

Ruimtelijke onderbouwing
Kollenburgweg 6
Didam
(gemeente Montferland)

Opdrachtgever : Familie L.L.G. Egging
Projectnummer : P1888.01
Project : Ruimtelijke onderbouwing Kollenburgweg 6
Didam
Datum : 1 oktober 2012
Status : Ontwerp

Auteur:	Datum:
Dhr. J. Geerdink	1 oktober 2012

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	BESTAANDE SITUATIE	5
2	MILIEUTECHNISCHE EN RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	8
2.1	INLEIDING	8
2.2	BODEM	8
2.3	GELUID	9
2.4	GEURHINDER	10
2.5	EXTERNE VEILIGHEID	11
2.6	WATERTOETS	13
2.7	ARCHEOLOGIE	15
2.8	FLORA EN FAUNA	17
2.9	LUCHTKWALITEIT	19
2.10	CONCLUSIE MILIEUTECHNISCHE EN RUIMTELIJKE ASPECTEN	20
3	NIEUWBOUWPLAN.....	21
4	VERKEER EN PARKEREN	27
4.1	VERKEER	27
4.2	PARKEREN	27
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
5.1	EXPLOITATIE	28
5.2	PLANSCHADE	28

Afbeeldingen

Afbeelding 1.	Ligging van de planlocatie in het buitengebied van de gemeente..... Montferland	6
Afbeelding 2.	De planlocatie vanuit de lucht (bron: Google Earth)	7
Afbeelding 3.	De planlocatie gezien vanaf de Kollenburgweg (bron: Google Streetview)..	7
Afbeelding 4.	Uitsnede archeologische Maatregelenkaart gemeente Montferland	15
Afbeelding 5.	Resultaat berekening NIBM-tool	19
Afbeelding 6.	Schematische weergave bestaande bebouwing op planlocatie	21
Tabel 1	Toetsing voorgenomen ontwikkelingen aan vereisten uit bestemmingsplan .. 'Buitengebied Montferland'	24
Afbeelding 7.	Uitwerking inrichtingsschets (Loopplan, 18 april 2012)	26

Bijlagen

- I. Rapportage verkennend bodemonderzoek
(Kobessen Milieu B.V., projectnr. P1888.01, 11 mei 2011)
- II. Rapportage Quicksan natuurtoets
(Stichting Staring Advies, rapport 1153, d.d. 18 februari 2011)
- III. Rapportage onderzoek geurhinder veehouderijen
(Kobessen Milieu B.V., projectnummer P1888.01, d.d. 15 augustus 2011)
- IV. Rapportage akoestisch onderzoek
(Kobessen Milieu B.V., projectnummer P1888.01, d.d. 6 april 2011)
- V. Erftransformatie Kollenburgweg 6 Didam, Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden
(Gelders Genootschap, versie mei 2011)
- VI. Rapportage archeologisch bureauonderzoek
(Hamaland Advies, project 2011051, d.d. 09-08-2011)
- VII. Rapportage archeologisch karterend booronderzoek
(Econsultancy, rapport 12065764, d.d. 16-08-2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 2 december 2010 heeft de adviseur van de initiatiefnemer en eigenaar van het perceel, de heer L.L.G. Egging, een principeverzoek om functiewijzing van de planlocatie Kollenburgweg 6 te Didam ingediend bij de gemeente Montferland. De heer Egging is voornemens de agrarische bedrijfsvoering (zeugenhouderij) op de planlocatie te beëindigen en de bestemming van de planlocatie te wijzigen naar wonen ten behoeve van het realiseren van 2 woongebouwen met in ieder gebouw 3 wooneenheden (totaal 6 wooneenheden). Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Montferland heeft bij brief d.d. 10 mei 2011 laten weten dat de voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in de parapluperziening 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'. In haar brief verzoekt de gemeente Montferland middels een Ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat het initiatief niet op ruimtelijke, milieutechnische en andere belemmeringen stuit. De voorwaarden waaraan getoetst dient te worden zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Montferland, zoals vastgesteld op 29 september 2011. De voorwaarden voor functieverandering naar wonen zijn opgenomen in artikel 43.3.1 (algemene voorwaarden) en 43.3.5 (oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden)..

Om een invulling te geven aan de door de gemeente Montferland gevraagde informatie, is door Kobessen Milieu B.V. te Arnhem een Ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin op bovengenoemde aspecten wordt ingegaan. Ten behoeve van enkele aspecten zijn aanvullende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd, waarvan de rapportages als bijlage bij deze Ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd. Beschrijvingen van de belangrijkste conclusies uit de rapportages van de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken zijn in de Ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

1.2 Bestaande situatie

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Montferland, ten zuidwesten van de kern Didam en ten noordoosten van Zevenaar. De planlocatie grenst aan de oostzijde aan de Kollenburgweg, aan de overige zijden van de planlocatie is voornamelijk gras-/bouwland gelegen.

