

Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging  
Kollenburgweg nabij nr. 3 te Didam



ONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



**Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging  
Kollenburgweg nabij nr. 3 te Didam**

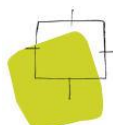
O N T W E R P

Inhoud

---

Toelichting  
Regels  
Verbeelding

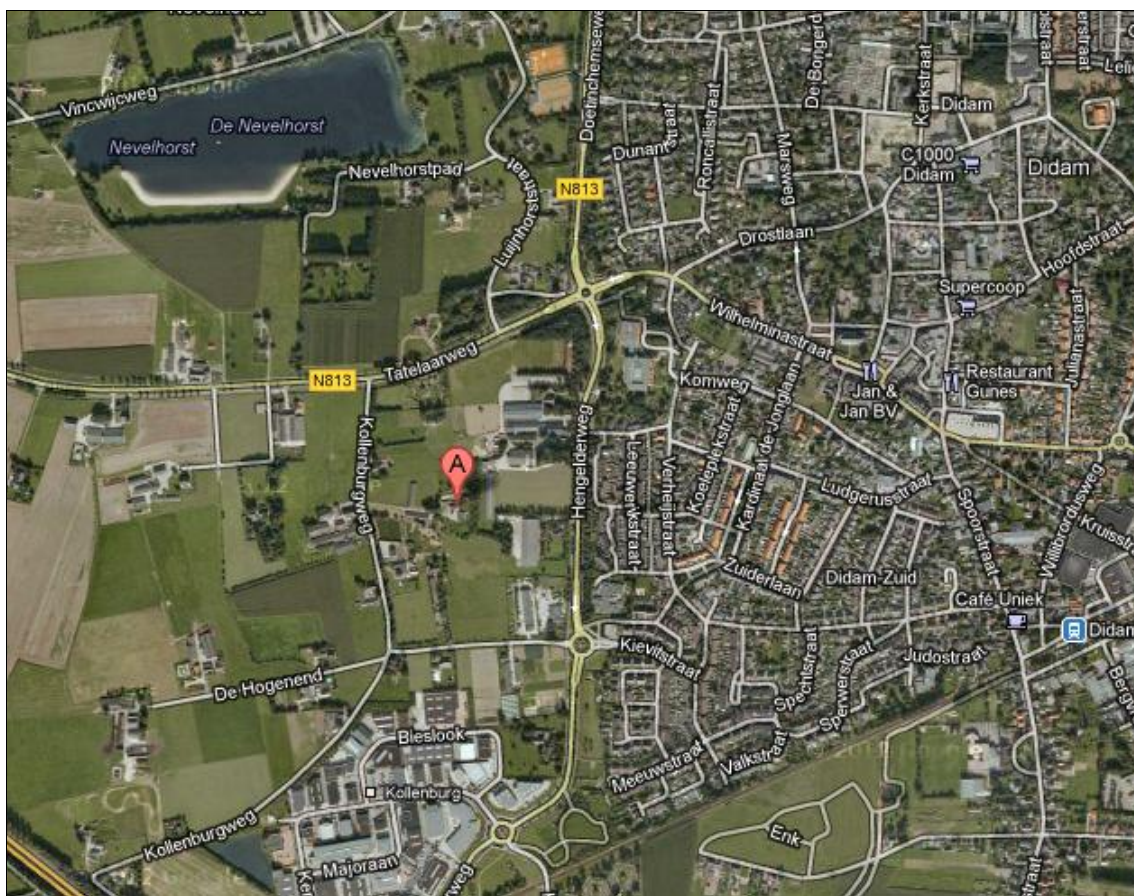
19 juni 2013  
Projectnummer 151.00.20.03.10



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, Google Earth



# Toelichting





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	14
2.3	Geldend planologisch regime	16
2.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	16
2.3.2	Wijzigingskader	17
2.3.3	Notitie 'Herijking Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'	17
<b>3</b>	<b>Ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid</b>	<b>21</b>
3.1	Toets wijzigingsvoorwaarden	21
3.2	Beeldkwaliteit	27
3.3	Conclusie	27
<b>4</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>29</b>
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31



# Inleiding



Bij brief van 7 maart 2012 is namens de (mede)eigenaar van het perceel Kollenburgweg 3 te Didam (kadastraal bekend als gemeente Didam, Sectie R, perceelnummer 639) een verzoek ingediend bij de gemeente Montferland tot een functieverandering naar wonen voor datzelfde perceel. Ter compensatie van de sloop van twee voormalige kippenschuren (totaal 800 m<sup>2</sup>), wenst de eigenaar een woongebouw met twee wooneenheden, inclusief bijbehorend bijgebouw, te realiseren. Dit woongebouw zal ten westen van de woning aan de Kollenburgweg 3 worden gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het functieveranderingsbeleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 29 september 2011), alsmede binnen het nieuwe functieveranderingsbeleid (notitie Herijking 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'). Per brief van 3 april 2012 heeft de gemeente aangegeven medewerking te willen verlenen, mits een goede ruimtelijke onderbouwing zou uitwijzen dat het initiatief niet op ruimtelijke, milieutechnische en andere belemmeringen stuit. Deze ruimtelijke onderbouwing is vervolgens opgesteld (Kobessen Milieu B.V., Ruimtelijke onderbouwing Kollenburgweg 3 te Didam, P2000.01, 4 april 2013). Ten behoeve van enkele aspecten zijn aanvullende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen belemmeringen met zich meebrengt.

