

Bijlage 4: Specifieke regels wijzigingsplannen

1. De volgende wijzigingsplannen maken deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied'

1. Buitengebied, wijziging St. Isidorusstraat 15 te Stokkum (functieverandering naar wonen);
2. Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam (functieverandering naar wonen);
3. Buitengebied, wijziging Melderstraat 23 te Didam (functieverandering naar wonen);
4. Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij 3 te Didam (functieverandering naar wonen);
5. Buitengebied, wijziging Fluunseweg 14 te Didam (functieverandering naar wonen);
6. Buitengebied, wijziging Vinkwijk 5 te Zeddam (functieverandering naar werken);
7. Buitengebied, wijziging Stillewaldweg 14 te Loerbeek (functieverandering naar werken);
8. Buitengebied, wijziging Groot Lobberikweg 5 en 7 te Loerbeek (woningsplitsing).

1.1 St. Isidorusstraat 15 te Stokkum

2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 29, lid 29.2 onder a.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de gezamenlijke oppervlakte van de woongebouwen (inclusief max. 120 m² inpandige bijgebouwen) in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maximaal 317 m² bedraagt.

1.2 Kollenburgweg 6 te Didam

2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 29, lid 29.2 onder a.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de gezamenlijke oppervlakte van de woongebouwen (inclusief max. 300 m² bijgebouwen) in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maximaal 848 m² bedraagt.

1.3 Melderstraat 23 te Didam

2.2

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat in aanvulling op artikel 29.2 sub b van dat plan de bijgebouwen uitsluitend inpandig zijn toegestaan.

N.B. Onderdeel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachting 1'. Nu deze dubbelbestemming met de derde herziening niet is gewijzigd, is deze dubbelbestemming overeenkomstig het wijzigingsplan onverkort van toepassing.

1.4 Kollenburgweg nabij nr. 3 te Didam

2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 29, lid 29.2 onder a.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de gezamenlijke oppervlakte van het woongebouw (inclusief max. 100 m² bijgebouwen inpandig in het woongebouw en/of in één gezamenlijk bijgebouw) in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maximaal 400 m² bedraagt;

b. in aanvulling op het bepaalde in artikel 29, lid 29.2 onder b.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' bijgebouwen, in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan, per wooneenheid inpandig in het woongebouw en/of in één gezamenlijk bijgebouw mogen worden opgericht, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' het bouwen van bijgebouwen niet is toegestaan.

1.5 Fluunseweg 14 te Didam

2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 29, lid 29.2 onder a.4. van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de gezamenlijke oppervlakte van de woongebouwen (inclusief max. 300 m² in pandige bijgebouwen) in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maximaal 803,5 m² bedraagt.

1.6 Vinkweg 5 te Zeddum

2.2

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de volgende bouwregels van toepassing zijn:

a. uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan;
b. herbouw en/of nieuwbouw van gebouwen is uitsluitend toegestaan in verband met het teniet gaan van gebouwen ten gevolge van een calamiteit.

N.B. Onderdeel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachting 1'. Nu deze dubbelbestemming met de derde herziening niet is gewijzigd, is deze dubbelbestemming overeenkomstig het wijzigingsplan onverkort van toepassing.

1.7 Stillewaldweg 14 te Loerbeek

2.2

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak, zoals weergegeven op de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding bedraagt maximaal 430 m² ;
b. bedrijfsgebouwen zoals bedoeld onder a zijn exclusief bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen.

N.B. Onderdeel van het plangebied is nog steeds de gebiedsaanduiding 'overige zone – ehs-ecologische verbindingzone'. Nu hieromtrent met de derde herziening de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn verwijderd, komt hieraan geen juridische status toe. De zone is daarom niet meer opgenomen in het geconsolideerde plan.

De dubbelbestemming archeologische verwachting 1 is op een gedeelte van de toegangsweg van toepassing. Het overige deel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachting 2' overeenkomstig het wijzigingsplan aangezien daar (als onderdeel van de derde herziening) geen aanduiding 'archeologie vervallen' is opgenomen.

1.8 Groot Lobberikweg 5 en 7 te Loerbeek

Geen specifieke toevoeging aan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan.

