

## **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 m<sup>2</sup> inpandige bijgebouwen) in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maximaal 317 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bijgebouwen) in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maximaal 848 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bijgebouwen inpandig in het woongebouw en/of in één gezamenlijk bijgebouw) in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maximaal 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> in pandige bijgebouwen) in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maximaal 803,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ;*  
*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 m<sup>2</sup> 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 Landschapontwikkelingsplan 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

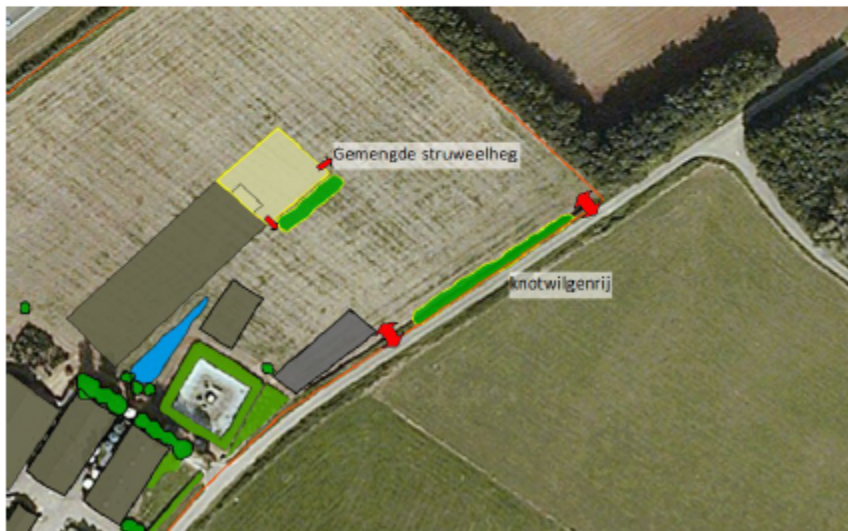
Optioneel kan nog circa 10% van onderstaande soorten worden bijgemengd.

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.

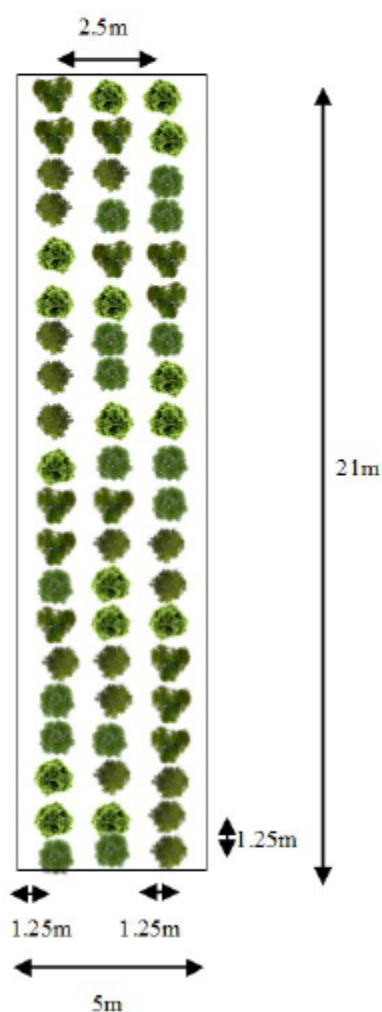
(luchtfoto Google Earth Image ©2016 Aerodata International Surveys)



## 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.

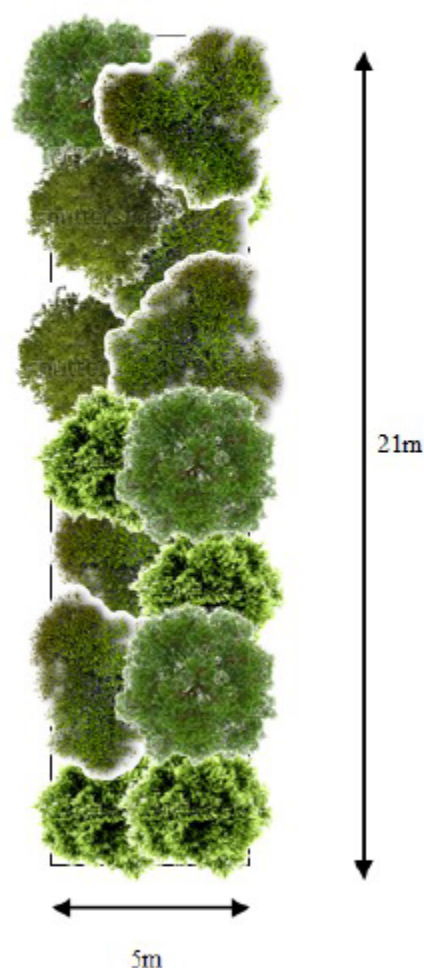


Figuur 7. Aanleg van de gemengde struweelhaag

Als de beplanting in de loop der jaren te breed wordt kunnen de buitenste twee rijen worden verwijderd. Uiteindelijk word 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 functievervullend.



Figuur 8. Eindbeeld van de gemengde struweelhaag

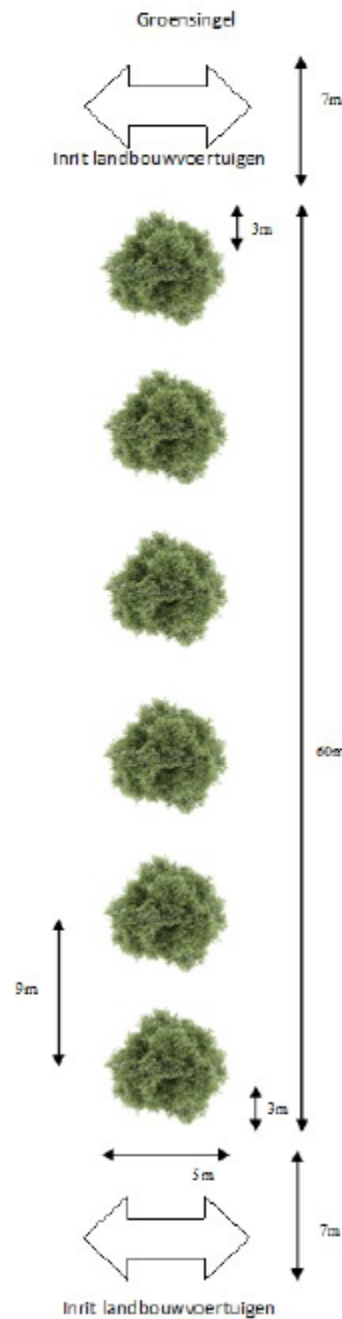
**Aanleg knotwilgenrij:**

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 m<sup>2</sup> in pandige bijgebouwen) in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maximaal 400m<sup>2</sup> 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 gereedkomen van het woongebouw doch in ieder geval uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de bouw daarvan.*

