

Bijlage 7: 'Erfinrichtingsschetsen functieveranderingsinitiatieven'

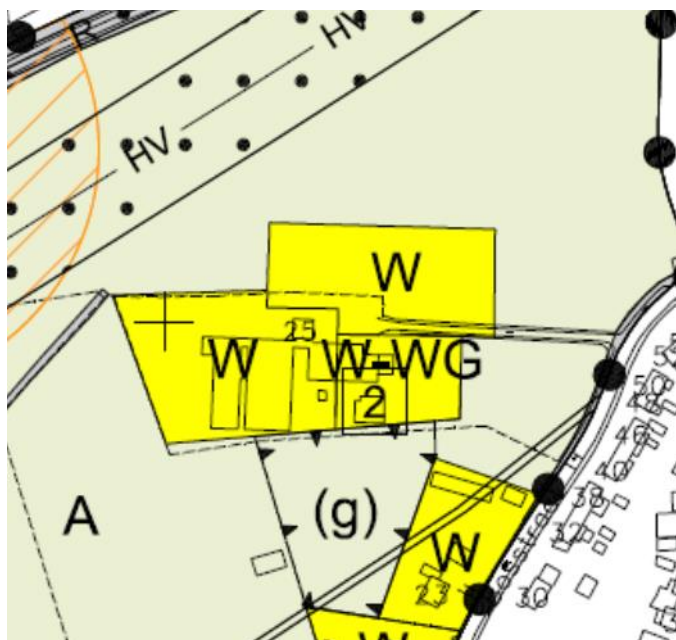
In deze bijlage worden functieveranderingsinitiatieven weergegeven die reeds zijn doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied', dan wel door middel van deze eerste herziening in het bestemmingsplan 'Buitengebied' worden opgenomen. Primair van belang is dat de betreffende functieveranderingsinitiatieven worden gerealiseerd in lijn met het functieveranderingsplan dat hier aanvankelijk aan ten grondslag heeft gelegen. Op een aantal locaties heeft reeds uitvoering van de bouw plaatsgevonden. Deze worden hier niet genoemd. Voor diverse locaties zijn de sloop c.q. en of bouwactiviteiten nog niet voltooid c.q. gestart. Voor deze locaties is deze bijlage dan ook van belang.

1. Bosstraat 25 te Didam
2. Braamweg 1 te Braamt
3. Dijksestraat 46 te Didam
4. Fuukweg 7 te Didam
5. Geulecampweg 8/8a te Didam
6. Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek
7. Holthuiserstraat 9 te Didam
8. Holthuiserstraat 23 te Didam
9. Holthuiserstraat 14 te Didam
10. Kelreweg 2 te Kilder
11. Koningsweg 5 te Didam
12. Koningsweg 19 te Didam
13. Parkweg 9a te Didam
14. Polmanstraat 1b te Beek
15. Sommenweg 2 te Didam
16. Van Rouwenoortweg 17/17a te Didam
17. Loolaan 3 te Kilder
18. Berkenlaan 2-4 te Loerbeek

1. Functieverandering Bosstraat 25 te Didam

Het wijzigingsplan dat op 28 juni 2011 voor deze locatie is vastgesteld en gebaseerd is op het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Didam, alsmede de parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing in het buitengebied', is overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Tot op heden is het plan echter niet gerealiseerd. Voor zover uitvoering aan de orde is, dient de bebouwing te worden opgericht in lijn met de erfinrichtingsschets.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



Erfinrichtingsschets en toelichting

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.



Uitsnede inrichtingsplan (Bron: Bureau Poortvliet & partners)

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft zich voorgenomen om de aanwezige bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van circa 1.560 m², te saneren. De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft behouden.

In ruil voor het saneren van de landschapsontsierende bebouwing wil de initiatiefnemer één vrijstaande woning en een woongebouw met twee wooneenheden realiseren.

De vrijstaande woning wordt ten noorden van de voormalige bedrijfswoning gerealiseerd. De woning krijgt een inhoud van maximaal 750 m³ en een aangebouwd bijgebouw van 100 m².

Het tweede woongebouw, bestaande uit twee wooneenheden van elk 350 m³, wordt ten oosten van de voormalige bedrijfswoning gesitueerd. Daarbij wordt een gezamenlijk bijgebouw van in totaal 100 m² gerealiseerd.

Tenslotte wordt voor de bestaande woning eveneens een bijgebouw van 100 m² gebouwd.

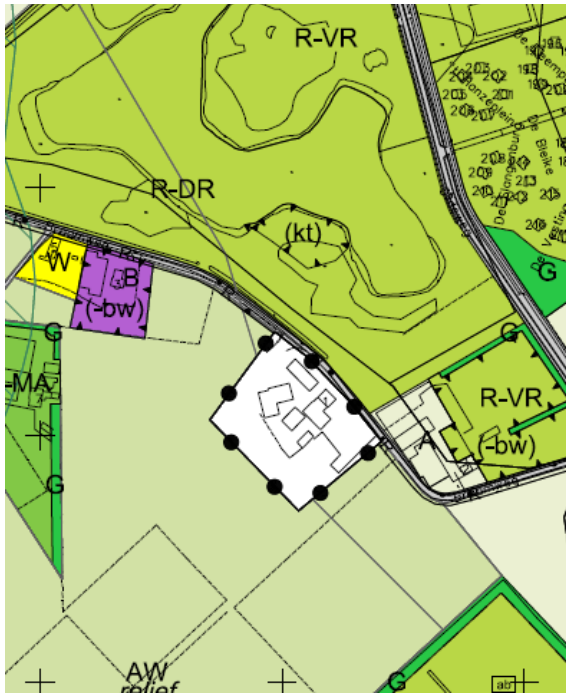
Het gezamenlijk oppervlak van de nieuw te realiseren woningen en bijgebouwen zal circa 625 m² bedragen. Hiermee wordt de bebouwde oppervlakte met meer dan de helft gereduceerd.

Met advies van het Gelders Genootschap is een inrichtingsplan opgesteld voor het inpassen van de nieuwe bebouwing in het bestaande landschap. De nieuwe woningen en de bestaande voormalige bedrijfswoning en bijgebouwen zijn gegroepeerd rondom een centraal erf. Op deze manier blijft het bestaande karakter van het erf behouden. In het bijbehorende beplantingsplan is aangesloten bij het bestaande groene landschappelijke kader van houtwallen en opgaande beplanting langs de omliggende wegen en de oprijlaan. Op en rond het erf wordt deze structuur versterkt door de aanplant van een houtwal, hagen en een hoogstam fruitgaard ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning.

2. Functieverandering Braamweg 1 te Braamt

Het wijzigingsplan dat op 4 oktober 2011 voor deze locatie is vastgesteld en gebaseerd is op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000(herziening 2002)' van de voormalige gemeente Bergh, alsmede de parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing in het buitengebied', is buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gehouden. Aangezien sprake is van een analoog plan, wordt dit plan thans in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' meegenomen. Er heeft wel (gedeeltelijke) sloop plaatsgevonden op de locatie maar tot op heden is de woning nog niet gebouwd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



Erfinrichtingsschets en toelichting

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.

Toekomstige situatie

Stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing

De initiatiefnemer is van plan om op het perceel Braamweg 1 te Braamt de agrarische functie te beëindigen en de agrarische opstallen te slopen. De bestaande bedrijfswoning zal als reguliere woning behouden blijven.

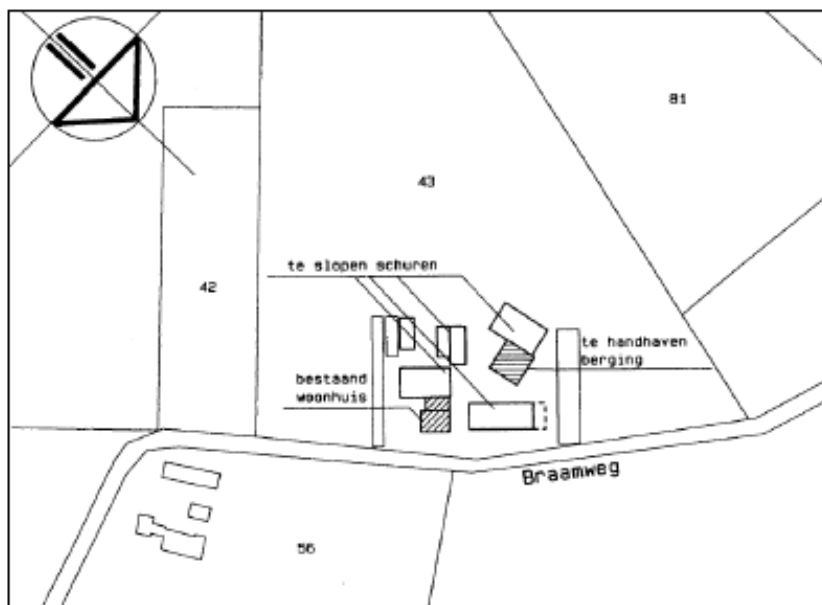
In ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing, wenst de initiatiefnemer een extra vrijstaande woning te realiseren.

Een bestaande berging zal eveneens worden gehandhaafd en dienst gaan doen als bijgebouw ten behoeve van zowel de bestaande als de nieuwe woning.

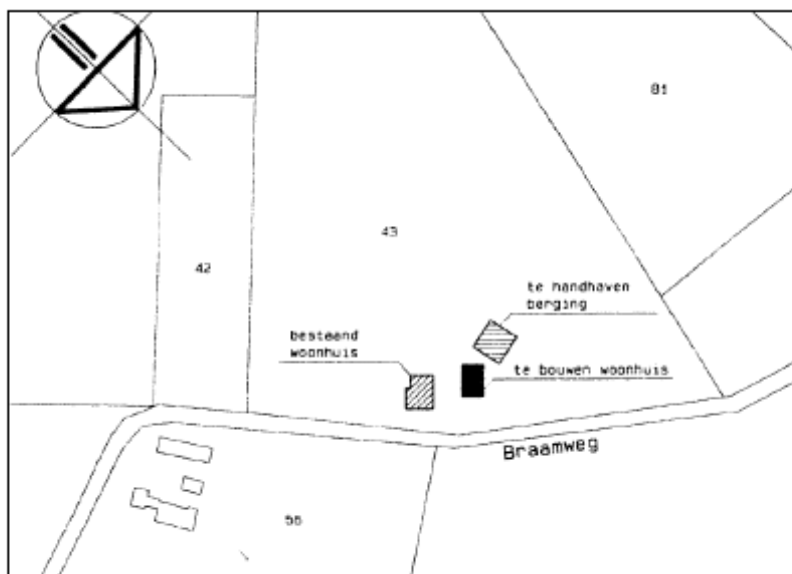
Binnen de beleidslijnen die de gemeente Montferland heeft vastgelegd in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' van 18 maart 2008 is functieverandering naar wonen mogelijk. Een van de voorwaarden hierbij is dat ten minste 750 m² aan agrarische bebouwing gesloopt dient te worden, om een woning te mogen realiseren. Hergebruik van de bestaande bebouwing is vanwege de aard en constructie van de bestaande gebouwen niet mogelijk. In totaal zal een oppervlakte van 989,1 m² worden gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de eis om nieuwbouw van een woning mogelijk te maken.

Gewenste toekomstige situatie

In de gewenste toekomstige situatie blijft de bestaande woning en een gedeelte van het bestaande bijgebouw (174,1 m²) behouden. Zie onderstaande afbeelding. De overige opstallen worden gesloopt.



Bestaande woning met bijbehorend bijgebouw en te slopen opstallen.



Situatie schets van de nieuwe situatie met de bestaande woning en berging, tevens het nieuw te bouwen woonhuis

Onderdeel	Oppervlak bestaand [m ²]	Oppervlak nieuw [m ²]	Saldo [m ²]
Bedrijfswoning	155	155	-
Berging	174,1	174,1	-
Nieuwe woning	-	165	+165
Agrarische bebouwing	989,1	-	-989,1
Totaal	1.338,2	514,1	-824,1

Uitgaande van een oppervlakte van de nieuwbouwwoning van ca. 165 m², wordt een reductie van het bebouwde oppervlak gerealiseerd van meer dan 61%. Hiermee wordt voldaan aan de eisen vanuit de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' (maximaal 50% van het huidige bebouwingsoppervlak mag na de ontwikkelingen aanwezig zijn).

Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing die als voorwaarde wordt gesteld, wordt gebruikgemaakt van de gronden die in bezit zijn van de initiatiefnemer. Door middel van het 'Landschapsplan Jansen - Volman'¹ wordt een invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing. Hierbij is, zoveel als mogelijk, de bestaande beplanting intact gehouden.

Het landschapsplan voorziet in de aanleg van hagen rond de tuinen van de bedrijfswoning en de nieuwbouw. De bestaande waardevolle bomen op en rond

¹ PlanBuro Oosterink, Landschapsplan Jansen - Volman, augustus 2010

het erf worden ingepast. Naast de te handhaven berging wordt een vogelbosje aangelegd.

Aan de Braamweg wordt naast de bedrijfswoning een hoogstamboomgaard aangelegd met een lage meidoornhaag. Op de kavelgrenzen wordt een singelvormige beplanting gerealiseerd, die de historische richting naar de stuwwal Montferland accentueert en tevens de ecologische verbindingzone versterkt. Door de situering van de singels wordt het open zicht op de bossen van Montferland vanaf de Braamweg niet gehinderd.

In het kader van het beleid 'Vrijkomende agrarische bebouwing' (VAB) dient bij vervangende nieuwbouw voldoende compensatie voor natuur- en landschap plaats te vinden. Op de onderhavige locatie is de sanering van de intensieve veehouderij het belangrijkste voordeel voor de ecologische verbindingzone en de toeristische waarde van de omgeving van het plangebied.

De aan te leggen landschapselementen vormen een passende inrichting op basis van cultuurhistorische patronen en de waardevolle doorzichten naar het stuwwalmassief van Montferland. Dit past ook in de visie van het Landschapsontwikkelingsplan in de krans van dorpen met open akkers op de flanken van de berg. Met dit landschapsplan is het perceel ingericht volgens de criteria van het VAB-beleid en van het nieuwe gemeentelijke beleid 'ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'. Het landschapsplan heeft een positieve beoordeling gekregen van de gemeentelijke landschapscoördinator.