N.B. Onderdeel van het plangebied is nog steeds de gebiedsaanduiding 'overige zone – ehs-ecologische verbindingzone'. Nu hieromtrent met de derde herziening de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn verwijderd, komt hieraan geen juridische status toe. De zone is daarom niet meer opgenomen in het geconsolideerde plan.

2. De volgende wijzigingsplannen maken deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening'

1. Buitengebied (eerste herziening), wijziging Vinkwijkseweg 23 te Zeddam (functieverandering naar wonen);
2. Buitengebied (eerste herziening), wijziging Melkweg 3 te Beek (vormverandering agrarisch bouwvlak);
3. Buitengebied (eerste herziening), wijziging Klompenhorstweg 3 te Didam (woningsplitsing);

2.1 Vinkwijkseweg 23 te Zeddam

2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied (eerste herziening)' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

- a. het bepaalde in artikel 27.2.2 sub a1 in het kader van dit wijzigingsplan als volgt wordt aangevuld: met dien verstande dat de met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte woning in het kader van functieverandering, dient te zijn gesitueerd overeenkomstig de erfinrichtingsschets zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.
- b. het bepaalde in artikel 27.2.2 sub a2 in het kader van dit wijzigingsplan als volgt wordt aangevuld: met dien verstande dat het bouwen van de met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte woning in het kader van functieverandering niet eerder is toegestaan dan nadat is voldaan aan de sloopverplichting overeenkomstig de erfinrichtingsschets zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
- c. het bepaalde in artikel 27.2.3 sub n in het kader van dit wijzigingsplan op de volgende wijze wordt aangevuld: in het kader van dit wijzigingsplan is een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan dan 100 m² voor zover overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing met dien verstande dat oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte en situering van die bebouwing niet mag worden gewijzigd.

Bijlage 1: Erfinrichtingsschets



N.B. Onderdeel van het plangebied is nog steeds de 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' nu deze met de derde herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' niet is verwijderd. Direct buiten de wijzigingslocatie is als onderdeel van de derde herziening de gebiedsaanduiding 'overige zone-grondwaterbeschermingsgebied vervallen' wel opgenomen.

Onderdeel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachting 1'. Nu deze dubbelbestemming met de derde herziening niet is gewijzigd, is deze dubbelbestemming overeenkomstig het wijzigingsplan onverkort van toepassing.

2.2 Melkweg 3 te Beek

Geen specifieke toevoeging aan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied(eerste herziening)'. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (eerste herziening) zijn op dit wijzigingsplan overeenkomstig van toepassing.

N.B. Onderdeel van het plangebied is nog steeds de gebiedsaanduiding 'overige zone – ehs-ecologische verbindingzone'. Nu hieromtrent met de derde herziening de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn verwijderd, komt hieraan geen juridische status toe. De zone is daarom niet meer opgenomen in het geconsolideerde plan.

Onderdeel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachting 1'. Nu deze dubbelbestemming met de derde herziening niet is gewijzigd, is deze dubbelbestemming overeenkomstig het wijzigingsplan onverkort van toepassing.

2.3 Klompenhorstweg 3 te Didam

Geen specifieke toevoeging aan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied(eerste herziening)'. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

N.B. De dubbelbestemming 'archeologie' is niet gewijzigd. Omdat de locatie in het wijzigingsplan is voorzien van de dubbelbestemming 'waarde-archeologische verwachting 3' en de hierop van toepassing zijnde regels met het bestemmingsplan 'Buitengebied, derde herziening' zijn komen te vervallen, komt hieraan geen juridische status meer toe. Ter behoud van het 'lege' artikel 37 'waarde-archeologische verwachting 3' in de geconsolideerde regels, is het desalniettemin noodzakelijk dat de dubbelbestemming ter plaatse behouden blijft.

3. De volgende wijzigingsplannen maken deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied, tweede herziening'

1. Buitengebied (tweede herziening), wijziging Luijnhorststraat 15-17 te Didam (woningsplitsing)

3.1 Luijnhorststraat 15-17 te Didam

Geen specifieke toevoeging aan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied (eerste herziening)'.

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (eerste en tweede herziening) zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.

N.B. Onderdeel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachting 1'. Nu deze dubbelbestemming met de derde herziening niet is gewijzigd, is deze dubbelbestemming overeenkomstig het wijzigingsplan onverkort van toepassing.

