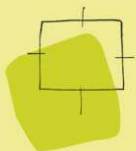


**Bestemmingsplan Groot Lobberikweg 5 te
Loerbeek**



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

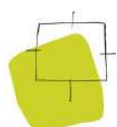
Bestemmingsplan Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

17 januari 2011
Projectnummer 151.00.06.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	14
3	Beleidskader	19
3.1	Streekplan Gelderland 2005	19
3.2	Notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'	20
3.3	Conclusie	21
4	Uitvoerings-aspecten	23
4.1	Archeologie	23
4.2	Bodem	24
4.3	Geluid	25
4.4	Externe veiligheid	26
4.5	Flora en fauna	27
4.6	Wet geurhinder en veehouderij	30
4.7	Water	32
4.8	Kabels en leidingen	34
5	Juridische toelichting	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlage

Separate bijlagen

Inleiding



Voor het perceel aan de Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek is een aanvraag ingediend bij de gemeente om medewerking te verlenen op basis van functieverandering voor het bouwen van twee nieuwe woningen. Het agrarische bedrijf zal beëindigd worden en de agrarische opstallen zullen worden gesloopt.

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. In de gemeentelijke notitie Ruimte voor Vernieuwing staat beschreven welke eisen de gemeente aan functieverandering stelt. Het voorgenomen initiatief draagt bij aan een toename van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van de agrarische opstallen en de goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Door de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kan het voorgenomen initiatief doorgang vinden.

Dit bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling, die de wijziging van het agrarisch bedrijf naar twee nieuwe woningen op het perceel Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek mogelijk maakt. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de geldende bestemmingsregeling, de toekomstige situatie en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het provinciaal en gemeentelijk beleid. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische toelichting. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Planbeschrijving

2

2.1

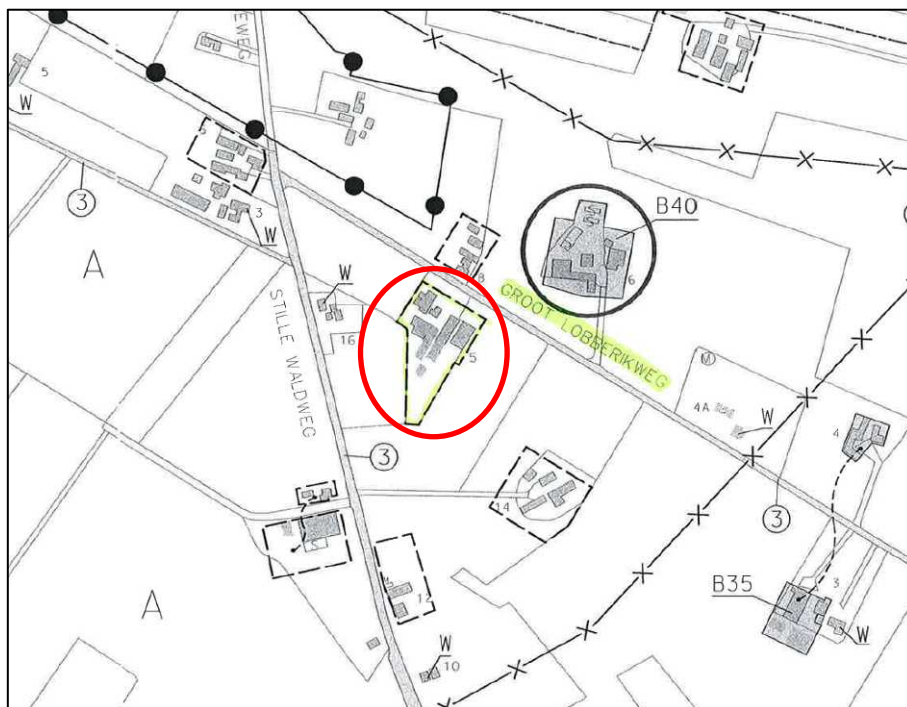
Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek. Het perceel ligt ten zuiden van de A18 en ten westen van de kern Kilder. De huidige bebouwing aan de Groot Lobberikweg 5 bestaat uit varkensstallen en een bedrijfswoning. Op dit moment rust er op het onderhavige perceel nog een milieuvergunning. De initiatiefnemer heeft in het verzoek aangegeven dat hij in zal stemmen met het ter zijner tijd intrekken van de milieuvergunning en het onttrekken van het agrarisch bouwperceel.



Luchtfoto met ligging plangebied aan de Groot Lobberikweg

Geldende planologische situatie



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale ligging plangebied.

Op het voorliggende plangebied zijn twee bestemmingsplannen van toepassing. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' van de voormalige gemeente Bergh, nu gemeente Montferland, zoals vastgesteld bij besluit van de raad op 30 november 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 3 juli 2001. Hier is vervolgens een herziening op gekomen, namelijk 'Buitengebied 2000, herziening 2002', vastgesteld door de gemeenteraad van Bergh op 19 februari 2004 en goedgekeurd door GS op 28 september 2004.

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied' met een bouwperceel.