Om het initiatief mogelijk te maken, is het voorliggende wijzigingsplan, genaamd 'Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij nr. 3 te Didam' opgesteld. Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt ingegaan op de ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid van het plan. De regels en de verbeelding dienen in samenhang met elkaar te worden gelezen en geven de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied van dit wijzigingsplan weer. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage van dit wijzigingsplan opgenomen.

## **Opbouw van het rapport**

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de toekomstige situatie en de geldende planologische situatie. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 volgt de juridische toelichting en hoofdstuk 5 tenslotte beschrijft de uitvoerbaarheid.



# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### Huidige situatie

#### Landschap: historie en ontwikkeling

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Montferland, ten zuidwesten van de kern Didam. De planlocatie is gelegen aan de oostzijde van de Kollenburgweg en ten westen van de woning aan de Kollenburgweg 3.

In het door BuroCollou opgestelde document 'Landschappelijke inpassing ten behoeve van aanvraag functieverandering Kollenburgweg 3 Didam' (BuroCollou, 14-03-2013) is een beschrijving gegeven van de historische ontwikkeling van de locatie en het omringende landschap:

Het landschap rond de Kollenburgweg was rond 1900 vrij open. Rondom de akkers stonden opvallend weinig hagen en kleinschalige structuren. Erven lagen verspreid aan kronkelende wegen. Op de locatie Kollenburgweg 3 stond een boerderij bestaande uit één gebouw aan het eind van een weggetje, waarlangs aan weerskanten bomen stonden.



Situatie rond 1900. Bron: Historische atlas Gelderland

Op de kaart van 1960 is te zien dat de wegenstructuur van met name de hoofdwegen is veranderd. Het erf aan de Kollenburgweg 3 is enorm uitgebreid richting de Kollenburgweg. De bebouwing in de omgeving is toegenomen.



De rand van Didam is verder opgerekt door het bedrijventerrein Kollenburg ten zuiden van de locatie Kollenburgweg 3, waardoor de zone ten oosten van de Kollenburgweg bijna onderdeel van de bebouwde kom is geworden.

Het landschap ter hoogte van de locatie Kollenburgweg, bestaat uit zand- en natte kamptingningen. De basis van dit landschap wordt gevormd door een dekzandrug waar Didam op ligt. De westkant van Didam is te omschrijven als een kampenlandschap met bollende essen. Veel van deze essen zijn grotendeels niet meer zichtbaar omdat ze zijn volgebouwd of in bedrijventerrein zijn omgezet. Het is een kleinschalig landschap voor een deel nog in gebruik door landbouw. Dichter bij Didam staat veel bebouwing waaronder veel burgerwoningen.

#### **Landschap: beleid**

In het Landschapsbeleidsplan van de voormalige gemeente Didam wordt geconstateerd dat de landschapsstructuur onduidelijk is en het onderscheid tussen landschapstypen vervaagt. Daarnaast zijn veel waardevolle en kenmerkende landschapselementen verdwenen en is het landschap 'versteend', onder andere door druk van niet-landschappelijke en niet-agrarische activiteiten. Ecologisch zijn er weinig waardevolle gebieden en zijn de aanwezige locaties versnipperd en geïsoleerd.

Om deze problemen aan te pakken wordt onder andere voorgesteld om landschapselementen op agrarische gronden, zoals houtsingels en doornhagen, te stimuleren. In het kampenlandschap wordt gestreefd naar meer beslotenheid door weg- en erfbeplanting aan te brengen.

Uit het Landschapsontwikkelingsplan Didam Wehl komt de volgende omschrijving van het landschap en de te stimuleren landschapselementen in de dorpsmarken:

Behoud van contrasten tussen de kleine, open esgronden rond de kernen en de besloten kampen. Dit zal plaatsvinden door aanleg van toegankelijke akkerranden en door herstel van de overal aanwezige restanten van heggen en houtwallen. Daarnaast door beplanting in het coulissen- of kampenlandschap te stimuleren. Groen-blauwe diensten en verevening in het kader van initiatieven van bedrijven en burgers kan daarbij toegepast worden. Patronen als waterlopen en microreliëf bieden leidraden voor beplantingselementen.