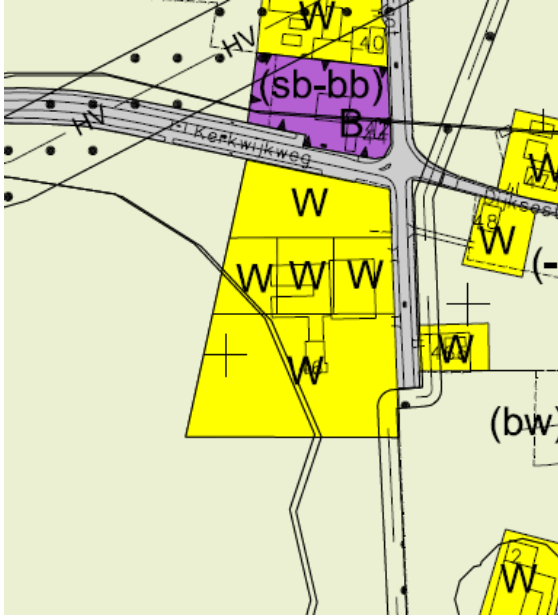


Uitsnede van plan voor inpassing van 1 nieuwe en de bestaande woning aan de Braamweg 1 te Braamt

3. Functieverandering Dijksestraat 46 te Didam

Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 februari 2009. Het bestemmingsplan is nadien doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De bouwactiviteiten zijn nagenoeg uitgevoerd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

bebouwing

In het kader van gewenste landschappelijke versterking ter plaatse is het wenselijk het plangebied te herontwikkelen. Binnen het plangebied zullen in de toekomstige situatie 5 woningen aanwezig zijn. Dit betreffen: de te handhaven voormalige bedrijfswoning, een te herbouwen stalwoning, alsmede een geheel nieuwe vrijstaande woning en dubbele woningen als gevolg van de bedrijfsbeëindiging en functieverandering ter plaatse.

Om het bovenstaande te bewerkstelligen wordt zo'n 1.700 m² aan bedrijfsgebouwen verwijderd. De aanwezige groenstructuur wordt waar mogelijk gehandhaafd. Ook het karakter van het erf blijft zoveel mogelijk intact, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande verharding op het perceel en het kavelpatroon in de omgeving. De ontsluiting van de nieuwe woningen zal plaatsvinden op de Dijksestraat via de bestaande in- en uitritten.

De drie nieuw te realiseren bouwvolumes sluiten voor wat betreft beeldkwaliteit aan bij de agrarische en streekeigen bebouwingsthema's. Het dubbele woonhuis wordt in de vorm van een T-boerderij (met een voor- en achterhuis) opgericht.



Daarnaast wordt één vrijstaande woning gebouwd in de vorm van een 'bijgebouw' met zadeldak en één vrijstaande woning in de vorm van een 'kapschuur'. De bergingen/garages worden inpandig ondergebracht. De nieuwe woningen krijgen een maximale inhoud van 750 m³. Per woning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan, welke inpandig worden gerealiseerd.



In voorliggend plan wordt de bebouwingsofzet bepaald door gedifferentieerde volumes (ensemblebebouwing) geclusterd rond een gemeenschappelijk erf, waarbij de woningen zo worden geplaatst dat zij op een logische wijze passen in de bestaande groenstructuur en anderzijds geen conflict vormen met omliggende woningen.

beeldkwaliteit

De drie nieuw te realiseren bouwvolumes sluiten voor wat betreft beeldkwaliteit aan bij de agrarische en streekeigen bebouwingsthema's. Het architectonisch concept komt tot uitdrukking in het voorstel om het dubbele woonhuis in de vorm van een T-boerderij op te richten en 2 vrijstaande woningen in de vorm van een kapschuur en één in de vorm van een bijgebouw met zadeldak. De bebouwingsofzet is dusdanig dat de nieuwe woningen een gezamenlijke cluster rond een gemeenschappelijk erf vormen. Dit refereert naar de agrarische ofzet van oude erven.

Het gekozen concept past binnen de gestelde kaders in de welstandsnota. Het uitgesproken abstracte karakter en de gekozen architectuur geven aan dat het hier om een nieuw ingepast erf gaat. Toekomstige bebouwing moet dan ook voldoen aan de volgende welstandscriteria, welke overeenkomen met de criteria uit de Welstandsnota van de voormalige gemeenten Bergh en Didam voor het buitengebied:

Situering

- De situering op het erf dient aan te sluiten bij de kenmerken van erven in het landschapstype waar de locatie deel van uitmaakt;
- Compacte clustering van bebouwing gericht op een centraal gelegen gemeenschappelijk erf;
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Vorm en massa

- De bouwvolumes sluiten aan bij de karakteristiek van agrarische bouwvolumes in de omgeving;
- Het ensemble bevat gedifferentieerde volumes, geen woning is hetzelfde;
- Het 'voorhuis' van de T-boerderij krijgt een schilddak, de overige volumes een zadeldak of een afgeleide daarvan met lage goot en forse kappen;
- Hellingshoek van de daken liggen tussen 30 en 50°;
- De woningen bevatten eenvoudige hoofdvormen. Geringe sprongen in de gevel onder het overstek van het dak zijn toegestaan.

Gevelindeling

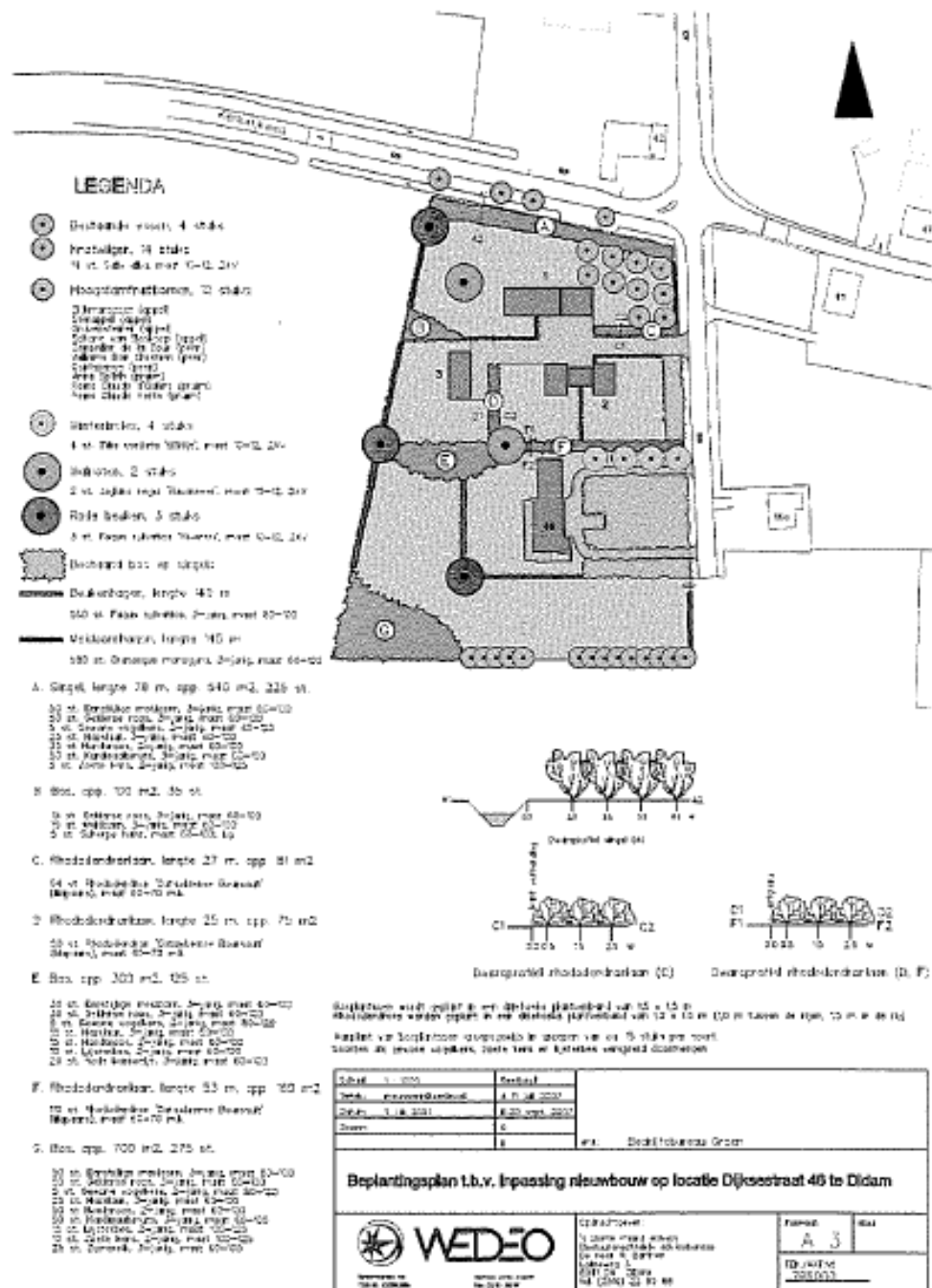
- In het ensemble is sprake van samenhang in architectuur;
- De gevelindeling is in alle woningen eigentijds, geabstraheerd binnen de hoofdvorm die aansluit bij de agrarische karakteristiek;
- Glazen puien ondersteunen het abstracte karakter. Insnijdingen in het dak of het doortrekken van puien in de vorm van glazen dakelementen kunnen de abstracte stijl versterken;
- De gevelindeling is hoofdzakelijk verticaal, het gevelbeeld is rustig.

Kleuren, materialen en details

- De kleuren en materialen passen in de agrarische omgeving;
- Het toegepaste materiaal bestaat uit rood genuanceerd metselwerk, crème witte kozijnen, zwarte houten delen en blauw gesmoorde keramische pannen.

beplantingsplan

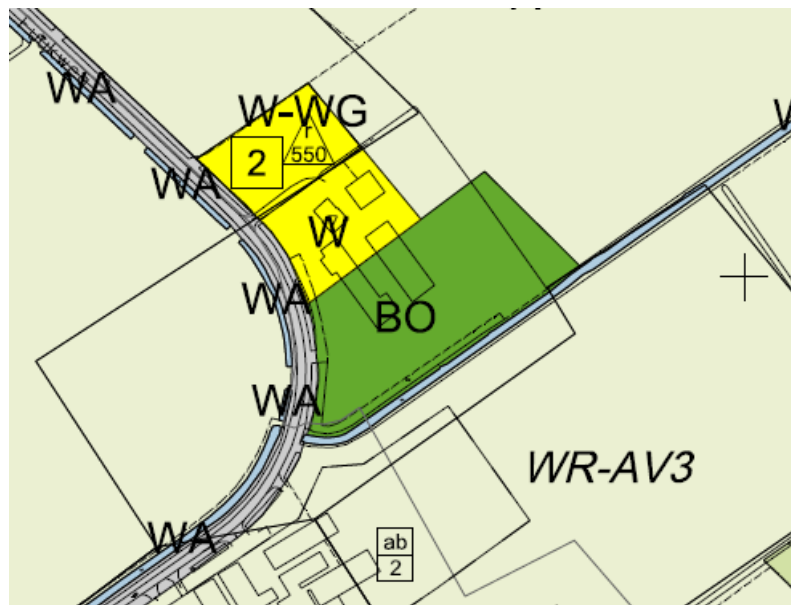
Om de nieuwe situatie te voorzien van de landschappelijke inpassing, is door WEDEO te Doetinchem een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan gaat uit van een inpassing in het bestaande kampenlandschap. Uitgegaan wordt van het toevoegen van knotwilgen, hoogstamfruitbomen, winterlindes, walnoten en beukenbomen. Deze worden toegevoegd naast de te handhaven bestaande bossages en singels. Naast deze boomsoorten worden beukenhagen, meidoornhagen en roddendronlanen toegevoegd. Het beplantingsplan is hieronder weergegeven.



4. Functieverandering Fuukweg 7 te Didam

Voor de locatie is op 24 september 2009 een bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plan is thans nog niet geheel gerealiseerd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



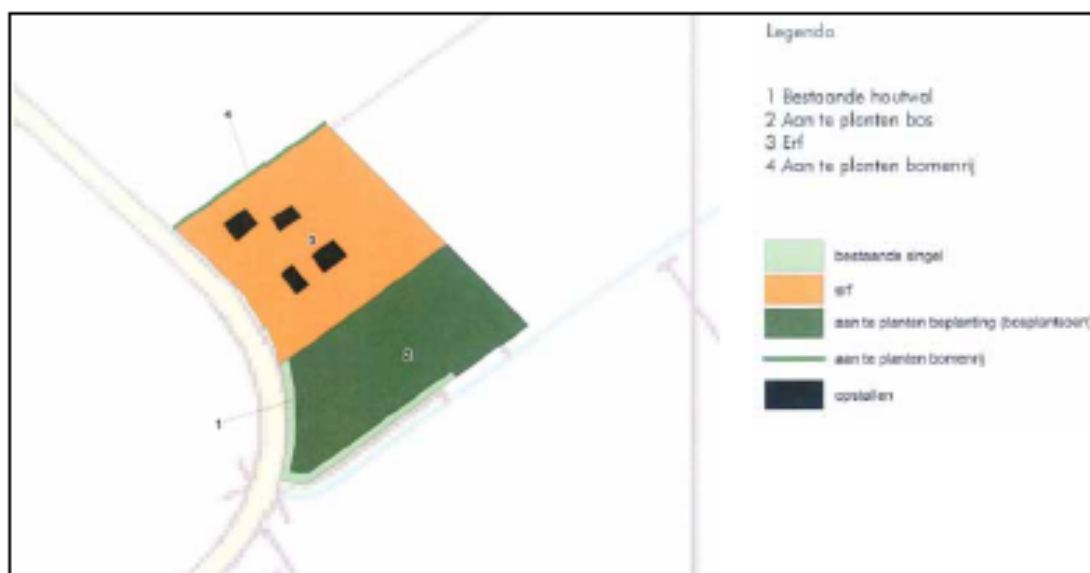
Situatie 2013



2.3 PLANBESCHRIJVING

Het plan is dat één van de kinderen de huidige bedrijfswoning, met een inhoud van ca. 750 m³, zal gaan betrekken en dat daarnaast een woongebouw wordt gerealiseerd met een starterswoning en een seniorenwoning. Het plan draagt bij aan sociale kwaliteit, doordat het bouwplan voorziet in de mogelijkheid voor ouderen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen en in mogelijkheden voor mantelzorg.