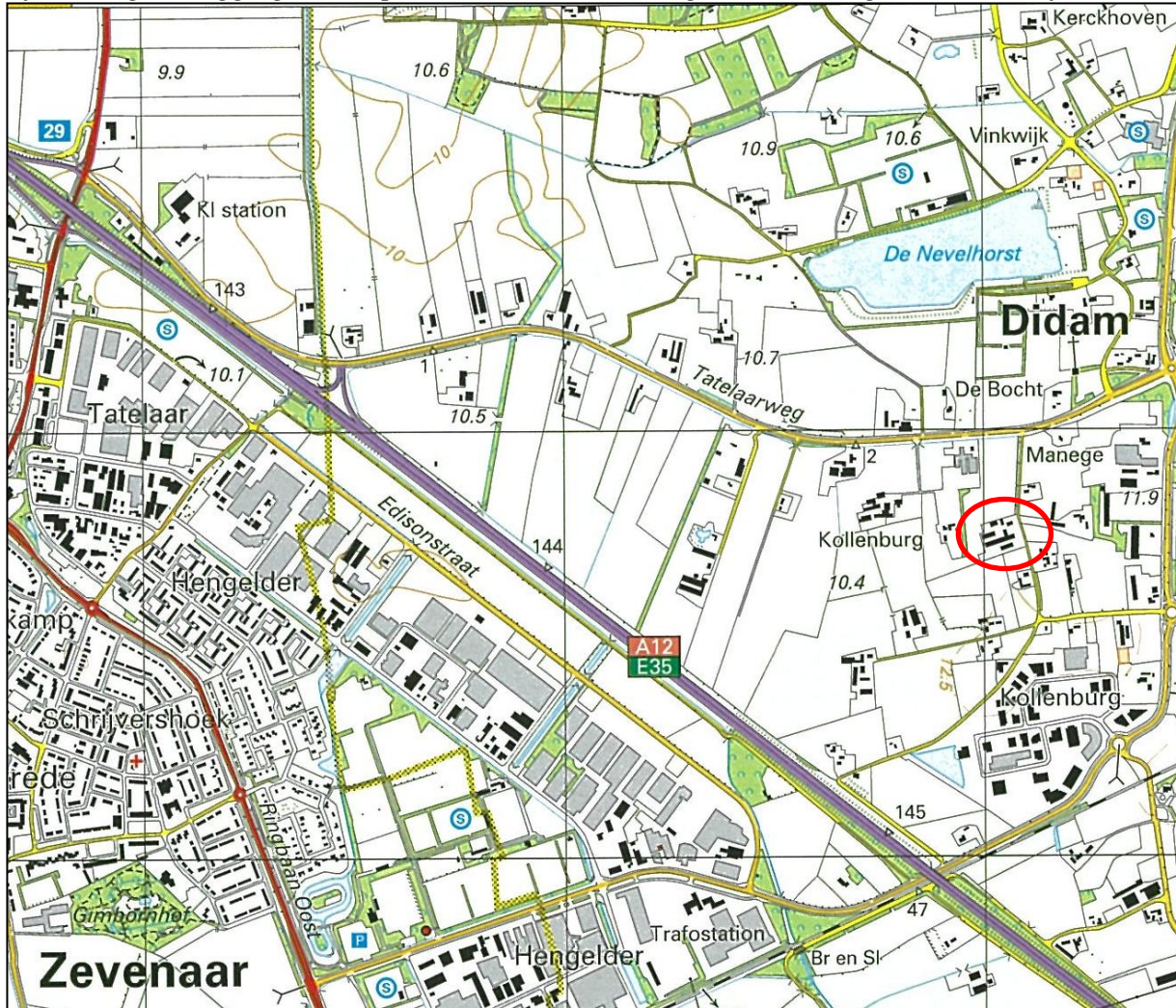
In de ‘Erftransformatie Kollenburgweg 6 te Didam’, opgesteld door het Gelders Landschap (bijlage V) is een beschrijving gegeven van de huidige kwaliteiten van de planlocatie: “De planlocatie ligt midden in het Kampenlandschap dat gekenmerkt wordt door een kleinschalige verkaveling. De bebouwing is geclusterd en veelal omgeven door groen. Hiertussen is het landschap meer open van karakter. Op veel plekken is de vroegere kleinschaligheid aangetast door de schaalvergroting in de landbouw. Hierdoor is veel groen verdwenen en zijn de gebouwen nadrukkelijker in het landschap aanwezig. Rondom de locatie is de bebouwing flink toegenomen. Naast enkele oude boerderijtjes zijn er ook nieuwe erven en woningen bijgekomen. Het landschap is daardoor verdicht met rood.

Langs de Kollenburgweg staat laanbeplanting dat op enkele plekken onderbroken is. Nabij de locatie zijn op enkele plekken kavelgrensbeplanting opnieuw aangeplant. Solitaire bomen vormen hier en daar nog de restanten van het verdwenen groen.

