

College van B&W van Montferland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 47
6940 BA DIDAM

Ons kenmerk : BW/RO-8450548
Inzake : Woningsplitsing Doesburgseweg 16 & 16a te Didam
Betreft : **verzoek planologische medewerking**

Lichtenvoorde, 24 oktober 2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u namens de families A. Raaben & J. Dijkman een verzoek om planologische medewerking te verlenen aan het splitsen van de woonboerderij aan de Doesburgseweg 16 en 16a te Didam. In deze brief lichten wij de beoogde plannen en het verzoek nader toe.

Huidige situatie

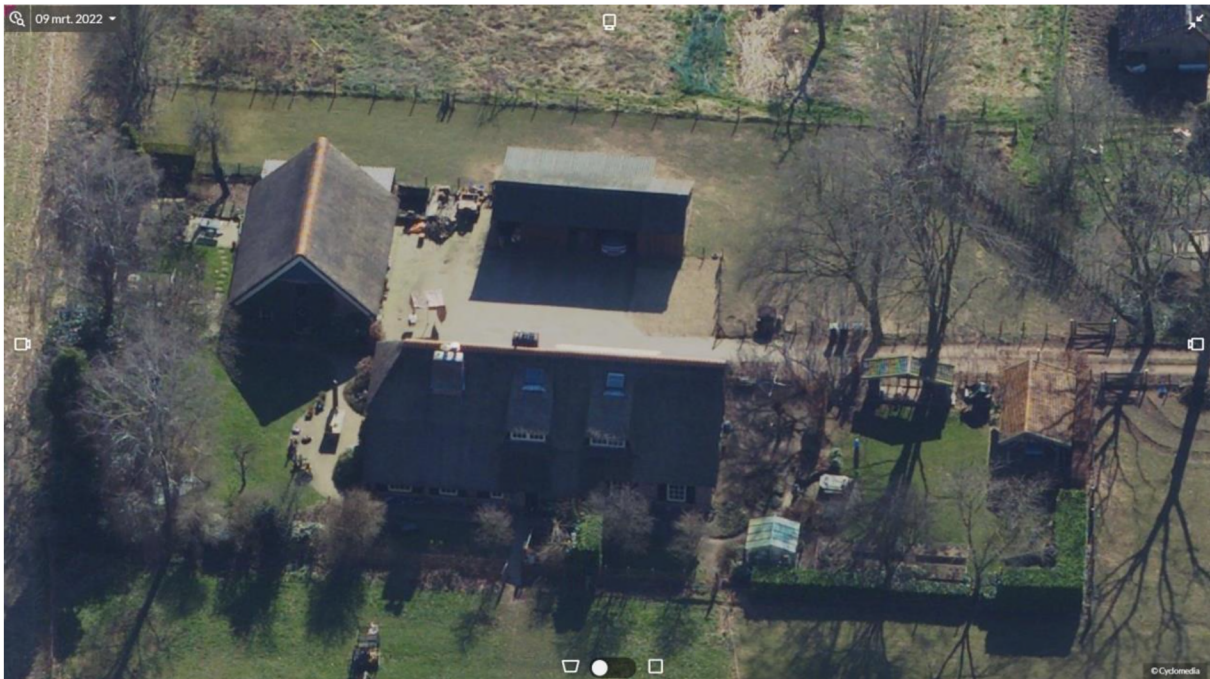
De families Raaben en Dijkman zijn gezamenlijk de eigenaren en woonachtig in de woonboerderij aan de Doesburgseweg 16 en 16a te Didam. Voor deze woonboerderij is recent een omgevingsvergunning verleend voor een zelfstandige woonsituatie. Beide families achter het echter wenselijk om de woonboerderij te splitsen in twee zelfstandige woningen. Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Montferland (geconsolideerde versie vastgesteld op 26 april 2022) is de locatie bestemd tot “wonen”.

De actuele situatie is weergegeven op de navolgende luchtfoto's.