Gekozen is voor een opzet waarbij het nieuwe woongebouw wordt gerealiseerd aan de noordwestzijde van de bestaande bebouwing. Dit houdt in dat het nieuw te realiseren gebouw geheel of gedeeltelijke buiten het thans aangegeven agrarisch bouwblok komt te liggen. Initiatiefnemers hebben ter plaatse 950 m² aan te slopen bebouwing. Deze hoeveelheid biedt de mogelijkheid nieuwbouw te realiseren met een maximale omvang van 475 m². Verder gaat het voorstel uit van natuurontwikkeling op de agrarische gronden behorend bij het perceel. De noordwestgrens van het nieuwe perceel zal worden aangeplant met een bomenrij en ten zuidoosten van het terrein zal een bosje worden aangelegd, waarbij de bestaande houtwal gehandhaafd blijft. Door Eelerwoude is een beplantingsplan opgesteld voor het plangebied. Deze maakt deel uit van de bijlage. Op onderstaande afbeelding is de landschappelijke inpassing van het perceel weergegeven. Het voorgestelde woongebouw heeft een inhoud van ongeveer 1100 m³. Hierin worden twee woonheden gerealiseerd van respectievelijk 550 m³ en 520 m³. Bij het woongebouw wordt één bijgebouw gerealiseerd met twee garages van beide 50 m². Bij het plan geldt de voorwaarde dat alle bedrijfsopstallen worden gesloopt en het nieuwe woongebouw geen grotere oppervlakte mag hebben dan 50% van de gesloopte oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

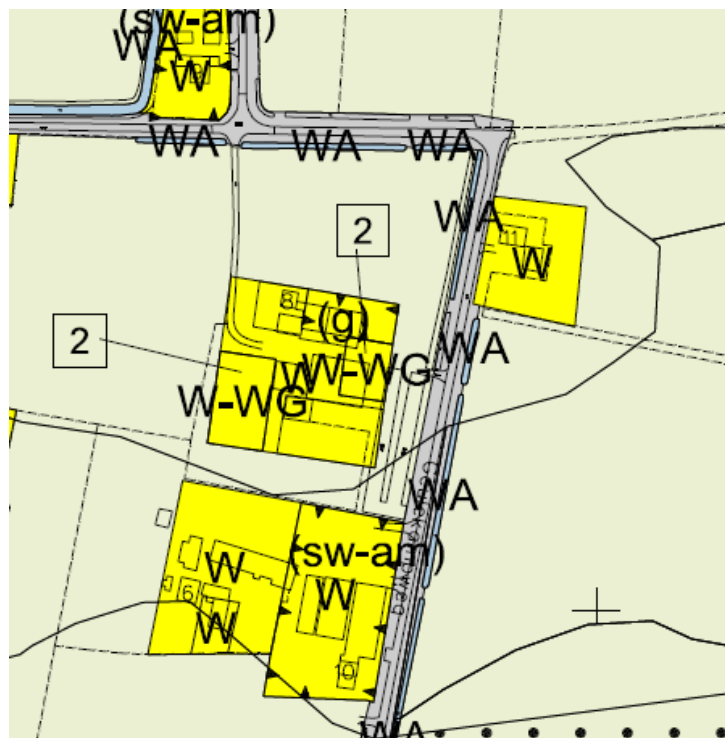


landschappelijke inrichting

5. Functieverandering Geulecampweg 8/8a te Didam

Het bestemmingsplan voor deze locatie is door de gemeenteraad vastgesteld op 30 juni 2011 en nadien doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hoewel er een grote oppervlakte aan bebouwing is gesloopt, is tot op heden nog niet gestart met de bouw.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Bestaande situatie luchtfoto 2013



Erfinrichtingsschets en toelichting

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.

Toekomstige situatie

Om gezondheidsredenen en het ontbreken van een opvolger heeft de eigenaar er voor gekozen om het bedrijf te beëindigen en gebruik te maken van de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen.

ID EN HERBOUW

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswooning (nr. 8) om te vormen tot burgerwoning. De semibungalow (nr. 8a) zal als bijgebouw bij woning nr. 8 behouden blijven. De woonfunctie van de semibungalow zal worden verplaatst naar een nog te bouwen nieuwe woning. De resterende oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van één kapschuur (120 m²), die behouden blijft als bijgebouw bij de nieuwe woning nr. 8a.



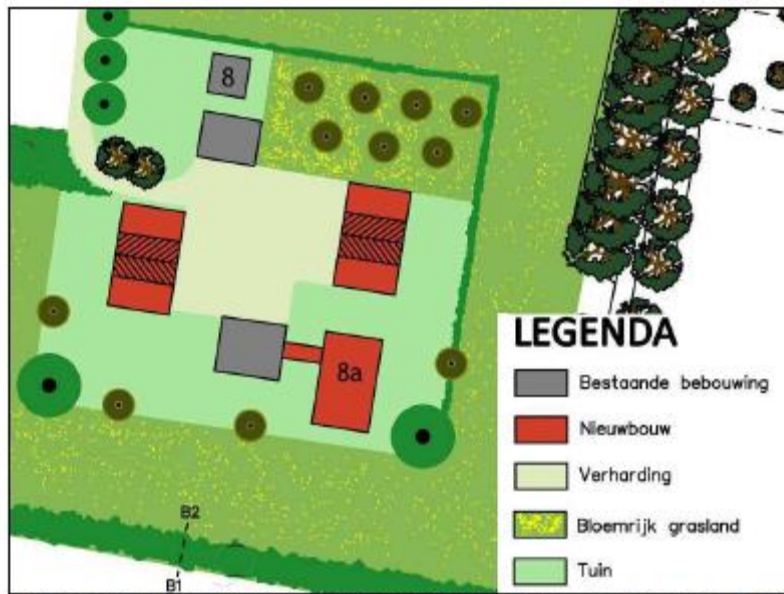
Bestaande (te slopen en behouden) bebouwing

NIEUWBOUW VOONEENHEDEN

In ruil voor het slopen van de bedrijfsbebouwing worden twee woongebouwen met elk twee wooneenheden gebouwd. Daarnaast zal het bouwperceel opnieuw worden ingericht en het geheel zal landschappelijk worden ingepast.

Tabel: Oppervlakten te slopen, te behouden en nieuwe te bouwen bebouwing

Onderdeel	Oppervlak bestaand [m ²]	Oppervlak behouden [m ²]	Oppervlak nieuw [m ²]	Saldo [m ²]
Bedrijfsbebouwing	1.257	220	-	- 1.037
Woningen	-	-	248,50	+ 248,50
Bijgebouw	-	-	160	+ 160
Erfverharding	700	700	-	0
Totaal	1.957	920	408,50	- 628,50



Nieuwe situatie erf Geulecampweg 8/8a (bron: De Groene Specht advies en ontwerp)

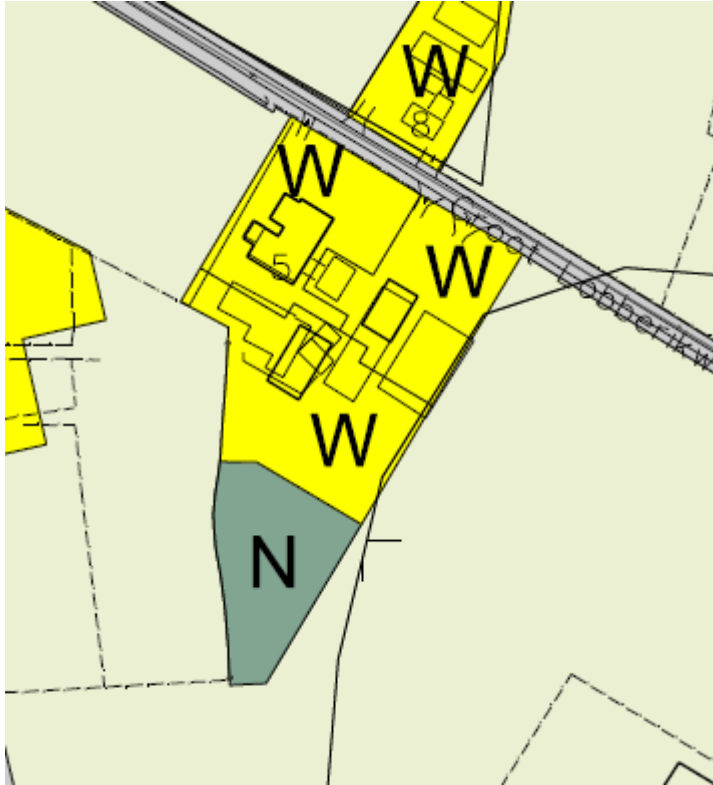
Om de woningen te kunnen bereiken wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegangsweg die in noordelijke richting aansluit op de Geulecampweg. De andere (oostelijk) toegangsweg, tussen de stallen en de Geulecampweg, komt te vervallen.

ONTSluitING

6. Functieverandering Groot Lobberikweg 5

Voor de locatie is op 26 mei 2011 een bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Het bestemmingsplan is nadien doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Tot op heden is er op de locatie nog geen start gemaakt met de sloop c.q. bouwwerkzaamheden.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



Erfinrichting en toelichting

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'

2.2

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is van plan om aan de Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek de agrarische bedrijfsvoering te staken en de daarvoor aanwezige bebouwing en voorzieningen te saneren. In ruil daarvoor wil de initiatiefnemer twee nieuwe woningen realiseren. De bestaande bedrijfswoning zal dan een burgerwoning worden. In de toekomstige situatie heeft het perceel aan de Groot Lobberikweg 5 een andere verhouding qua hoeveelheid verhard oppervlak.

Onderdeel	Oppervlak bestaand [m ²]	Oppervlak nieuw [m ²]	Saldo [m ²]
Bedrijfsbebouwing	1892,4	-	- 1.892,4
Huidige woning	150	150	-
Bijgebouw	-	98,80	+ 98,80
Nieuwe woningen	-	500	+500
Nieuwe bijgebouwen	-	200	+200
Erfverharding	600	500	- 100
Totaal	2.642,4	1.448,8	-1.193,6

In totaal neemt de hoeveelheid aan bebouwing met 1.093,6 m² af en de verharding neemt met 100 m² af.



Uitsnede van de toekomstige situatie met de nieuw te bouwen woningen en nieuw bijgebouw van de bestaande woning

7. Functieverandering Holthuiserstraat 9 te Didam

Het bestemmingsplan voor de locatie is op 24 mei 2011 vastgesteld door de raad en nadien doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Tot op heden is er op de locatie nog geen start gemaakt met de sloop c.q. bouwwerkzaamheden.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



Erfinrichting en toelichting

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.

2.3 Planbeschrijving

Algemeen

Voorliggend plan betreft het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming, waarbij de bedrijfswoning en één schuur behouden blijven. De overige bedrijfsbebouwing, met een totale oppervlakte van circa 1.105 m², wordt gesloopt. Ter compensatie zal de initiatiefnemer op hetzelfde perceel twee woongebouwen met ieder twee wooneenheden realiseren. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen, conform de wijzigingsbevoegdheid, maximaal 3,5 en 9 meter. Alle wooneenheden hebben daarbij een maximale inhoudsmaat van 350 m³. De bijgebouwen van de nieuw te realiseren woningen worden inpandig gerealiseerd. De omvang van de inpandige bijgebouwen bedraagt minimaal 30 m² en maximaal 50 m² per wooneenheid. De gezamenlijke oppervlakte van de vier nieuw te bouwen woningen, inclusief bijgebouwen, bedraagt zodoende circa 462 m².

Het plangebied wordt als gevolg hiervan opgedeeld in één bestaande kavel (de bestaande woning met schuur) en vier nieuwe kavels. De gronden direct rondom de woningen worden ingericht als tuin. Het overige gedeelte van het plangebied wordt ingericht als bloemrijk grasland.

Erven advies

Het voorgestane inrichtingsplan is mede tot stand gekomen op basis van een ervenadvies door het Gelders Genootschap¹. Deze heeft het volgende geadviseerd:

- kavelgrenzen aanplanten ten behoeve van coulissenlandschap;
- compact erf rond gezamenlijke binnenruimte;
- vrij zicht vanaf de entree op het binnenerf;
- de (lengte) richting van het erf accentueren;
- groene halftransparante kamer van elzensingels langs kavelgrenzen;
- smalle half verharde weg ten behoeve van entree;
- bestrating bestaande entree saneren;
- langs de nieuwe inrit een strook open gras open laten zodat vrij zicht is op het erf;
- compact ensemble van de gebouwen;
- privé tuinen laten begrenzen door landschappelijk groen.

Voorts is rekening gehouden met de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van erfopzet en bebouwing.

Compact erf

De bebouwing is zodanig gesitueerd dat in de toekomstige situatie sprake is van 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.

Ontsluiting

De nieuwe woningen zijn georiënteerd op het centrale erf. Deze wordt direct ontsloten op de Fuukweg, ten oosten van het plangebied. Momenteel wordt het plangebied ontsloten via de Holthuiserstraat, maar doordat het erf oorspronkelijk ontsloten werd op de Fuukweg is ervoor gekozen deze historische verbinding te herstellen.

Het betreft hier een halfverharde weg. De ontsluiting op de Holthuiserstraat komt hiermee te vervallen.

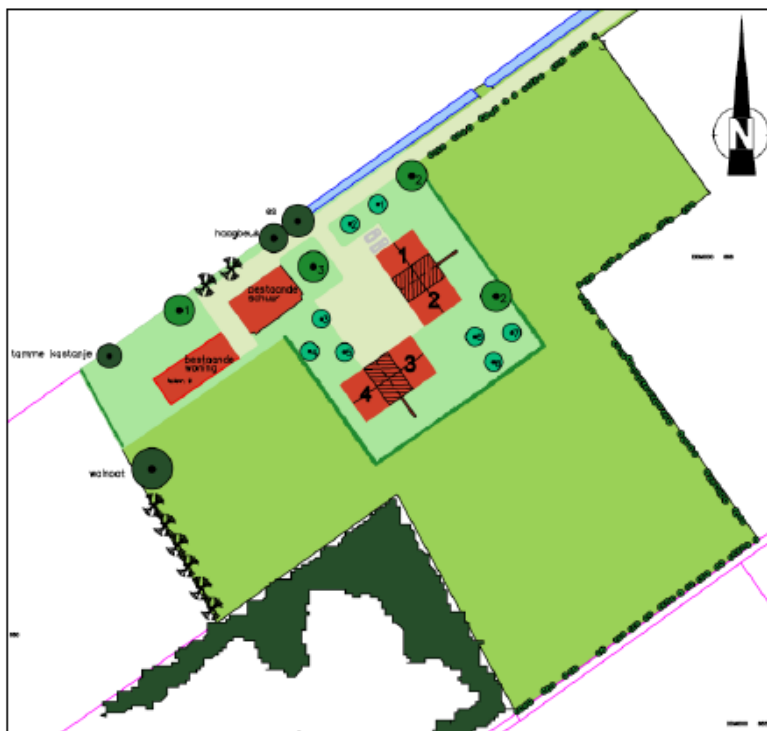
Beeldkwaliteit bebouwing

De bestaande woning is duidelijk herkenbaar als hoofdgebouw, prominent zichtbaar vanaf de entree en qua architectuur gedetailleerder dan de nieuwe bebouwing.