## Bijlage 1 Erfinrichtingschets 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.*

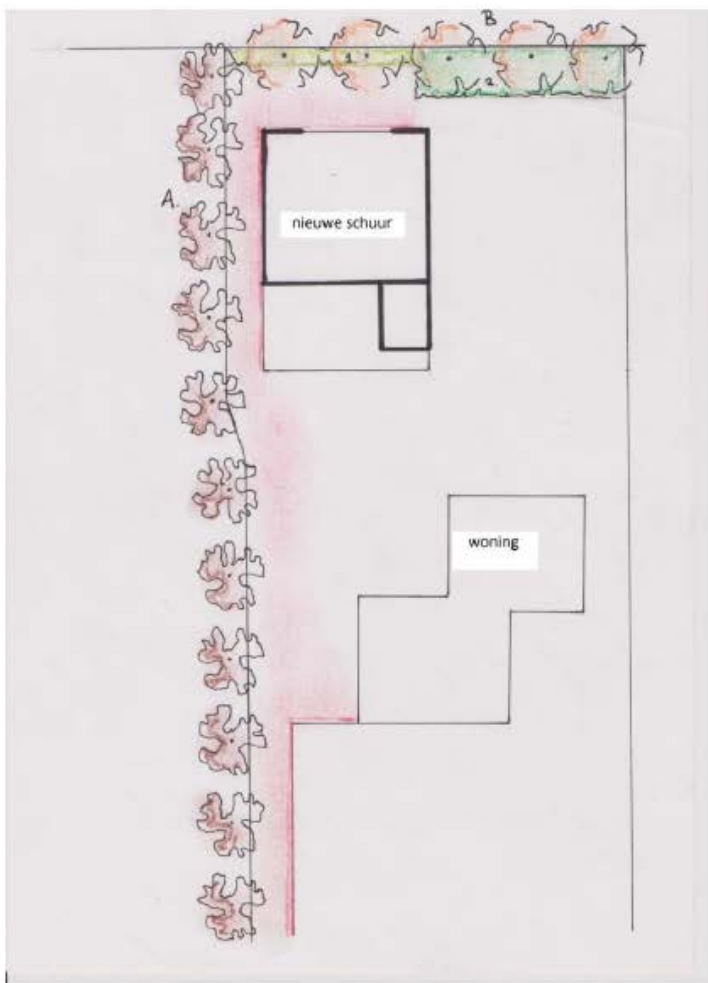
*\* Het niet verwijderen en blijvend (verwijderd) houden van de bijgebouwen zoals aangeduid met een rode pijl in bijlage 2 bij de regels van dit plan binnen 3 maanden na het gereed komen van het nieuwe bijgebouw.*

*\* 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 Landschapontwikkelingsplan.

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.



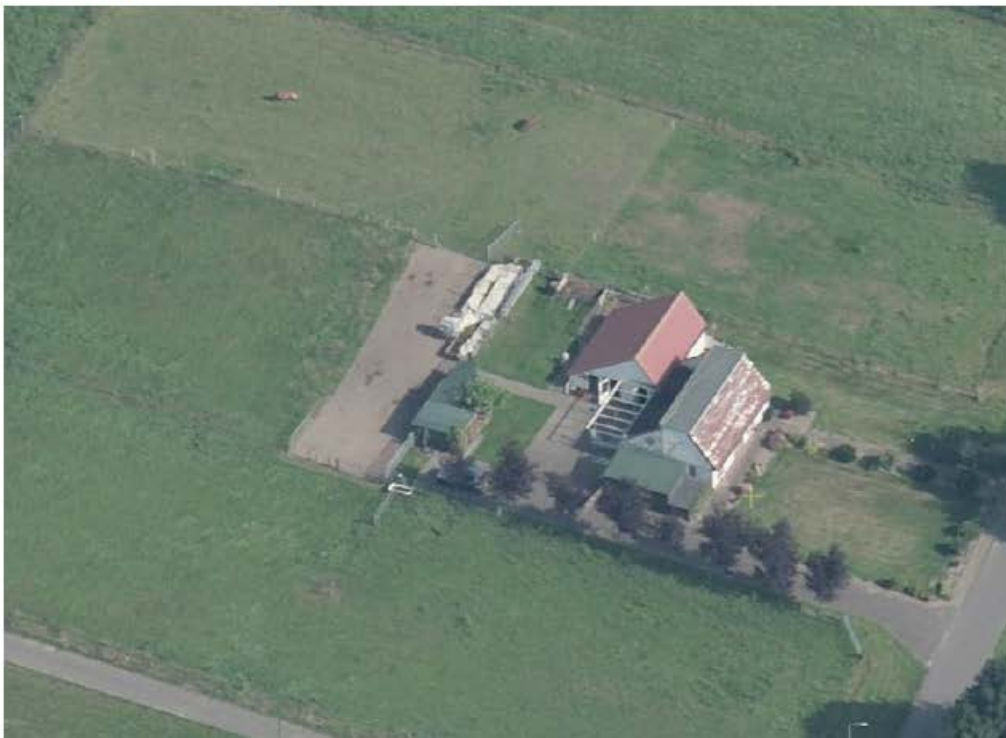


## Bijlage 2: Bijgebouwen



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

Rode pijl: te slopen bijgebouwen



## **5. De volgende wijzigingsplannen maken deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied, vierde herziening'**