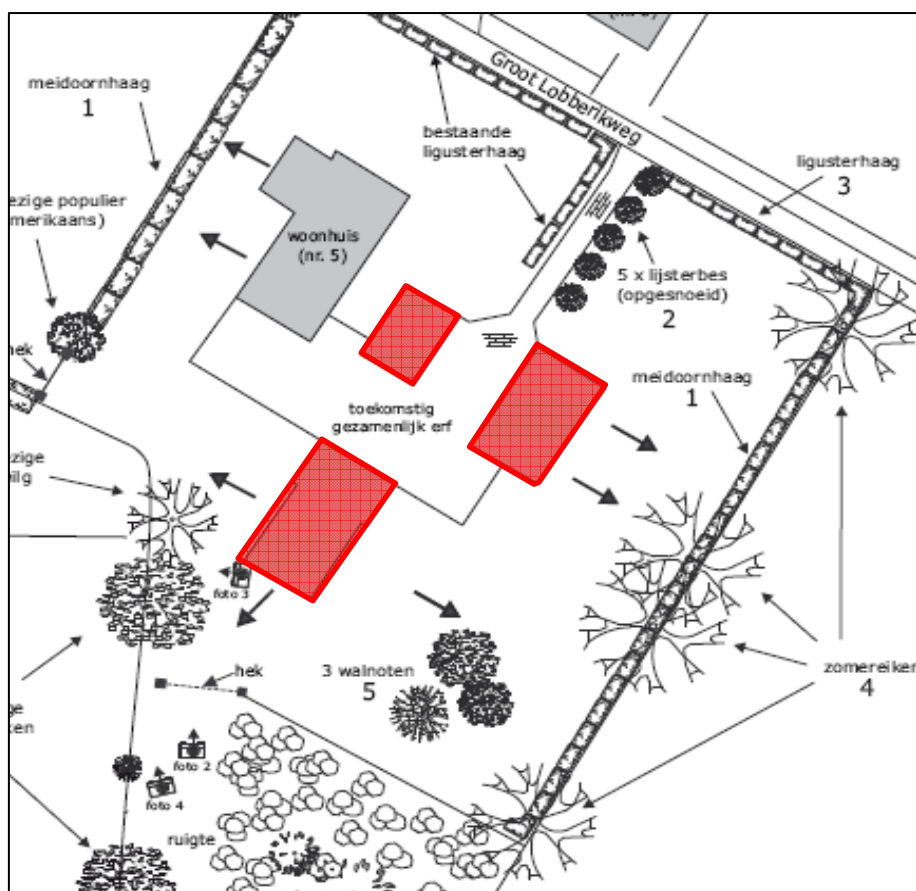
2.2

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 [m²]	Oppervlak nieuw [m²]	Saldo [m²]
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.

2.3

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Algemene referentie en randvoorwaarden

Ten behoeve van het opstellen van onderhavig plan is de strategie aangehouden zoals beschreven in het van het Landschapsontwikkelingsplan voor de gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek (LOP). Voor onderhavige locatie, gelegen in het landschap van de Montferlandse berg, is een en ander uiteengezet in het werkboek: 'Uitzicht vanaf en op de berg met een krans van dorpen, tussen open akkers en groene broeken', 12 februari 2008.

De locatie maakt deel uit van het gebied dat aangeduid wordt met 'de ring van broekgebieden' en valt binnen de zone 'natte zandontginningen'. Deze zone kent van oudsher elzensingels en op de meer drogere delen meidoornhagen. Van groot belang is de ecologische verbindingszone (passagemogelijkheden). In het gebied is verdichting met landschapselementen mogelijk.

Daarnaast is aangesloten op het Beeldkwaliteitsplan buitengebied, gemeente Montferland van maart 2010. Hieruit afgeleid zijn de te hanteren richtlijnen zoals het minder dominant maken van de bebouwing door opgaand groen toe te passen en het versterken/creëren van een aangename variatie van beslotenheid (erf) en openheid van het landschap. Verder is getracht de regel te hanteren, om de woonbebouwing aan minimaal één zijde van het erf, het aanzicht van het (gezamenlijke) erf te laten vormen.

Zicht

In onderhavige situatie zijn geen elementen aan te wijzen die gecamoufleerd zouden moeten worden door beplanting, zodat het totaalbeeld rustiger wordt. Er is rekening gehouden met zicht vanuit de toekomstige woningen naar het (open) veld, door solitairen toe te passen, die op enig moment opgesnoeid kunnen worden. Hierdoor blijft het uitzicht naar de omgeving bestaan, ondanks een jaarlijks toenemend volume aan 'groen'.

Interactie met agrarisch gebruik omliggende percelen

Met betrekking tot schaduw van nieuw aan te planten (hoge) bomen, wordt gesteld, dat hiervan weinig tot geen hinder is te verwachten. De initiatiefnemer is eigenaar en exploitant van omliggende percelen, zodat vooralsnog geen sprake is van (toenemende) hinder voor derden. Om de omliggende landbouwpercelen zo veel mogelijk te betrekken in het landschappelijk inpassingsplan, is de initiatiefnemer bereid het akkerland ten westen van het woonhuis als grasland te gaan exploiteren. Dit om een mooiere aansluiting te krijgen met de overige percelen.

Te handhaven begroeiing

De aan de westzijde van het perceel aanwezige bomen, zoals de zomereiken, knotwilg en de euramerikaanse populier, kunnen gehandhaafd blijven. Ook de treurwilg kan gehandhaafd blijven, omdat deze na de realisatie van de plannen, dicht bij de toekomstige woning staat, waardoor deze als tuinelement moet worden gezien. Hieronder staan enkele foto's van de te handhaven landschapselementen. De fotoposities zijn weergegeven op de tekening. Het overige aanwezige 'groen' op de locatie (waaronder berk en Europese vogelkers) kan, waar mogelijk, gehandhaafd blijven.



Foto 1 Links. Zomereik, meidoorn en hazelaar

Foto 2 Rechts Zomereik, met daarachter nog zichtbaar groen van de populier

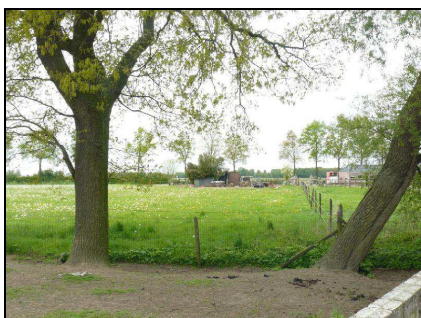


Foto 3 Links Zomereik (links) en treurwilg (rechts)

Foto 4 Rechts Dichtgelopen sloot langs de afrastering (uit te diepen)