De nieuwe woongebouwen krijgen, conform het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied', een eenvoudige hoofdvorm en een sobere en ingetogen uitstraling. De bijgebouwen worden inpandig gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van gedekte tinten voor de gevels en daken, waarbij natuurlijke materialen worden toegepast zoals hout en baksteen.

Landschappelijke inpassing

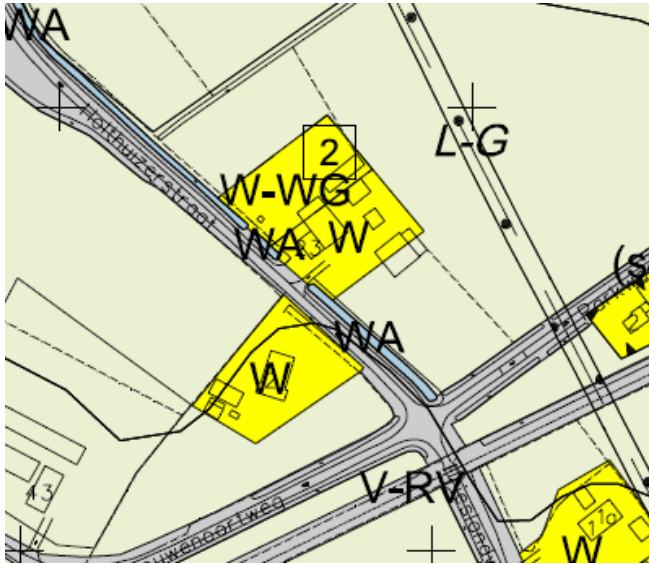
Het nieuwe erf wordt verkleind ten opzichte van de bestaande situatie en landschappelijk ingepast. Rondom het erf worden diverse solitaire bomen en hoogstamfruitbomen gepland. Om de tuinen van de woningen wordt een gezamenlijke meidoornhaag aangelegd. Daarnaast is beoogd om aan de oost-, zuid- en westzijde langs de randen van het plangebied knotwilgen en elzensingels te realiseren. Door deze landschappelijke inpassing zullen zowel het landschap als de natuur versterkt worden, evenals de uitstraling van het plangebied.



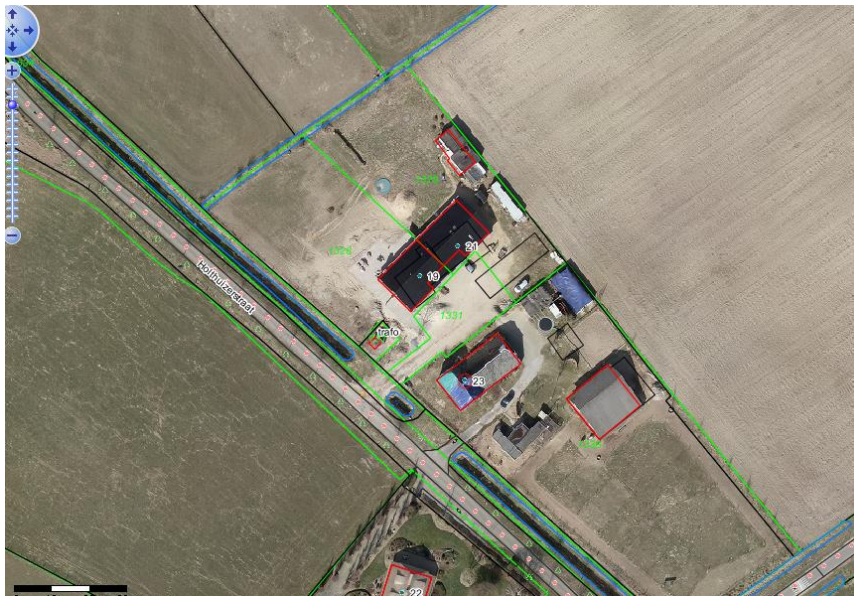
8. Functieverandering Holthuiserstraat 23 te Didam

Voor de locatie is op 28 december 2010 een wijzigingsplan vastgesteld. Dit wijzigingsplan is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plan is nagenoeg gerealiseerd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



Erfinrichting en toelichting

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.



2.2

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer neemt zich voor om de aanwezige bebouwing en voorzieningen te saneren. In ruil daarvoor wil de initiatiefnemer een woongebouw met twee wooneenheden realiseren en de bestaande voormalige bedrijfswoning gaan restaureren, aangezien deze op dit moment in slechte bouwkundige staat verkeert. Bij de restauratie van de bestaande boerderij blijft het voor- en achterhuis behouden. Het plangebied zal worden ingedeeld in drie kavels, met een inrichtingsplan wordt beoogd het plan landschappelijk goed in te passen. Bij de plaatsing van het woongebouw op de kavels en de oriëntatie op de Hol-

thuiserstraat is duidelijk sprake van ondergeschiktheid ten opzichte van de gerestaureerde boerderij. Alle woningen en gebouwen zijn gegroepeerd rondom een centraal erf. Op deze manier blijft het bestaande agrarische karakter behouden. Bovendien blijft met de restauratie van de boerderij een karakteristiek pand, en daarmee een stuk cultuurhistorie, behouden.

Op het perceel is 940 m² aan te slopen bebouwing aanwezig. Dit is exclusief de woning. Hiervan wordt 160 m² behouden als deel. Er blijft 780 m² te slopen bebouwing aanwezig. Met een oppervlaktereductie van 50% mag maximaal 390 m² aan nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. Bij de bestaande woning mag één bijgebouw van 100 m² worden teruggebouwd. Dan blijft er 290 m² over voor een woongebouw met bijgebouwen. Als het plan ten uitvoer wordt gebracht kan maximaal het volgende worden gebouwd:

- nieuw woongebouw met twee wooneenheden van samen 700 m² (350 m² ieder) en een gezamenlijk bijgebouw van 100 m².
- gerestaureerde T-boerderij met een bijgebouw van 100 m².

Rondom het plangebied, met uitzondering van de zijde langs de Holthuiserstraat wordt beplanting aangebracht. De grens tussen de privétuinen en de weiden wordt bepaald door een beukenhaag. Het bestaande elektriciteitshuisje zal landschappelijk worden ingepast door deze in te pakken in beplanting. Het erfkarakter zal worden versterkt door de aanplant van enkele nieuwe bomen en de aanleg van een fruitboomgaard.

Het plan voor inpassing is op de volgende bladzijde opgenomen.

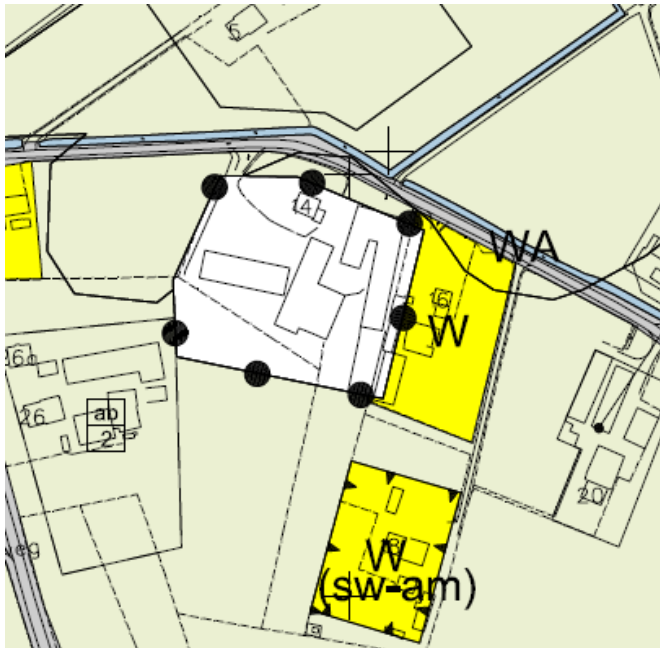


Impressieschets van nieuwe dubbele woonhuis

9. Functieverandering Holthuiserstraat 14 te Didam

Voor de deze locatie is op 3 april 2012 een analoog wijzigingsplan vastgesteld. Aangezien dit wijzigingsplan was gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Didam' en de parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied', en vaststelling daarvan later zou plaatsvinden dan het bestemmingsplan 'Buitengebied', is dit plangebied buiten het bestemmingsplan 'Buitengebied' gehouden. Daarom wordt dit plan thans meegenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De sloop op de locatie is inmiddels voltooid. Met de bouwwerkzaamheden is nog geen aanvang gemaakt.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



Erfinrichting en toelichting

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.



Uitsnede van plan voor inpassing van 1 nieuwe en 1 bestaande woning aan de Holthuiserstraat 14 te Didam

In de huidige situatie is op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. Op de locatie staan, naast een bedrijfswoning, een aantal bedrijfsgebouwen waarvan een deel nog in agrarisch gebruik is (waaronder een varkensstal). Verder staan er op het perceel een garage en een berging ten behoeve van de woning. De totale oppervlakte bebouwd (exclusief de bedrijfswoning) bedraagt daarmee in de huidige situatie ca. 2.192 m².



Luchtfoto met ligging plangebied Holthuiserstraat 14 te Didam

Nummer	Lengte	Breedte	Oppervlakte
1	40,5 m	12,8 m	517,5 m ²
2	44,5 m	10,8 m	480,0 m ²
3	23,3 m	14,0 m	325,3 m ²
4	27,9 m	9,5 m	265,9 m ²
5	53,9 m	10,3 m	554,6 m ²
6	3,36 m	14,4 m	48,2 m ²
TOTAAL			2191,5 m²

Overzicht afmetingen bestaande bedrijfsbebouwing

2.2

Toekomstige situatie

Stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing

De initiatiefnemer is van plan om op het perceel Holthuiserstraat 14 in Didam de agrarische opstallen te slopen en ervoor in de plaats één vrijstaande woning te realiseren. De bestaande bedrijfswoning zal behouden blijven.

Daarnaast vindt er een functieverandering plaats op het gehele bouwperceel. Zowel ten behoeve van de bestaande als de nieuwe woning zullen een garage en een tweetal gebouwen worden gehandhaafd.

Binnen de beleidslijnen die de gemeente Montferland heeft vastgelegd in de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' van 18 maart 2008 is functieverandering naar wonen mogelijk. Bij sloop van 750 m² is vervangende nieuwbouw mogelijk. Hergebruik van de bestaande bebouwing is vanwege de aard en constructie van de bestaande gebouwen niet mogelijk. In totaal zal een oppervlakte van 1.444 m² worden gesloopt. Dit is ruim voldoende om vervangende nieuwbouw van een woning mogelijk te maken.

In de gewenste toekomstige situatie blijft de bestaande woning met het daarbij behorend bijgebouw behouden (zie afbeelding op de volgende pagina). In totaal blijft er 748 m² behouden.

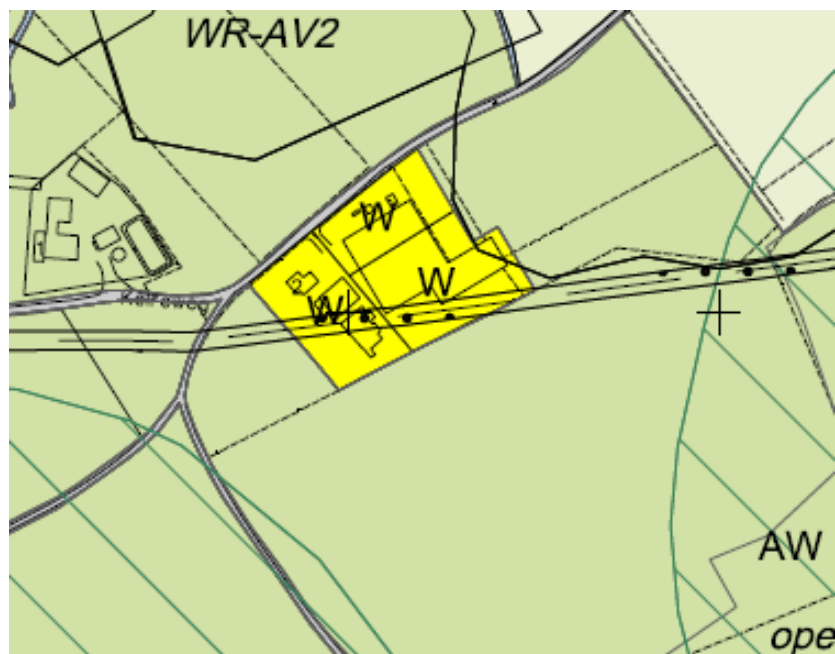
Bij de nieuwe woning zal het bijgebouw uit een gedeelte van een bestaand gebouw (nr. 5) bestaan.

Uitgaande van een oppervlakte van de nieuwbouwwoning van ca. 250 m², wordt een reductie van het bebouwde oppervlak gerealiseerd van 55,5%. Hiermee wordt voldaan aan de eisen vanuit de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' (maximaal 50% van het huidige bebouwingsoppervlak mag na de ontwikkelingen aanwezig zijn).

10. Functieverandering Kelreweg 2 te Kilder

Voor deze locatie is op 28 juni 2011 een wijzigingsplan vastgesteld. Dit wijzigingsplan is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Tot op heden is er nog geen start gemaakt met de sloop c.q. bouwwerkzaamheden.

'Bestemmingsplan Buitengebied'

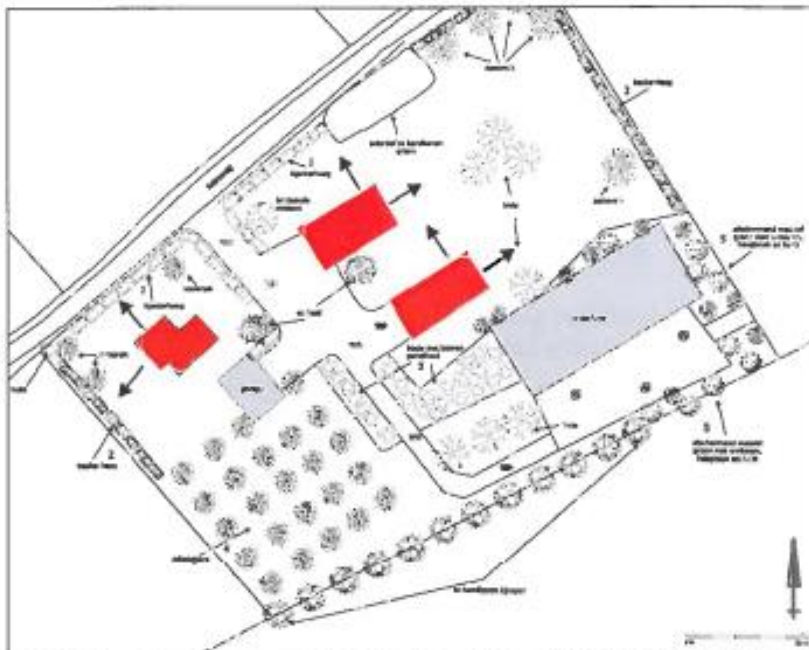


Situatie 2013



Erfinrichting en toelichting

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.