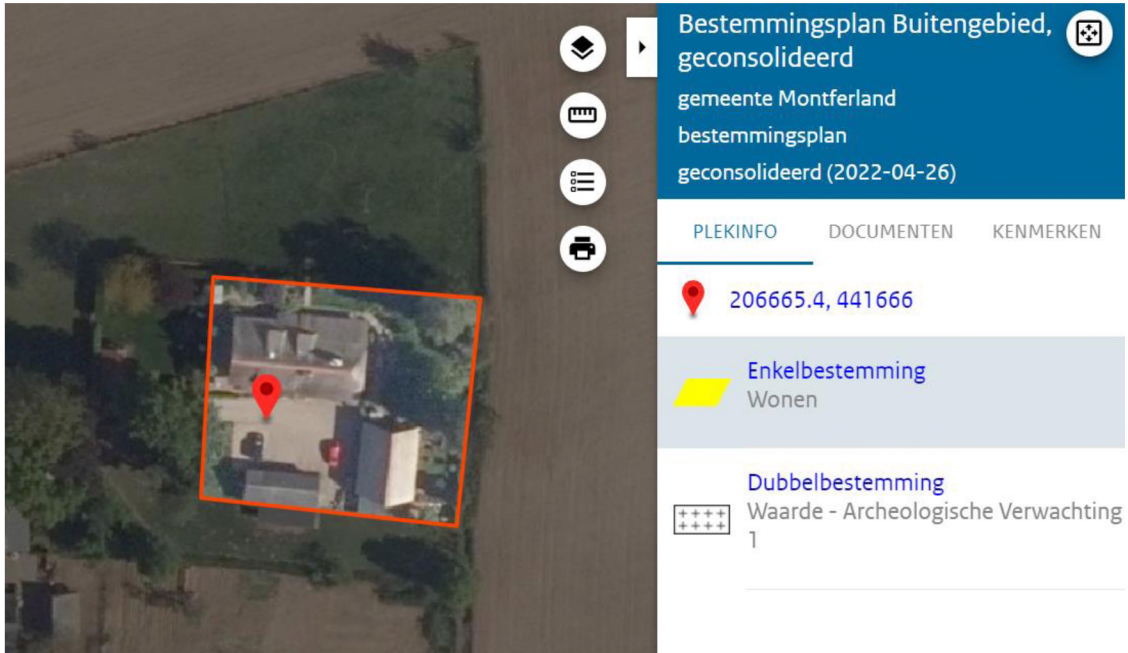


Van Westreenen

ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



Afbeelding 1&2 Luchtfoto's perceel Doesburgseweg 16 & 16a te Didam (bron: Streetsmart, 2022)



Afbeelding 3 plankaart ruimtelijkeplannen.nl

Gewenste situatie

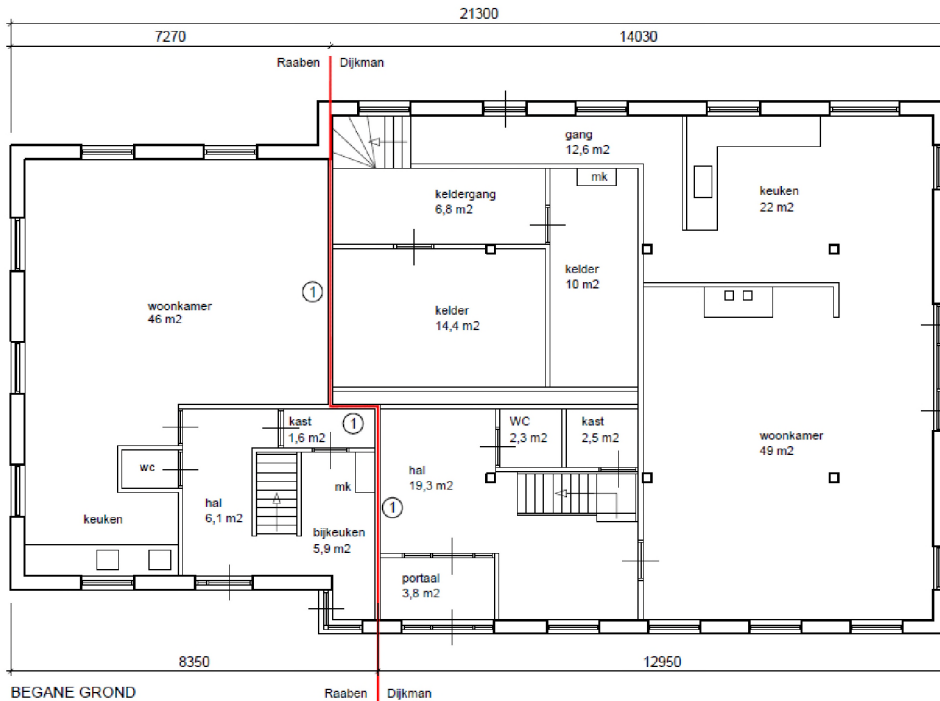
Beide families achten het wenselijk om de woonboerderij te splitsen in twee zelfstandige woningen. In navolgende figuur en bijlage 1 is de bouwtekening van de beoogde splitsing in 2 zelfstandige woningen weergegeven.