- Herstel en duurzaam beheer van meidoornheggen, elzensingels en knotbomen. Bescherm de solitaire bomen. Aandacht voor cultuurhistorisch beheer onder meer behoud van oude hakhoutstoven.
- Aanleg van nieuwe landschapselementen en daarmee het essen- en kampenlandschap accentueren en dooraderen. Speciale aandacht voor heggen en houtkanten.
- Aanleg nieuwe erven met ondermeer hoogstamboomgaarden, heggen en bomen zoals leilinden.
- Op erven oude hoogstamfruitboomgaarden, oude (meidoorn)hagen, knotbomen.

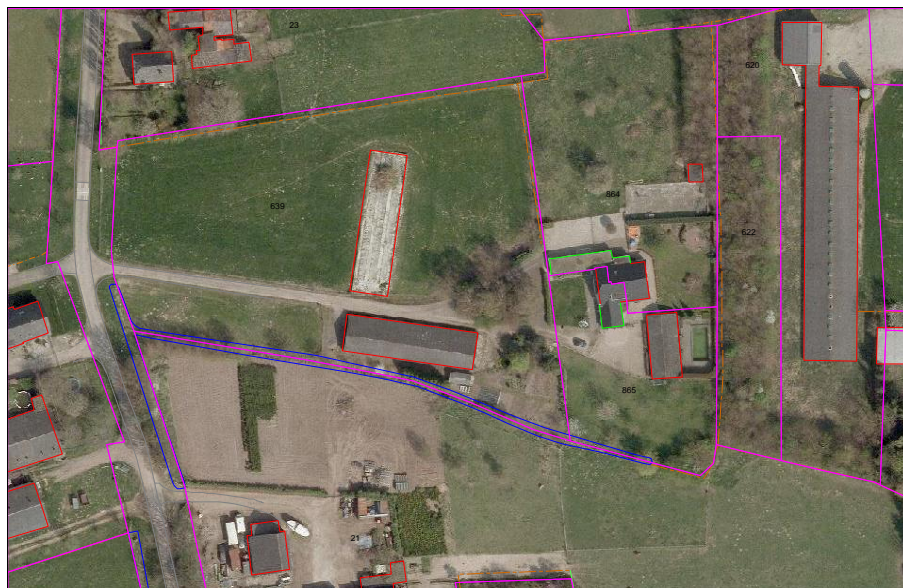
### Plangebied

Rond 1900 was er aan de Kollenburgweg nog sprake van een eenvoudig erf waarop een boerderij stond. Rond de jaren 60 van de vorige eeuw is dit erf uitgebreid tot een stallencomplex met een groot aantal bijgebouwen. In deze tijd was er nog sprake van één agrarisch bouwvlak voor de gronden van zowel Kollenburgweg 3 als de hiervoor gelegen gronden. De gebouwen hebben zich in de loop der jaren uitgebreid richting de Kollenburgweg.



Op het erf Kollenburgweg 3 heeft vervolgens een kadastrale splitsing plaatsgevonden. De oude boerderij is burgerwoning geworden; Kollenburgweg 3. Deze heeft al een bestemming Wonen in het bestemmingsplan Buitengebied. De planlocatie van onderhavige ontwikkeling betreft het kadastrale perceel, bekend als gemeente Didam, sectie R, perceel 639 en heeft een oppervlakte van 8.805 m<sup>2</sup> (gegevens Kadaster).





Planlocatie

Aan de oostzijde van de planlocatie zijn twee voormalige kippenschuren gelegen, waarvan één schuur reeds grotendeels gesloopt is vanwege stormschade in 2006. Deze schuur wordt wel meegeteld bij de te slopen oppervlakte. Beide schuren hebben een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. De beide schuren zijn gelegen aan de toegangsweg, die de ontsluiting vormt van de planlocatie en de achtergelegen woning nr. 3 naar de Kollenburgweg.

Op het erf van de achtergelegen voormalige woonboerderij nr. 3, is aan de noordzijde een boomgaard gelegen. Langs de inrit aan de Kollenburgweg is vrijwel geen laanbeplanting aanwezig, de enige bestaande bomen zijn gelegen langs het laatste deel van de inrit ter hoogte van de voorzijde van de voormalige woonboerderij. De voormalige kippenschuren zijn niet afgeschermd middels beplanting en staan dan ook kaal in het landschap.

## 2.2

### **Toekomstige situatie**

#### Erf en bebouwing

De nieuwe situatie bestaat uit een woongebouw en een bijgebouw, waarbij teruggegrepen wordt naar de historische ontwikkelingsrichting van de locatie waarbij het erf zich langs het ontsluitingspad verder heeft uitgebreid. Het hoofdgebouw met agrarische uitstraling bestaat uit twee wooneenheden met ieder een inhoud van maximaal 400 m<sup>3</sup> en een in pandig bijgebouw met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. Het vrijstaande bijgebouw heeft eveneens een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>. De bebouwing zal bestaan uit één bouwlaag met kap. Het totale bebouwingsoppervlak zal in de nieuwe situatie circa 245 m<sup>2</sup> bedragen.