In de omgeving van de Kollenburgweg zijn de woningen eenvoudig van karakter. Ze bestaan veelal uit één laag met een zadeldak. Hier en daar is nog een historische boerderij te vinden. Door het aanwezige groen met de bomen(rijen) heeft de straat grotendeels een besloten karakter.

Het betreffende perceel heeft een ‘schone’ inrit naar de woning en de naastgelegen garage. De schuren en het erf worden ontsloten door een (tweede) ‘vuile’ inrit. Op het woonerf staan enkele fruitbomen en op het achtererf zijn enkele kleine bossages en boomgroepen te vinden. Op het zuidelijke deel van de erfscheiding staan knotwilgen. Aan de achterzijde (westzijde) wordt het perceel grotendeels afgesloten door aaneengesloten groen van het naastgelegen perceel.”

Afbeelding 1. Ligging van de planlocatie in het buitengebied van de gemeente Montferland



De planlocatie bestaat uit het kadastrale perceel, bekend onder gemeente Didam, sectie R, perceel 36. Het perceel is gelegen langs de Kollenburgweg en heeft een oppervlakte van 16.070 m². Op de planlocatie staan in de huidige situatie de volgende gebouwen:

- Varkensschuur (358,360 m²);
- Varkensschuur (1.045,40 m²);
- Varkensschuur (473,00 m²);
- Opslag en werkplaats (143 m²);
- Werktuigenberging en schapenstal (202,15 m²);
- Garage/ berging (147,30 m²);
- (Bedrijfs)woning

Afbeelding 2. De planlocatie vanuit de lucht (bron: Google Earth)



Afbeelding 3. De planlocatie gezien vanaf de Kollenburgweg (bron: Google Streetview)



2 Milieutechnische en ruimtelijke aspecten

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt alle relevante milieutechnische en ruimtelijke informatie over de planlocatie besproken. Aan bod komen aspecten als bodem, geluid, externe veiligheid en flora & fauna.

2.2 Bodem

In februari/ maart 2011 is door Kobessen Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (projectnummer P1888.01, d.d. 11 mei 2011). De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als bijlage I bij deze Ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In de rapportage van het verkennend bodemonderzoek zijn de volgende conclusies vermeldt:

“Op basis van het vooronderzoek (hoofdstuk 2) is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht wordt beschouwd ten aanzien van bodemverontreiniging. Het verkennend onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740, paragraaf 5.1, onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie.

Vanwege de aanwezigheid van de bovengrondse dieseltank op de onderzoekslocatie, zijn aanvullende werkzaamheden uitgevoerd in de vorm van het plaatsen van een extra peilbuis alsmede aanvullende analyses.

Ter plaatse van de bestaande bovengrondse dieseltank zijn in zowel de grond als in het grondwater geen verhoogde gehalten aangetroffen voor de geanalyseerde parameters. In de bovengrond, ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselolietank (onderdeel van mengmonster MM2), is slechts een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen, terwijl minerale olie niet verhoogd wordt aangetroffen.

Op het overige gedeelte van de onderzoekslocatie zijn in de grond enkel licht verhoogde gehalten aangetroffen in zowel de grond (cadmium, zink, minerale olie en PAK (som 10 VROM) als het grondwater (barium, cadmium, koper en som xylenen).

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek dient de hypothese ‘onverdachte locatie’ te worden genuanceerd. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt ons inziens echter geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie.”

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.

2.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat voor een bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere gevoelige bestemmingen.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Voor de akoestische situatie op de planlocatie is alleen het wegverkeerslawaai van belang.

Door Kobessen Milieu B.V. (projectnummer P1888.01, d.d. 6 april 2011) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting van het wegverkeer over de omliggende wegen. De rapportage van het onderzoek is als bijlage IV aan deze Ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Conclusie

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat, indien de nieuw te realiseren woningen zodanig worden gesitueerd binnen het bouwblok op de planlocatie, dat de gevels van de woningen op minimaal 7,9 meter afstand van de weg van de Kollenburgweg en op minimaal 200 meter afstand van de weg van de Tatelaarweg gelegen zijn, de geluidsbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer op de genoemde wegen voldoet aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.

Aanvullend akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

2.4 Geurhinder

In de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, Aanvulling: Paragraaf 3.4 Beoordeling ruimtelijke ordeningsplannen (d.d. 23 mei 2007) is verwoord op welke wijze ruimtelijke ordeningsplannen moeten worden beoordeeld en rekening moet worden gehouden met de Wet geurhinder en veehouderij. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen dienen de volgende aspecten in ogenschouw te worden genomen:

1. is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
2. wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Om de genoemde aspecten te beoordelen, is door Kobessen Milieu B.V. een onderzoek naar de geurhinder als gevolg van de nabij gelegen veehouderijen (P1888.01, d.d. 15 augustus 2011) uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage III bij deze Ruimtelijke Onderbouwing gevoegd.