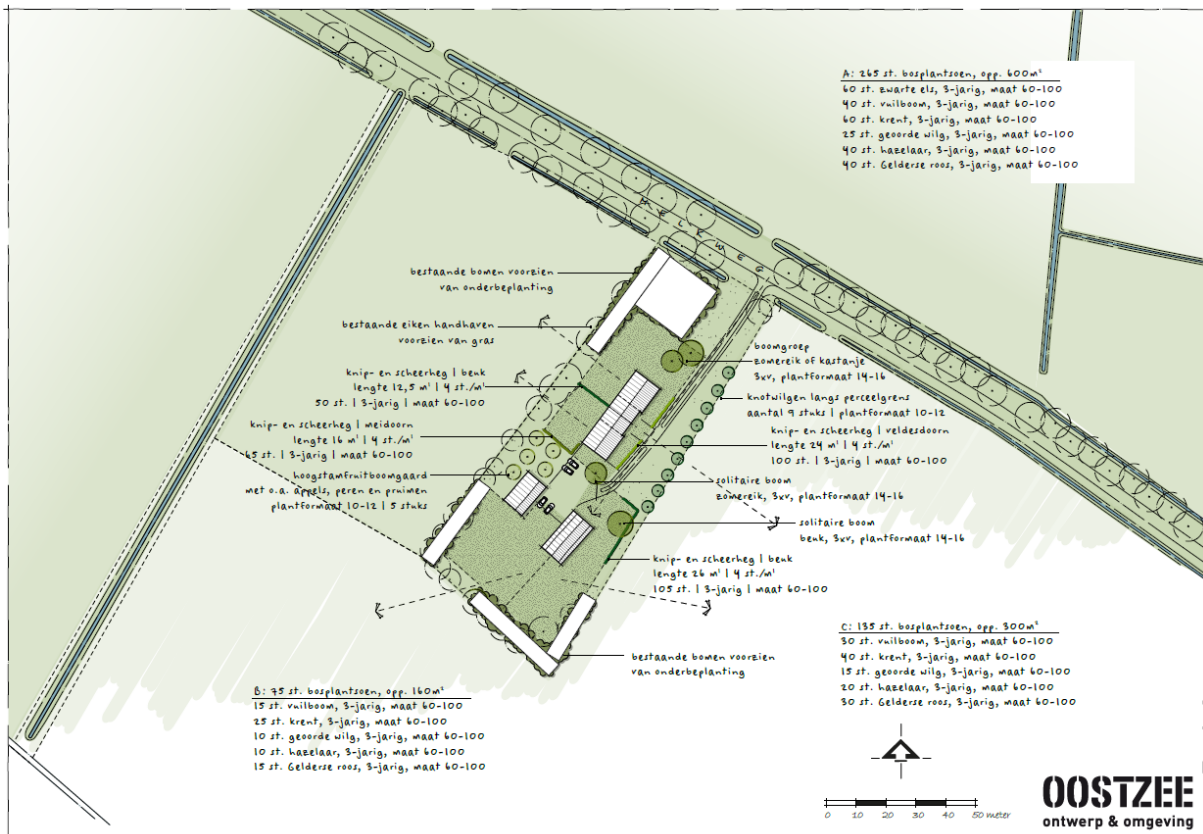
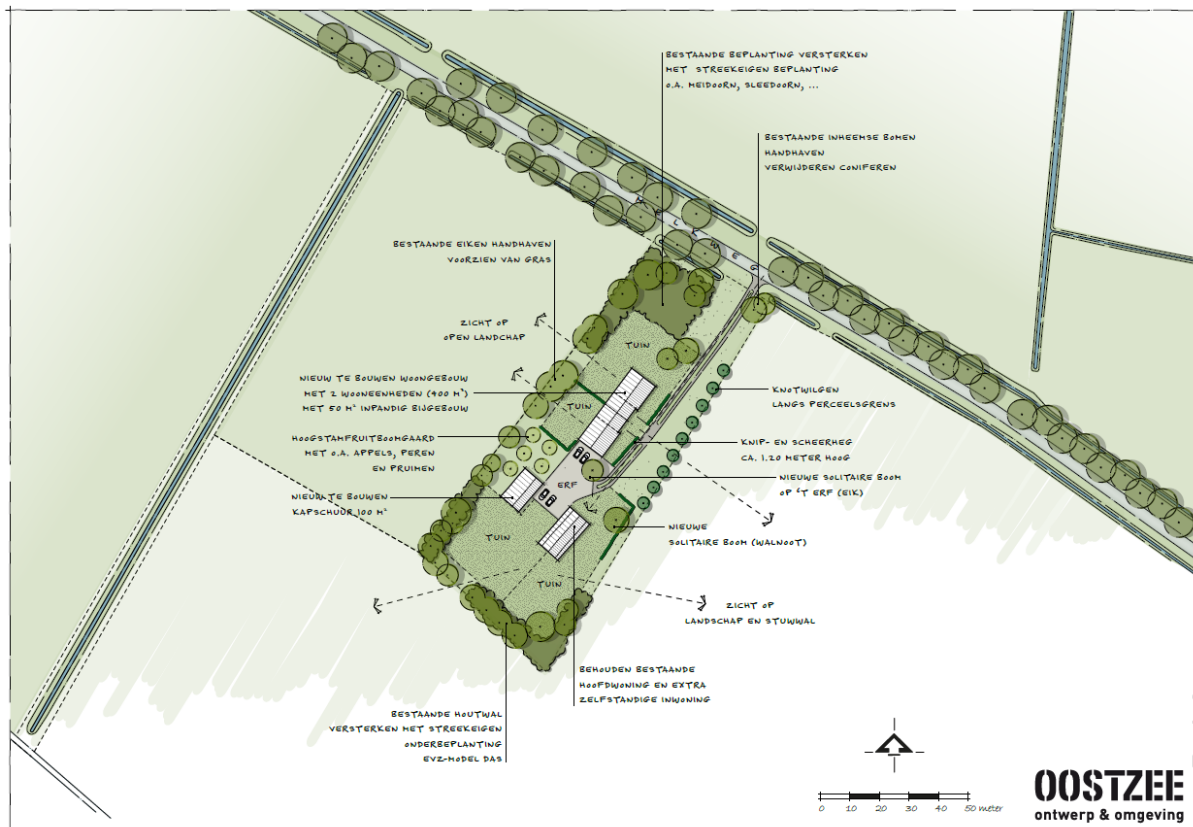
1. Buitengebied(vierde herziening), wijziging Melkweg 1 te Beek
2. Buitengebied(vierde herziening), wijziging Kerkhuisstraat 6 te Beek
3. Buitengebied(vierde herziening), wijziging Steegseweg 26 te Beek