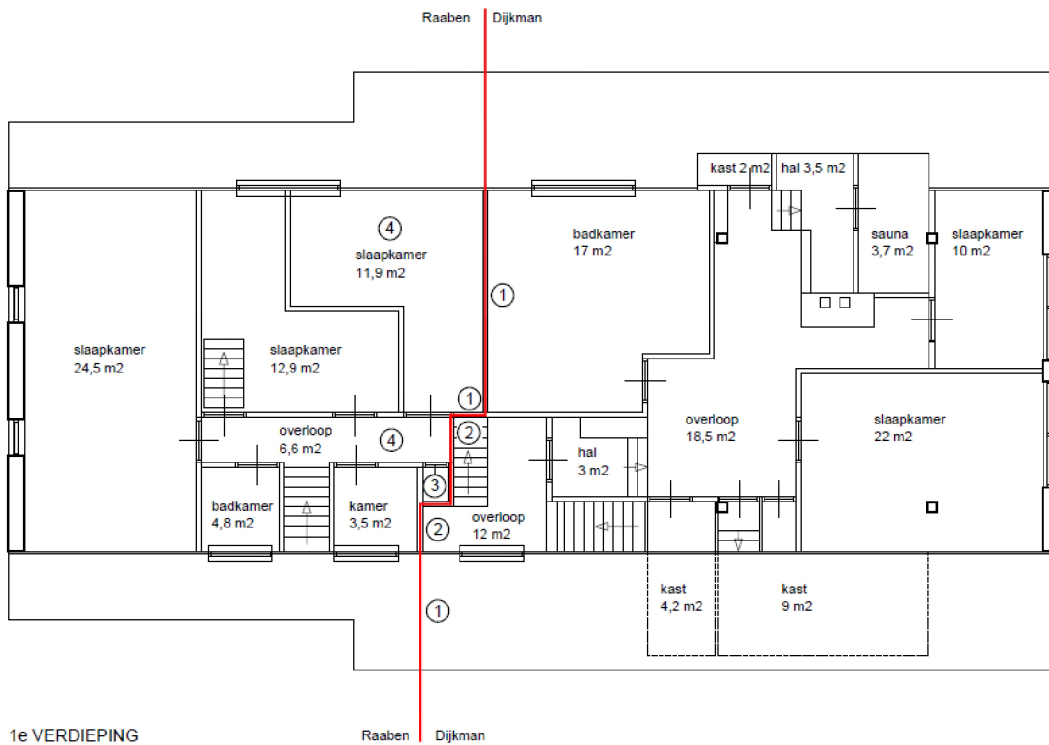


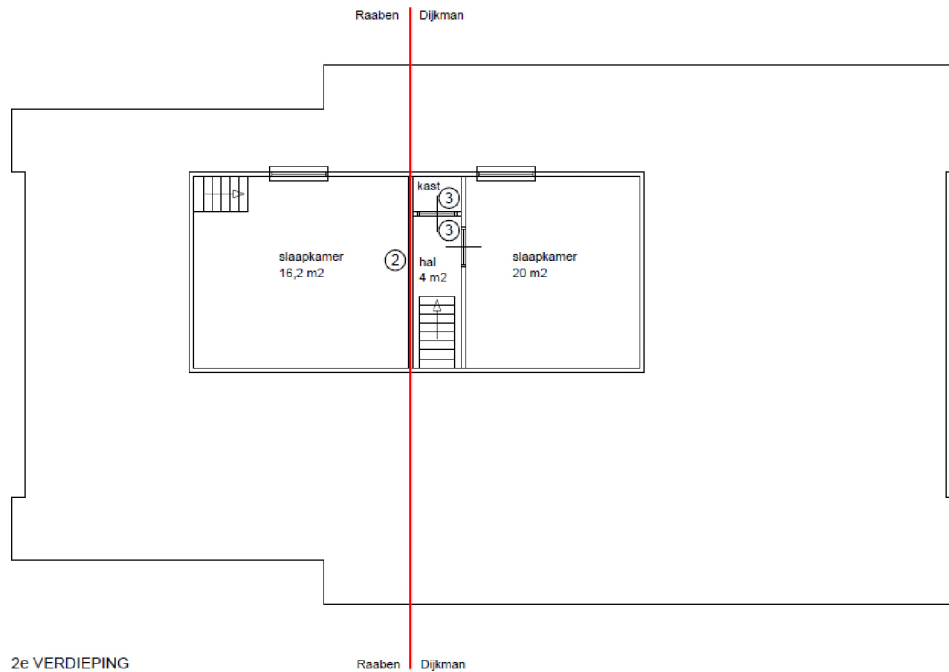
Van Westreenen

ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING



- ① Steens muur baksteen
- ② Wand gipsplaat 12 mm
- ③ Plafond / ondervloer gipsplaat 12 mm
- ④ Betonvloer