4. De volgende wijzigingsplannen maken deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied, derde herziening'

1. Buitengebied(derde herziening), wijziging Korenweg 5a te Didam
2. Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam
3. Buitengebied(derde herziening), wijziging Holthuiserstraat 20 te Didam
4. Buitengebied(derde herziening), wijziging Koningsweg 17 te Didam

4.1 Korenweg 5a te Didam

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals deze luiden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, derde herziening' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan met dien verstande dat:

a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 3 (agrarisch), lid 3.4 (specifieke gebruiksregels) van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals die luiden na de inwerkingtreding van de derde herziening van dat plan eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'agrarisch' wordt aangemerkt:

Het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke inpassing overeenkomstig hoofdstuk 4 en 5 in het 'Landschappelijk inpassingsplan Ten behoeve van uitbreiding varkensschuur korenweg 5A' zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dit plan binnen 1 jaar na het gereedkomen van de uitbreiding zoals in hoofdstuk 1 van deze bijlage, doch uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de bouw daarvan.

N.B. De dubbelbestemming 'waarde-archeologische verwachting 1' wordt overeenkomstig het wijzigingsplan opgenomen in het geconsolideerde plan.

1. Inleiding

De varkenshouderij van de familie Keurmtjes wordt uitgebreid met een nieuwe schuur. Deze nieuwe schuur wordt in het verlengde van een bestaande schuur gebouwd zoals wordt weergegeven in figuur 1. Hierbij wordt ook de luchtwater die nu nog aan de buitenkant zit ingesloten.

In het kader van vereveningsgedachte moeten nieuwe initiatieven ook een toegevoegde waarde hebben voor het landschap. Daarom wordt de schuur door middel van inheemse beplantingen ingepast in de omgeving.

Het voor u liggende inpassingsplan beschrijft hoe deze landschappelijke inpassing gerealiseerd gaat worden.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de landschappelijke situatie. Op basis van zowel actuele als historische topografische kaarten wordt gekeken hoe het landschap er nu uitziet en er in het verleden uit heeft gezien. Daarnaast wordt op basis van een bodemkaart en een geomorfologische kaart de ondergrond nader beschreven.

De bestaande beplanting en het aanzicht van het terrein vanuit verschillende richtingen wordt toegelicht in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de juiste methode om de schuur in te passen in het landschap.

Uiteindelijk komt in hoofdstuk 5 de conclusie en de verantwoording aan bod.



Figuur 1. Luchtfoto van het bedrijf op korenweg 5a.

De uitbreiding wordt gemarkeerd met de gele omlijning en de perceelsgrens is met rood weergegeven. (luchtfoto Google Earth Image ©2016 Aerodata International Surveys)

4. Inpassing in het landschap

De inpassing van de nieuwe schuur wordt gerealiseerd door middel van een gemengde struweelheg langs de nieuwe schuur en een knotwilgenrij langs de weg.

De heg kan niet doorlopen rondom de schuur omdat aan beide zijden deuren komen die voor de brandveiligheid open moeten blijven. Daarnaast dient schaduwwerking op het maïsland zoveel mogelijk te worden voorkomen. De knotwilgenrij langs de weg vormt daarom een goede uitkomst. De wilgen zijn beperkt in omvang en laten genoeg licht door voor de maïs.

Er wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten en autochtoon plantmateriaal (herkomst uit Nederland). Wat betreft de samenstelling is rekening gehouden met Landschapsonwikkelingsplan Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek, februari 2008

De soorten sluiten tevens aan op de groensingel van Staatsbosbeheer ten noorden van het perceel. In overleg met de eigenaar is ervoor gekozen geen doornstruiken te gebruiken.

Gemengde struweelheg:

Soorten met Nederlandse en wetenschappelijke naam:

Inlandse vogelkers	Prunus padus
Sporkehout	Rhamnus frangula
Lijsterbes	Sorbus aucuparia
Veldesdoorn	Acer campestre

Van alle vier de soorten wordt ongeveer 25% gebruikt

Optioneel kan nog circa 10% van onderstaande soorten worden bijgemengd.

Gelderse roos	Viburnum opulus
---------------	-----------------

Hulst	Ilex aquifolium
Taxus	Taxus baccata

Over een lengte van 60 meter worden knotwilgen geplant langs de weg. Voor de knotwilgen worden staken van de schietwilg (*Salix alba*) aangeplant.