Conclusie

De achtergrondbelasting op het bouwblok als gevolg van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de locatie Kollenburgweg 6 te Didam is berekend op maximaal $10,53 \text{ ou/m}^3$. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is ca. 12%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als redelijk goed aan te merken.

Aangezien er plannen bestaan om de veehouderij op de locatie Hengelderweg 6 te Didam te beëindigen, is de achtergrondbelasting op het bouwblok bepaald waarbij de genoemde veehouderij achterwege is gelaten. De achtergrondbelasting op het bouwblok bedraagt in deze situatie maximaal $10,39 \text{ ou/m}^3$. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is ca. 12%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als redelijk goed aan te merken.

De voorgrondbelasting op het bouwblok als gevolg van direct omliggende (relevante) veehouderijen is berekend op maximaal $6,5 \text{ ou/m}^3$. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting is ca. 16%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als matig aan te merken.

De omliggende veehouderijen worden door de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie niet verder beperkt in eventuele uitbreidingsmogelijkheden, indien de nieuw te realiseren woningen op minimaal 50 meter afstand zijn gelegen van de dichtstbij gelegen veehouderijen. Hiervoor bestaat de mogelijkheid binnen de planlocatie. Daarnaast worden de omliggende veehouderijen allen reeds in de uitbreidingsmogelijkheden beperkt door de aanwezigheid van reeds bestaande woningen.

Het aspect Geur levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan.

2.5 Externe veiligheid

Aan de hand van de risicokaart Gelderland is inzicht verkregen ten aanzien van de externe veiligheidsrisico's. De paragraaf over externe veiligheid valt uiteen in drie delen. In het eerste deel komt het toetsingskader aan bod. In het tweede deel worden de aanwezige risicobronnen besproken en de paragraaf wordt afgesloten met de verantwoording van het groepsrisico.

Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een extern risico met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook kleinere bedrijven als LPG-tankstations zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Afstanden die aangehouden moeten worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt bepaald door een oriëntatiewaarde.

Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar eens per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek.

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp.

Aanwezige risicobronnen

Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen risicovolle objecten aanwezig die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het dichtstbijzijnde risicovolle object (Strijbosch, Tatelaarweg 21 te Didam, LPG-reservoir, risicoafstand PR 10^{-6} = 110 meter) is gelegen op circa 570 meter van de planlocatie.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

De planlocatie ligt niet in de directe nabijheid van een route waarop gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op circa 500 meter ten zuidwesten van de planlocatie is een ondergrondse buisleiding van de Gasunie gelegen. Ook de afstand tot de rijksweg A12 (ca. 600 meter), waarover mogelijk transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is ruimschoots voldoende om aan te nemen dat risico's ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen niet te verwachten zijn.

Verantwoording groepsrisico

Aangenomen kan worden dat gezien de geringe omvang van het plan het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Conclusie

Op basis van de beschikbare informatie kan op dit moment geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Voor het onderdeel externe veiligheid hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

2.6 Watertoets

Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen de planlocatie.

Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf zoals geleverd door het Waterschap Rijn en IJssel. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met een set van standaarden zoals die door het waterschap gehanteerd wordt. Als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het waterthema relevant. Die waterthema's worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij de planlocatie een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij de planlocatie een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in de planlocatie een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij de planlocatie een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij de planlocatie bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwater-overlast	1. Is in de planlocatie sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt de planlocatie zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in de planlocatie sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit de planlocatie water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij de planlocatie een HEN of SED water? 3. Ligt de planlocatie geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt de planlocatie in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij de planlocatie bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij de planlocatie die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt de planlocatie zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt de planlocatie zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt de planlocatie zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij de planlocatie wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in de planlocatie watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in de planlocatie aanwezig?	Nee

Riolering en afvalwaterketen

De hoeveelheid (huishoudelijk) afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan (de hoeveelheid geloosd afvalwater in de huidige situatie is niet bekend). Uitgaande van een 3-persoons huishouden bedraagt het jaarlijkse waterverbruik per huishouden ca. 138 m³ (bron: NIBUD). Uitgaande van 6 nieuw te realiseren wooneenheden, zal de toename van de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater ca. 828 m³ bedragen (ervan uitgaande dat al het water dat verbruikt wordt, als afvalwater wordt afgevoerd). Het afvalwater zal worden afgevoerd via de aanwezige riolering.

