zwaar verkeer (km/h)	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		
Hoogte weg (m)	0		
Hoogte van waarnemer (m)	5		
Zichthoek (°)	127		
Fractie absorberend oppervlak	0.7		
Percentage reflectie van overzijde	0		
Afstand tot kruispunt (m)	0		
Afstand tot minirotonde (m)	0		
Afstand tot drempel (m)	0		
Correctie ex. art. 110g Wgh	-5 dB		

Op basis van bovenstaande invoergegevens is middels SRMI de 48 dB-contour als gevolg van het wegverkeer over de Loilderhofweg bepaald. De 48 dB-contour, inclusief correctie ex. art. 110g Wgh, is gelegen op minder dan 1 meter afstand van de weg van de Loilderhofweg.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen in het plangebied voldoen aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting, indien de afstand tussen de gevel en de weg van de Loilderhofweg minimaal 1 meter bedraagt. Nader akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Ter plaats van het deel van het plangebied Loilderhofweg 7a en 9 levert het aspect wegverkeerslawaai ook geen belemmering op voor het bestemmen van de voormalige agrarische bedrijfswoningen (Loilderhofweg 7a en 9) tot burgerwoningen, aangezien de gevels van de woningen meer dan 1 meter van de weg zijn gelegen.

Ter plaatse van het deel van het plangebied aan de Terborgseweg wordt enkel agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het omzetten van een agrarische bestemming met een bouwblok naar een agrarische bestemming zonder bouwblok heeft geen negatieve gevolgen voor de akoestische situatie van de onderzoekslocatie.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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 vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (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 zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende 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. Plannen die 'niet in betekende 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 NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in 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 nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderzoek

Aan de Loilderhofweg bestaat het voornemen om een agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming en daarbij drie 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 betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied 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 zijn 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 onder andere een woning sprake is 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.

Ter plaatse van het deel van het plangebied aan de Terborgseweg wordt enkel agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het omzetten van een agrarische bestemming met een bouwblok naar een agrarische bestemming zonder bouwblok heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit van en rondom de onderzoekslocatie. Doordat op het perceel aan de Terborgseweg 5b agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt zullen hier de agrarische activiteiten qua intensiviteit afnemen, waardoor de luchtkwaliteit ter plaatse van het perceel aan de Terborgseweg 5b zal verbeteren.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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 milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd.

Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend gebied.

Onderzoek

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. Binnen een straal van 250 meter zijn een viertal bedrijven gelegen. Deze bedrijven zijn:

Locatie	Bedrijvigheid	Afstand tot planlocatie	Richtafstand
Loilderhofweg 7	Montagebedrijf	160 meter	10 meter ³
Van Voortsweg 1	Horecagelegenheid	180 meter	30 meter ⁴
Loilderhofweg 2	Houden en fokken van rundvee	-	-
Loilderhofweg 13	Houden en fokken van varkens	-	-

De agrarische bedrijven op de locaties Loilderhofweg 2 en 13 worden in de volgende paragraaf (geurhinder) behandeld.

Op basis van bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de richtafstanden voor bovengenoemde bedrijven vastgesteld. Hierbij zijn de afstanden tussen de rand van het bouwperceel van het bedrijf en de gevel van de dichtstbijzijnde woning.

De werkzaamheden op de locatie Loilderhofweg (montagebedrijf) zijn slechts hobbymatig, en kunnen eigenlijk worden verwaarloosd. Gelet op de VNG-publicatie valt een montagebedrijf bijvoorbeeld binnen een reparatiebedrijf ten behoeve van particulieren, exclusief auto's en motorfietsen. Een dergelijke bedrijf heeft een richtafstand van 10 meter op basis van geluidhinder.

Daarnaast is aan de Van Voortsweg 1 een horecagelegenheid gevestigd. Gelet op de VNG-publicatie valt een horecagelegenheid bijvoorbeeld binnen een amusementshal. Een dergelijke bedrijf heeft een richtafstand van 30 meter op basis van geluidhinder.