Afbeelding 4t/m 7 bouwtekening gesplitste woningen 16 & 16a

Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 27.6.1 de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van een woning in 2 zelfstandige woningen:

27.6.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige woningen, mits:

- a. de bestaande woning, dan wel de bestaande woning met de aangrenzende deel (als onderdeel van het hoofdgebouw) exclusief vergunningvrije aan- en of uitbouwen, een inhoud heeft die meer bedraagt dan 1.000 m³, en als gevolg van de woningsplitsing twee naar inhoud gelijkwaardige woningen ontstaan, dan wel twee woningen die ruimtelijk of bouwtechnisch een duidelijk gescheiden eenheid vormen;*
- b. er planologisch niet meer dan twee zelfstandige woningen ontstaan;*
- c. omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de woningsplitsing niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd;*
- d. uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;*
- e. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de gesplitste woningen;*

- f. uit bodemonderzoek en archeologisch onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel geschikt kan worden gemaakt;*
- g. er niet eerder woningsplitsing heeft plaatsgevonden;*
- h. de locatie niet is gelegen binnen een indicatieve magneetveldzone, dan wel onderzoek heeft uitgewezen dat de locatie niet is gelegen binnen de specifieke magneetveldzone;*
- i. de externe veiligheid is gewaarborgd;*
- j. de oppervlakte aan bijgebouwen naar evenredigheid wordt verdeeld.*

Hieronder wordt het verzoek getoetst aan de voornoemde voorwaarden:

Ad. a

De bestaande woonboerderij stamt oorspronkelijk uit 1930 en heeft een oppervlakte van 222 m² (BAG-registratie). De inhoud van de gehele woonboerderij bedraagt ongeveer 1.200 m³. In de gewenste situatie wordt de woonboerderij (zie bijgevoegde bouwtekening // afbeelding 4 t/m 7) opgedeeld in twee nagenoeg gelijkwaardige woningen. Deze woningen zijn, mede gelet op de reeds doorgevoerde inwoonsituatie, duidelijk fysiek gescheiden en beschikken beiden over de benodigde voorzieningen voor een zelfstandige woning.

Ad. b

In de gewenste situatie is sprake van twee zelfstandige woningen.

Ad. c

In de ruime omgeving (binnen een straal van 400 meter) is geen agrarisch bedrijf / veehouderij gelegen. Op ruim 115 meter van de woonboerderij is in noordwestelijke richting een garagebedrijf gelegen (Doesburgseweg 13/13a). Direct aansluitend aan dit garagebedrijf is een woning van derden (woonbestemming Doesburgseweg 11) gesitueerd. De woonboerderij Doesburgseweg 16 / 16a vormt derhalve geen belemmerende factor voor de (agrarische) bedrijven in de omgeving.

Ad. d

In de ruime omgeving van de bestaande woonboerderij is geen agrarisch bedrijf / intensieve veehouderij of een niet-agrarisch bedrijf met een geurcontour gelegen. Gelet op voornoemde kan ter plaatse van de beoogde zelfstandige woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Ad. e

De bestaande woonboerderij is gelegen op een afstand van ongeveer 80 meter van de openbare weg (Doesburgseweg). Het betreft hier een rustige B-weg met relatief weinig verkeer. Daarnaast is de woonboerderij / voorgevel volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas. Gelet op de ruime afstand en de geluidsreducerende voorzieningen behoeft op grond van de Wet geluidhinder niet voor een overschrijding van de geldende geluidsnorm / binnennorm voor bestaande woningen te worden gevreesd.

Ad. f

Het betreft hier een reeds bestaande woonboerderij met een woonsituatie. In de gewenste situatie worden geen bouwkundige aanpassingen en/of bodemingrepen uitgevoerd. De bestaande situatie blijft ongewijzigd in tact. Gelet op voornoemde bestaat geen noodzaak voor het uitvoeren van een bodem- en/of archeologisch onderzoek.

Ad. g

Op het perceel Doesburgseweg 16/16a te Didam heeft in het verleden nog geen woningsplitsing plaatsgevonden.

Ad. h

De locatie is niet gelegen in een magneetveldzone.

Ad. i

In de omgeving is geen risicovolle bron en/of veiligheidscontour inzake het aspect externe veiligheid gelegen.