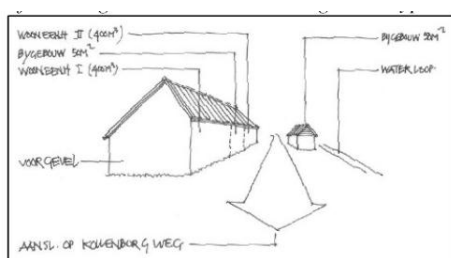
## Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing van de bebouwing worden de volgende landschapselementen toegevoegd:

- Langs de Kollenburgweg wordt aansluiting gezocht met de bestaande groenstructuur. Hier worden vijf essen aangeplant (A).
- Langs de gezamenlijke eigen weg worden vijf knotwilgen aangeplant (B).
- In de wei komt een solitaire boom Juglans Regia (C).
- Aan de oostkant van de kavel ligt een boomgaard. Deze wordt in de nieuwe situatie uitgebreid met zeven hoogstam fruitbomen (D).
- De bestaande aanplant van de zuidgrens wordt versterkt met struikvormers waaronder krent en hazelaar.



Landschappelijke inpassing, Buro Collou



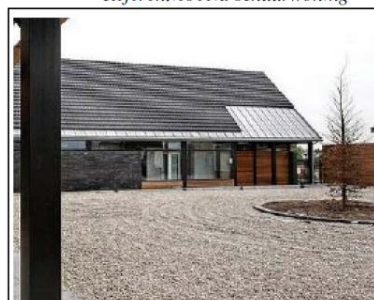
Verbeelding van het bouwprincipe



Referentiebeeld schuurwoning



Referentiebeeld schuurwoning



Referentiebeeld schuurwoning

## Verkeer en parkeren

De planlocatie wordt voor het autoverkeer op de Kollenburgweg ontsloten via één bestaande erftoegangsweg. Om een inschatting te maken van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het nieuw te realiseren woongebouw, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW publicatie 317, d.d. oktober 2012). Uitgaande van twee koopwoningen, type twee-onder-een-kap, gelegen in een weinig stedelijk gebied, betekent dit ( $2 \times 8,2 =$ ) 16,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het extra verkeer kan eenvoudig worden opgenomen in het heersende (rustige) verkeersbeeld van de Kollenburgweg. Door de vrijwel gelijktijdige herontwikkelingen op de planlocatie Kollenburgweg 6 (extra voertuigbewegingen circa 50 per etmaal) en Kollenburgweg 3, neemt de verkeersdruk op de Kollenburgweg toe, maar naar verwachting leidt dit niet tot een sterk afwijkend verkeersbeeld en/of knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Op de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van de bij de woningen behorende personenwagens. Het realiseren van extra parkeergelegenheid buiten de planlocatie, is niet noodzakelijk.

## 2.3

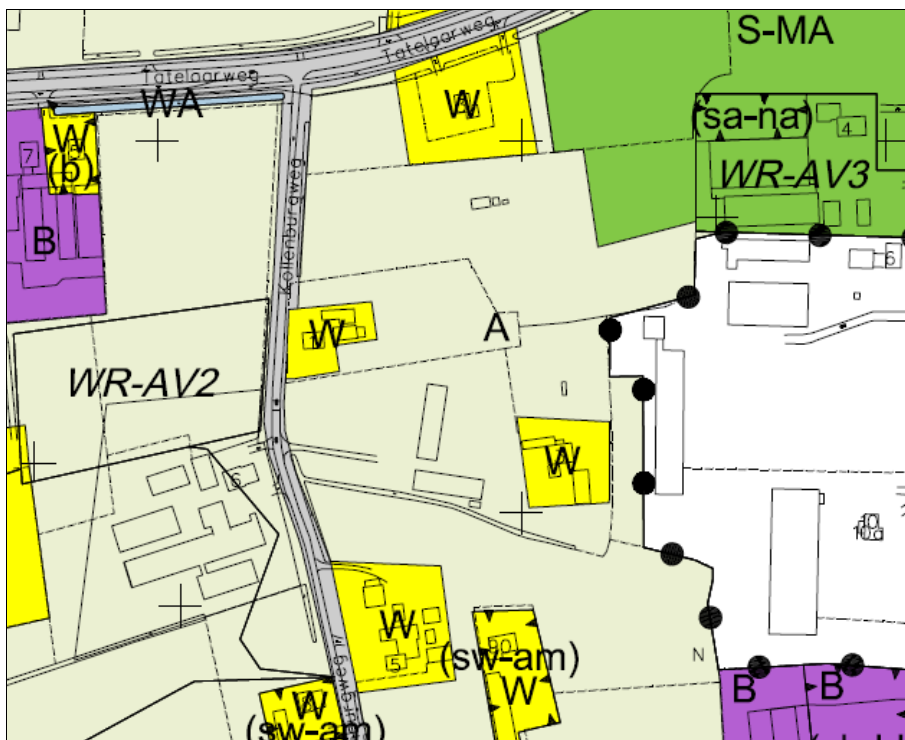
### **Geldend planologisch regime**

#### 2.3.1

##### **Bestemmingsplan 'Buitengebied'**

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Montferland, zoals vastgesteld op 29 september 2011. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Agrarisch'. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijen, boomkwekerijen etc. Ter plaatse is geen sprake van een agrarisch bouwvlak. Dit betekent dat de bestaande gebouwen gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd.