Op basis van bovenstaande gegevens, is de planlocatie gelegen buiten de richtafstand van de bedrijvigheid. De genoemde bedrijven worden bovendien reeds door bestaande woningen begrensd in hun mogelijkheden tot uitbreiding. De functieverandering binnen het plangebied heeft niet tot gevolg dat bestaande omliggende bedrijvigheid hierdoor in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

³ Activiteit: reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)

⁴ Activiteit: amusementshallen (SBI-2008 = 92009)

Ter plaatse van het deel van het plangebied aan de Terborgseweg wordt enkel agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het omzetten van een agrarische bestemming met een bouwblok naar een agrarische bestemming zonder bouwblok heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect bedrijven en milieuzonering op en rondom de onderzoekslocatie.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.2.5 Geurhinder

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten, als woningen, in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Onderzoek

Teneinde te bepalen of op de planlocatie een sprake is van een geschikt leefklimaat, is door Witjes Adviesbureau een onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting op de geplande woningen op het perceel Loilderhofweg 2a en 2b te Didam⁵. Berekend is de geurbelasting veroorzaakt door rondom het perceel gelegen veehouderijen. Hierbij is gebruik gemaakt van V-Stacks Gebied en V-Stacks Vergunning.

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

De achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom het plangebied is berekend op maximaal 29,4 ou/m³. Hierbij is de veehouderij aan de Loilderhofweg 9 in Didam bepalend. Overige agrarische bedrijven die invloed (kunnen) hebben op de geursituatie op de planlocatie zijn:

- Loilderhofweg nrs. 6 en 13;
- Van Voorstweg 3;
- Greffelkampseweg nrs. 17 en 58;

⁵ Witjes Milieuadvies (6 juli 2009) Berekening V-Stacks Gebied, Toepassen Wet geurhinder en veehouderij, Berekening in verband met ruimtelijke ontwikkelingen op het perceel Loilderhofweg 2a en 2b in Didam (gemeente Montferland)

- Oude Maatsestraat nrs. 7, 14a en 22;
- Steenakker nr. 13;
- Hoeveslag nrs. 3 en 5.

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Loilderhofweg 9 is berekend op maximaal 22,8 ou/m³. Hierbij is gerekend vanaf de rand van het agrarisch bouwblok. Het percentage geurghinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is ca. 25% (woon- en verblijfklimaat is tamelijk slecht), het percentage geurghinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting is ca. 32% (woon- en verblijfklimaat is zeer slecht).

Aangezien de eigenaar van de locatie Loilderhofweg 9 in Didam reeds heeft aangegeven zijn veehouderij op termijn te beëindigen en de bestemming van de locatie te wijzigen naar 'Wonen' of 'Wonen met agrarisch medegebruik', is tevens een berekening uitgevoerd exclusief de vergunde rechten van de veehouderij Loilderhofweg 9. Het resultaat hiervan is dat de achtergrondbelasting is berekend op maximaal 14,2 ou/m³ en de voorgrondbelasting is berekend op maximaal 12,3 ou/m³. Hierbij is de veehouderij op de locatie Van Voorstweg 3 bepalend. Het woon- en verblijfklimaat is op grond van de achtergrondbelasting als redelijk goed tot matig te beoordelen. Tevens voldoet de voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij Van Voorstweg 3 in Didam aan de norm van 14,0 ou/m³ voor situaties in een concentratiegebied buiten de bebouwde kom.

Doordat er een worst-case scenario is berekend en is uitgegaan van de rand van het agrarisch bouwblok, zal zowel de achtergrond- als de voorgrondbelasting in werkelijkheid lager zijn dan berekend.

Ten aanzien van de woningen aan de Loilderhofweg 7a en 9 volgen specifieke normen voort uit de Wgv. Een voormalige bedrijfswoning (of geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 is opgehouden onderdeel uit te maken van een andere veehouderij heeft bepaalde afstandsnormen ten aanzien van andere veehouderijen. Dit geldt voor de voormalige dienstwoningen aan de Loilderhofweg 7a en 9. De afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt dient meer dan 50 meter te zijn, aangezien de woningen buiten de bebouwde kom zijn gelegen. Binnen een straal van 50 meter zijn geen stallen gelegen, zodoende aan de Loilderhofweg 7a en 9 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van het deel van het plangebied aan de Terborgseweg wordt enkel agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het omzetten van een agrarische bestemming met een bouwblok naar een agrarische bestemming zonder bouwblok heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect geurhinder op en rondom de onderzoekslocatie.