Ontwerp

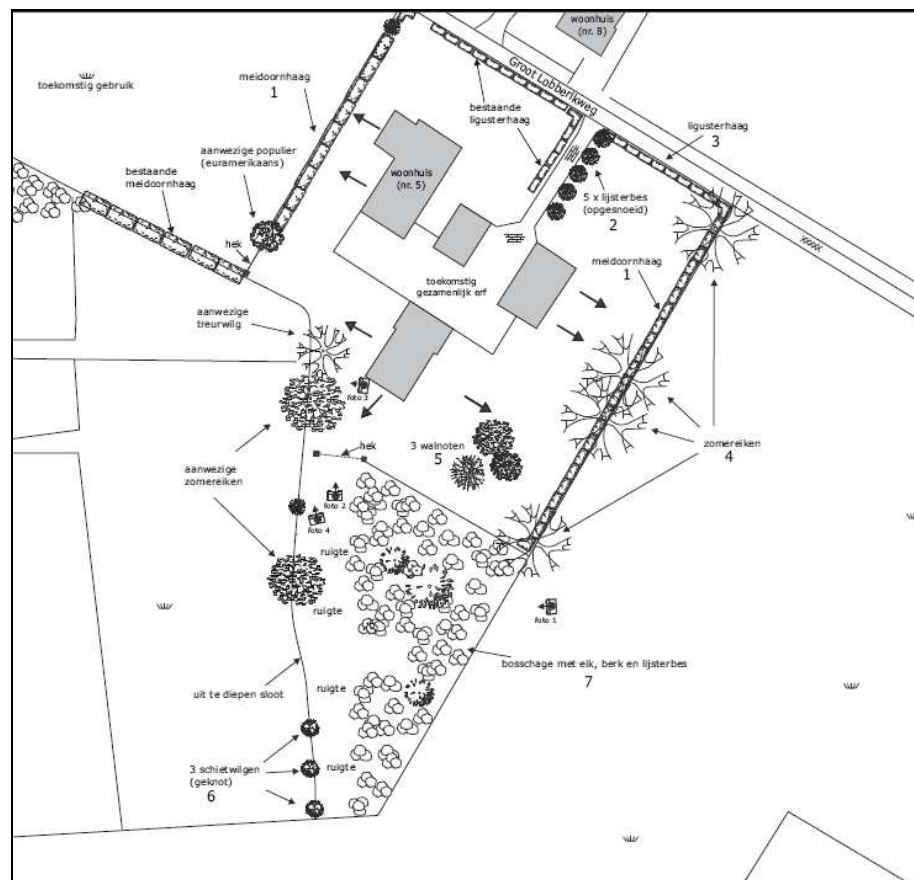
Op basis van grondsoort, grondwaterstand en verwachte luchtkwaliteit zijn er weinig beperkingen aangaande de keuze van plantmateriaal. Het inpassingsplan¹ heeft de volgende doelstellingen:

- het accentueren van de toekomstige begrenzingen van het bouwblok (vanuit de Groot Lobberikweg gezien) door hagen;
- het erf de uitstraling geven van één ruimtelijke eenheid en tevens het creëren en behouden van voldoende zicht naar de omgeving vanuit de toekomstige woningen;

¹ Landschappelijk inpassingsplan Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek, Econsultancy, 24 september 2010

- het aankleden van het erf met enkele walnoten, als overgang tussen bebouwing en bosschage;
- het invulling geven aan de EVZ waarin de locatie is gelegen, door een bosschage te realiseren met de nodige beschutting, het in ere herstellen van de sloot aan de westzijde van het perceel en het wijzigen van het (agrarisch) gebruik van het perceel ten westen van de locatie.

Bovenstaande doelstellingen zijn in de onderstaande tekening uitgewerkt. Op deze tekening is niet de afrastering weergegeven, die wel noodzakelijk is. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat hierbij geen afrastering met gaas wordt toegepast (barrière voor migrerende fauna).



Inrichtingsschets nieuwe situatie

In navolgende tabellen is per landschapselement een overzicht gegeven van het toe te passen plantmateriaal. Elk element heeft een nummer toegekend gekregen, dat is weergegeven op de tekening.

Tabel I. Soortenlijst en toepassing van element 1

Toepassing	Soort	Lat. naam	Voorkeur m/v	Dimensies (lengte in m)	Aantal benodigd	Opmerkingen
Haag (west)	meidoorn	-	n.v.t.	60 m	120	
Haag (oost)	meidoorn	-	n.v.t.	85 m	170	

Tabel II. Soortenlijst en toepassing van element 2

Toepassing	Soort	Lat. naam	Voorkeur m/v	Dimensies (lengte in m)	Aantal benodigd	Opmerkingen
Begeleiding oprit	lijsterbes	-	n.v.t.	20	5	

Tabel III. Soortenlijst en toepassing van element 3

Toepassing	Soort	Lat. naam	Voorkeur m/v	Dimensies (lengte in m)	Aantal benodigd	Opmerkingen
Haag	liguster	-	n.v.t.	30 m	250	

Tabel IV. Soortenlijst en toepassing van element 4, 5 en 6

Toepassing	Soort	Lat. naam	Voorkeur m/v	Dimensies (lengte in m)	Aantal benodigd	Opmerkingen
Markering grens met agrarisch perceel	zomereik	-	n.v.t.	-	4	-
overgang tussen bewoning en natuur	walnoot	-	n.v.t.	-	3	-
Knotboom	schietwilg	-	n.v.t.	-	3	Stekken van autochtoon/lokaal materiaal gebruiken

Tabel V. Soortenlijst en toepassing van element 7

Toepassing	Soort	Lat. naam	Voorkeur m/v	Dimensies (lengte in m)	Aantal benodigd	Opmerkingen
Boschage	eik, berk en lijsterbes	-	n.v.t.	1.300 m ²	circa 2.500	10% bijmenging met hazelaar, sleedoorn, gelderse roos en vuilboom. Opgaande bomen oostzijde / struiken westzijde.

De in de rapportage omschreven aanleg van natuurontwikkeling geldt als voorwaarde bij functieverandering naar wonen in de EHS-verbindingszone. Dit is als zodanig vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Groot Lobberikweg. Dit is een lokale weg. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie zullen ook het hiermee samenhangende transport en verkeersbewegingen komen te vervallen. In de nieuwe situatie zal er een aanmerkelijke vermindering van het aantal verkeersbewegingen optreden. Tevens zal één van de twee huidige inritten vervallen. Alle drie de woningen zijn aangesloten op één en dezelfde inrit.

