

Verzoek wijziging Bestemmingsplan Buitengebied Kollenburgweg 2 Didam

Opdrachtgever: Familie Egging
Kollenburgweg 2
6942 NA Didam

Projectnummer: 16-385

Datum: 24 november 2016

Gewijzigd: 20 februari 2017

Opgesteld door: Italiaander Bouwkundig Ingenieursbureau
Zandweg 4a
6942 JE Didam

contactpersoon: Joost Italiaander

telefoon: 0316 843 673

e-mail: info@italiaander.nu



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1	Verzoek college van B en W	2
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Bestemmingsplan	3

Hoofdstuk 2 - Planomschrijving

2.1	Huidige situatie	4
------------	-------------------------	----------

Hoofdstuk 3 – Haalbaarheid

3.1	Wijzigingsbevoegdheid	5
3.2	Planologie	5
3.3	Belemmering bedrijfsvoering omliggende percelen	6
3.4	Wet Geurhinder en Veehouderij	6
3.5	Wet Geluidhinder	6
3.6	Milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek	6
3.7	Indicatieve magneetveldzone	7
3.8	Externe Veiligheid	7

Hoofdstuk 1 – Inleiding

1.1 Verzoek college van B en W

In opdracht van de familie Egging verzoeken wij het college van B en W medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van het splitsen van een bestaande woning aan de Kollenburgweg 2 in Didam in twee zelfstandige woningen.

In dit verzoek wordt ingegaan op de voorwaarden zoals omschreven in het bestemmingsplan Buitengebied onder artikel 27.6.1 Woningsplitsing.

1.2 Ligging plangebied

De bestaande woning is gelegen op een perceel aan de Kollenburgweg 2 in Didam. Het perceel ligt ten zuid-westen van de kern van Didam in het buitengebied van de gemeente Montferland.



afbeelding: luchtfoto Google - situatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De huidige situatie van het perceel is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. Voor deze locatie is in 2013 een wijzigingsplan vastgesteld. Ter compensatie van beëindiging van de intensieve veehouderij (zeugenhoudery), alsmede de sloop van de voormalige agrarische opstallen zijn op deze locatie twee woongebouwen gerealiseerd met in ieder gebouw drie wooneenheden. De bestaande woning met bijbehorende bijgebouwen (schapenstal en garage) op het perceel blijven in het wijzigingsplan gehandhaafd.

In het bestemmingsplan Buitengebied is in artikel 27.6.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het splitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige woningen waarvan we, op verzoek van de familie Egging, gebruik van willen maken.

In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op de toetsing aan de voorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan.

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), een inhoud heeft die meer bedraagt dan 1000 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 milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek 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.

Hoofdstuk 2 - Planomschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Kollenburgweg in Didam zijn planologisch twee woongebouwen met in ieder woongebouw drie wooneenheden en de bestaande woning toegestaan. Bij elke wooneenheid is een bijgebouw van maximaal 50 m² toegestaan. Bij de bestaande woning zijn de bestaande bijgebouwen (schapenstal 202 m² en garage 147 m²) toegestaan.

De bestaande woning bestaat uit een voorhuis (451 m³) en een achterhuis (623 m³) en zal in de toekomstige situatie geschikt worden gemaakt voor twee huishoudens. Het perceel zal kadastraal worden gesplitst, en worden voorzien van twee huisnummers. De ontsluiting van de woningen vindt plaats via twee inritten aan de Kollenburgweg.

Parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen terrein en het terrein biedt voldoende ruimte om in de toekomstige parkeerbehoefte te kunnen voorzien.



afbeelding: luchtfoto Google – perceel (schuren zijn reeds gesloopt)