Conclusie

Ten aanzien van de berekening van de achtergrondbelasting op het plangebied is te concluderen dat deze niet voldoet aan de hieraan gestelde eisen voor een geschikt leefklimaat. Het woon- en verblijfklimaat is op basis van de achtergrondbelasting aan te merken als tamelijk slecht, terwijl op basis van de voorgrondbelasting het woon- en verblijfklimaat als zeer slecht is aan te merken.

Echter rekening houdende met het feit dat onderhavig bestemmingsplan ook voorziet in een woonbestemming op de locatie Loilderhofweg 9 in Didam (bepalend voor de achter- en voorgrondbelasting) blijkt dat er op het plangebied een woon- en verblijfklimaat ontstaat dat als redelijk goed tot matig is aan te merken, terwijl de voorgrondbelasting voldoet aan de norm van $14,0 \text{ ou/m}^3$ voor situaties in een concentratiegebied buiten de bebouwde kom.

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen

opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

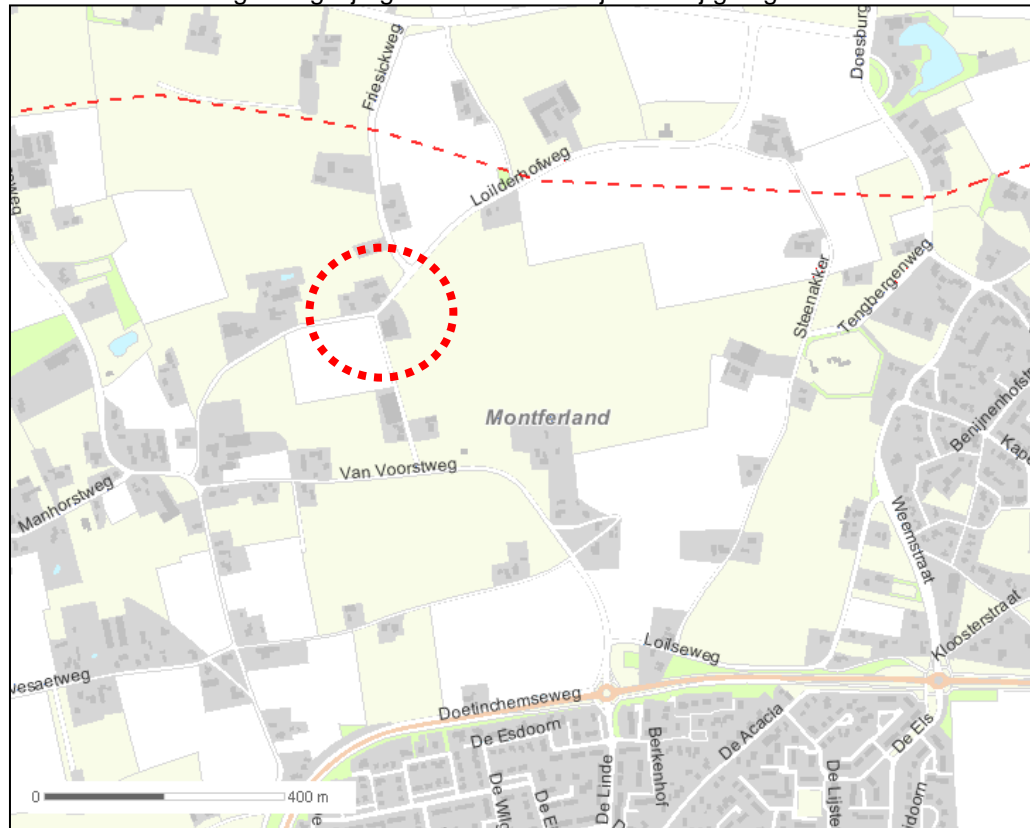
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Onderzoek

Stationaire bronnen

Uit navolgende risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het dichtstbijzijnde risicovolle object (zwembad De Hoevert, Kerkstraat 49 te Didam) is gelegen op ruim 1.000 meter van het plangebied aan de Loilderhofweg. Het gestelde in artikel 5, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen verzet zich niet tegen het plan.