### **5.1 Melkweg 1 te te Beek**

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

1. *in aanvulling op het bepaalde in artikel 3 (agrarisch), lid 3.4 (specifieke gebruiksregels) eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'agrarisch' wordt aangemerkt:*
  - a. *het niet realiseren van de landschappelijke inpassing op gronden met de bestemming 'agrarisch' overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (Erfinrichtingsschets + beplantingsplan Melkweg 1 te Beek) binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van dit plan dan wel het niet duurzaam in stand houden daarvan na realisatie;*
  - b. *het niet duurzaam in stand houden van gerealiseerde groenelementen en houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'g'.*
2. *daar waar in de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' 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 + beplantingsplan Melkweg 1 te Beek'.*
3. *in aanvulling op het bepaalde in artikel 27 'wonen', 27.4 (specifieke gebruiksregels) eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'wonen' wordt aangemerkt:*
  - a. *het niet realiseren van de landschappelijke inpassing op gronden met de bestemming 'wonen' overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (Erfinrichtingsschets + beplantingsplan Melkweg 1 te Beek) binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van dit plan dan wel het niet duurzaam in stand houden daarvan na realisatie;*
  - b. *het niet duurzaam in stand houden van gerealiseerde groenelementen en houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'g'.*

Bijlage 1 Erfinrichtingsschets + beplantingsplan Melkweg 1 te Beek



## **5.2 Kerkhuisstraat 6 te Beek**

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals deze luiden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, vierde herziening' en het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening woonregels' (NL.IMRO.1955.bplggbalgherzwo-re-v01) 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 het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening woonregels' 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 inwerkingtreding van dit plan.

### **Landschappelijke inpassing Kerkhuisstraat 6 te Beek**

De landschappelijke inpassing kan plaatsvinden door op de met groen aangegeven locatie streekeigen beplanting aan te brengen in de vorm van bomen. Beplanting: berk, els, lijsterbes, linde.

Ruimtelijkeplannen.nl - Kaart



### **5.3 Steegseweg 26 te Beek**

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals deze gelden vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, vierde herziening' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan met dien verstande dat:

1. in aanvulling op het bepaalde in artikel 3 'agrarisch', 3.4 (specifieke gebruiksregels) eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'agrarisch' wordt aangemerkt:
  - a. het niet realiseren van de landschappelijke inpassing (daaronder mede verstaan het niet verwijderen van de kuilplaten) overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (Landschappelijke inpassing Steegseweg 26 te Beek) op gronden met de nadere aanduiding 'g' binnen 1 jaar na het inwerkingtreden van dit plan, alsmede het niet duurzaam in stand houden daarvan na realisatie;
  - b. het niet duurzaam in stand houden van gerealiseerde groenelementen en houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'g'.
2. daar waar in de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' in artikel 27 'wonen' en artikel 29 'wonen-woongebouw' wordt gesproken van bijlage 7 (erfoprichtingsschetsen), wordt in de plaats daarvan in dit wijzigingsplan gelezen 'bijlage 1 bij de regels 'Landschappelijke inpassing Steegseweg 26 te Beek'.
3. in aanvulling op het bepaalde in artikel 27 'wonen', 27.4 (specifieke gebruiksregels) eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'wonen' wordt aangemerkt:
  - a. het niet realiseren van de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (Landschappelijke inpassing Steegseweg 26 te Beek) binnen 1,5 jaar na de start van de bouw van het woongebouw binnen het plangebied, alsmede het niet duurzaam instandhouden daarvan na realisatie;
  - b. het niet duurzaam instand houden van gerealiseerde groenelementen en houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'g'.
4. in aanvulling op het bepaalde in artikel 29 'wonen-woongebouw', 29.4 (specifieke gebruiksregels) eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'wonen-woongebouw' wordt aangemerkt:
  - a. het niet realiseren van de landschappelijke inpassing overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels (Landschappelijke inpassing Steegseweg 26 te Beek) binnen 1,5 jaar na de start van de bouw van het woongebouw binnen het plangebied, alsmede het niet duurzaam instandhouden daarvan na realisatie;
  - b. het niet duurzaam instand houden van gerealiseerde groenelementen en houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'g'.