Inrichtingsplan nieuwe situatie plangebied (met in rood de 3 woningen in grijs de bijgebouwen)(bron: Econsultancy)

Op het perceel zal in totaal ruim 2.400 m² voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Dit is exclusief de bestaande bedrijfswoning en de werktuigloods/ponystal. In de nieuwe situatie zal maximaal 500 m² aan nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat ten minste 50% van de bebouwing wordt gereduceerd.

Rondom het plangebied, met uitzondering van de zijde langs de Kelreweg, wordt beplanting aangebracht. De grens tussen de privétuinen en de weiden wordt bepaald door een beukenhaag. De bestaande werktuigloods/ponystal zal landschappelijk worden ingepast door het aanbrengen van beplanting rondom het gebouw. Het erfkarakter zal worden versterkt door de aanplant van enkele nieuwe bomen en de aanleg van een fruitboomgaard.

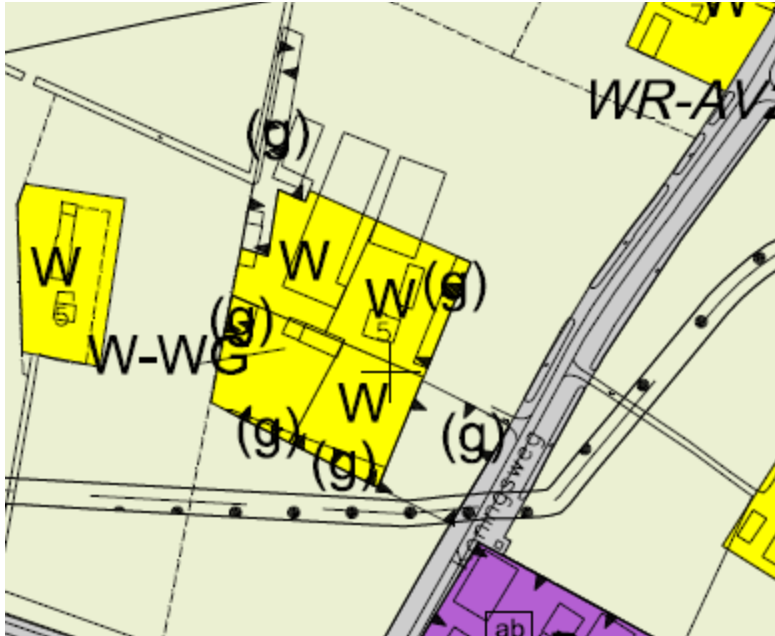
Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft zich voorgenomen om de aanwezige bedrijfsbebouwing te saneren. In ruil daarvoor wil de initiatiefnemer twee vrijstaande woningen met inbandige bijgebouwen en een nieuwe garage/berging ten behoeve van de bestaande voormalige bedrijfswoning realiseren. De bestaande voormalige bedrijfswoning en de achter op het perceel gelegen werktuigberging annex ponystalling zullen hierbij behouden blijven. Het plangebied zal worden ingedeeld in drie kavels, met een inrichtingsplan wordt beoogd het plan landschappelijk goed in te passen. De nieuwe woningen en de bestaande voormalige bedrijfswoning en bijgebouwen zijn gegroepeerd rondom een centraal erf. Op deze manier blijft het bestaande agrarische karakter behouden.

11. Functieverandering Koningsweg 5 te Didam

Voor de locatie is op 22 april 2010 een bestemmingsplan opgesteld. De locatie is nadien doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hoewel sloop heeft plaatsgevonden is het project thans slechts gedeeltelijk gerealiseerd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Bestaande situatie luchtfoto 2013



Erfinrichtingsschets en toelichting (voor de locatie zijn welstandscriteria vastgesteld)

Het voorstel voor de inrichting van het erf is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Inrichtingsvoorstel (Koningsweg 5 Didam, Beeldkwaliteitplan SAB, juli 2009)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bebouwing

Het agrarische bedrijf wordt beëindigd. Voor de realisering van dit plan wordt alle bedrijfsbebouwing, inclusief de voormalige bedrijfswoning, gesloopt. Het te slopen oppervlak ter realisering van dit plan bedraagt 2.521 m². Hiervoor in de plaats worden drie vrijstaande woningen, waarvan één ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning, en een woongebouw met twee woningen gebouwd. Na de functieverandering zijn in het plangebied vijf woningen aanwezig.

De vrijstaande woningen hebben een maximale inhoud van 750 m³. De voormalige bedrijfswoning heeft in de huidige situatie een kleinere inhoud, zodat de woning mag worden herbouwd met een grotere inhoud. Het woongebouw mag op grond van de

notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' een maximale oppervlakte van 260,5 m² hebben. De inhoud per wooneenheid bedraagt maximaal 350 m³. Bij elke woning zijn in pandige of vrijstaande bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² per woning toegestaan. In het woongebouw mag per wooneenheid in pandige of vrijstaande bijgebouwen van 50 m² worden gerealiseerd.

2.2.2 *Beeldkwaliteit*

Voor de locatie is door SAB een beeldkwaliteitplan met een inrichtingsvoorstel opgesteld (juli 2009). Hierin zijn de voorwaarden gegeven waaraan de nieuwe inrichting van het plangebied aan moet voldoen. Het beeldkwaliteitplan maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan en is als apart document bijgevoegd. Samengevat zijn de volgende criteria van belang:

– Plaatsing en situering

De hoofdopzet dient te worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de omgeving van het plangebied. Hierbij zijn hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke belangrijke bepalende factoren. De hoofdvorm van het erf is een afgeleide van de huidige ervorm, hierdoor ontstaat een herkenbaar vrijstaand woonensemble temidden van een open landschap. Op de locatie van het huidige onverharde pad verbindt een verharde oprijlaan het woonensemble met de Koningsweg. Hoofd- en nevengebouwen worden gesitueerd rondom een centraal binnenerf, met diverse gemeenschappelijke functies. Vanuit de erfgedachte dient een duidelijk herkenbaar hoofdgebouw georiënteerd op de Koningsweg te staan. Achter het hoofdgebouw bevinden zich drie gelijkwaardige maar aan het hoofdgebouw ondergeschikte bijgebouwen. Door deze situering ontstaat hiërarchie in de bebouwing. De voorgestelde situering van de bebouwing is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

– Vorm en massa

Bij het creëren van een nieuw boerenwoonerf met een eigentijds karakter, is het legitiem een link te leggen naar de traditionele bebouwing uit de omgeving. Typische vormen in het jong-ontginningslandschap zijn het Hallehuis en de T-boerderij. De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op deze traditionele bebouwing. Van belang is dat de bebouwing wordt gekenmerkt door een onderlinge samenhang. De gebouwen mogen echter wel een individueel karakter hebben, mits dit de eenheid niet verstoort. De voorgestelde criteria ten aanzien van de afmetingen van de bebouwing zijn vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

– Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn grondgebonden gebouwen van maximaal één bouwlaag, die los op het erf staan. Voor de situering vorm en massa van de bijgebouwen, is de positie en oriëntatie van de hoofdbebouwing maatgevend. Als bijgebouwen zichtbaar zijn vanuit het landschap, zijn ze beeldbepalend. Bijgebouwen dienen voor wat betreft uitstraling en volume ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en afgestemd te worden op het karakter van het hoofdgebouw en/of de erfinrichting. Evenals de hoofdgebouwen kunnen vorm en massa van de bijgebouwen ontleend worden aan de traditionele voorkomende bebouwing uit de streek.

In voorliggend bestemmingsplan zijn naast vrijstaande bijgebouwen tevens in pandige bijgebouwen toegestaan.

– Gevelindeling en materialisatie

Het eigentijds karakter met gebruik van de hoofdkenmerken van traditionele boerderijtypen kan alleen wordt bereikt door de toepassing van de juiste materialen. Het gebruik van eigentijdse materialen is toegestaan, mits deze ook op eigentijdse wijze worden verwerkt en toegepast. Het is echter belangrijk te waken voor het imiteren van oude stijlvormen. Als materialen en kleuren los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben wordt de betekenis ervan toevallig. Dit doet afbreuk aan de beeldkwaliteit van het bouwwerk. Een evenwichtige toepassing van materiaal, kleur en detail is derhalve vereist.

– Erfinrichting

Het erf neemt een eigen positie in binnen het landschap en is daarnaast een belangrijke schakel in de landschappelijke structuur. Erven dragen in belangrijke mate bij aan de versterking van de identiteit en de oriëntatie in de omgeving. Kenmerkend in het landschapsbeeld zijn een clustering van de bebouwing en de samenhang van het erf. In het beeldkwaliteitsplan is een inrichtingsvoorstel opgenomen waarbij de bebouwing is geclusterd rond een centraal erf waarop gemeenschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Aan de achterzijde van de woningen bevindt zich de privétuin. De parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd in de gebouwen of op het binnenerf. Het inrichtingsvoorstel is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan doordat het de basis vormt van de verbeelding.

– Bepanting

De bepanting op het erf bestaat uit streekeigen soorten. De perceelsgrenzen op het erfensemble en de geleiding naar het landschap worden op specifieke plekken gemarkeerd door opgaande bepantingssingels. Als functiescheiding (tussen siertuin-privétuin) en onderlinge afbakening tussen de privétuinen worden vrijgroeïende hagen en/of geschoren hagen toegepast. Op specifieke plekken, zoals op het centrale erf, en op de overgang naar het open landschap worden boomclusters of solitaire bomen toegepast.

– Water

In het buitengebied is het van belang de aspecten rondom het water te regelen. In het nieuwe woonensemble verdient het behoedzaam omgaan met regenwater en overtollig water aandacht. De voorkeur gaat uit naar het bovengronds afvoeren van het overtollig regenwater naar natuurlijke infiltratiebekkens. Het toevoegen van het element water is tevens een belangrijk aspect voor de flora en fauna.

– Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn bouwwerken of groene elementen, bedoeld om het erf af te bakenen van buurerven, de openbare weg of het landschap. Om een harmonieus en vriendelijk woonensemble temidden van het open landschap te creëren dient een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te worden vermeden.

– Verharding

Voorgesteld wordt verhardingssoorten toe te passen, die qua uitstraling en vorm goed passen bij het boerenerf. In het algemeen zijn de toegepaste materialen functioneel en robuust en van natuurlijke oorsprong. Afhankelijk van de toekomstige functie wordt bewust onderscheid gemaakt in de materialisatie van (rij)wegen en paden en verblijfs-

plekken. Voor alle paden en wegen in de tuinen en het landschap wordt een waterdoorlatende verharding geadviseerd.

12. Functieverandering Koningsweg 19 te Didam

Voor de locatie is op 28 oktober 2010 een bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plan is nagenoeg gerealiseerd.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Didam, herziening Koningsweg 19' en bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



Erfinrichtingsschets en toelichting



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 *Bebouwing*

Het agrarische bedrijf wordt ter plaatse beëindigd. Voor de realisering van dit plan wordt nagenoeg alle bedrijfsbebouwing, gesloopt. Het te slopen oppervlak ter realisering van dit plan bedraagt 1.156 m². Hiervoor in de plaats worden twee woongebouwen met twee woningen (wooneenheden met een maximale inhoud van 350 m³) gebouwd. Na de functieverandering zijn in het plangebied vijf woningen aanwezig. De woongebouwen mogen op grond van de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' hebben inclusief bijgebouwen een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 375,5 m². De inhoud per wooneenheid bedraagt maximaal 350 m³. Een klein deel van de huidige bedrijfsgebouwen wordt in gebruik genomen als bijgebouw bij de huidige en te handhaven bedrijfswoning. De oppervlakte van dit bijgebouw bedraagt 200 m².

In het woongebouw mag per wooneenheid inpandige of vrijstaande bijgebouwen van 50 m² worden gerealiseerd. Ten behoeve van de voormalige bedrijfswoning blijft 200 m² gehandhaafd en in gebruik genomen als bijgebouw bij de bestaande woning.

2.2.2 *Beeldkwaliteit*

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

Beleid

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

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

Landschapsversterking

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

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

Situering van de nieuwe gebouwen

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

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

Vorm van de nieuwe gebouwen

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

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

Materiaal en detaillering van nieuwe gebouwen

Ook het materiaalgebruik en de detaillering van de nieuwe gebouwen krijgt aandacht.

Hiervoor geldt het volgende:

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

13. Functieverandering Parkweg 9a te Didam

Voor de locatie is op 28 januari 2010 een bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hoewel de sloop heeft plaatsgevonden is het bouwplan tot op heden niet gerealiseerd.