Rondom de Terborgseweg zijn geen risicovolle object nabij gelegen.



Uitsnede risicoatlas provincie Gelderland

bron: risicokaart.nl, 2010

Mobiele bronnen

Zowel rondom de Loilderhofweg als de Terborgseweg zijn een aantal lokale wegen gelegen. Deze wegen worden beperkt gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld voor bevoorrading van de nabij gelegen bedrijven). Binnen 200 meter van het plangebied liggen geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de risicoatlas is nabij het plangebied geen knelpunt geïdentificeerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans dan ook geen veiligheidsknelpunten op. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied dan ook niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Beide deelgebieden liggen niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water (meer dan 200 m). Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Nabij beide deelgebieden zijn geen bovengrondse hoogspanningsleiding gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden.

Daarnaast is bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland gebleken dat er een buisleiding nabij het plangebied aan de Loilderhofweg ligt, op circa 225 meter ten noorden van het plangebied. Het gaat hier om een buisleiding van de Gasunie, met een transportroutedeel N-566-01-KR-006. Deze buisleiding diameter van 12,75 inch en een maximale druk van 40 bar. In het in ontwerp zijnde Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is voor een dergelijke leiding een inventarisatieafstand voor het groepsrisico opgenomen van 144 meter. Het plangebied ligt buiten deze inventarisatieafstand.

Rondom het deel van het plangebied aan de Terborgseweg zijn geen buisleidingen gelegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.3 Water

3.3.1 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat 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.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. De gebieden met de basisfunctie 'landbouw' geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. 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 maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

3.3.3 Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

3.3.4 Situatie plangebied

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

Thema	Toelichting	Relevant ⁶
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of secundaire waterkeringen? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee 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 WRIJ?	Ja Nee Nee
Wateroverlast	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlak? 3. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laag gelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Ja
Watervoorziening	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich of komen in of nabij het plangebied functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Grondwateroverlast	1. Is er 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?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water of Strategisch Actie gebied?	Nee Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur	Nee
Natte natuur	In of nabij het plangebied bevindt zich de EHS?	Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Inrichting en beheer	1. In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap. 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Cultuurhistorie	1. Er zijn cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

Wateroverlast

Op de Risicokaart van Gelderland is te zien dat het plangebied gelegen is in een overstromingsgebied. De overstromingsdiepte ter plaatse is bepaald op 0,8 – 2,0 meter.

Riolering en afvalwaterketen

De hoeveelheid afvalwater neemt licht toe door de ontwikkelingen in dit plan (equivalent aan drie huishoudens). Het afvalwater wordt afgevoerd middels het aanwezige hogedrukrioolstelsel. Het hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak (daken of verharding) zal middels infiltratie in de bodem worden afgevoerd. Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak sterk af. Het huidig verhard oppervlak, als gevolg van de bestaande bebouwing, bedraagt circa 1.940 m². Tevens is een gedeelte van de planlocatie momenteel verhard middels beton en stelconplaten. Na realisatie van de drie nieuwbouwwoningen zal het verhard oppervlak ca. 600 m² bedragen. Hiermee wordt een reductie van ca. 1.340 m² aan verhard oppervlak gerealiseerd.

⁶ Als op één of meerdere vragen per waterthema Ja wordt geantwoord, dan is het thema relevant en zal een toelichting gegeven worden in het bestemmingsplan.

Conclusie

De watertoets vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Door Staring Advies bv is in juni 2009 een quickscan natuurtoets uitgevoerd⁷.

Gebiedsbescherming

De quickscan toetst voornamelijk aan de Flora- en faunawet. Indien een plangebied in of nabij een gebied is gelegen dat tot de EHS behoort of onder de Natuurbeschermingswet valt, dient te worden bepaald of er een effect valt te verwachten. Bij een toetsing aan de Natuurbeschermingswet spelen vaak andere facetten mee, zoals de aanwezige doelsoorten en kernwaarden van het betreffende beschermde gebied.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Vanwege het ontbreken van een directe relatie met de EHS onderdelen in de omgeving van de onderzoekslocatie, zal de EHS niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. In het kader van gebiedsbescherming (Natura 2000 en EHS) is geen nadere toetsing noodzakelijk.