Tevens is over het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' gelegen.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

### 2.3.2

#### **Wijzigingskader**

In artikel 43 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Eén van de mogelijke wijzigingen betreft een functieverandering naar wonen (zie artikel 43.3.). De voorwaarden voor een functieverandering naar wonen zijn opgenomen in artikel 43.3.1 (algemene voorwaarden) en 43.3.5 (oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden). Voorliggend plan maakt gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid.

De voorgenoemde ontwikkeling is getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in de bovengenoemde artikelen van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit is opgenomen in een tabel zoals opgenomen in het volgende hoofdstuk. Hier wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor functieverandering naar wonen.

### 2.3.3

#### **Notitie 'Herijking Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'**

De afgelopen jaren is in de gemeente Montferland veelvuldig gebruik gemaakt van de VAB/regeling, met dien verstande dat vooral veel omzettingen naar 'wonen' hebben plaatsgevonden. In het buitengebied zijn als gevolg daarvan tal van nieuwe woningen en wooneenheden ontstaan, danwel in bestemmingsplannen mogelijk gemaakt. De stagnatie in de woningmarkt is voor de gemeen-

te Montferland aanleiding geweest het functieveranderingsbeleid bij te stellen en de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen in te perken. Hiertoe is de notitie 'Herijking Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' opgesteld, welke op 27 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. In deze notitie zijn enkele aanpassingen gedaan aan de voorwaarden voor het VAB-beleid.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd in functieveranderingsbeleid naar wonen, bijzonderheden:

Onderdeel	Beleid vanuit notitie
Saldering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ondergrens voor saldering bedraagt 600 m<sup>2</sup></li> <li>Bouwvlak voor (niet-)agrarisch bedrijf op salderingslocatie komt te vervallen</li> <li>Bij een tekort voor de bouw van een vrijstaande woning, dient dat tekort met een factor 3 te worden gesloopt, maar ten minste 600 m<sup>2</sup></li> <li>Een locatie mag voor zover mogelijk maximaal 2 keer als salderingslocatie worden ingezet</li> </ul>
Nieuwbouw op maagdelijke locaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geen mogelijkheid tot bouwen op een andere (maagdelijke) locatie dan waar de sloop plaatsvindt</li> </ul>
Grote woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grotere woningen kunnen worden toegestaan, uitgaande van de volgende gradatie: <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 1.000 m<sup>2</sup> sloop = zelfstandige woning 800 m<sup>3</sup> (880 m<sup>3</sup> na afwijking)</li> <li>→ 1.500 m<sup>2</sup> sloop = zelfstandige woning 1.200 m<sup>3</sup> (geen 10% van toepassing)</li> <li>→ 2.000 m<sup>2</sup> sloop = zelfstandige woning 1.600 m<sup>3</sup> (geen 10% van toepassing)</li> </ul> </li> <li>Woningen met een inhoud &gt; 880 m<sup>3</sup> zijn niet mogelijk in combinatie met functieverandering naar wooneenheden.</li> <li>Woningen met een inhoud &gt; 1.000 m<sup>3</sup> die tot stand komen als gevolg van functieverandering kunnen niet worden gesplitst.</li> </ul>
Bijzonder categorieën	<ul style="list-style-type: none"> <li>In beginsel geen medewerking aan andere categorieën van functieverandering naar wonen (bijvoorbeeld woonwerk of woonzorgcombinaties) dan zoals naam genoemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied'</li> </ul>

De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd in functieveranderingsbeleid, algemeen:

- Toevoeging doelstelling 3:

*Functieverandering leidt tot gezonde (goede leefkwaliteit) nieuwe situaties in het buitengebied. In het kader hiervan wordt geen medewerking verleend aan procedures voor een hogere grenswaarde in het kader van geluid, danwel situaties waarbij woningen worden voorgestaan binnen een indicatieve magneetveldzone van een hoogspanningsleiding. Hiernaast dienen binnen de oppervlakte die voor de bouw van wooneenheden beschikbaar is, wooneenheden tot stand te kunnen worden gebracht van voldoende omvang. Om een voldoende woon- en leefsituatie te garanderen, wordt daarom ook een minimuminhoud voor wooneenheden opgenomen, welke 275 m<sup>3</sup> bedraagt en voorts dient te worden voldaan aan de vereisten aan het Bouwbesluit, zonder dat sprake is van vergunningsvrije toevoegingen. Hiernaast beschikken afzonderlijke wooneenheden in ieder geval over 50 m<sup>2</sup> bergingsruimte.*