De knotwilgen komen 2 meter uit de erfrens te staan.



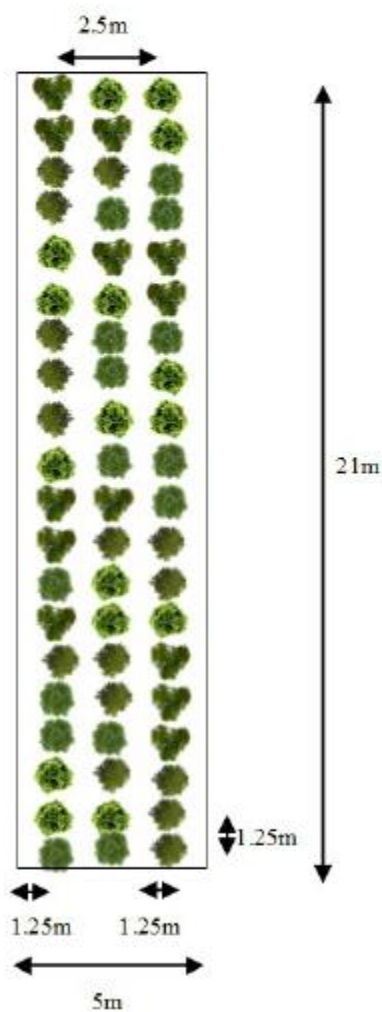
blijven voor brandveiligheid en landbewerking.

(luchtfoto Google Earth Image ©2016 Aerodata International Surveys)

5. Beplantingsplan

Aanleg gemengde struweelhaag:

De struiksoorten worden in rijen aangeplant op een plantafstand van 1,25 m tussen de rijen en in de rijen. Vanwege de concurrentiekracht tussen de soorten is het beter om de verschillende soorten groepsgewijs te mengen, zie figuur 7.

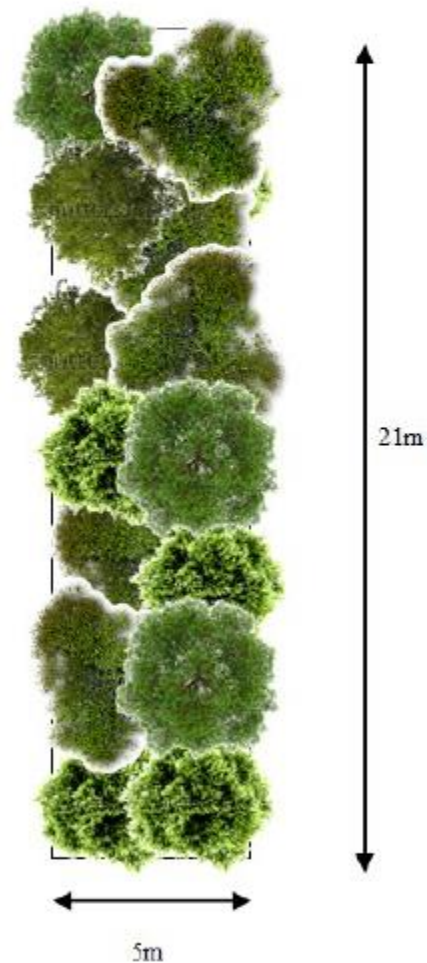


Figuur 7. Aanleg van de gemengde struweelhaag

Als de beplanting in de loop der jaren te breed wordt kunnen de buitenste twee rijen worden verwijderd. Uiteindelijk wordt het als in figuur 8.

Beheer gemengde struweelhaag:

De struiken zullen om de 15-20 jaar gefaseerd bij de grond worden afgezet. Hierdoor blijft de beplanting permanent functievullend.