Soortenbescherming

Tijdens de uitvoering van het verkennende natuuronderzoek is het voorkomen van beschermde soorten planten en dieren op de locatie nagegaan. Daarnaast is onderzocht op welke wijze de plannen voor de locatie in overeenstemming gebracht kunnen worden met de Flora- en faunawet.

Met behulp van literatuuronderzoek en de waarnemingsdatabank KISAL zijn geen waarnemingen van beschermde soorten in of in de directe omgeving van het plangebied vastgesteld. Het Natuurloket geeft melding van een aantal beschermde soorten voor km-hok 205-440. Het is niet bekend om welke soorten het gaat. De beschermde plantensoort wordt niet in het plangebied verwacht, door het ontbreken van geschikt leefgebied. De KISAL gegevens bevestigen dit. Het gebied is potentieel geschikt foerageergebied voor enkele algemene, licht beschermde zoogdiersoorten. Mogelijk is een foeragerende vleermuis aanwezig binnen het plangebied.

⁷ Staring Advies bv (18 juni 2009) Quickscan natuurtoets Loilderhofweg 2a en 2b in Didam

Flora

Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen en ook niet te verwachten. Tijdens het veldbezoek zijn voornamelijk algemene soorten aangetroffen. Op het plangebied komen soorten voor als engels raaigras, akkerdistel, kompassla, gewone vossenstaart, rode klaver, gewone paardebloem, klein kruiskruid, grote teunisbloem, robertskruid, gewone berenklaauw, akkerdistel, witte klaver, varkensgras, gewone melkdistel, grote weegbree en zachte ooievaarsbek.

De houtige vegetatie wordt voornamelijk bepaald door een laurierhaag, een coniferen haag en enkele struiken gewone vlier en ruwe berk.

Broedvogels

Een volledige broedvogelkartering heeft niet plaatsgevonden. Tijdens het veldbezoek zijn de volgende vogelsoorten aangetroffen: houtduif, kauw, boerenzwaluw en vink. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten of sporen van nesten aan soorten met vast verblijfplaatsen aangetroffen.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten zoogdieren aangetroffen. Het gebruik van het plangebied door algemene soorten is te verwachten. De steenmarter kan incidenteel het plangebied doorkruisen. Een vaste verblijfplaats van de steenmarter is niet aangetroffen. Deze zijn ook niet te verwachten, door het ontbreken van geschikte schuilplaatsen. De schuren waren niet toegankelijk.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn geen (verblijfplaatsen van) vleermuizen waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen worden niet verwacht. De gebouwen zijn ongeschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. Er zijn geen oude bomen of bomen met holten in het plangebied, waardoor verblijfplaatsen van boombewonende soorten ook zijn uitgesloten. De omgeving van het plangebied is door het open karakter slechts matig geschikt als jachtgebied voor vleermuizen.

Amfibieën / reptielen / vissen / ongewervelden

Amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en ook niet te verwachten, aangezien het in het plangebied ontbreekt aan geschikt leefgebied.

3.4.1 Conclusie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen significante nadelige gevolgen voor de onderzochte soortgroepen. Nader onderzoek of het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet noodzakelijk. Wel zal de start van de nieuwbouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen voor vogels (ruwweg tussen 15 maart en 15 juli) gepland dienen te worden.

Voor het slopen van een schuur aan de Terborgseweg is een sloopvergunning verleend. Bij het slopen van de schuur dient de Flora- en faunawetgeving in acht te worden genomen.

Het aspect flora en fauna levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