---

## **LANDSCHAPPELIJKE INPASSING**

---

STEEGSEWEG 26 - BEEK  
Fam. Meurs

Project:  
Landschappelijke inpassing

Onderdeel:  
Landschappelijk inpassing

Adres:  
Steegseweg 26  
BEEK

Schaal:  
1 : 1000

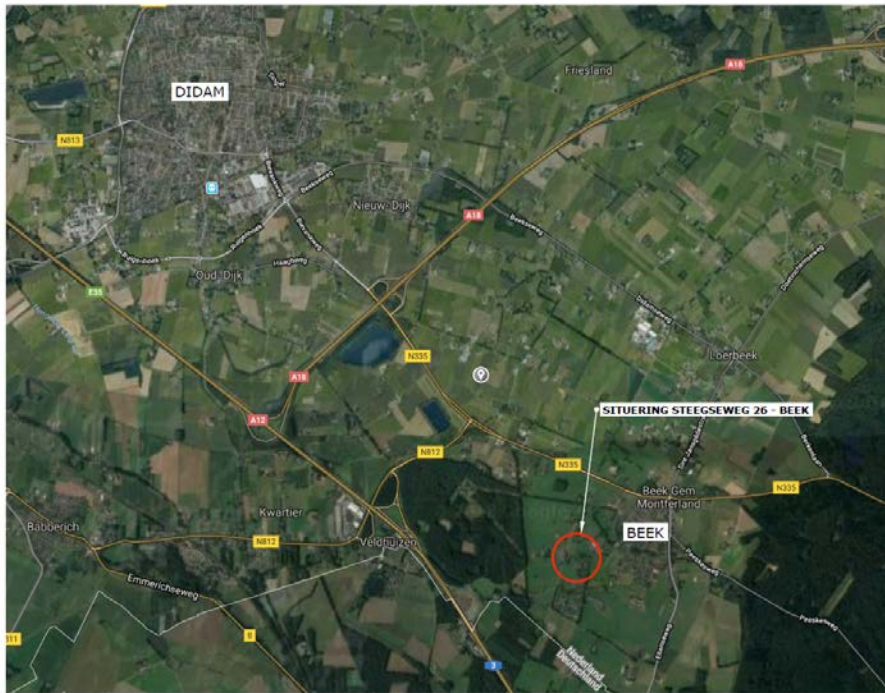
Datum:  
13 januari 2020

Formaat: A3

**LANDSCHAPPELIJK  
INPASSING**

**GROENPLAN**  
voor de Landschappelijke Inpassing

ontworpen door  
de gemeente



**Project:**  
Landschappelijke inpassing

**Onderdeel:**  
Situering

**Adres:**  
Steegseweg 26  
BEEK

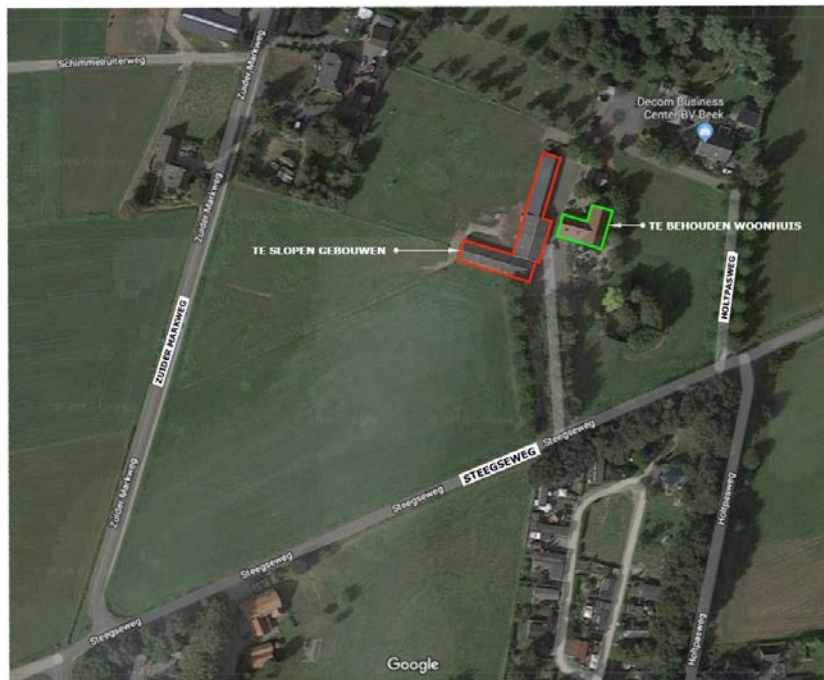
**Datum:**  
13 januari 2020

**Formaat:** A3

# SITUERING

**GROENPLAN**  
Landschap en Landschapsarchitectuur

www.groenplan.nl  
info@groenplan.nl  
Tel: 0511-343353



**Project:**  
Landschappelijke inpassing

**Onderdeel:**  
Te slopen bebouwing

**Adres:**  
Steegseweg 26  
BEEK

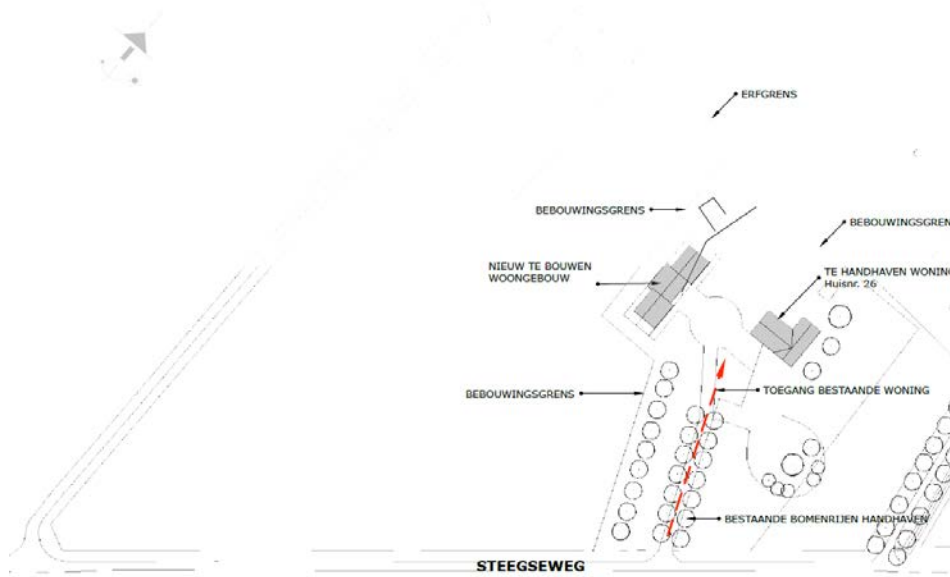
**Datum:**  
13 januari 2020

**Formaat:** A3

# TE SLOPEN BEBOUWING

**GROENPLAN**  
Landschap en Landschapsarchitectuur

www.groenplan.nl  
info@groenplan.nl  
Tel: 0511-343353



**Project:**  
Landschappelijke inpassing

**Onderdeel:**  
Situering Nieuwbouw

**Adres:**  
Steegseweg 26  
BEEK

**Schaal:**  
1 : 1000

**Datum:**  
3 juli 2020

**Formaat:** A3

# SITUERING NIEUWBOUW

**GROENPLAN**  
tuin- en Landschapsarchitectuur

www.groenplan.nl  
info@groenplan.nl  
tel. 026-3632553

## TOELICHTING

Het plangebied voor de Landschappelijk Inpassing bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Montferland en valt daarmee onder het Landschapsonwikkelingsplan (LOP), werkboek Montferlandsche Berg.