Op eigen terrein moet voorzien worden in de parkeerbehoefte. Voor een vrijstaande woning wordt gerekend met een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren, in de vorm van een oprit of een garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

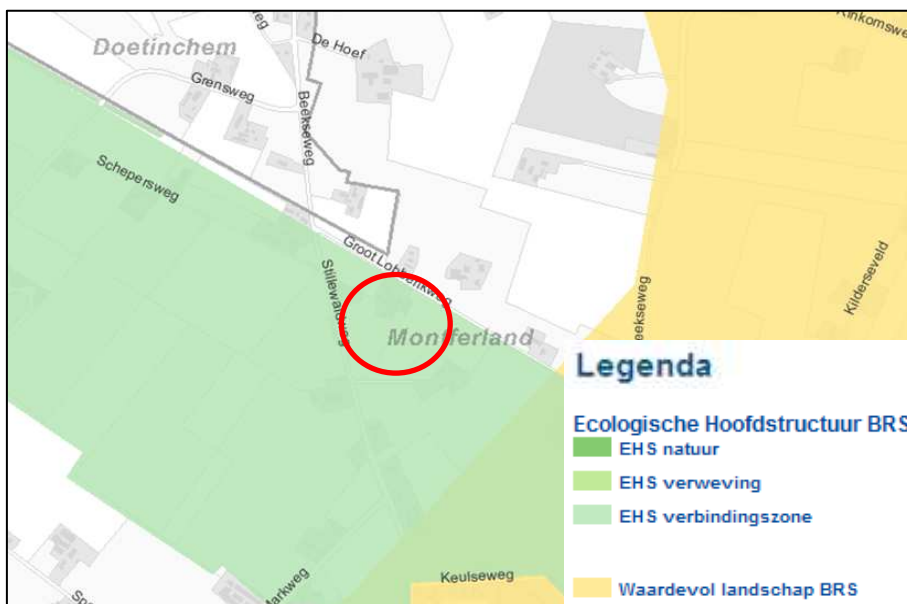
3.1

Streekplan Gelderland 2005

In het Streekplan van de provincie Gelderland staan de hoofdlijnen voor het ruimtelijke beleid van de provincie vanaf 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van 'structuurvisie' gekregen. Dit betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Op de plankaart 'ruimtelijke ontwikkeling' is het plangebied gelegen binnen een zoekruimte voor Regionale waterberging. Tot de vaststelling van de streekplanuitwerking regionale waterberging geldt voor de zoekgebieden als beleid, dat onomkeerbare ontwikkelingen die de functie van waterberging kunnen belemmeren, worden afgewogen tegenover de werkelijk benodigde ruimte aan waterberging. Het initiatief tot functieverandering brengt geen nieuwe verharding met zich mee en belemmert daarmee de waterberging niet.

Tevens valt het plangebied binnen de EHS verbingszone. Hierbinnen geldt het nee-tenzij principe. Het initiatief is hiermee niet in strijd, doordat de ontwikkelingen geen negatieve gevolgen zullen hebben op de EHS. Dit is nader onderbouwd bij de uitvoeringsaspecten.



Uitsnede Beleidskaart Ruimtelijke Structuur, Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan van de Provincie Gelderland vermeldt over functieverandering van gebouwen in het buitengebied, dat dit moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog, dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld.

Uitgangspunt is, dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Het initiatief tot functieverandering draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, doordat de agrarische opstallen worden gesloopt en er twee nieuwe woningen voor worden teruggebouwd. Het aantal vierkante meters aan bebouwing zal aanzienlijk verkleind worden.

3.2

Notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'

De notitie 'ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' bevat een gemeentelijke uitwerking van het beleid van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen voor functieverandering. Dit beleid zal naar verwachting vertaald worden in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Montferland.

De gemeente Montferland stelt in de notitie dat met hergebruik c.q. functieverandering van vrijkomende of vrijgekomen (agrarische) bebouwing of gebouwen de volgende twee doelen dienen te worden gediend:

1. Functieverandering leidt tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente hanteert hiertoe drie vereveningsmethoden, namelijk sloop, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing;
2. Functieverandering leidt tot een impuls aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale kwaliteit in het buitengebied.

Bij functieverandering naar wonen geldt:

- als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden. Bij de sloop van ten minste 1.500 m² mogen er twee zelfstandige woningen (max. 750 m³ per woning) teruggebouwd worden.

Alleen ingeval van de uitvoering van de 'ruimte voor ruimte'- regeling op basis van het Pact van Brakkestein kan er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake

zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen, zonder verdere toepassing van verevening.

De notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' is vastgelegd in de parapluherziening functieverandering. Hierin staat dat functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen, door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen', door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage zal leveren aan de omgevingskwaliteit. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast.

Echter, in gebieden met het groen blauwe raamwerk kan niet de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast (functieverandering met nieuwbouw). Daarom is de voorliggende herziening opgesteld. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

3.3

Conclusie

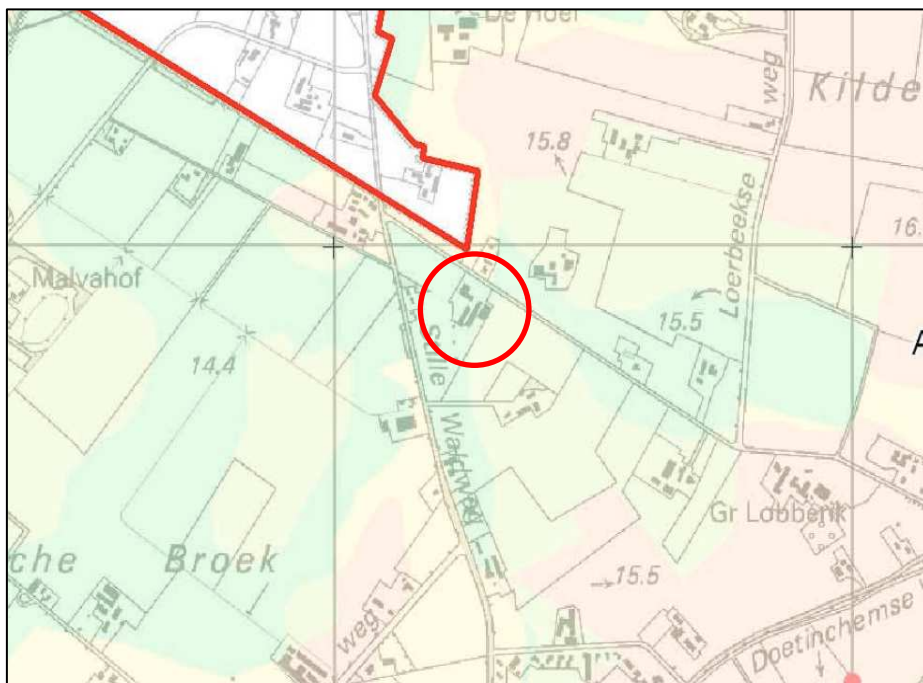
Het initiatief is niet in strijd met het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Uitvoerings- aspecten