Ad. j

Op het erf zijn twee bijgebouwen aanwezig alsmede enkele bouwwerken (tuinhuisje en volière) aanwezig. Het bijgebouw op het zuidelijke deel van het erf (90 m²) behoort voor de helft tot woning nr. 16a en voor de overige helft bij de woning nr. 16. Het bijgebouw op het zuidoostelijk deel van het erf (142 m²) bij woning nr. 16 (zie onderstaande figuur).



Afbeelding 8 situering bijgebouwen (bron Streetsmart 2021)

Conclusie

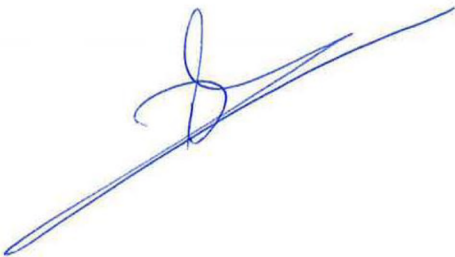
Uit de voornoemde beoordeling blijkt dat aan de gestelde voorwaarden voor een woningsplitting, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, kan worden voldaan.

Verzoek

Ik verzoek u om aan te geven of door middel van het toepassen van wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 27.6.1 van het bestemmingsplan Buitengebied of deelname in een zogenaamd “veegplan” planologische medewerking kan worden verleend aan het splitsen van de woonboerderij Doesburgseweg 16 en 16a te Didam in 2 zelfstandige woningen.

Ik vertrouw erop u hiermee namens de families Raaben en Dijkman voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben of een nadere toelichting wensen, dan zijn we uiteraard bereid het voorliggende verzoek nader toe te lichten. Ik verzoek u om de ontvangst van dit verzoek te bevestigen en verneem graag uw reactie.

Hoogachtend,
VanWestreenen Adviseurs b.v.