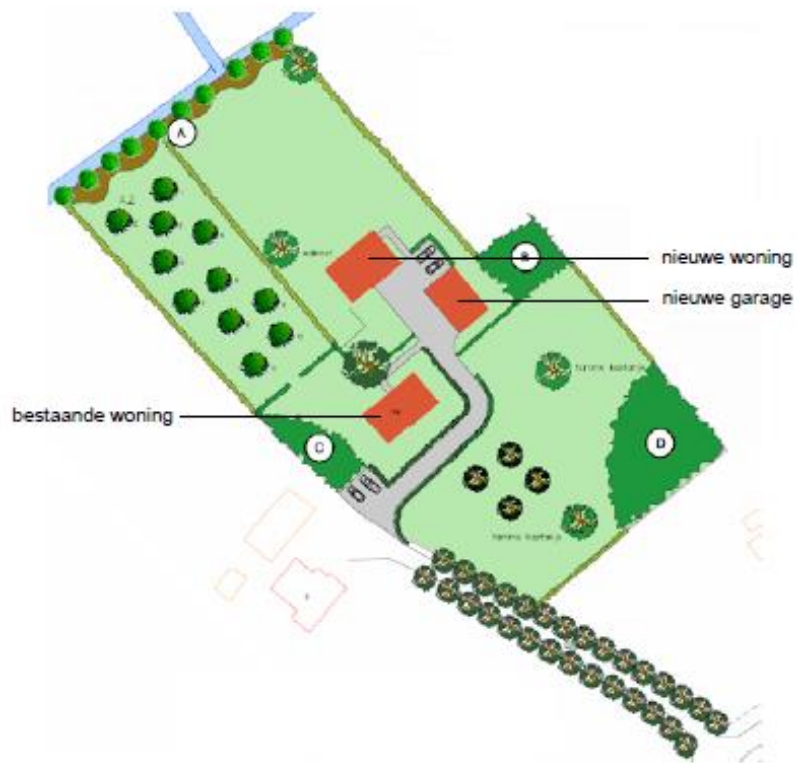
Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Bestaande situatie luchtfoto 2013



Erfinrichtingsschets en toelichting



2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Montferland. In het plangebied is in de huidige situatie een agrarisch bedrijf aanwezig. De bestaande bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en twee varkensstallen met silo's. Het voormalige erf is omringd door weilanden. In de omgeving zijn burgerwoningen en agrarische bedrijven aanwezig. Op de onderstaande afbeelding is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Huidige situatie plangebied

Bron: Google maps

2.2 Toekomstige situatie

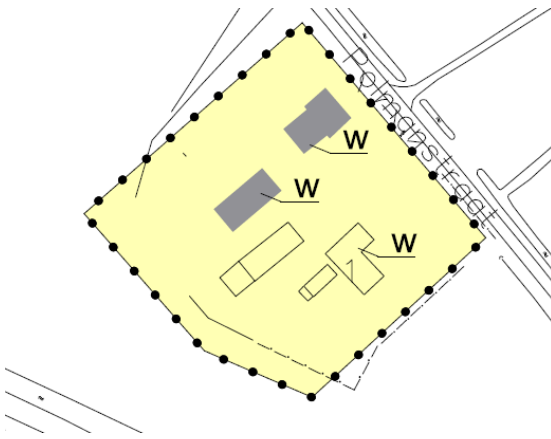
Het agrarische bedrijf wordt beëindigd. Voor de realisering van dit plan wordt de bedrijfsbebouwing, exclusief de voormalige bedrijfswoning, gesloopt. Het te slopen oppervlak bedraagt 1.522 m^2 . Het slopen van bebouwing is een nadrukkelijke voorwaarde voor de functiewijziging naar een woonbestemming.

In de toekomstige situatie wordt één vrijstaande woning en een bijbehorend bijgebouw gebouwd. Het bijgebouw wordt in gebruik genomen als garage voor meerdere voertuigen en heeft een oppervlakte van 100 m^2 . De nieuwe vrijstaande woning heeft een oppervlakte van 121 m^2 en een inhoud van 706 m^3 . De voormalige bedrijfswoning blijft in dezelfde hoedanigheid bestaan. Na de functieverandering zijn in het plangebied twee woningen aanwezig. Op de afbeelding op pagina 7 is de toekomstige situatie in het plangebied weergegeven.

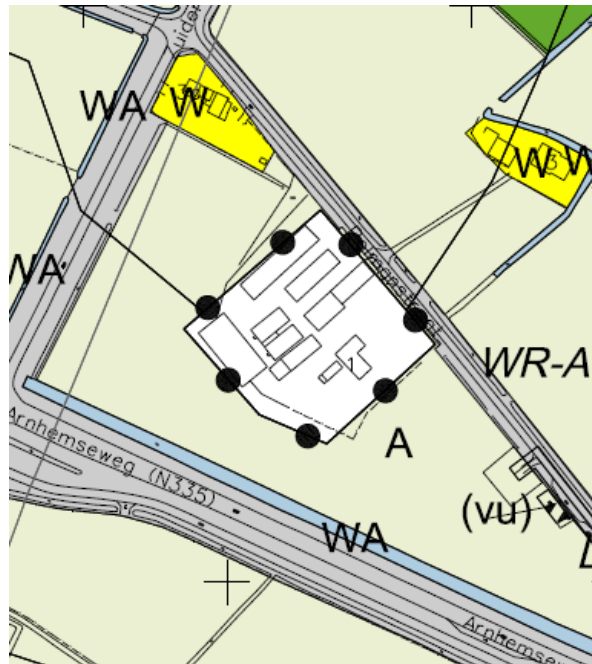
14. Functieverandering Polmanstraat 1b te Beek

Voor de deze locatie is op 20 december 2011 een analoog wijzigingsplan vastgesteld. Aangezien dit wijzigingsplan was gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000 (herziening 2002) en de parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied', en vaststelling daarvan later zou plaatsvinden dan het bestemmingsplan 'Buitengebied', is dit plangebied buiten het bestemmingsplan 'Buitengebied' gehouden. Dit analoge plan wordt thans meegenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Wijzigingsplan Polmanstraat 1b te Beek



Bestemming 'Buitengebied'

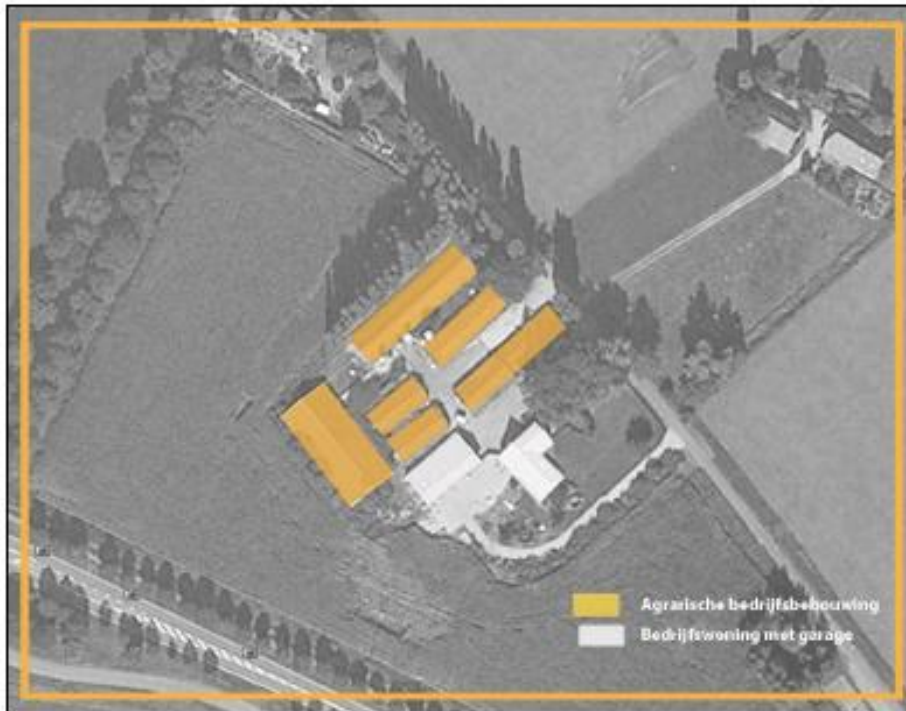


Situatie 2013



Erfinrichtingsschets en toelichting

In de huidige situatie is op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. De locatie betreft een perceel met een woonhuis met vrijstaande garage, diverse schuren en stallen, waaronder een aantal varkensschuren. De varkensstallen zijn nog in gebruik maar de bedrijfsactiviteiten zullen in samenhang met de wijziging van de bestemming worden beëindigd. De schuren hebben een gezamenlijk oppervlak van 1925 m², het te beschouwen plangebied heeft een oppervlakte van circa 1 ha.



Luchtfoto met bestaande situatie plangebied (bron: GoogleEarth)

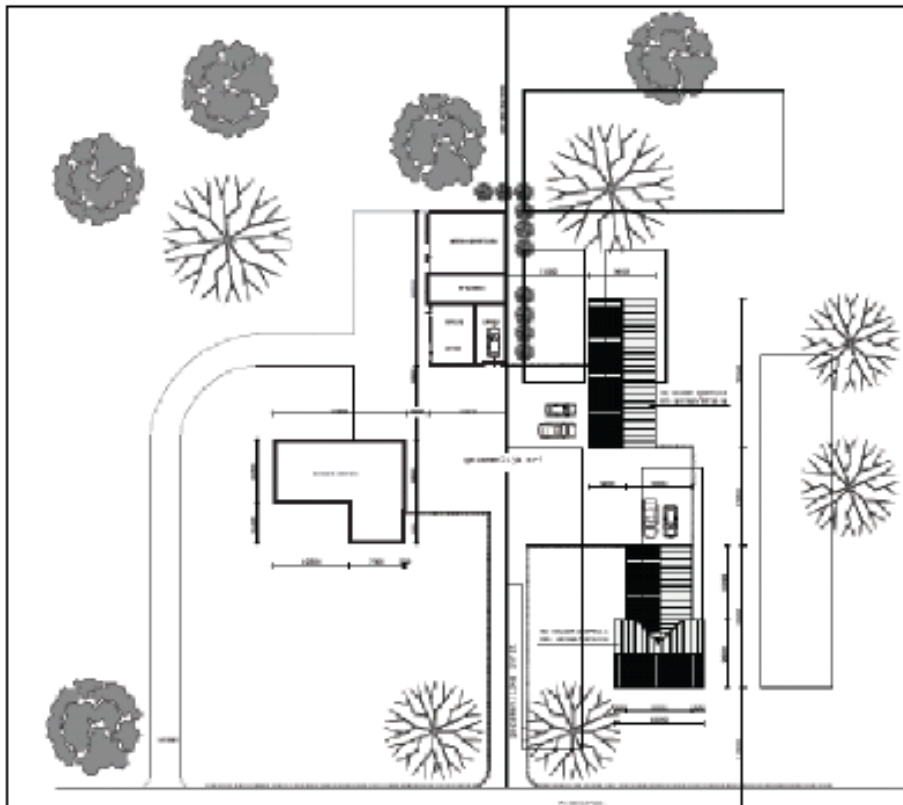
2.2

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft zich voorgenomen om de aanwezige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1925 m² te saneren. De bestaande bedrijfswoning met garage blijft behouden.

Het bestemmingsplan "Parapluherziening ruimte voor vernieuwing in het buitengebied" biedt de mogelijkheid om afhankelijk van de omvang van het gesloopte oppervlak nieuwe woningen te realiseren. De functieverandering is van toepassing voor het gehele bouwperceel. Om twee vrijstaande woningen met een maximale inhoud van 750 m³ te kunnen bouwen, dient er minimaal 1500 m² (750 m² per woning) aan bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Omdat in het nieuwe bestemmingsplan bij recht maximaal 100 m² aan bijbouwen per woning wordt toegestaan, dient per te bouwen woning 100 m² extra te worden gesloopt. Om het plan te realiseren moet er minimaal 1700 m² bedrijfsbebouwing worden gesloopt. De geplande sloop van 1925 m² bedrijfsruimte is voldoende om op basis van het functieveranderingbeleid van de gemeente Montferland twee nieuwe woningen te realiseren, met ieder een bijgebouw van maximaal 100 m².

De opdrachtgever wil deze woningen niet zelf realiseren maar de bouwkvavels (circa 2500 m²) verkopen. De bij de boerderij behorende gronden blijven in gebruik als weiland c.q. akkerland. In het voorliggende plan worden de nieuwe woningen centraal rond het erf gerealiseerd. De berging/garage kan inpandig worden gerealiseerd. Het plan is in april 2009 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd over het erfinrichtingsplan.



Inrichtingsplan (Bron: LTO Noord Advies)

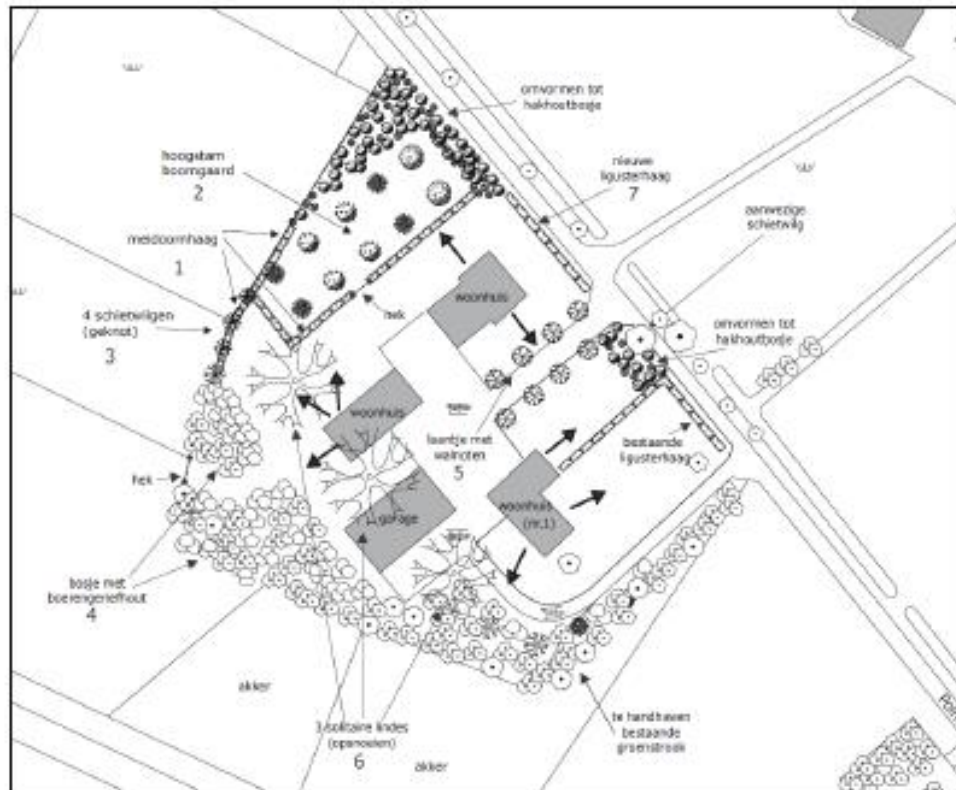
Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inrichting van de projectlocatie is in opdracht van de opdrachtgever een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het landschappelijk inpassingsplan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de gebieds-specifieke kenmerken en structuur. Het plan past binnen het beeldkwaliteitplan Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan voor de gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek.

Het inpassingsplan heeft als basisgedachte om de bebouwing op het perceel tot één element samen te smeden, zodat de ruimte eromheen gemakkelijker wordt ervaren als behorend bij de open essen. Derhalve is in de nieuwe situatie sprake van een gezamenlijk erf en een gezamenlijke toerit die wordt geaccentueerd met een rij walnoten. Hierdoor krijgt ook het centrale deel van het erf wat hoger groen, maar het zicht vanuit de nieuwe woningen blijft bestaan. Om de geborgenheid te verhogen, is de achterzijde van het erf afgeschermd richting de Arnhemseweg met een boerengeriefhout-bosje. De doorgang richting de paardenwei is voorzien van een knik, hetgeen de uitstraling ten goede komt en tevens doorkijk vanuit de Zuidermarkweg voorkomt.