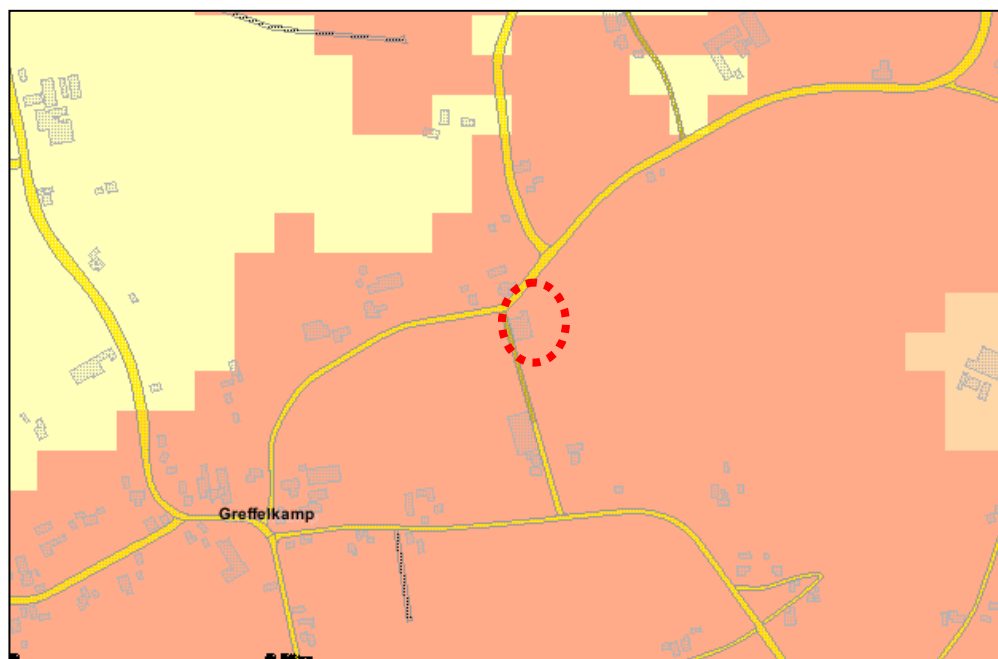
3.5.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

De geplande ontwikkelingen hebben een verstoring van een deel van de bodem binnen het plangebied als gevolg. Ten behoeve van het bepalen of het mogelijk is dat hiermee archeologische waarden verloren gaan, is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH) geraadpleegd. Op basis van de IKAW kan worden geconcludeerd dat op het plangebied een hoge archeologische verwachting (hoge trefkans) geldt.

Tevens heeft de gemeente Montferland archeologisch beleid ontwikkeld, waaronder de Archeologische Maatregelenkaart Gemeente Montferland is opgesteld. Hierin staan de archeologische onderzoeksgebieden met de onderzoeksgrenzen en de verschillende terreinen waarvoor beperkingen gelden en die nu planologisch worden beschermd. Op basis van de Maatregelenkaart valt het plangebied onder AWW categorie 5. Onder AWW categorie 5 wordt verstaan: "Steven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm-mv en een oppervlakte groter dan 100 m² is voorafgaand aan vergunningverlening archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO-overig) verplicht".



Indicative Kaart Archeologische Waarden (roze = hoge trefkans)

bron: KICH, 2010

Onderzoek

Door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef uit Zuidhorn is in november 2009 een inventariserend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Loilderhofweg⁸. Het onderzoek bestaat uit een bureau- en veldonderzoek. Bij het bureauonderzoek zijn bronnen geraadpleegd op het gebied van fysieke geografie, archeologie en historische geografie. Bij het veldonderzoek zijn acht boringen geplaatst om archeologische indicatoren op te sporen en om de gaafheid van de bodem te bepalen.