4.1

Archeologie

De gemeente Montferland heeft een eigen maatregelenkaart met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarde. Hierop is het plangebied aangegeven als gebied met een lage archeologische verwachting (AWV-8).



Uitsnede archeologische maatregelenkaart gemeente Montferland, met globale ligging plangebied

Door de lage trefkans heeft het initiatief zeer waarschijnlijk geen invloed op mogelijke archeologische resten in de bodem. Tevens worden de nieuwe woningen gebouwd op de plek waar de agrarische opstallen staan. Deze bodem is dus al geroerd.

Conclusie

Door de lage archeologische trefkans en gezien het feit dat ter plaatse reeds bodemroeringen hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verstoord is, kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

4.2

Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond.

Bij de aanvraag om een bouwvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Vanwege de voorgenomen bestemmingswijziging en bouwactiviteiten aan de Groot Lobberikweg 5 in Loerbeek is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Onderzocht is het perceel met een oppervlak van 5.500 m². Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Bergh, sectie L, nrs. 778 en 779 (ged.). Op dit perceel is een agrarisch bedrijf aanwezig. Het voornemen is om de varkensschuren, een werktuigenberging en het achterhuis van de woonboerderij te slopen. Op de locatie zal een tweetal woningen worden gerealiseerd. Het bodemonderzoek is conform de geldende richtlijnen (NEN5740-2009) uitgevoerd.

Resultaten bodemonderzoek

Ter plekke van de voormalige ondergrondse HBO-tank (3.000 l) zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen aanwijzingen naar voren gekomen die duiden op de brandstoffenverontreiniging van de bodem ter plaatse. Voor het overige terrein geldt dat de bovengrond plaatselijk zwak puinhoudend is. Er zijn geen asbestverdacht materialen aangetroffen. In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. In de ondergrond zijn de gehalten aan PCB licht verhoogd en in het grondwater zijn de stoffen barium en nikkel licht verhoogd te noemen. De verhoogde gehalten aan barium en nikkel in het grondwater kunnen waarschijnlijk worden gerelateerd aan regionaal verhoogde achtergrondwaarden. Voor het overige zijn er geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen in de bodem gemeten.

Conclusie

Voor de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouwplannen (wonen) zijn geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig.

² Verkennend bodemonderzoek Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek, gemeente Montferland, Econsultancy, 20 mei 2010

Opgemerkt wordt dat voor vrijkomende grond binnen dit gebied de regels van Actief Bodembeheer (bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan) en/of het Besluit bodemkwaliteit gelden.

4.3

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt woningen als zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wgh dient plaats te vinden.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Het perceel van de initiatiefnemer ligt aan een weg met een maximumsnelheid van 80 km per uur.

Voor het perceel aan de Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek is een geluidsonderzoek³ verricht. De woningbouwlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Loerbeek binnen de geluidszone van de Groot Lobberikweg en de Stillewaldweg. De geplande woningen liggen op 31 m uit de as van de Groot Lobberikweg en op 130 m uit de as van de Stillewaldweg. De woningen liggen op 870 m van de A18 en daarmee buiten de zone van de A18. De geluidsbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de Montferland. De onderstaande tabel geeft voor de Stillewaldweg een overzicht van de ligging van de 48 dB contour van de invalende geluidsbelasting Lden in 2020, met en zonder 2 dB aftrek ex. art. 110-g Wgh.

Overzicht afstand Stillewaldweg tot 48 dB contour inc. Aftrek van 2 dB			
Contour (na aftrek 2 dB)	Contour (zonder aftrek)	1,5 m	4,5 m
48 dB	50 dB	33 m	41 m

De woningen liggen op ten minste 130 m uit de as van de Stillewaldweg. De 48 dB contour ligt op 4,5 m hoogte op 41 m uit de as van de weg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de woningen wordt niet overschreden door wegverkeer op de Stillewaldweg. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Groot Lobberikweg is akoestisch niet relevant door de lage ver-

³ Geluidbelasting wegverkeer op woningen Groot Lobberikweg te Loerbeek, Adviesburo van der Boom, 5 juli 2010

keersintensiteit. De geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de woningen hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering GA_k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering GA_k . De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

Bij het bepalen van de benodigde geluidswering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De geluidsbelasting op de gevels ligt onder de 50 dB, zonder aftrek. Bij een geluidsbelasting van 53 dB of minder is de minimum GA_k vereist van 20 dB. Er zijn geen aanvullende geluidswerende voorzieningen nodig aan de gevels van de woningen.

Conclusie

Het onderhavige plan voldoet aan de Wgh. Voor de woningen hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd en er zijn geen aanvullende geluidswerende voorzieningen nodig aan de gevels van de woningen.

4.4

Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving. Door maatregelen kan de noodzakelijk aan te houden afstand tussen een risicovolle activiteit en een risicogevoelig object worden verkleind.

Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het groepsrisico kijkt naar het aantal mensen dat kan overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De kans op een ongeluk met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord. Het plaatsgebonden risico is een maat voor een minimum beschermingsniveau. Dit wordt aangegeven met een contour waarbinnen beperkingen gelden voor zogenoemde (beperkt) kwetsbare objecten.