Om de eenheid nog eens te versterken en de oppervlakte visueel kleiner (kleinschaliger) te laten lijken zijn drie opgaande (solitaire) bomen voorzien. Om de uitstraling van een boerenerf te geven, is de bestaande ligusterhaag doorgetrokken en is aan de noordwestelijke zijde van het erf een boomgaard geprojecteerd. Deze gaard is deels omzoomd door een meidoornhaag. Het

forse, massale groen zal deels worden gerooid en kan deels de basis vormen voor hakhoutbosjes.

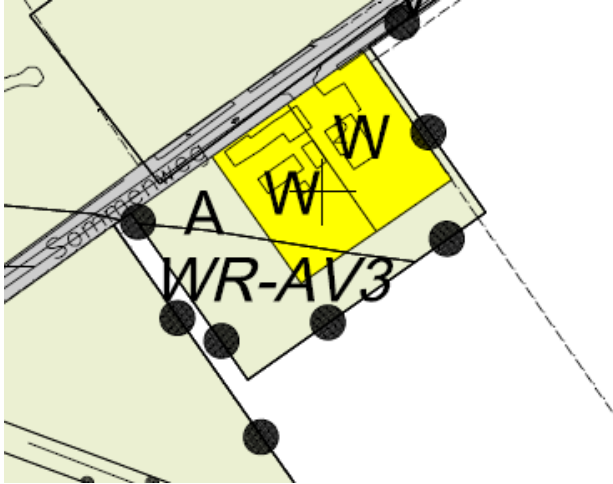


Inpassingsplan (Bron: Econsultancy bv)

15. Functieverandering Sommenweg 2 te Didam

Voor de locatie is op 17 mei 2011 een analogo wijzigingsplan vastgesteld, welke nadien is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plan is op dit moment in uitvoering.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



2.2 Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.000 m². Op dit moment is het plangebied bebouwd met een boerderij, een tweetal rundveestallen, een varkensschuur, een werkplaats/werktuigenberging en een werktuigenberging annex wagenloods. Daarnaast zijn er in het plangebied een opslagplaats voor vaste mest, een voersilo en een tweetal drijfmestkelders aanwezig. Ook is er een rundveestal in aanbouw.

Het erf is grotendeels verhard met beton. Het terrein is, aan beide zijden van de boerderij, gedeeltelijk onderkelderd.

<i>Te amoveren opstallen</i>	<i>Oppervlakte</i>
Rundveestal I	120,5 m ²
Rundveestal II	38,6 m ²
Varkensschuur	153,2 m ²
Werktuigenberging	80,0 m ²
Werktuigenberging/ wagenloods	115,7 m ²
Duivenhokken	43,0 m ²
In aanbouw zijnde rundveestal	-
Totaal	551,0 m²

2.3 Planbeschrijving

Algemeen

Voorliggend plan betreft het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Daarbij zal op hetzelfde perceel de bestaande woning worden verplaatst en herbouwd. Deze woning zal worden herbouwd op de locatie van de werktuigberging/wagenloods. Alle bedrijfsbebouwing, met een totale oppervlakte van circa 551 m², wordt gesloopt. Ter compensatie zal de initiatiefnemer de rundveestall die momenteel aan de bestaande woning is gelegen, verbouwen tot tweede woonhuis.

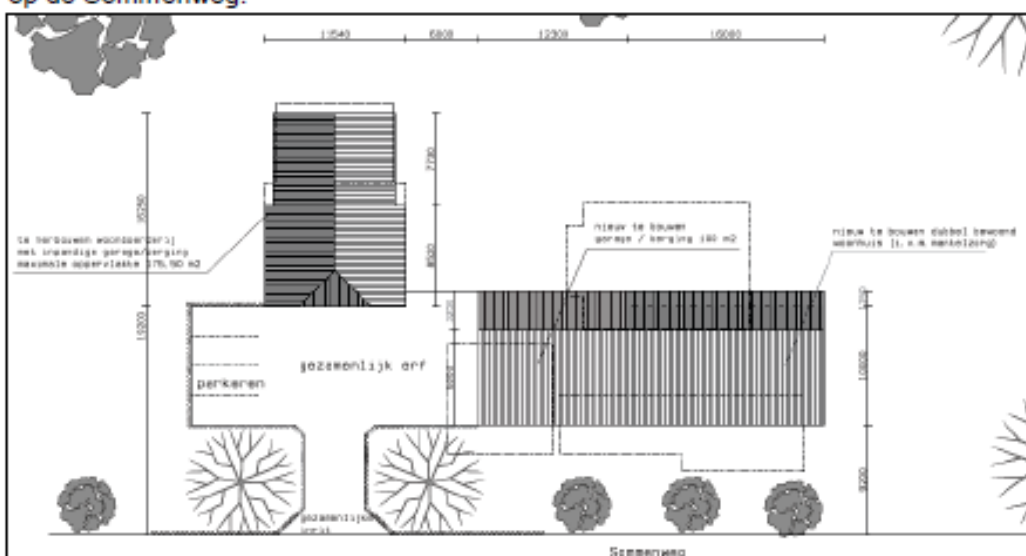
Beide woonhuizen hebben een maximale goot- en bouwhoogte, conform de wijzigingsbevoegdheid, van respectievelijk 3,5 en 9 meter. De inhoud van de te verplaatsen woning mag daarbij maximaal 750 m³ bedragen. De afstand van de te verplaatsen woning tot de grens van het huidige agrarische bouwperceel zal daarbij maximaal 25 meter bedragen. Ook heeft de initiatiefnemer het recht om 100 m² aan bijgebouwen te realiseren.

Om de bestaande veestalling tot woonhuis te verbouwen dient de bestaande oppervlakte aan gebouwen met 50% gereduceerd te worden, waarbij ook rekening dient te worden gehouden met het recht op een bijgebouw van 100 m² bij de bestaande woning. Hieruit volgt dat de maximale oppervlakte van de te verbouwen veestalling inclusief berging 175,5 m² mag bedragen¹.

Het plangebied wordt als gevolg hiervan opgedeeld in twee kavels (de te verplaatsen woning en de te verbouwen rundveestall tot woonhuis). 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 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.

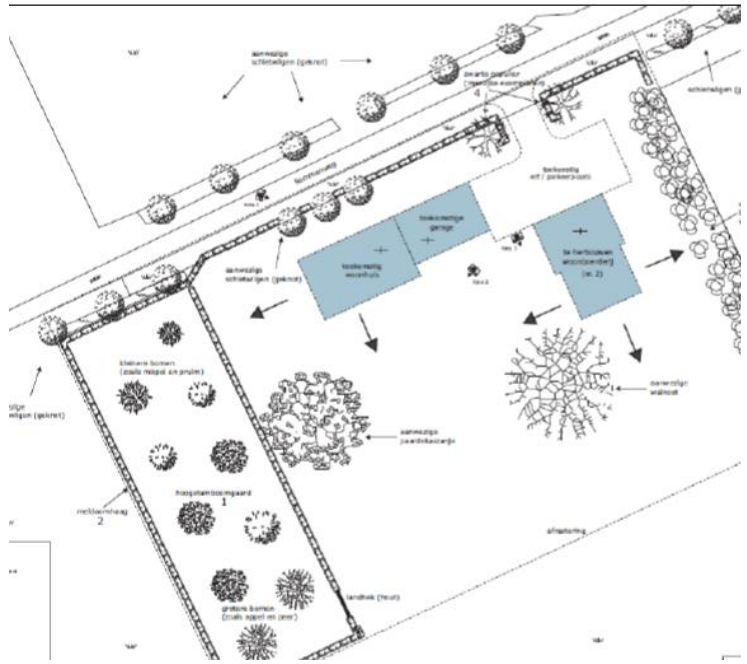
De nieuwe woningen zijn georiënteerd op het centrale erf. Deze wordt direct ontsloten op de Sommenweg.



Toekomstige situatie

bron: Nibbeling, 2010

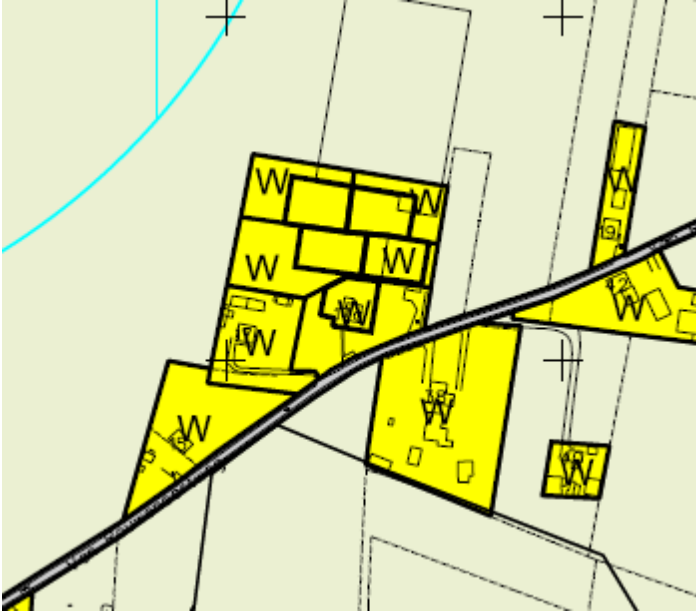
¹ Berekening: $(551 \text{ m}^2 \times 50\%) - 100 \text{ m}^2 = 175,5 \text{ m}^2$



16. Functieverandering Van Rouwenootweg 17/17a te Didam

Voor de locatie is op 24 juni 2010 een bestemmingsplan vastgesteld door de raad. Dit bestemmingsplan is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De sloop van het voormalige kassencomplex heeft plaatsgevonden. De bouwwerkzaamheden zijn gestart.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



Toekomstige situatie

Het nieuwbouwplan voorziet in de bouw van vier vrijstaande woningen op het terrein voor de kassen en ter plaatse van de loods. Het nieuw te creëren erf wordt gesitueerd op de plek van de schuren, waarbij de woningen zodanig geplaatst zijn dat deze zelfstandig kunnen functioneren. Door middel van een halfverharding worden parkeerplaatsen gecreëerd bij de woningen, waardoor het erf zijn groene karakter kan behouden. Er is voorzien in twee parkeerplaatsen per woning.

Ten behoeve van het bereiken van de nieuwbouwwoningen zal een tweede toegangsweg worden aangelegd, welke tussen de twee oostelijk gelegen woningen door gesitueerd zal worden. Deze toegangsweg wordt, evenals het erf, verhard middels gebakken klinkers. De toegangsweg zal van de kavels en het naastgelegen perceel worden gescheiden door het handhaven van de bestaande haag en het aanleggen van nieuwe meidoornhagen. Door de ruimte tussen de oostelijk gelegen bestaande haag en de nieuw aan te leggen meidoornhagen

(erfscheiding) wordt de mogelijkheid tot het creëren van een wandelroute behouden.



Ontwerp van de toekomstige situatie (bron: ruimtelijke onderbouwing oktober 2009, Bureau van Kobessen milieu)

2.3

Beeldkwaliteitseisen

Door het Gelders Genootschap is een notitie uitgangspunten en randvoorwaarden voor de erftransformatie opgesteld (september 2009). Onderstaande tekst is daaraan ontleend.

Landschap

De sloop van de kassen is een grote verbetering voor het landschap. Belangrijk is dat het nieuwe erf deze verbetering versterkt door aan te sluiten op het landschap en bebouwingskarakteristiek van de omgeving.

Het landschap kan versterkt worden door langs de noordelijke perceelsgrens de beplanting door te trekken met af en toe een opening zodat er doorkijkjes ontstaan vanaf het nieuwe erf.

Vanuit het LOP is er een wens om het buitengebied te ontsluiten, vooral nabij Didam en Wehl. Het oude pad dat langs de noordelijke perceelsgrens heeft gelopen kan door getrokken worden naar de provinciale weg. Ook kan er vanaf

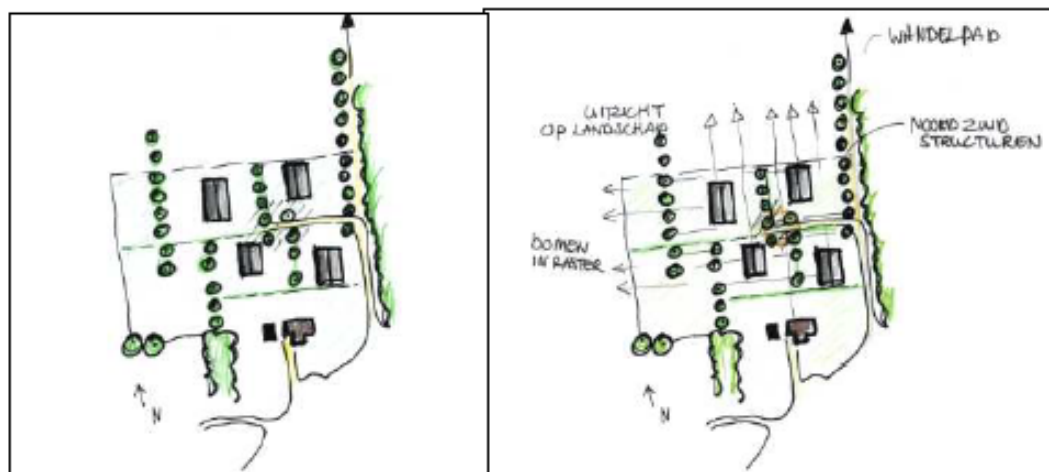
het nieuwe erf een pad worden gemaakt naar het bestaande stuk weg zodat een klein ommetje ontstaat.

Door met smalle singels/bomenrijen de noord-zuid structuren door te zetten en te versterken wordt het nieuwe erf in het landschap verankerd. Deze singels zijn transparant zodat vanuit de woningen het landschap is te ervaren.

Erfinrichting

Er is geen sprake van een karakteristiek erf. De nieuwe woningen kunnen daarvoor zelfstandig functioneren. In de omgeving zijn meerdere erven met een eigen toegangsweg. De nieuwe kavels via de bestaande tweede oprit ontsluiten is daarom gerechtvaardigd. De nieuwe oprit komt tussen de twee oostelijke woningen het erf op.

De vier woningen aan het nieuwe erf staan compact rond een deels verhard, deels halfverhard erf. De halfverharding kan functioneren als informele parkeerplaatsen. Zo houdt het erf zijn groene karakter. Door de bewoners wordt inpandig geparkeerd.



Het woongedeelte is georiënteerd op het landschap. De bomenrijen met streekeigen bomen staan in een raster. Bij het binnenerf tussen de vier huizen komen twee bomenrijen samen zodat het erf gemarkeerd wordt door 4 of 6 bomen die twee aan twee staan. Bijvoorbeeld hoogstamfruit of tamme kastanje. De grenzen tussen de kavels worden gemarkeerd met lage heggen. De erf-grens, waar de kavels grenzen aan het landschap, wordt bij voorkeur aangegeven met een sloot of water om het erf, niet af te snijden van het landschap.