De functieverandering van veehouderij naar wonen en de landschappelijke inpassing hiervan vindt plaats aan Steegseweg 26 te Beek. Deze locatie is gelegen aan de oostzijde van de Montferlandsche Berg en ligt daardoor in het oude landschappelijke heideontginningenslandschap.

De wens in het beeldkwaliteitsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen en/of functieveranderingen de beslotenheid van het erf te benadrukken. Deze wens is bij het opstellen van deze Landschappelijke Inpassing leidend geweest.

De aanwezige eikenaan wordt doorgetrokken d.m.v. Inlandse Elken tot aan deze erfvolmte. Een aantal streekeigen bomen rondom het erf zorgen voor een besloten karakter waardoor de openheid van het omliggend landschap zoals gewenst een nieuwe rand krijgt.

Rondom het woongebouw worden nieuwe hagen en groensingels voorgesteld d.m.v. streekeigen plantensoorten.

Voorbeelden van streekeigen beplantingssoorten zijn Eik, Ruwe Berk, Meldoom, Zwarte Els, Boswilg.

Zoals ook gewenst in het LOP geeft de aanplant van bomen het landschap een achtergrond en ligt het erf hierdoor niet kaal in het landschap.

Ook neemt door de beplanting de invloed van de bebouwing in het landschap af

Het huidige weiland aan de westzijde zal grotendeels als weiland behouden blijven en sluit hiermee aan bij het omliggend landschap met het gewenste open karakter

**Project:**  
Landschappelijke inpassing

**Onderdeel:**  
Toelichting

**Adres:**  
Steegseweg 26  
BEEK

**Schaal:**  
1 : 1000

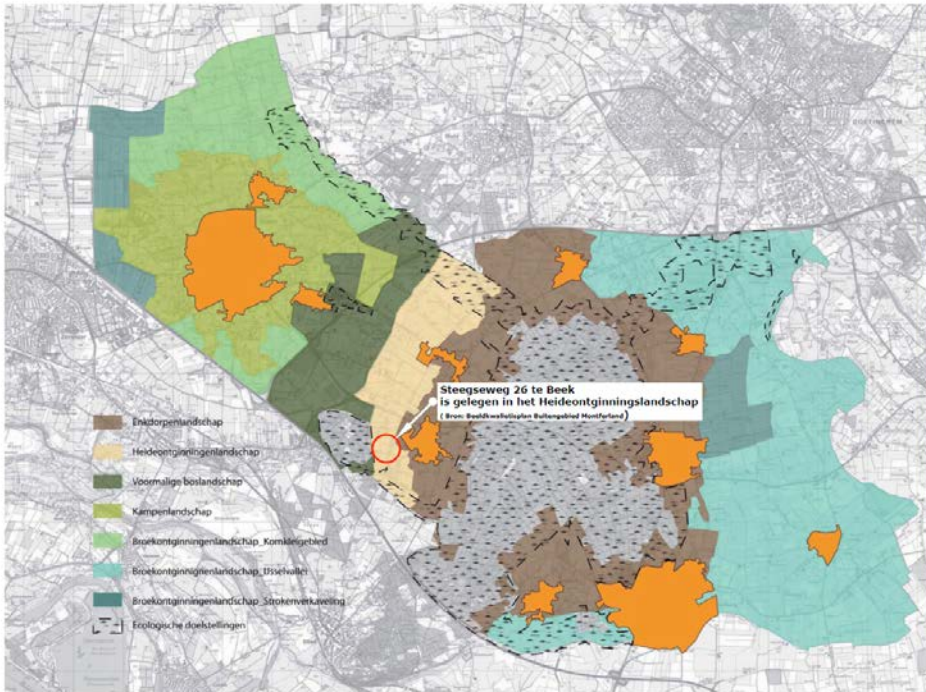
**Datum:**  
13 januari 2020

**Formaat:** A3

# TOELICHTING

**GROENPLAN**  
tuin- en Landschapsarchitectuur

www.groenplan.nl  
info@groenplan.nl  
tel. 026-3632553



**Project:**  
Landschappelijke inpassing

**Onderdeel:**  
Locatie t.o.v. omliggend landschap

**Adres:**  
Steegseweg 26  
BEEK

**Datum:**  
13 januari 2020

**Formaat:** A3

# LOCATIE T.O.V. OMLIGGEND LANDSCHAP

**GROENPLAN**  
Tuin- en Landschapsarchitectuur

www.groenplan.nl  
info@groenplan.nl  
tel: 06-53620000



**Project:**  
Landschappelijke inpassing

**Onderdeel:**  
Landschappelijk inpassing

**Adres:**  
Steegseweg 26  
BEEK

**Schaal:**  
1 : 1000

**Datum:**  
3 jui 2020

**Formaat:** A3

# LANDSCHAPPELIJK INPASSING

**GROENPLAN**  
Tuin- en Landschapsarchitectuur

www.groenplan.nl  
info@groenplan.nl  
tel: 06-53620000





**Project:**  
Landschappelijke inpassing

**Onderdeel:**  
Foto's huidige situatie

**Adres:**  
Steegseweg 26  
BEEK

**Schaal:**  
1 : 1000

**Datum:**  
13 januari 2020

**Formaat:** A3

# FOTO'S HUIDIGE SITUATIE

**GROENPLAN**  
tuin- en landschapsarchitectuur

www.groenplan.nl  
info@groenplan.nl  
tel. 020-2618855

## **6. De volgende wijzigingsplannen maken deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied, vijfde herziening'**

1. Zeddam, Oude Doetinchemseweg 97
2. Buitengebied(vijfde herziening), wijziging Tatelaarweg 32 te Didam

### **6.1 Zeddam, Oude Doetinchemseweg 97**

*De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals deze luiden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, vijfde herziening', het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening woonregels' (NL.IMRO.1955.bplggbalgherzwore-va01) en het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Zonnepanelen Buitengebied' (NL.IMRO.1955.bplggbalgherzfon-va01) zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan.*