Figuur 8. Eindbeeld van de gemengde struweelhaag

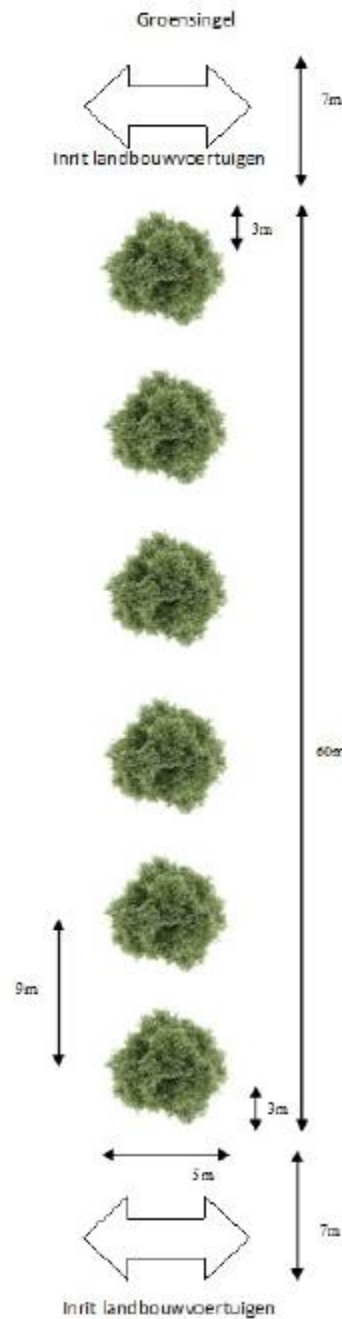
Aanleg knotwilgenrij:

De knotwilgen kunnen als onbewortelde staken van 3 meter worden geplant met een tussenafstand van circa 9 meter. De staken gaan ongeveer 1 meter de grond in.

De totale lengte van de bomenrij beslaat circa 60 meter maar in figuur 9 wordt gemakshalve de helft weergegeven.

Beheer knotwilgenrij:

Na een jaar wordt de staak opgekroond. In het derde jaar na aanplant begint het knotten gedurende de wintermaanden. Het knotten dient iedere 3-5 jaar worden uitgevoerd om het uitscheuren van te zware takken te voorkomen.



Figuur 9. Eindbeeld van de knotwilgenrij. De totale rij wordt circa 60 meter lang. Aan beide zijden moet minstens 7 meter vrij blijven voor het landbouwvoertuigen.

4.2 Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan met dien verstande dat:

in aanvulling op het bepaalde in artikel 27 (wonen), lid 4 (specifieke gebruiksregels) van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'wonen' wordt aangemerkt:

a. het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke inpassing en het (verharde) erf overeenkomstig het gebied voorzien van het rode kader zoals opgenomen op bijlage 1 'landschappelijke inpassing Kollenburgweg 2 Didam' bij de regels van dit plan binnen één jaar na het onherroepelijk worden van dit plan.



4.3 Holthuiserstraat 20 te Didam

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 29, lid 29.2 onder a.4. van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de gezamenlijke oppervlakte van de woongebouwen (inclusief max. 100 m² in pandige bijgebouwen) in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maximaal 400m² bedraagt.

b. daar waar in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals deze geldt na inwerkingtreding van de derde herziening, in artikel 27 'wonen' en artikel 29 'wonen-woongebouw' wordt gesproken van bijlage 7 (erfinrichtingsschetsen), wordt in de plaats daarvan in dit wijzigingsplan gelezen 'bijlage 1 bij de regels (erfinrichtingsschets Holthuiserstraat 20)'.

c. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3 'agrarisch', 3.4 (specifieke gebruiksregels) eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming wordt aangemerkt:

- Het niet voorzien in de landschappelijke inpassing op gronden met de bestemming 'agrarisch' overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (erfinrichtingsschets Holthuiserstraat 20) binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van dit plan, dan wel het niet duurzaam in stand houden daarvan na realisatie.

d. in aanvulling op het bepaalde in artikel 27 'wonen', 27.4 (specifieke gebruiksregels) eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming wordt aangemerkt:

- Het niet voorzien in de landschappelijke inpassing op gronden met de bestemming 'wonen' overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (erfinrichtingsschets Holthuiserstraat 20) binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van dit plan dan wel het niet duurzaam in stand houden daarvan na realisatie.

e. in aanvulling op het bepaalde in artikel 29 'wonen-woongebouw', 29.4 (specifieke gebruiksregels) eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming wordt aangemerkt:

- Het niet voorzien in de landschappelijke inpassing op gronden met de bestemming 'wonen-woongebouw' overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (erfinrichtingsschets Holthuiserstraat 20) binnen 1 jaar na het geredkomen van het woongebouw doch in ieder geval uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de bouw daarvan.