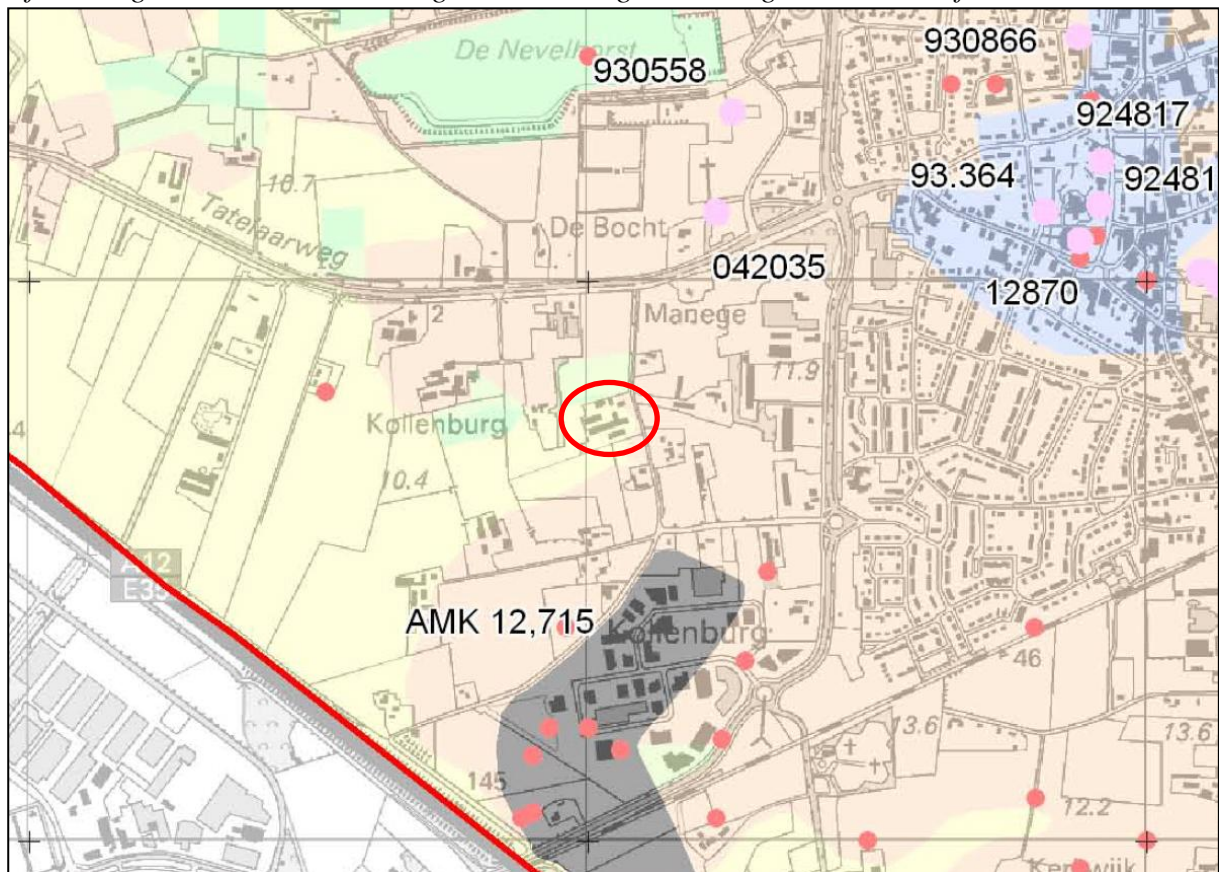
Hemelwater afkomstig van verhard oppervlak (zowel nieuw te realiseren woningen als bestaande woning) zal in de bodem worden geïnfiltreerd. Indien noodzakelijk zullen hiertoe aanvullende maatregelen worden getroffen. Omdat een viertal schuren met een totaal oppervlakte van 2.047 m² zal worden gesloopt en in ruil hiervoor 848,78 m² aan nieuw te realiseren woningen en bijgebouwen zal worden gerealiseerd, zal op de planlocatie het bebouwd oppervlak afnemen met 1.198,22 m².

2.7 Archeologie

In september 2008 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet is een uitvloeisel van het Europese Verdrag van Valetta (1992). Daarin is afgesproken dat archeologie een gewogen onderdeel moet zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. In die wet is vastgelegd dat de initiatiefnemer van een bodemverstorende ingreep betaalt voor de zorg van het (eventueel) aanwezige erfgoed en dit ook verder regelt. In de wet is bepaald dat de afweging binnen de Wro-procedures moet plaatsvinden.

De gemeente Montferland beschikt over een archeologisch beleid, waaronder een archeologische Maatregelenkaart valt. De planlocatie valt op de Maatregelenkaart van de gemeente Montferland (zie afbeelding 4) grotendeels onder categorie AWW categorie 7 (gebieden met een lage archeologische verwachting). Een gedeelte van de planlocatie (oostelijk, aan de zijde van de Kollenburgweg) valt onder de categorie AWW categorie 5 (gebieden met een middelmatige archeologische verwachting). Dit betekent dat, indien er bodemingrepen dieper dan 0,3 m-mv en een oppervlakte van meer dan 100 m² plaatsvinden, inventariserend archeologisch onderzoek (bureau- en veldonderzoek) noodzakelijk is.

Afbeelding 4. Uitsnede archeologische Maatregelenkaart gemeente Montferland



Door Hamaland Advies is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkelingen op de planlocatie. De rapportage van het bureauonderzoek is als bijlage VI bijgevoegd. In hoofdstuk 3 van genoemde rapportage wordt geconcludeerd dat een vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek noodzakelijk is voor (in ieder geval) een gedeelte van de planlocatie.