- Verhogen ondergrens functieverandering:

*Verhogen van de ondergrens voor functieverandering van 400 m<sup>2</sup> naar 600 m<sup>2</sup>. Met andere woorden, ten minste 600 m<sup>2</sup> aan gebouwen (niet zijnde woningen) moet aanwezig zijn om voor functieverandering in aanmerking te komen. In de*

151.00.20.03.10.toe - Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij nr. 3 te Didam - 19 juni 2013

*nieuwe situatie dient er bovendien altijd van uit te worden gegaan dat zowel een bestaande te handhaven woning als een eventueel nieuw te bouwen woning, over 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen beschikt. Voor wooneenheden is dit 50 m<sup>2</sup>.*

- Functieverandering naar werken:

*Functieverandering naar werken kan uitsluitend plaatsvinden op percelen waar sprake is van een agrarisch bouwvlak. Gelet op de gewenste verruiming van de mogelijkheden van functieverandering naar werken, wordt het toepassen van een ondergrens hier geheel verlaten.*

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd in functieveranderingsbeleid naar wonen, algemeen:

	<b>Notitie Ruimte voor Vernieuwing bestemmingsplan Buitengebied</b>	<b>Herijking</b>
Aantal woningen in het kader van functieverandering	Maximaal 2	Maximaal 1
Aantal wooneenheden in het kader van functieverandering	Maximaal 6	Maximaal 2
Te slopen oppervlakte aan gebouwen die recht geeft op bouw van een vrijstaande woning	750 m <sup>2</sup> (per saldo in de nieuwe situatie)	1.000 m <sup>2</sup> (per saldo in de nieuwe situatie)
	<b>Notitie Ruimte voor Vernieuwing bestemmingsplan Buitengebied</b>	<b>Herijking</b>
Bijgebouwen bij woningen	Maximaal 2 bijgebouwen < 100 m <sup>2</sup> per woning mogen behouden blijven	Maximaal 1 bijgebouw < 200 m <sup>2</sup> per woning mag behouden blijven
Bijgebouwen bij wooneenheden	Max. 50 m <sup>2</sup> per wooneenheid in het geval van nieuwbouw onder te brengen in het woongebouw (in pandig) dan wel in een gezamenlijke berging per woongebouw. In geval van hergebruik geldt geen maximale oppervlakte	Max. 50 m <sup>2</sup> per wooneenheid in het geval van nieuwbouw welke uitsluitend in pandig mag worden gerealiseerd. In geval van hergebruik mag per wooneenheid max. 100 m <sup>2</sup> worden hergebruikt met dien verstande dat de resterende bebouwing wordt gesloopt

## Toetsing

Naast de voorwaarden, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Montferland, voldoen de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied tevens (grotendeels) aan de gewijzigde voorwaarden in de notitie 'Herijking Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'. Voor toetsing aan de nieuwe doelstelling 3 wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk. Aan de overige aangepaste voorwaarden (minimale sloopoppervlakte 600 m<sup>2</sup>, maximaal twee wooneenheden en maximaal 50m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per wooneenheid) wordt voldaan. Wel wordt er afgeweken van de voorwaarde dat het bijgebouw (bij nieuwbouw) uitsluitend in pandig gerealiseerd mag worden.

De notitie was ten tijde van de aanvraag door de initiatiefnemer en het principbesluit van de gemeente Montferland nog niet definitief vastgesteld door de gemeente, waardoor de inhoud van de notitie niet als vigerend beleid gezien kan worden voor de onderhavige ontwikkeling. Wel heeft de gemeente Montferland aangegeven zoveel als mogelijk te willen aansluiten bij de inhoud van de notitie.



# Ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid

# 3

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Dat wil zeggen, de toets aan de wijzigingsvoorwaarden en de milieutechnische onderzoeken. Deze uitvoerbaarheid is van belang voor de ruimtelijke ontwikkeling die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt.

In het kader van de uitvoerbaarheid is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing aangeleverd ('Ruimtelijke onderbouwing Kollenburgweg 3 d.d. 4 april 2013 met de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken naar bodem, flora en fauna, geur, archeologie en geluid). Zowel de ingediende ruimtelijke onderbouwing als de bijbehorende onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting van dit wijzigingsplan opgenomen.

## 3.1

### **Toets wijzigingsvoorwaarden**

Op de volgende bladzijde is een tabel opgenomen met hierin vermeld een toets aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 43.3.1 en 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.