Bijlage 1 Erfinrichtingsschets Holthuizerstraat 20 Didam



Afbeelding inrichtingsplan Holthuizerweg 20 (noord- en zuidzijde)

4.4 Koningsweg 17 te Didam

2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals deze luiden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, derde herziening' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan met dien verstande dat:

a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 27 (wonen), lid 27.4 (specifieke gebruiksregels) van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals die luiden na de inwerkingtreding van de derde herziening van dat plan in dit wijzigingsplan eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'wonen' wordt aangemerkt:

** Het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 1 bij de regels van dit plan, binnen één jaar na de start van de bouw van het bijgebouw.*

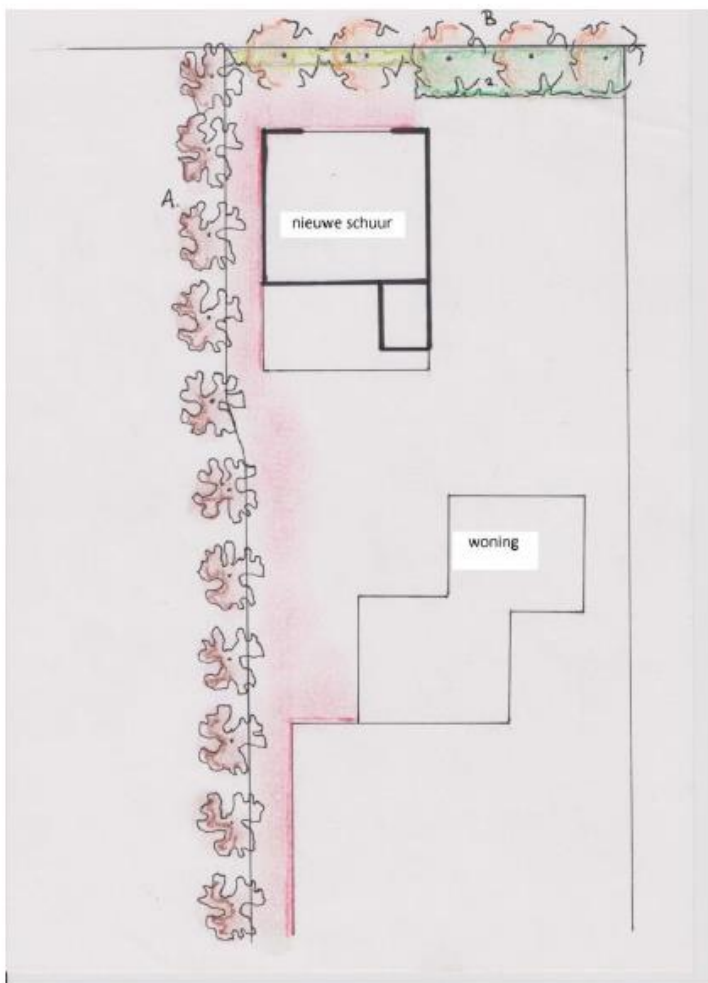
** Het niet verwijderen en blijvend (verwijderd) houden van de bijgebouwen zoals aangeduid met een rode pijl in bijlage 2 bij de regels van dit plan binnen 3 maanden na het gereed komen van het nieuwe bijgebouw.*

** Een voortgezet gebruik van de aanbouw aan de woning zoals aangeduid met een blauwe pijl in bijlage 2 bij de regels van dit plan, na het gereedkomen van het nieuwe bijgebouw.*

Bijlage 1: Erfinrichtingsplan

Om invulling te geven aan de inpassing van de nieuwe situatie van de planlocatie in het omliggende landschap, is een inrichtingsschets opgesteld. De inrichtingsschets is gebaseerd op de verschillende uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan.

Om evenwicht te vinden tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de landschappelijke kwaliteit wordt de aanwezige bomenrij (kersenpruim) doorgetrokken en wordt inheemse beplanting toegepast rondom de nieuw te bouwen schuur.



Bijlage 2: Bijgebouwen



Blauwe pijl: bijgebouw te betrekken bij de inhoud van de woning

Rode pijl: te slopen bijgebouwen