### **6.2 Buitengebied(vijfde herziening, wijziging Tatelaarweg 32 te Didam**

*De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals deze gelden vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied, vijfde herziening' zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:*

1. *daar waar in de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' 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 Schetsboek Tatelaarweg 32 Didam (23 mei 2019) bij de regels.*
2. *in aanvulling op het bepaalde in artikel 27 'wonen', 27.4 (specifieke gebruiksregels) eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'wonen' wordt aangemerkt:*
  - a. *het niet voorzien in de landschappelijke inpassing en de centrale erfverharding overeenkomstig Bijlage 1 Schetsboek Tatelaarweg 32 Didam (23 mei 2019) binnen 1,5 jaar na de start van de bouw van het woongebouw binnen het plangebied, alsmede het niet duurzaam instandhouden daarvan na realisatie;*
  - b. *het niet duurzaam instand houden van gerealiseerde groenelementen en houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'g'.*
3. *in aanvulling op het bepaalde in artikel 29 'wonen-woongebouw', 29.4 (specifieke gebruiksregels) eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'wonen-woongebouw' wordt aangemerkt:*
  - a. *het niet voorzien in de landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 1 Schetsboek Tatelaarweg 32 Didam (23 mei 2019) binnen 1,5 jaar na de start van de bouw van het woongebouw;;*
  - b. *het niet duurzaam instand houden van gerealiseerde groenelementen en houtopstanden na realisatie'.*
4. *in aanvulling op het bepaalde in artikel 5 'agrarisch met waarden, 5.4 (specifieke gebruiksregels) eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'agrarisch met waarden' wordt aangemerkt:*
  - a. *het niet voorzien in de landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 1 Schetsboek Tatelaarweg 32 Didam (23 mei 2019) binnen 1,5 jaar na de start van de bouw van het woongebouw binnen het plangebied, alsmede het niet duurzaam instandhouden daarvan na realisatie;*
  - b. *het niet duurzaam instand houden van gerealiseerde groenelementen en houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'g'.*



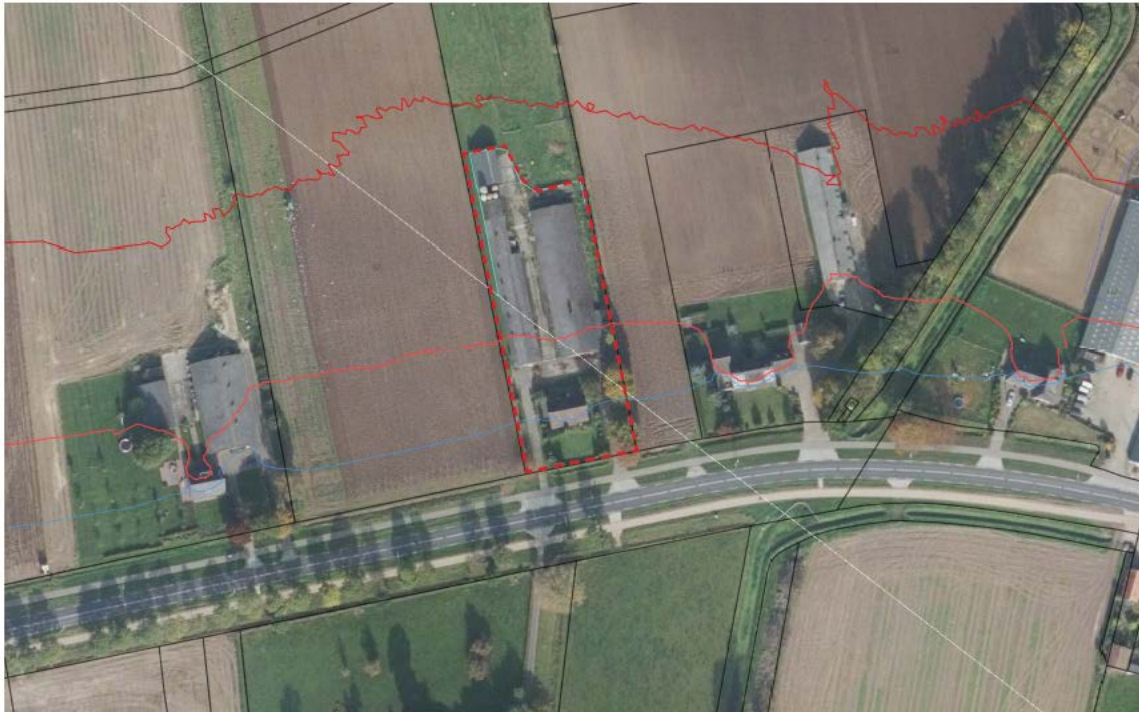
## TATELAARWEG 32, DIDAM

Tatelaarweg 32  
Didam  
23-05-2019

buro ontwerp &  
**omgeving**  
adviseurs voor leefomgeving

ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

LUCHTFOTO 1:500



buro ontwerp &  
**omgeving**  
adviseurs voor leefomgeving

1890



1930



1950



1990



2017



Situering woningen ivm geluid



1 Voorkeuringsewaarde (huidige situatie)  
 2 Voorkeuringsewaarde (na afwatering)  
 Onderzoekzone A12

SCHETSONTWERP

SCHETS 1:500



## TOELICHTING

### Analyse

Het erf bestaat uit een verzameling schuren en bijgebouwen met een woonhuis uit de jaren negentig aan de Tatalaarweg in Didam. Het boeren bedrijf (varkenshouderij) zal worden opgeheven. Na bedrijfsbeëindiging en sanering van de opstallen is een landschappelijke opwaardering met woningbouw als beoogde doel. Het plan voorziet in de ontwikkeling van twee nieuwe woningen die in één volume wordt geschakeld.