Plangebied

Het plan voorziet in het positief bestemmen van een risicogevoelig object (te bouwen twee extra woningen). In de omgeving van het onderzoeksgebied bevinden zich echter geen risicovolle bedrijfsactiviteiten. Op de kaart uit de risicoatlas van de provincie Gelderland zijn wel hoogdruk gasleidingen aangegeven. De afstand tot het onderzoeksgebied is meer dan 250 m resp. 300 m. Minimaal aan te houden afstand van de as van de gasleiding tot (incidentele)

woonbebouwing is volgens de Circulaire 4 m. De hoogdruk gasleidingen zullen dus geen beperkingen opleveren.

Er bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningsleiding of andere voor externe veiligheid relevante activiteiten in de omgeving van het onderzoeksgebied. Bij de inventarisatie is ook gebruik gemaakt van de Risicoatlas provincie Gelderland.



Uitsnede risicoatlas van provincie Gelderland

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavig plan.

4.5

Flora en fauna

Voor het plangebied aan de Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek in de gemeente Montferland is een quickscan⁴ flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is uitgevoerd in het kader van de geplande bestemmingsplan wijziging. De initiatiefnemer is voornemens een vijftal varkensschuren en de werktuigberging te slopen. Op de locatie zal een tweetal woningen met bijgebouwen worden gerealiseerd. De bomen blijven bij deze ingrepen gehandhaafd.

Resultaten onderzoek

Waarnemingen en te verwachten soorten:

Op de locatie zijn algemene broedvogelsoorten te verwachten in de begroeiing, alsmede in de berging en hooizolders. Tijdens het veldbezoek zijn huis-

⁴ Quickscan flora en fauna Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek gemeente Montferland, 17 mei 2010

mussen waargenomen. Er is echter geen broedgelegenheid voor de soort op de planlocatie. De onderzoekslocatie biedt potentiële broedgelegenheid voor steenuil. Na een grondige inspectie zijn echter geen sporen aangetroffen, zodat de soort op de onderzoekslocatie kan worden uitgesloten. De te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie is wegens de toegankelijkheid van de spouwmuren geschikt voor vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Er zijn geen sporen gevonden die duiden op de aanwezigheid van steenmarter. Er zijn verder algemene zoogdieren en amfibieën (landhabitat) te verwachten. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet: Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Ten aanzien van vleermuizen zijn, afhankelijk van de uitkomst van aanvullend onderzoek, mogelijk maatregelen noodzakelijk. Voor de te verwachten algemene voorkomende amfibieën en grondgebonden zoogdieren geldt de algemene zorgplicht. Er zijn geen specifieke maatregelen nodig.

Gebiedsbescherming

Op basis van de huidige planvorming wordt verwacht dat de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS niet worden aangetast. In de quickscan wordt geadviseerd om de plannen aan het bevoegd gezag voor te leggen, dit ter beoordeling van de consequenties in de planvorming ten aanzien van de EHS. De provincie Gelderland is het bevoegd gezag en beslist in deze. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Noodzaak tot nader onderzoek

Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van de varkensschuren op de onderzoekslocatie. Door de uitvoering van nader onderzoek binnen het geschikte seizoen; kan dit vastgesteld worden.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

Indien uit aanvullend vleermuisonderzoek blijkt dat zich op de onderzoekslocatie een vaste rust- of verblijfplaats bevindt, treden er door de voorgenomen sloop mogelijk overtredingen op ten aanzien van de Flora- en faunawet. Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf bij Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd middels een ontheffingsaanvraag.

Aanvullend vleermuisonderzoek

Zoals aanbevolen is een aanvullend vleermuisonderzoek⁵ verricht. Hieronder zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Waarnemingen en te verwachten soorten

Op de onderzoekslocatie bevindt zich een groep van tenminste 5 gewone dwergvleermuizen. Naar verwachting betreft het alle vrouwtjes. Vast is komen te staan dat hierbij geen gebruik werd gemaakt van de te slopen varkensstal op de onderzoekslocatie. Vermoedelijk bevindt zich een zomerverblijf in het woonhuis op de onderzoekslocatie of in het woonhuis aan de overzijde van de Groot Lobberikweg. Er is geen sprake van een balts-/paarverblijf op de onderzoekslocatie. De wilg ten zuiden van de paardenuitloop heeft een belangrijke functie als foerageerplek voor gewone dwergvleermuizen. Volgens de huidige plannen blijft de boom bij de ingreep gehandhaafd en is er daarom geen sprake van aantasting van belangrijk foerageergebied. Zonder onderzoek in de kraamperiode kan niet worden uitgesloten dat de te slopen schuur toch een verblijfsfunctie heeft. Gelet op de waarneming van een kleine groep van vermoedelijk vrouwelijke exemplaren is voortplanting op de onderzoekslocatie niet uitgesloten. Echter is ook vast komen te staan dat op de onderzoekslocatie of in ieder geval de directe omgeving ervan verblijfplaatsen aanwezig zijn.

Op basis van de geschiktheid van de omgeving wordt geacht dat het in dit specifieke geval ecologisch gezien verantwoord is om de sloopwerkzaamheden uit te voeren zonder aanvullend onderzoek in de kraamperiode. Hierbij zal echter wel van een "worst-case" scenario moeten worden uitgegaan, waarbij wordt aangenomen dat de schuur een functie als kraamverblijf heeft. Vervolgens dienen er maatregelen te worden getroffen om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen:

1. sloop buiten de voor de soort gevoelige periode
2. de te slopen bebouwing minimaal 2 weken voorafgaand aan de sloop ongeschikt maken
3. de nieuwbouw geschikt maken voor de functie als kraamverblijf.

Opgemerkt wordt dat de aan te bieden alternatieve kraamverblijfplaats functioneel moet zijn voor aanvang van de kraamperiode (half mei). Bij het geschikt maken van de nieuwbouw betekent dit dat sloop (vlak) na de kraamperiode zal moeten plaatsvinden, aangezien anders de nieuwbouw niet voor de volgende kraamperiode zal zijn gerealiseerd. Om dit probleem te ondervangen kan ook worden gekozen voor het aanbrengen van een speciale kraamkast op de huidige, te handhaven bebouwing. Indien het treffen van maatregelen niet mogelijk is zal aanvullend onderzoek in de kraamperiode uitgevoerd kunnen worden, om de aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen schuur verder uit te sluiten. Indien blijkt dat er ook in de kraamperiode

⁵ Aanvullend vleermuisonderzoek Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek, Econsultancy, 2 november 2010

geen sprake is van een verblijfsfunctie zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk.