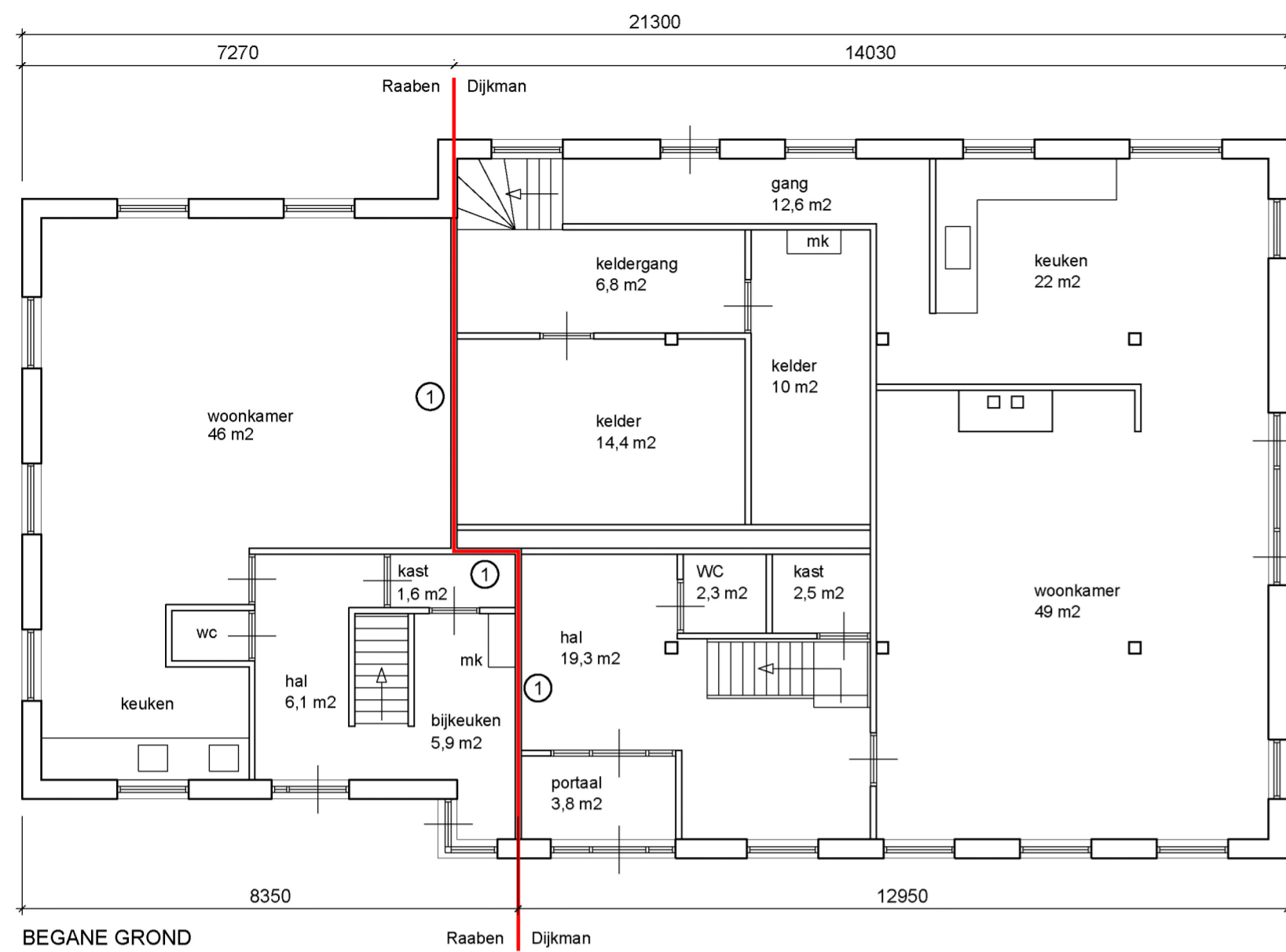


Ing. B.H. (Barry) Wopereis