Door Econsultancy is een archeologisch karterend booronderzoek uitgevoerd op de planlocatie. De rapportage van het booronderzoek is als bijlage VII bijgevoegd. In deze rapportage wordt het volgende geconcludeerd en geadviseerd:

“Het bureauonderzoek toonde aan 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 aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een geroerde/verstoorde laag tot minimaal 60 en maximaal 90 cm -mv en wordt mede gekenmerkt door antropogene bijmengingen van resten recent baksteen, puin, plastic, koolas, sintels en glas. Direct hieronder bevindt zich de C-horizont. Hiertussen komt plaatselijk nog wel een restant van een plaggendeek voor, vaak niet dikker dan 20 tot 30 cm. Het zeven van het opgeboorde materiaal heeft een fragment van een ijzeren nagel en een fragment baksteen van (sub)recente ouderdom (19e/20e eeuw) en een wandscherf witbakkend ruwwandig aardewerk (kookpot) uit de Romeinse Tijd of de Vroege-Middeleeuwen opgeleverd. De laatste betreft de enige relevante indicator en is afkomstig uit een geroerde laag.

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.

Op grond van het vrijwel ontbreken van een intact bodemprofiel, de diepe bodemverstoringen en het nagenoeg ontbreken van relevante archeologische indicatoren, adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

Dit selectieadvies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Montferland en door middel van een selectiebesluit als zodanig bekrachtigd (beoordelingsrapport van de heer drs. M. Kocken, regionaal archeoloog regio Achterhoek, kenmerk: 2012u00338, d.d. 13 augustus 2012). Bovenstaand selectieadvies wordt onderschreven.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan de planlocatie, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, worden vrijgegeven. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Ten behoeve van archeologie dient te allen tijde bij het afgeven van een bouw- en/of aanlegvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen:

‘Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat dit een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze Minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.’ Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Montferland hiervan per direct in kennis te stellen.

2.8 Flora en Fauna

De Stichting Staring Advies heeft een Quicksan Natuurtoets (projectnummer 1629, rapportnummer 1153, d.d. 18 februari 2011) uitgevoerd om te inventariseren of door de geplande ontwikkeling schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en op welke wijze de eventuele schade beperkt of gecompenseerd kan worden. Tijdens de uitvoering van het verkennende natuuronderzoek is het voorkomen van beschermde soorten planten en dieren op de locatie nagegaan. Daarnaast is onderzocht op welke wijze de plannen voor de locatie in overeenstemming gebracht kunnen worden met de Flora- en faunawet. De rapportage van Stichting Staring Advies is als bijlage II bij deze Ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Flora

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze worden ook niet verwacht binnen het plangebied door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen. In KISAL zijn in het plangebied geen groeiplaatsen van de beschermde soorten aangetroffen. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

Broedvogels

Tijdens het veldbezoek zijn enkele vogelsoorten waargenomen. In natuurdatabank KISAL zijn geen waarnemingen van vogels aangetroffen in en rondom het gebied. Alle aangetroffen en te verwachten vogelsoorten zijn beschermd krachtens de Flora- en faunawet en de Vogelrichtlijn. Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Dit betekent dat het verstoren, verontrusten, doden en anderszins nadelig beïnvloeden van deze soortgroep niet is toegestaan. Voor vogels geldt dat deze tijdens de broedperiode het meest gevoelig zijn voor verstoring. De rest van het jaar zijn zij flexibeler en is de kans op nadelige effecten door de werkzaamheden voor de individuen aanzienlijk minder. Hierdoor is het raadzaam met de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of, voorafgaand aan het broedseizoen het gebied ongeschikt maken als broedplek. Als de werkzaamheden in volle gang zijn bij aanvang van het broedseizoen, is het verstoringeffect op (broed)vogels minimaal. Het broedseizoen ligt, afhankelijk van de weeromstandigheden en aanwezige soorten, ruwweg tussen 15 maart en 15 juli. Broedgevallen buiten deze periode zijn ook beschermd.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van jaarrond beschermde vogelsoorten aangetroffen. Deze zijn ook niet te verwachten door het ontbreken van geschikte broedgelegenheid in bomen of gebouwen. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

Zoogdieren

Tijdens het veldonderzoek zijn geen (sporen van) beschermde zoogdieren aangetroffen. Het plangebied is potentieel geschikt als leefgebied voor de steenmarter. Het voorkomen van de strenger beschermde steenmarter (Flora- en faunawet, tabel 2) is alleen ontheffingsplichtig wanneer er vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn. Hiervan is binnen het plangebied geen sprake.