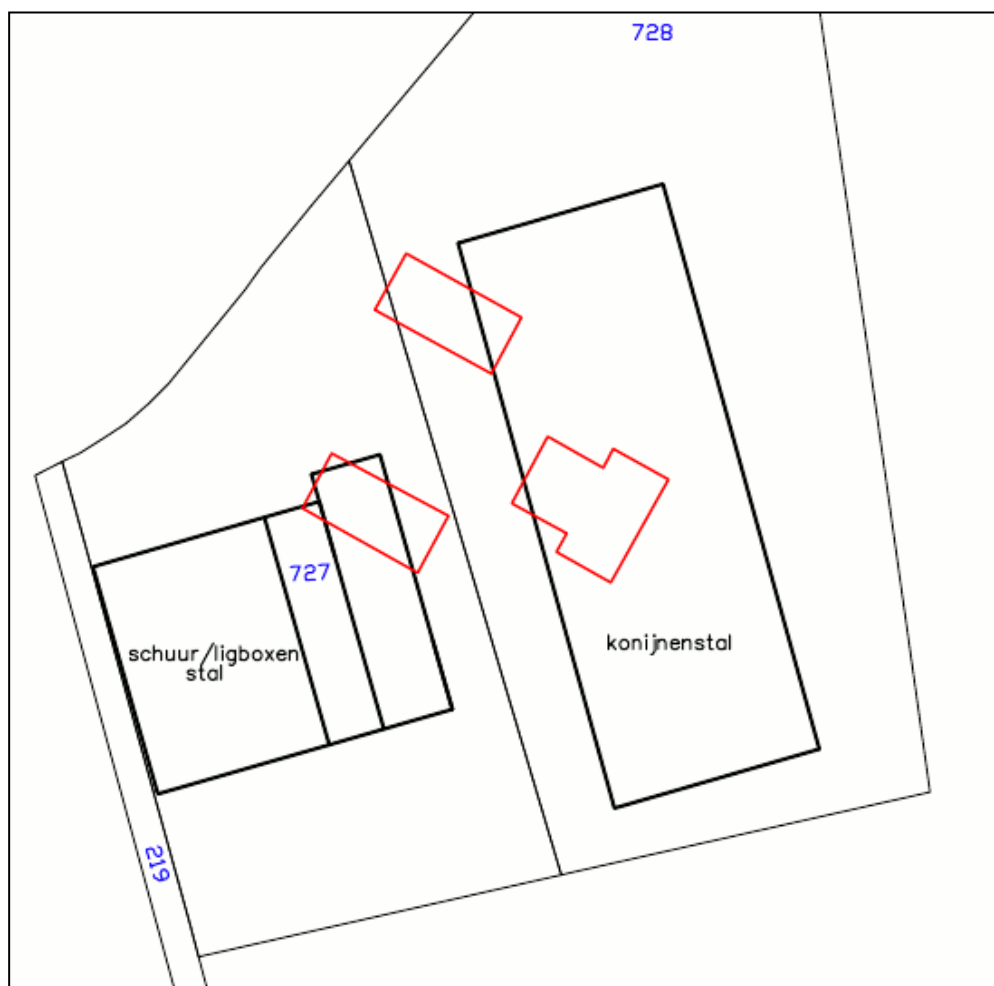
Uit het bureauonderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied op de rand van een verhoging in het landschap ligt. Binnen een halve kilometer rondom zijn vondsten gedaan die wijzen op bewoning tijdens alle archeologische periodes van het mesolithicum tot en met de middeleeuwen. Uit het veldonderzoek blijkt dat er als gevolg van langdurig gebruik als akker een pluggenlaag is gevormd in het gebied. Uit de pluggenlaag zijn scherven aardewerk opgeboord. De enige dateerbare scherf is waarschijnlijk middeleeuws. Mogelijk zijn geassocieerd met de scherven archeologische grondsporen aanwezig. De kwaliteit van de bodem is met uitzondering van langs de westelijke rand redelijk goed. Daardoor kunnen eventueel aanwezige sporen eveneens in redelijke staat verkeren. De top van de mogelijke sporen zit naar verwachting op een hoogte van circa 0,7 meter beneden maaiveld.

De Steekproef adviseert bij de bouw van woningen geen graafwerkzaamheden te ondernemen die dieper reiken van 0,45 meter, zijnde de dikte van de tegenwoordige bouwvoor. Indien diepere bodemingrepen nodig zijn, adviseert De Steekproef een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of archeologische grondsporen aanwezig zijn of niet.

Langs de westelijke rand is de kwaliteit van de bodem slechter. De Steekproef adviseert daar geen beperkingen of nader archeologisch onderzoek. Indien er bij toekomstige graafwerkzaamheden toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Montferland.

De rapportage van het archeologisch veldonderzoek is inmiddels beoordeeld door de regionaal archeoloog. De regionaal archeoloog heeft aangegeven te kunnen instemmen met de rapportage en adviezen van De Steekproef. Tevens wordt aangegeven dat, uit pragmatisch oogpunt, een andere onderzoeksmethode wordt voorgesteld, namelijk de ontgraving van de bouwputten archeologisch te laten begeleiden. Hiertoe is een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat als inhoudelijk werkkader dient voor het onderzoek.