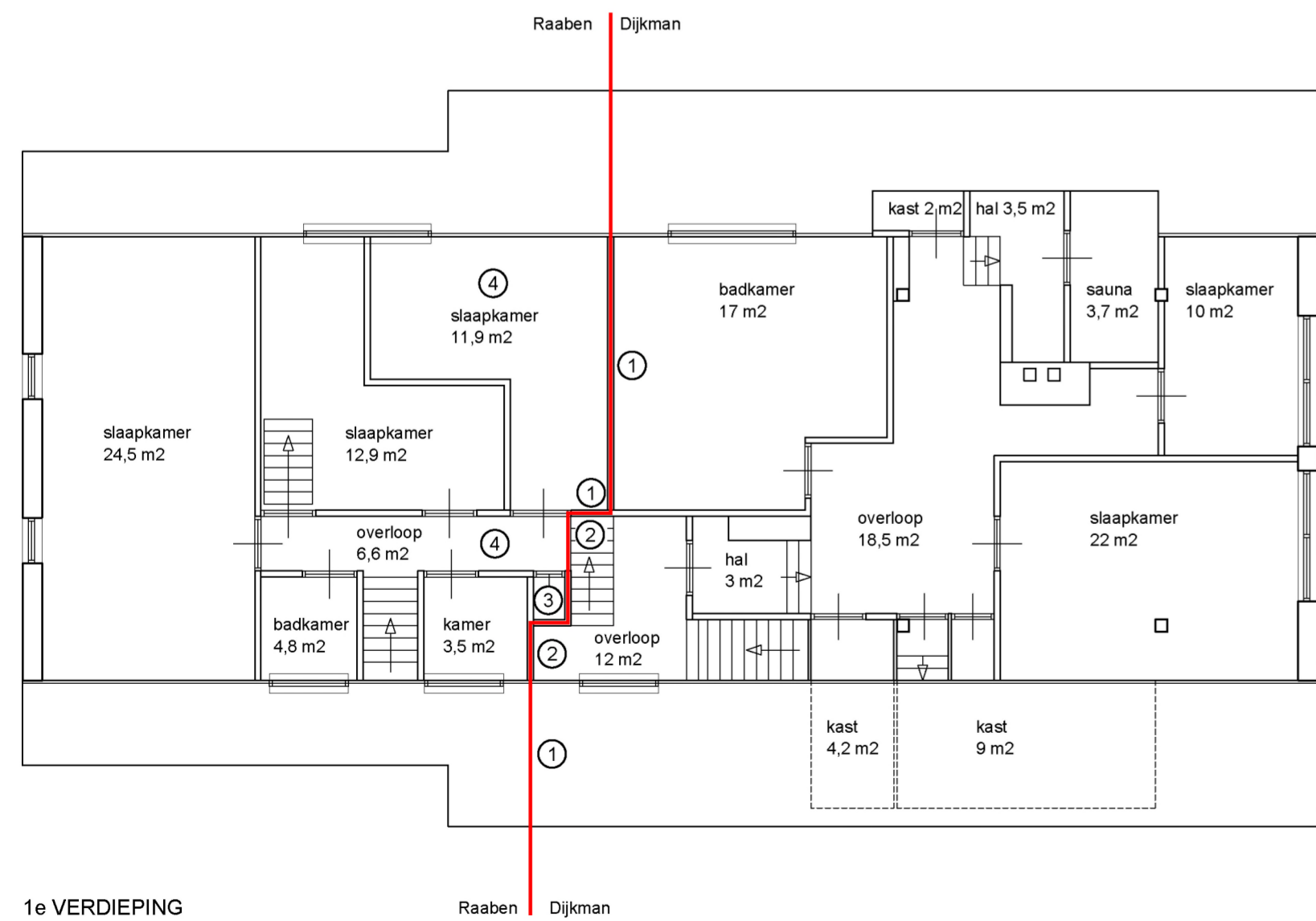
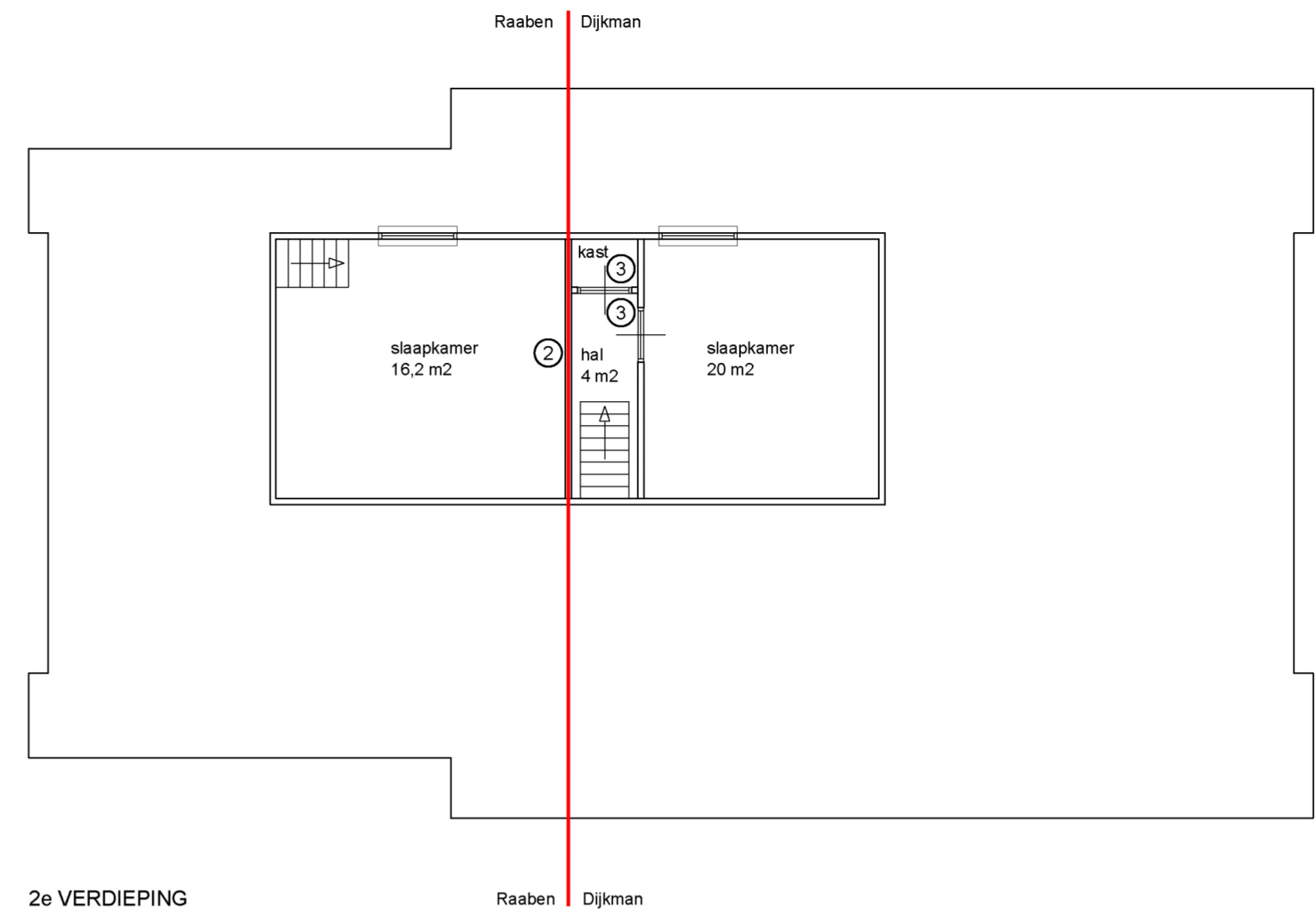
BIJLAGE