Het erf ligt aan de Tatalaarweg ten westen van Didam. De Tatalaarweg is een oude verbindingsweg tussen Zevenaar en Didam, aangezet met een bomenrij. De locatie ligt in het natte broekontginningslandschap/strokenverkeveling. Zoals veel boerderijen in het gebied, ligt het erf op een smal en diep perceel. De boerderijen zijn direct gelegen aan de Tatalaarweg, op de kop van het perceel. Het erf heeft een eigen oprit aan de Tatalaarweg. Veelal volgen de erven de richting van de percelen. De op de erven gelegen bebouwingen (stallen) versterken de dieptewerking, door deze op de lengte van het perceel te oriënteren. De gronden zijn hier natter waardoor de sloten dichters op elkaar liggen om de gronden te ontwateren. Tegenwoordig resteren er nog weinig kenmerkende beplantingen, zoals de houtsingels en meidoornhagen. Hierdoor hebben de strokenverkevelingen een deel van hun kleinschalige karakter verloren.

Bij de plaatsing van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de geluidscontouren van de Tatalaarweg na afwaardering. Hierdoor komt de nieuwe bebouwing verder van de Tatalaarweg te liggen. Ook is er een eis vanuit de beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Montferland, om de bebouwing te clusteren rond één knoepert en de woningen te integreren in één bouwvolume. Het huidige woonhuis zal behouden blijven.

### Uitgangspunten voor het ontwerp

De belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- Het opschonen van het erf door verwijderen van ontsierende bebouwing, verharding op het erf;
- Het behouden van waardevolle landschapselementen en op het erf, zoals bomen en hagen;
- Het respecteren van de geluidscontouren van de Tatalaarweg;
- Het clusteren van de twee nieuwe woningen bij het bestaande woonhuis in een knoepert;
- De twee nieuwe woningen integreren in één bouwvolume;
- De bebouwing aan laten sluiten op het omringende landschap;
- Het versterken van het landschap met kenmerkende groenstructuren en elementen zoals bomenrijen, hagen, houtsingels op perceelgrenzen en slotenpatronen;
- Het respecteren van en aansluiten op bestaande kavelrichtingen.
- Herstellen van het kleinschalige karakter van de strokenverkeveling.

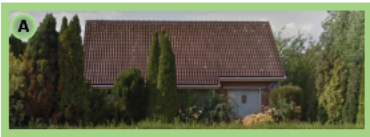
### Beschrijving van het ontwerp

Zoals gezegd zullen de twee woningen als één schuurvolume (in de vorm van een langgerekt schuurvolume) achter het bestaande woonhuis komen te liggen, die geluidscontour respecterend. De nieuwbouw van het knoepert zal in de lengterichting van het kavel, haaks op de weg geplaatst worden om zo de lengte van het kavel te benadrukken. De bebouwing zal als een boerenschuurvolume aangebracht worden. Er is hierbij gekozen voor een gezamenlijke ontsluiting via de reeds aanwezige westelijke oprit. Dit past goed in de manier van ontsluiten van boerderijen in het omringende landschap. Het vervallen van de oosterlijke oprit zorgt tevens voor een veiligere situatie op de Tatalaarweg. De oprit wordt aangezet met een haag. Een bestaande

kastanjeboom markeert de ingang. Een zichtlijn vanaf de straat over de oprit naar achteren het weilandlandschap in zorgt voor een visuele verbinding van de Tatalaarweg met het weilandlandschap.

De perceelsgrens van het linker kavel wordt aangezet met een wilgenrij. De bomenrij accentueert het smalle perceel en draagt bij aan de vergroening van het landschap en tevens het herstel van het kleinschalige landschap van de strokenverkeveling. Een erfboom (kastanje) midden op het gezamenlijke erf zorgt voor een centraal en markant punt. De perceelgrenzen van het bestaande woonhuis worden aangezet met een meidoornhaag. Ook de grens tussen de twee nieuwe woningen worden met een meidoornhaag aangezet. De kavelgrens van het rechter perceel zal aangeplant worden met groepjes bomen, om het karakter van de reeds aanwezige losse houtsingel door te zetten. Achter op het perceel zal een Hoogstam fruitboomgaard worden aangebracht in een weide met een bloemrijke mengsel. Een houtsingel dient als perceelsscheiding van de achterliggende weide en draagt bij aan het herstel van het kleinschalige landschap.

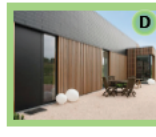
Kavel A is het huidige woonhuis, die recht op de Tatalaarweg is georiënteerd en zal visueel als hoofdgebouw functioneren van de cluster. Kavel B en C lopen in de lengterichting mee met de (oude) kavellijn. Kavel B en C zullen zowel in materialisatie als ook in kaphoogte ondergeschikt zijn aan kavel A. Het gebouw van kavel B en C bestaat uit twee verbonden woningen in een langgerekt schuurvolume (een twee-onder-een-kap woning). Deze is op het oosten gericht op het open landschap. Parkeren wordt inpandig opgelost tussen de twee woningen. De Noordelijke kapschuur achter op het perceel wordt behouden en zoals de woningen, ontsloten door middel van een halfverhard pad van graskeien.



Huidige woning (behouden)



Grote tuin met zicht over de weilanden



Inpandig parkeren tussen de woningen



Schuurwoning met terras



Schuurwoning

## SCHETSONTWERP



OPPERVLAKTE KAVELS

Kavel A: 1080 m<sup>2</sup>  
Kavel B: 730 m<sup>2</sup>  
Kavel C: 1641 m<sup>2</sup>

01



Knotwilgenrij

02



Bestaande kastanjabomen behouden

Erfboom (kastanje)

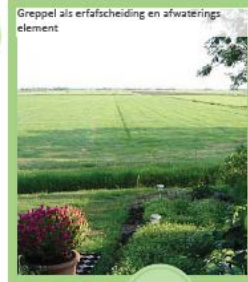
03



Bestrating van gebakken klinkers



Greppel als erfafscheiding en afwaterings element



04



07



Fruitboomgaard met bloemrijk gras

05



Houtsingel

06



Bomengroep in hoek van perceel

08



Meidoornhaag op perceelsgrens

09

Zichtlijn vanaf de Tatelaarweg over de oprit het landschap in