Art.	Voorwaarden uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
43.3.1.a	door hergebruik of verandering van de functie van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en functies in de omgeving niet belemmerd.	Door Witjes Milieuvdvis is een onderzoek naar de geurhinder als gevolg van de nabij gelegen agrarische bedrijven (rapportnummer 08198, d.d. 30 december 2008) uitgevoerd. Het aspect geur levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan. Door Kobessen milieu bv is in de ruimtelijke onderbouwing ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. De voorgenomen ontwikkelingen geven geen nieuwe belemmeringen voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.
43.3.1.b	behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een aanwezig deel is functieverandering eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 400 m <sup>2</sup> aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning, aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 400 m <sup>2</sup> , wanneer deze in het kader van functieverandering kan en wordt gesloopt.	Te amoveren oppervlak op de planlocatie bedraagt 800 m <sup>2</sup> , derhalve ruimschoots boven gestelde eis van 400 m <sup>2</sup> en 600 m <sup>2</sup> zoals opgenomen in de herijking.
43.3.1.c	functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.	Niet van toepassing.
43.3.1.d	functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking.	Zie paragraaf 2.2. Het extra verkeer, circa 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal, kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Kollenburgweg.
43.3.1.e	functieverandering dient bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit, waarbij (in geval van inpassing op erfniveau) wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan	Zie paragraaf 2.2., landschappelijke inpassing (BuroCollou).
43.3.1.f	indien de functieveranderingslocatie is gelegen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', mag geen afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.	Niet van toepassing.
43.3.1.g	functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond.	De Stichting Staring Advies heeft een Quicksan Natuurtoets (projectnummer 1947, rapportnummer 1255, d.d. september 2012) uitgevoerd. Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Tevens is een inrichtingsplan opgesteld om de landschappelijke waarden te borgen en mogelijk te versterken (zie paragraaf 2.2).

Art.	Voorwaarden uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
43.3.1.h	indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen, hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.	Niet van toepassing.
43.3.1.i	het aantal wooneenheden als gevolg van hergebruik of functieverandering mag niet meer bedragen dan zes per perceel, met dien verstande dat een vrijstaande woning geldt voor twee wooneenheden.	Er wordt één woongebouw gerealiseerd t.b.v. twee wooneenheden. Hiermee wordt tevens voldaan aan het beleid zoals opgenomen in de herijking van het functieveranderingsbeleid.
43.3.1.j	het aantal woongebouwen met één of meerdere wooneenheden bedraagt maximaal twee.	Er wordt één woongebouw gerealiseerd.
43.3.1.k	bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel dat sanering heeft plaatsgevonden.	In september/oktober 2012 is door Kobessen Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbest-in-puin onderzoek uitgevoerd op de planlocatie (projectnummer P2000.01, d.d. 19 oktober 2012). De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.
43.3.1.l	een watertoets dient te worden uitgevoerd.	Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf, zoals geleverd door het Waterschap Rijn en IJssel. Voor de vuilwaterafvoer dienen nadere maatregelen te worden getroffen.
43.3.1.m	indien de functieveranderingslocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag de nieuwe functie niet leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie voor functieverandering.	Niet van toepassing.
43.3.1.n	functieverandering dient geen negatieve gevolgen te hebben voor de archeologische waarden.	Door Hamaland Advies is een archeologisch bureauonderzoek (project 2012354, d.d. 5 december 2012) uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkelingen op de planlocatie. Door Econsultancy is vervolgens een archeologisch inventariserend veldonderzoek (rapport 12106154, d.d. 4 december 2012) uitgevoerd op de planlocatie. Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan de planlocatie, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, worden vrijgegeven. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.
43.3.1.o	uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur.	Door Witjes Milieuadvies is een onderzoek naar de geurhinder als gevolg van de nabij gelegen agrarische bedrijven (rapportnummer 08198, d.d. 30 december 2008) uitgevoerd. De geurbelasting is opnieuw doorgerekend in een aanvulling op dat rapport, d.d. 30 juli 2012. Het aspect geur levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan.

Art.	Voorwaarden uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
43.3.1.p	er dient te worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen/wooneenheden.	Door Kobessen Milieu B.V. (projectnummer P2000.01, d.d. 28 maart 2013) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting van het wegverkeer over de omliggende wegen. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de nieuw te realiseren woningen zodanig worden gesitueerd binnen het bouwblok op de planlocatie, dat deze buiten de 48 dB contouren van de omliggende wegen valt. Aanvullend akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
43.3.1.q	functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.	Middels de NIBM-tool (Infomil, versie 12-05-2010) is een worst-case berekening uitgevoerd voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. De ontwikkelingen op de planlocatie kunnen worden aangemerkt als 'niet in betekende mate' bijdragend aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.
43.3.5.a	wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1.	Zie bovenstaande rijen van deze tabel
43.3.5.b	maximaal twee nieuwe woongebouwen worden opgericht, waarvan de maximale goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 4,5 m en 9 m.	Er wordt één woongebouw gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zullen voldoen aan de eisen.
43.3.5.c	het gebouw of de gebouwen zijn gesitueerd binnen het oorspronkelijke erf en mits wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen.	De bebouwing wordt gesitueerd langs de bestaande inrit van het oorspronkelijke erf en zal worden gerealiseerd ter plaatse van de te slopen stallen, zie inrichtingsschets (paragraaf 2.2) en beeldkwaliteit (paragraaf 3.3).
43.3.5.d	het aantal wooneenheden per woongebouw niet minder bedraagt dan twee en niet meer bedraagt dan drie.	In het woongebouw worden twee wooneenheden gerealiseerd.
43.3.5.e	de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 400 m <sup>3</sup> .	Inhoud per wooneenheid bedraagt maximaal 400 m <sup>3</sup> .
43.3.5.f	de wooneenheden beschikken over maximaal 50 m <sup>2</sup> per wooneenheid in geval van een inpandig bijgebouw, dan wel 50 m <sup>2</sup> per wooneenheid bij nieuwbouw van een vrijstaande berging, waarbij het aantal vrijstaande bergingen niet meer bedraagt dan het aantal woongebouwen	Eén vrijstaand bijgebouw zal worden gerealiseerd met een oppervlakte van 50 m <sup>2</sup> en één inpandige berging.
43.3.5.g	de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen	Bebouwd oppervlak (ex. bestaande woning): Huidig: 800 m <sup>2</sup> Nieuw: 245 m <sup>2</sup> (= 31%)