Uit het bronnenonderzoek blijkt dat er in aangrenzende kilometerhokken 2 strenger beschermde zoogdieren voorkomen: eekhoorn (Flora- en faunawet, tabel 2) en gewone dwergvleermuis (Flora en faunawet, tabel 3). De eekhoorn is niet in het plangebied te verwachten door het ontbreken van geschikt leefgebied. Het groen rondom de te slopen gebouwen kan incidenteel als foerageergebied door de gewone dwergvleermuis gebruikt worden, maar vormt geen essentieel leefgebied voor deze soort. De overige te verwachten

soorten zijn licht beschermd (Flora- en faunawet, tabel 1). Bij ruimtelijke ingrepen geldt voor licht beschermde soorten automatisch de vrijstellingsregeling. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aanwezig en ook niet te verwachten door het ontbreken van bomen of gebouwen met geschikte holten binnen het plangebied. Het plangebied en de directe omgeving is matig geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Uit het bronnenonderzoek zijn geen waarnemingen van verblijfplaatsen van vleermuizen bekend geworden. De geplande ingreep heeft geen negatief effect op vleermuissoorten door de aanwezigheid van voldoende geschikt habitat in de directe omgeving van het plangebied. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

Overige diersoorten

Amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn niet aangetroffen. Gezien het ontbreken van (voldoende) geschikt leefgebied zijn beschermde amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden niet te verwachten in het plangebied. Het bronnenonderzoek bevestigt dit. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroepen.

Conclusie

Nader onderzoek alsmede het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Voor het gehele plangebied geldt dat, aangezien ontheffing voor broedvogels niet mogelijk is, de werkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli) dienen te worden gestart.

2.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit in werking getreden (wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen). Het Besluit Luchtkwaliteit is hiermee komen te vervallen. Met het in werking treden van de nieuwe regelgeving is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip ‘niet in betekenende mate’ (NIBM).

Ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Algemene Maatregel van Bestuur niet in betekenende mate bijdragen (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. Voor de periode tot het van kracht worden van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) was het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofoxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Na verlening van de derogatie door de EU en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

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. Op basis van de rekentool van het CROW (gebaseerd op de publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden) is bepaald dat de bijdrage aan extra verkeer als gevolg van de ontwikkelingen (landelijk wonen, 6 koop rijwoningen met garage) 50 voertuigen bedraagt (weekdaggemiddelde). Het aandeel aan vrachtverkeer is 0%. De conclusie uit de berekening van de NIBM-tool is dat de bijdrage van het extra verkeer in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, en dat geen nader onderzoek nodig is.

Afbeelding 5. Resultaat berekening NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

De ontwikkelingen op de planlocatie kunnen worden aangemerkt als ‘niet in betekenende mate’ bijdragend aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is ons inziens derhalve niet noodzakelijk.

2.10 Conclusie milieutechnische en ruimtelijke aspecten

De resultaten van de milieutechnische en ruimtelijke aspecten leveren onderstaande beperkingen op ten aanzien van de nieuwbouwplannen.

Indien de nieuw te realiseren woningen zodanig worden gesitueerd binnen het bouwblok op de planlocatie, dat de gevels van de woningen op minimaal 7,9 meter afstand van de wegas van de Kollenburgweg en op minimaal 200 meter afstand van de wegas van de Tatelaarweg gelegen zijn, voldoet de geluidsbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer op de genoemde wegen aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Aanvullend onderzoek en/of aanvullende maatregelen zijn dan niet noodzakelijk.

Bij de werkzaamheden dient er rekening mee te worden gehouden dat broedende vogelsoorten niet worden gestoord. Dit wordt zoveel als mogelijk geminimaliseerd door de voorgenomen werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen (ruwweg 15 maart – 15 juli).

Bij het bepalen van de definitieve situering van de woningen dient ermee rekening te worden gehouden dat de afstand van de woningen tot de omliggende veehouderijen minimaal 50 meter bedraagt, waardoor de omliggende veehouderijen niet worden beperkt in eventuele uitbreidingsmogelijkheden binnen het bestaande bouwblok.

Ten behoeve van archeologie dient te allen tijde bij het afgeven van een bouw- en/of aanlegvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen:

‘Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat dit een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze Minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.’ Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Berkelland hiervan per direct in kennis te stellen.