Bouwtekening splitsen woonboerderij in 2 woningen

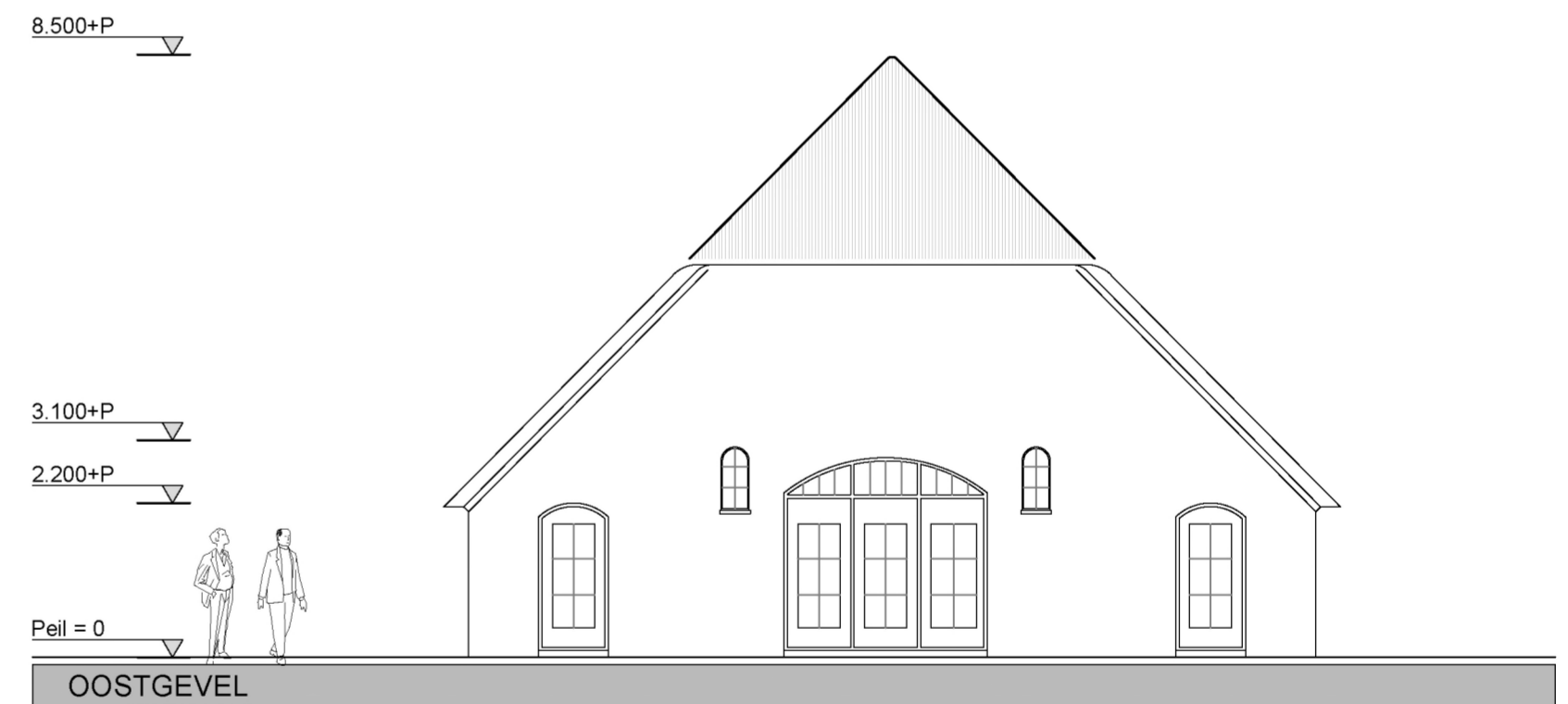
BIJLAGE




- ① Steens muur baksteen
- ② Wand gipsplaat 12 mm
- ③ Plafond / ondervloer gipsplaat 12 mm
- ④ Betonvloer



Project: Woonhuis van de heer John Dijkman Doesburgseweg 16 6941 SJ DIDAM		Getekend : D.Bannink
Onderwerp: Plattegrond Bestaand en nieuwe situatie als bestaand		Datum : 17-02-2022
		Afdeling :
		Projectl. :
Werknummer: 554012	Blad: RV-B101	 Kleine Fluiterweg 253 Postbus 525 7300 AM APELDOORN Tel.: 055 - 5781350 Fax: 055 - 5781351
Formaat: A2	Schaal: 1:100	



Project: Woonhuis van de heer John Dijkman Doesburgseweg 16 6941 SJ DIDAM		Getekend : D.Bannink	
Onderwerp: Gevelaanzichten Bestaande situatie		Datum : 17-02-2022	
		Afdeling :	
		Projectl. :	
Werknummer: 554012	Blad: RV-B201	 Kleine Fluitersweg 253 Postbus 525 7300 AM APELDOORN Tel.: 055 - 5781350 Fax: 055 - 5781351	
Formaat: A2	Schaal: 1:100		