In aanvulling op de wijzigingsvoorwaarden is in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing eveneens ingegaan op het aspect externe veiligheid. Aan de hand van de risicokaart Gelderland is inzicht verkregen ten aanzien van de externe veiligheidsrisico's. Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie.



## **3.2**

### **Beeldkwaliteit**

Bij de verdere uitwerking van de plannen dient, overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied', rekening te worden gehouden met de volgende richtlijnen:

1. Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van beplanting. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden daarom uitgesloten in het bestemmingsplan.
2. De op te richten woongebouwen hebben een enkelvoudige hoofdvorm, een sobere uitstraling en een beeldbepalend dakvlak.
3. Er dient te worden gebouwd in één bouwlaag met kap. Het dakvlak heeft een sobere uitstraling zonder veel detaillering.
4. De dakhelling varieert van 40 tot 45 graden.

De beoordeling aan de hand van deze richtlijnen vindt plaats in het kader van de welstandstoetsing.

## **3.3**

### **Conclusie**

In de ruimtelijke onderbouwing is door middel van onderzoek aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 43.3.1 en 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De verdere uitwerking dient te voldoen aan de regels in dit bestemmingsplan en de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.



# Juridische toelichting

# 4

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Montferland. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om onder voorwaarden een functieverandering naar wonen mogelijk te maken.

Dit wijzigingsplan maakt het realiseren van een nieuw woongebouw mogelijk.

De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat wijzigingen worden geacht deel uit te maken van het (bestemmings)plan, met dien verstande, dat zij, zolang en voor zover de bestemming nog niet is verwikelijkt, kunnen worden herzien op dezelfde wijze als waarop zij tot stand zijn gekomen. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan.

Een en ander betekent, onder meer, dat de regels van het moederplan (Buitengebied) van toepassing zijn op de nieuwe ontwikkeling. Dit komt tot uiting in de regels van dit wijzigingsplan.

De bijbehorende verbeelding sluit dan ook aan op de systematiek van het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied.

Hieronder wordt kort even aangegeven welke bestemmingen in dit wijzigingsplan zijn opgenomen. Voor een volledig inhoudelijke beschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied.

**Agrarisch (artikel 3 Bestemmingsplan Buitengebied)**

Voor de agrarische gronden die geen onderdeel uitmaken van de toekomstige woonbestemming, is wederom de bestemming Agrarisch opgenomen. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is op diverse locaties gebruik gemaakt van de functieaanduiding 'groen'.

**Wonen - Woongebouw (artikel 29 Bestemmingsplan Buitengebied)**

Het woongebouw heeft de bestemming Wonen - Woongebouw, specifiek voor functieveranderingsinitiatieven, gekregen. Het woongebouw met inpandig bijgebouw mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het hiervoor opgenomen bouwvlak. Het gaat hier om minimaal en maximaal twee wooneenheden per woongebouw. Per wooneenheid is een maximale inhoud van 400 m<sup>3</sup> toege-

staan. Binnen het bestemmingsvlak is tevens 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouw per woon-eenheid toegestaan, in de regels is expliciet aangegeven dat deze zowel in-pandig en/of in een gezamenlijk bijgebouw kan worden gerealiseerd.

De landschappelijke inpassing die in het kader van de functieverandering heeft plaatsgevonden, is aangeduid met de functieaanduiding 'groen' binnen de bestemming Agrarisch.



# Uitvoerbaarheid

# 5

## 5.1

### **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 wijzigingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure, zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer. Tevens is met initiatiefnemer overeengekomen dat eventueel uit dit initiatief voortvloeiende planschade, voor zijn rekening komt.

## 5.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het wijzigingsplan zal gedurende een termijn van zes weken ter inzage liggen voor belanghebbenden.