Tot slot wordt opgemerkt dat door het deels afwijken van het vleermuisprotocol er een juridische onzekerheid blijft bestaan. Eventuele bezwaarmakers kunnen zich formeel beroepen op de Flora- en faunawet. Door echter te kiezen voor een "worst-case"-scenario, op basis van waarnemingen in het najaar is in dit specifieke geval er ecologisch gezien geen bezwaar tegen sloop zonder aanvullend onderzoek.

Conclusie

Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. Mits de maatregelen in acht worden genomen zoals hierboven beschreven.

4.6

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Op het perceel aan de Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek is een onderzoek⁶ uitgevoerd naar de geurbelasting op de geplande nieuwbouw van twee woningen. Berekend is de geurbelasting, veroorzaakt door rondom het perceel gelegen veehouderijen. Hierbij is gebruik gemaakt van de computerprogramma's V-Stacks Gebied en V-Stacks Vergunning.

Uitgangspunten

Het onderzoeksgebied is gelegen in een concentratiegebied zoals vastgelegd in bijlage I van de Meststoffenwet. Op grond van artikel 3, lid 1, onder a en b van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de norm voor de geurbelasting van geurgevoelige objecten in een concentratiegebied binnen de bebouwde kom maximaal 3,0 odour units per kubieke meter lucht en buiten de bebouwde kom 14,0 odour units per kubieke meter lucht. Bij de berekening is van de direct omliggende veehouderijen en van de relevante veehouderijen op grotere af-

⁶ Berekening V-Stacks Gebied Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek, Witjes Milieuadvies BV, 10 december 2009

stand de vergunde geuremissie bepaald. Deze gegevens zijn verkregen via Web-BVB (Bestand Veehouderijen Bedrijven). De geuremissies van de veehouderijen zijn per veehouderij als één bron geprojecteerd op de rand van het agrarisch bouwblok. Bij de berekening is, voor wat betreft de beoordelingspunten, uitgegaan van de vier hoekpunten van de nieuw te bouwen woningen.

Resultaten onderzoek

Ten aanzien van de berekening van de geurbelasting op de beoordelingspunten kan het volgende worden geconcludeerd:

- De achtergrondbelasting, afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom het perceel Groot Lobberikweg 5 in Loerbeek, is berekend op maximaal 8,7 ou/m³. Hierbij is de veehouderij aan de Stillewaldweg 14 in Loerbeek bepalend;
- De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Stillewaldweg 14 in Loerbeek is berekend op maximaal 5,5 ou/m³. Hierbij is gerekend vanaf de rand van het agrarisch bouwblok;
- Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is circa 11%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als redelijk goed aan te merken;
- Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Stillewaldweg 14 in Loerbeek, is circa 13%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als redelijk goed aan te merken;
- De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Stillewaldweg 14 in Loerbeek voldoet ruimschoots aan de norm van 14,0 ou/m³ voor situaties in een concentratiegebied buiten de bebouwde kom;
- Binnen een afstand van 50 m zijn geen veehouderijen gelegen waar dieren worden gehouden waarvoor op grond van de Wet geurhinder en veehouderij vaste minimale afstanden gelden.

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

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de verandering van de bestemming in de directe omgeving geen veehouderijen hindert in de huidige bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkeling. Tevens is sprake van een redelijk goed leefklimaat binnen de te wijzigen bestemming. De normen zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij zijn weergegeven, worden bij de realisatie van de woningen niet overschreden. Dit betekent dat er vanuit deze wet geen beperkingen aan de komst van de woningen worden opgelegd.

4.7

Water

Het Rijk heeft met het waterbeleid van de 21e eeuw twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Rijn en IJssel stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door uitvoering van het project niet verslechteren.

In de onderstaande tabel worden alle waterhuishoudkundige aspecten besproken, die relevant zijn voor het project.

Watertoetstabel

	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 m vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade);	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. Bevinden zich in of nabij het plangebied en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Conclusie

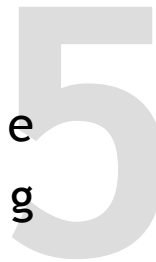
Aangetoond is dat de hiervoor genoemde uitvoeringsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

4.8

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Derhalve zijn er geen leidingen of beschermingszones waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Juridische toelichting



Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van twee nieuwe woningen. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure uit deze wet is gevolgd. In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 inwerking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de op grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Artikel 3 bevat de bestemming 'Natuur'. Op basis van deze bestemming kan de geplande bosschage worden aangelegd.

De woningen zijn bestemd met de bestemming 'Wonen'. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk 3,5 m en 9 m. De woningen hebben een maximale inhoudsmaat van 750 m³ en dienen binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak gebouwd te worden. In de bestemmingsvlakken mogen bijgebouwen worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 6 m en maximale oppervlakte van 100 m².

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit hoofdstuk staan ook de algemene afwijkingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de afwijkingsregels kan worden afgeweken van de planregels. Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Conform art 6.12 1e lid Wro moet de gemeente raad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform art 6.12 2e lid onder a, de kosten anderszins zijn verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen.

Planschade

Een belanghebbende kan, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek indienen om een tegemoetkoming van de schade, indien degene in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wro genoemde oorzaak (Artikel 6.1 Wro).

Conclusie

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. De gemeenteraad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan de overlegpartners: Waterschap Rijn en IJssel, de provincie Gelderland en VROM-Inspectie.