⁸ De Steekproef (november 2009) Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek



Inpassing nieuw te realiseren woningen t.o.v. bestaande bebouwing

Op voorgaande afbeelding zijn de locaties van de nieuw te realiseren woningen (rood) ingetekend in de tekening van de huidige situatie (konijnenstal, schuur/ligboxenstal). Hieruit blijkt dat een groot gedeelte van de nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd op de bestaande bebouwing. Hiermee wordt beoogd het nieuw te verstoren oppervlak zoveel als mogelijk beperken.

Ter plaatse van het deel van het plangebied aan de Terborgseweg wordt enkel agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het omzetten van een agrarische bestemming met een bouwblok naar een agrarische bestemming zonder bouwblok en het slopen van enkel agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect archeologie op de onderzoekslocatie.

Conclusie

In de rapportage van het door De Steekproef B.V. uitgevoerde Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek wordt geadviseerd om in vrijwel het gehele plangebied aan de Loilderhofweg geen bodemingrepen te ondernemen dieper dan 0,45 m-mv. Vanwege de slechtere kwaliteit van de bodem langs de westzijde van het plangebied, wordt daar geen beperking of nader archeologisch onderzoek geadviseerd.

Naar aanleiding van de ambtelijke controle van het Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek is voor de nieuwbouw in het plangebied archeologische begeleiding noodzakelijk tijdens het ontgraven van de bouwput(ten). Hiervoor is een, vooraf door de gemeente goedgekeurd, Programma van Eisen (PvE) vereist.

3.5.2 Cultuurhistorie

Het plangebied of de directe omgeving daarvan herbergt geen cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

3.5.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De bestaande en nieuw te bouwen woningen worden op de Loilderhofweg ontsloten. Om een inschatting te maken van het toekomstig aantal verkeersbewegingen is gebruik gemaakt van de rekentool op de website verkeersgeneratie⁹. Deze rekentool is door Goudappel Coffeng in overleg met CROW¹⁰ opgesteld. Berekeningen worden gemaakt aan de hand van de kengetallen van het CROW¹¹. Op basis van de rekentool is gerekend met het gebiedstype landelijk wonen en het woningtype 'woning, vrijstaand, met garage'. Voor drie nieuwe woningen zijn 27 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Loilderhofweg.

Ten aanzien van het plangebied aan de Terborgseweg zal het aantal verkeersbewegingen afnemen, aangezien agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en zodoende de intensiteit van de agrarische werkzaamheden ter plaatse van de Terborgseweg 5b zal afnemen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW¹².

Op basis van de publicatie van het CROW ligt het plangebied in een niet stedelijk gebied, met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor de woningen is uitgegaan van dure woningen. Op basis hiervan wordt een parkeernorm van gemiddeld 2,1 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Bij drie woningen ontstaat een behoefte van circa 7 parkeerplaatsen.

In de toekomstige situatie hebben alle percelen een garage. Daarnaast is op het erf voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

⁹ www.verkeersgenerator.nl.

¹⁰ Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

¹¹ CROW-publicaties 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' en 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen'.

¹² CROW, 'publicatie 182, Parkeerkcijfers – basis voor parkeernormering', 2007.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met deze herziening en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente is dit juridisch vastgelegd. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

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 toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (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 de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke 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 bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 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 regel 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;

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. 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 bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot 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 bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk 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 vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' 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 verbeelding 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 Wonen-1 en Agrarisch.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, één en ander met bijbehorende voorzieningen.

Daarbij zijn Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. Deze mogen een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben, met dien verstande dat geen sleufsielo's en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht.

Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn vrijstaande woningen toegestaan, alsmede aan huis verbonden beroepen. De vrijstaande woning mag een maximale inhoud van 750 m³ hebben en een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 en 9 meter hebben, dan wel de bestaande, grotere of hogere maat.

Ten aanzien van de bijgebouwen geldt dat ten behoeve van elke vrijstaande woning maximaal 100 m² aan bijgebouwen mag worden gebouwd, dan wel de bestaande, grotere maat. Bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3 en 6 meter, dan wel de bestaande, hogere maat.

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

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de procedure opgenomen.