Om te voorkomen dat het nieuwe erf de uitstraling van een villawijk krijgt, moeten de woningen qua uiterlijk, materiaal en uitstraling op elkaar worden afgestemd. Dit kan bijvoorbeeld door de huizen gezamenlijk te ontwerpen en met één architect te werken. Daarbij gaat het om eenvoudige grondvormen en grote rustige, donkergrijze (pannen)dakvlakken.

De woningen staan rond het erf evenwijdig aan elkaar. Eventueel kan één woning er dwars op staan. Belangrijk is dat alle woningen uitzicht hebben op het landschap. De grootte van de woningen en kavels kan onderling verschillen. Door de sloop van de schuren heeft het bestaande woonhuis een nieuwe garage nodig. Deze wordt achter de rooilijn van de woning gezet.

Samenvattende beeldkwaliteitseisen:

- Langs de noordelijke perceelsgrens de beplanting versterken; daardoor wordt het oude pad geaccentueerd en eventueel opnieuw in gebruik genomen.
- Tussen de bouwkavels lage heggen. De grens van de kavels met het landschap wordt bij voorkeur gemarkeerd met sloten en/of water.
- Bomenrijen in de noord-zuidrichting verankeren het erf in het landschap.
- Nieuwe woningen maken gebruik van tweede ontsluiting.
- Het erf wordt gemarkeerd door markante bomen. Verharding wordt beperkt, half-verharding kan functioneren als informele parkeerplaatsen. Er wordt inpandig geparkeerd.
- De woningen zijn qua uiterlijk op elkaar afgestemd.
- Ze staan evenwijdig aan elkaar en hebben eenvoudige grondvormen en grote grijze dakvlakken. De huizen zijn georiënteerd op het landschap.
- De nieuwe garage van het bestaande woonhuis komt achter de rooilijn van de woning te staan.

17. Functieverandering Loolaan 3 te Kilder

Voor de locatie is verzocht om functieverandering. De bestaande woning blijft behouden en voorts bestaat het plan uit de oprichting van een woongebouw met twee wooneenheden. Op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing is het plan opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De ten behoeve van de functieverandering noodzakelijk sloop heeft reeds plaatsgevonden.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



Erfinrichtingsschets en toelichting

Voor de locatie is een erfinrichtingsschets opgesteld overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.

In de nieuwe situatie wordt er gestreefd naar een relatief compact cluster aan bebouwing, gelegen aan een nieuw erf ten noorden van de pachthoeve. Onderstaande impressietekeningen geeft een beeld van de wijze waarop de nieuwe situatie wordt ingepast in de omgeving. De bestaande bebouwing tezamen met de nieuwbouw vormen één erf. Deze eenheid wordt versterkt door de inrichting van het erf met lage hagen, een boomgaard en een bomenrij.

Door de sloop van de aanwezige stallen en schuren daalt het aantal vierkante meters aan verharding aanzienlijk. Ook de oppervlakte van het erf neemt in de nieuwe situatie af ten opzichte van de oppervlakte van het voormalige agrarische bouwperceel. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Met de nieuwbouw, in combinatie met de landschappelijke inpassing van het plan, ontstaat een aantrekkelijk ruimtelijk ensemble. Al met al leidt het initiatief op de locatie tot een aanzienlijke winst aan ruimtelijke kwaliteit.

Hier ondertreft u twee situatietekeningen aan die een impressie geven van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte.



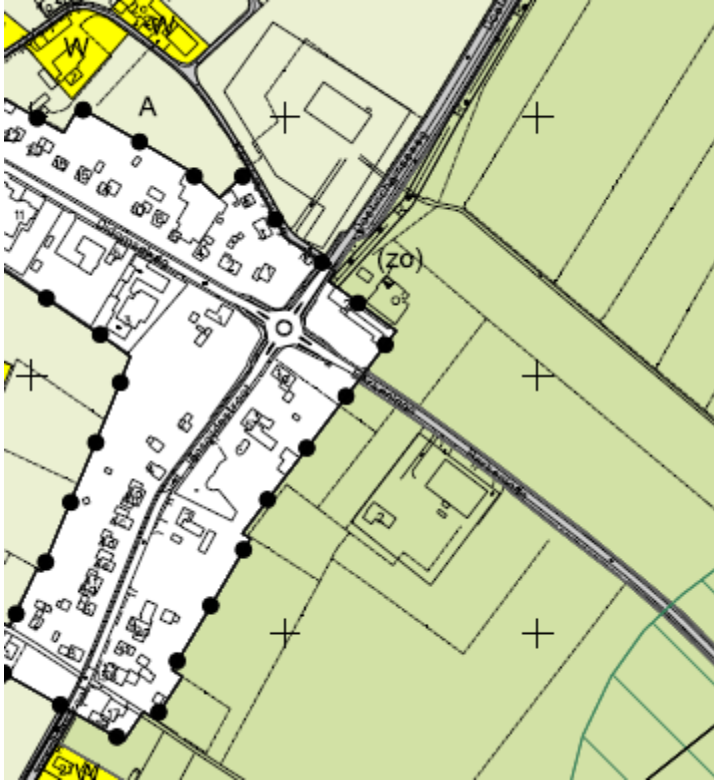
Afb. impressietekening nieuwe situatie

Het project past binnen de kleinschalige stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De planlocatie leent zich goed voor functieverandering naar wonen. De architectuur, de gevelindeling, de dakvorm en het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig afgestemd op de bestaande karakteristiek. De nieuwbouw op het erf zal, met name voor wat betreft de nokhoogte, ondergeschikt blijven aan de te handhaven bebouwing en wordt, gezien vanaf de Loolaan, gesitueerd achter de voorgevellijn van de bestaande boerderij. De van de weg afgekeerde woning wordt door deze situering onttrokken aan het zicht vanaf de Loolaan.

18. Functieverandering Berkenlaan 2-4 te Loerbeek

Voor de locatie is per brief van 16 januari 2012 (vóór de terinzagelegging van de ontwerpnotitie 'Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied') verzocht om functieverandering naar wonen. Het voornemen is om de bebouwing van de voormalige champignonkwekerij gedeeltelijk te slopen, als gevolg waarvan 2 gebouwen ontstaan die men geschikt wenst te maken voor in totaal 4 wooneenheden met inpandige bijgebouwen. Op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing is het plan opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'



Situatie 2013



1.2.2. Gewenste situatie

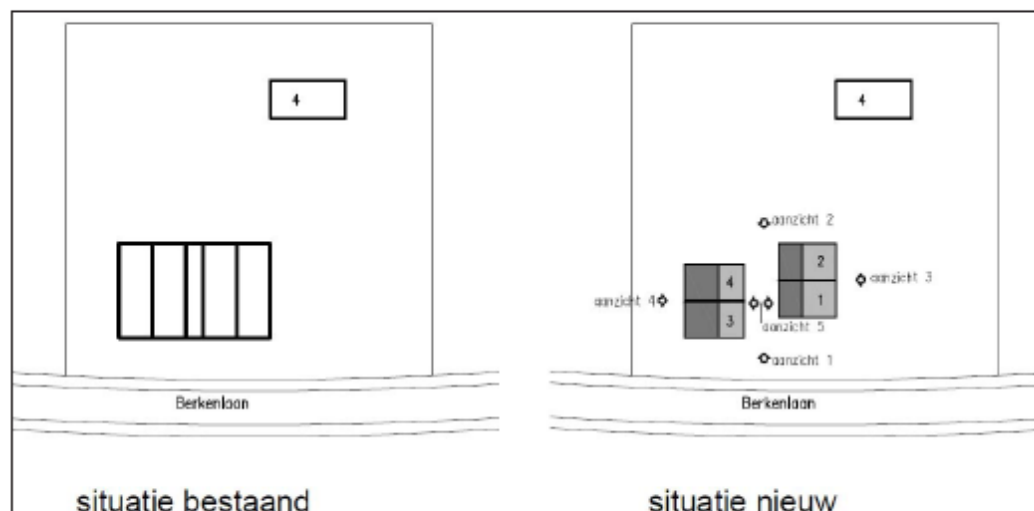
De initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande bedrijfsgebouwen gedeeltelijk te slopen en gedeeltelijk te verbouwen tot twee afzonderlijke woongebouwen, waarbij per woongebouw twee wooneenheden zijn voorzien. Dit betekent derhalve de realisatie van in totaal vier wooneenheden op de planlocatie. In onderstaande figuren is weergegeven hoe de nieuwe woongebouwen worden gesitueerd ten opzichte van de huidige situatie van de bedrijfsbebouwing, en hoe de woongebouwen eruit komen te zien..

De goothoogte van de nieuwe woongebouwen bedraagt 4,755 meter, de maximale gebouwhoogte (nokhoogte) bedraagt 8,20 meter (opgave initiatiefnemer). De afzonderlijke wooneenheden in een woongebouw worden met elkaar verbonden door de tussenliggende garages/ bergingen (per wooneenheid één berging) en een overkapping. Hierdoor is er sprake van geschakelde wooneenheden. De beide woongebouwen worden niet op één lijn gerealiseerd, maar verspringend gesitueerd naast elkaar. De wooneenheden bestaan uit twee woonlagen, te weten de begane grond en de verdieping, en hebben een vloeroppervlak van circa 100 m² per wooneenheid. De bergingen hebben een vloeroppervlak van circa 30 m² elk.

Door Stichting Staring Advies te Zelhem is in opdracht van de initiatiefnemers een groen- en inrichtingsplan¹ opgesteld in verband met de geplande ruimtelijke ontwikkelingen op de planlocatie. Een belangrijke basis van het inrichtingsplan vormt het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek. Voor een nadere beschrijving van het inrichtingsplan wordt verwezen naar het rapport van Stichting Staring Advies. In figuur 7 is het inrichtingsplan weergegeven, alsmede een weergave van de te handhaven beplanting.

Aan de zuidwestzijde van de planlocatie is een hekwerk aanwezig, welke is geplaatst ten behoeve van de in de wei aanwezige damherten (behorend bij woning Berkenlaan 2). Het is daarom noodzakelijk om het hekwerk te handhaven.




Figuur 4 Huidige situatie t.o.v. nieuwe situatie



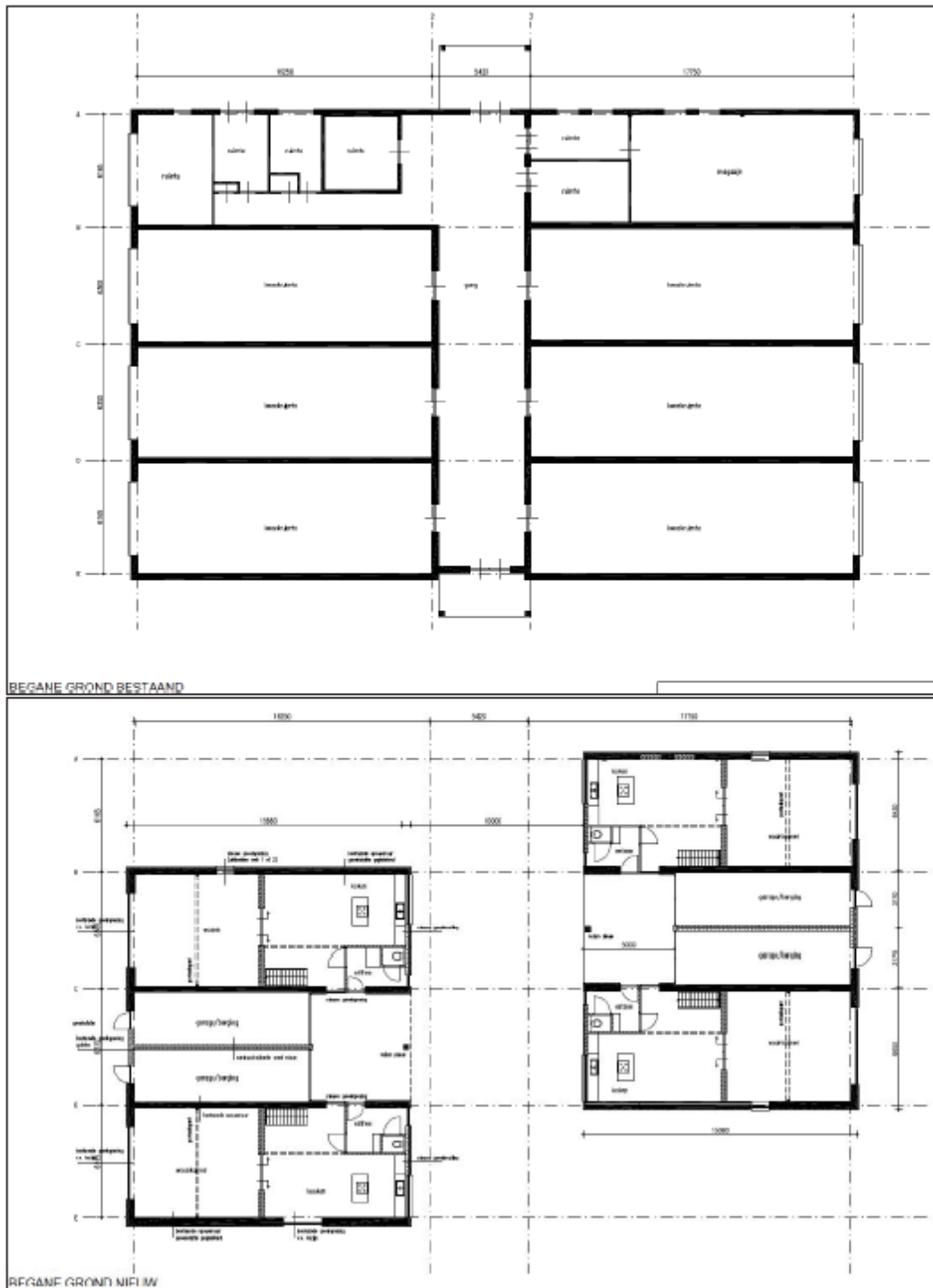
¹ Groen- en inrichtingsplan Berkenlaan 2-4 te Loerbeek
Stichting Staring Advies, rapport 1326, project 2134, d.d. september 2013

Figuur 7 Groen- en inrichtingsplan Berkenlaan 2-4 te Loerbeek



-  Aan te leggen / te handhaven verharding
-  Aan te leggen tuin
-  Aanleg beuken- en/of meidoornhagen
-  Aanplant linden

Figuur 5 Verbouw kwekerij tot woningen: plattegronden bestaand / nieuw



Figuur 6 Gevelaanzichten in nieuwe situatie