Het Waterschap, de provincie en de VROM-Inspectie hadden geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan. De ontvangen reacties zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

B i j l a g e

Ontvangen reacties in kader van vooroverleg

Van: Postbus VI Ruimtelijkeplannen <Postbus.VIRuimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: "ruimtelijkeplannen@montferland.info" <ruimtelijkeplannen@montferland.info>
CC: "n.tolan@prv.gelderland.nl" <n.tolan@prv.gelderland.nl>
Datum: 12/20/2010 1:38
Onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan "Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek"

kenmerk: 38526

Geacht college,

Op 15 november 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Groot Lobberik 5 te Loerbeek".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Oost,
mr. R.J.M. van den Bogert

i.o.
ir. W.P.J. ter Haar
Coördinator

.....
VROM-Inspectie
Regioafdeling Oost
Pels Rijckenstraat 1 | 6814 DK | Arnhem
Postbus 136 | 6800 AC | Arnhem

.....
T 026 3528400

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Montferland
Postbus 47
6940 BA DIDAM

Gemeente Montferland	
reg.nr.	afdeling
	RO
Ingekeerd op: - 1 DEC. 2010	
aan: wett. voors.	
aan: wett. voors.	
aan: wett. voors.	
aan: wett. voors.	

Verzenddatum:

30 NOV. 2010

Nummer:

10.15594

Uw brief van:

5 november 2010

Uw kenmerk:

Onderwerp:

Reactie op voorontwerp
bestemmingsplan Groot
Lobberikweg 5

Contactpersoon:

N.E. Otten

Telefoon:

0314-369557

E-mail:

n.otten@wrij.nl

Kopie aan:

auteur

Bijlage(n):

geen

Geacht college,

Op vrijdag 5 november 2010 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek toegestuurd. In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is dit de reactie van waterschap Rijn en IJssel.

Na beoordeling van de ingediende stukken heb ik geen op- en/of aanmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan en de hierin opgenomen waterparagraaf. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Mocht u nog wijzigingen aanbrengen in het plan, dan word ik daarvan graag op de hoogte gesteld.

Met vriendelijke groet,



drs. I. Canter Cremers-Rijsdorp
manager Waterbeheer



provincie
GELDERLAND

Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11
telefaxnummer (026) 359 94 80
e-mailadres post@gelderland.nl
internetsite www.gelderland.nl

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Montferland
Postbus 47
6940 BA DIDAM

Gemeente Montferland	
Regio	Afdeling
Ingevoerd op 5 JAN 2011	
zaaknummer 2010-019681	GEZORIEN
Aan de hand van:	
Aan de hand van:	
Aan de hand van:	
Aan de hand van:	

datum

4 januari 2011

onderwerp

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Voorontwerp-bestemmingsplan Groot Lobberikweg 5
te Loerbeek

zaaknummer

2010-019681

Geacht college,

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ontving ik op 8 november 2010 het voorontwerp van het bestemmingsplan Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek.

Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 (hierna: structuurvisie) en verschillende uitwerkingen en herzieningen daarvan. Voorts gelden er verschillende thematische structuurvisies.

Een gedeelte van het provinciale beleid is op grond van de Wro-Agenda vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: verordening). De verordening stelt eisen ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de functieverandering en beëindiging van een bestaand agrarisch bedrijf, ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande woningen. Het plangebied ligt aan de Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek, ten zuiden van de Rijksweg A18 en ten westen van de kern Kilder.

Provinciaal belang

Het voorontwerp geeft de provinciale afdelingen aanleiding om te adviseren ten aanzien de provinciale belangen EHS en functieverandering.

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het provinciale beleid voor de EHS is opgenomen in (de in 2009 herziene) paragraaf 2.7 van de structuurvisie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen EHS met de functies 'natuur', 'verweving' en ecologische verbindingzones. Binnen de EHS geldt de 'Nee, tenzij'-benadering.

inlichtingen bij dhr. K. de Meulder

e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 359 98 10

BNG 's-Gravenhage, rekeningnummer 28.50.10.824
Rabobank, rekeningnummer 14.39.37.529
ING, rekeningnummer 859762
btw-nummer NL001825100.B03

IBAN-nummer NL74BNGH0285010824
SWIFT/BIC: BNGHNL2G

Dit betekent dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. De wezenlijke kenmerken of waarden zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische hoofdstructuur (2006).

De afdelingen hebben geconstateerd dat bovengenoemd beleid goed is verwerkt in het plan. Hierbij hebben zij in aanmerking genomen dat, blijkens het opgestelde inrichtingsplan, een goede invulling wordt gegeven aan de ecologische verbindingszone, door een bosschage te realiseren met de nodige beschutting, het in ere herstellen van de sloot aan de westzijde van het perceel en het wijzigen van het (agrarisch) gebruik van het perceel ten westen van de locatie.

Functieverandering

Het plan voorziet in functieverandering van vrijkomende of vrijgekomen bebouwing. Het provinciale beleid voor functieverandering is opgenomen in paragraaf 2.3 van de structuurvisie. Voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen is dit beleid verder uitgewerkt in de regionale regeling Notitie functieverandering buitengebied (oktober 2007).

De afdelingen hebben geconstateerd dat bovengenoemd beleid goed is verwerkt in het plan. Hierbij hebben zij in aanmerking genomen dat het plan wat betreft de te slopen en te bouwen oppervlakten past binnen de voorwaarden die in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluperziening ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'.

Advies

Gelet op het provinciale belang dient u de terinzagelegging van het ontwerp opnieuw aan ons kenbaar te maken. Dit kan door het invullen van het E-formulier op de website www.gelderland.nl.

Hoogachtend,
namens de Algemeen Directeur
van de provincie Gelderland,



W.S.G. Meijer
teammanager Ruimtelijke Ordening Advisering

S e p a r a t e b i j l a g e n

- Landschappelijk inpassingsplan Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek, Econsultancy, 24 september 2010
- Verkennend bodemonderzoek Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek, gemeente Montferland, Econsultancy, 20 mei 2010
- Geluidbelasting wegverkeer op woningen Groot Lobberikweg te Loerbeek, Adviesburo van der Boom, 5 juli 2010
- Quickscan flora en fauna Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek gemeente Montferland, 17 mei 2010
- Aanvullend vleermuisonderzoek Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek, Econsultancy, 2 november 2010
- Berekening V-Stacks Gebied Groot Lobberikweg 5 te Loerbeek, Witjes Milieuadvies BV, 10 december 2009