Hoofdstuk 3 - Haalbaarheid

3.1 Wijzigingsbevoegdheid

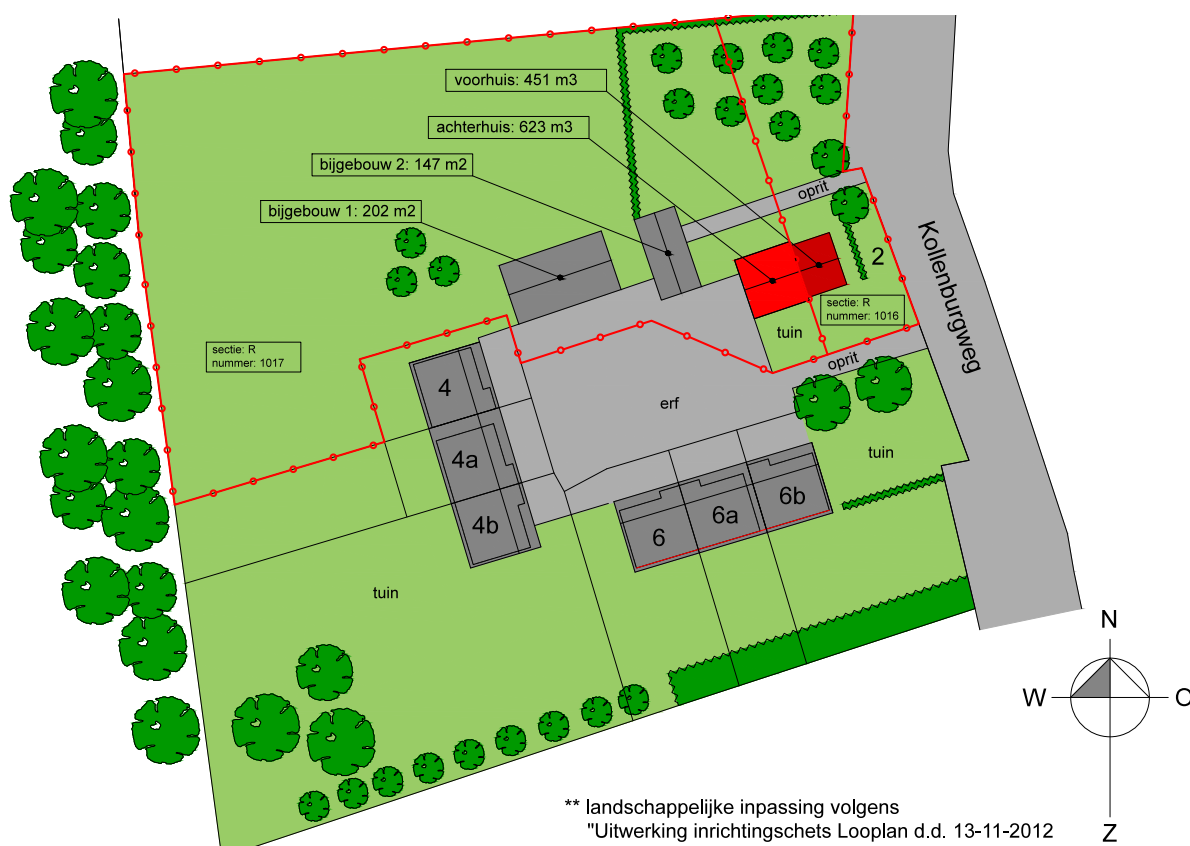
In paragraaf 27.6.1. van het bestemmingsplan Buitengebied staan de voorwaarden waaraan moet worden getoetst. Deze voorwaarden zijn in onderstaande paragrafen verantwoord.

3.2 Planologie

De bestaande woning bestaat uit een voorhuis (451 m³ – donker rood) en achterhuis (623 m³ - rood) en heeft hiermee een totale inhoud van 1074 m³ (> 1000 m³). In de nieuwe situatie zullen voor- en achterhuis planologisch van elkaar worden gescheiden in twee zelfstandige woningen waardoor deze ruimtelijk en bouwtechnisch een duidelijk gescheiden eenheid zullen vormen. Woningssplitsing heeft in het verleden nog niet eerder plaatsgevonden.

Op het perceel zijn twee bijgebouwen aanwezig met een oppervlakte van respectievelijk 202 m² (schapenstal) en 147 m² (garage). Bijgebouw 1 (schapenstal) zal worden toegekend aan de woning gelegen in het voorhuis. Bijgebouw 2 (garage) zal worden toegekend aan de woning gelegen in het achterhuis.

Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals omschreven onder sub a, b, g en j.



3.3 Belemmering bedrijfsvoering

Omliggende (agrarische) bedrijvigheid zal door de woningsplitsing niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

Uit de pre-scan van Peutz kan worden geconcludeerd dat de nabijgelegen veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

3.4 Wet Geurhinder en Veehouderij

Uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur.

Uit de pre-scan van Peutz kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de te splitsen woning sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

3.5 Wet Geluidhinder

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.

Uit de pre-scan van Peutz kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai zoals opgenomen in de Wet Geluidhinder niet wordt overschreden.

3.6 Milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek

De gemeente kan ontheffing (vrijstelling) van bodemonderzoek verlenen. Eén van de voorwaarden is dat de locatie onverdacht is ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging. Veelal betekent dit dat er geen bedrijfsactiviteiten zijn uitgeoefend en dat er geen (ondergrondse) brandstoftanks aanwezig zijn (geweest).

De gemeente kan een historische toets uitvoeren en beoordelen of het perceel aan de Kollenburgweg 2 in aanmerking komt voor een ontheffing.

In 2011 is door Kobessen Milieu verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op deze locatie. In dit onderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging wordt beschouwd. De resultaten van het bodemonderzoek bevestigen dit en aanvullend of nader onderzoek blijkt niet noodzakelijk.

Het perceel heeft geen dubbelbestemmingen waardoor o.a. archeologie niet nader hoeft te worden onderzocht. In 2012 is door Econsultancy een archeologisch karterend booronderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is geconcludeerd dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van een karterend booronderzoek. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt door het booronderzoek qua archeologie wel bevestigd, maar het plangebied zelf is te verstoord om nog intacte vindplaatsen aan te kunnen treffen.

3.7 Indicatieve magneetveldzone

Uit onderzoek is gebleken dat de locatie niet is gelegen binnen een indicatieve magneetveldzone, dan wel onderzoek heeft uitgewezen dat de locatie niet is gelegen binnen de specifieke magneetveldzone.

Uit de pre-scan van Peutz kan worden geconcludeerd dat het plangebied op een afstand van meer dan 1 km. van bovengrondse hoogspanningslijnen is gelegen, derhalve ruimschoots buiten de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn.

3.8 Externe Veiligheid

Uit onderzoek is gebleken dat de externe veiligheid is gewaarborgd.

Uit de pre-scan van Peutz kan worden geconcludeerd dat het plangebied ruimschoots buiten de PR 10-6-contour van de busleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen is gelegen. Tevens is het plangebied op dusdanige afstand van deze risicobronnen gelegen dat het GR niet verantwoord hoeft te worden. Belemmeringen voor het plan vanwege externe veiligheid worden niet verwacht.