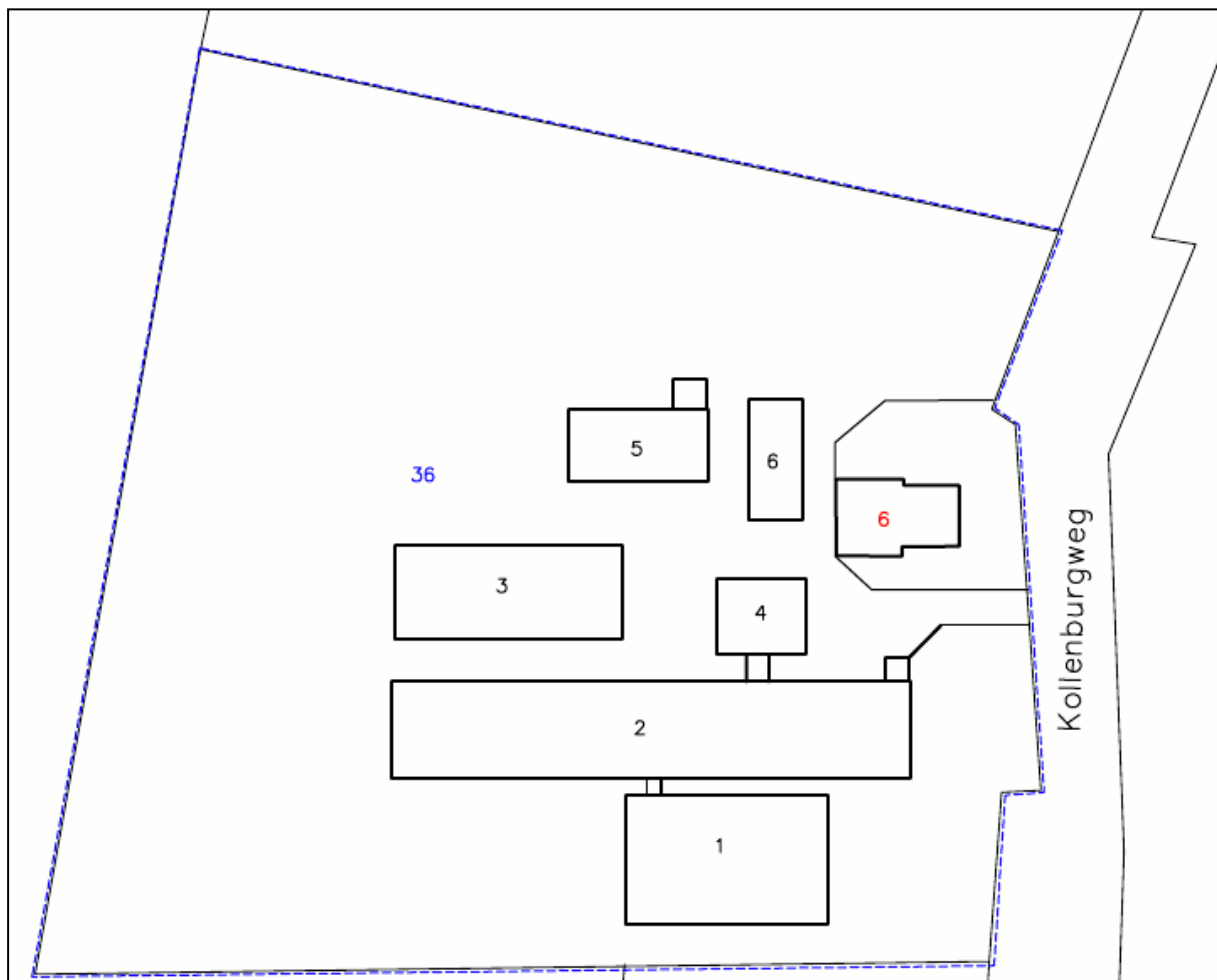
3 Nieuwbouwplan

Op de planlocatie is momenteel een agrarisch bedrijf (zeugehouderij) aanwezig, met een bedrijfswoning en een zestal agrarische gebouwen. De bestaande agrarische gebouwen zijn de volgende:

1. Varkensschuur:	oppervlakte	385,6 m ² ;
2. Varkensschuur:	oppervlakte	1.045,4 m ² ;
3. Varkensschuur:	oppervlakte	473,0 m ² ;
4. Opslag en werkplaats:	oppervlakte	143,0 m ² ;
5. Werktuigenberging en schapenstal:	oppervlakte	202,2 m ² ;
6. Garage / berging:	oppervlakte	147,3 m ² .

In afbeelding 6 is een schematische weergave weergegeven, waarop de bestaande bebouwing op de planlocatie staat aangegeven. Met blauwe stippellijn is de planlocatie weergegeven.

Afbeelding 6. Schematische weergave bestaande bebouwing op planlocatie



Op de planlocatie staan twee gebouwen die door de initiatiefnemers als behoudenswaardig worden beoordeeld. Het betreft de gebouwen nrs. 5 en 6, welke volgens de wens van de initiatiefnemers zullen worden gehandhaafd.

De initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande gebouwen 1 t/m 4 te amoveren, waardoor een te slopen oppervlakte van 2.047 m² beschikbaar is. Wanneer alle agrarische bebouwing (exclusief de woning) worden meegenomen, bedraagt het oppervlakte in totaal 2.396,45 m². Conform het beleid van de gemeente Montferland mag in de nieuwe situatie de oppervlakte van de gebouwen niet meer bedragen dan 50% van de bestaande situatie (de bestaande woning niet meegerekend). Dit betekent dat er in de nieuwe situatie maximaal 1.198,23 m² aan bebouwing (excl. bestaande woning) op de locatie mag bestaan om aan de 50% reductie eis te kunnen voldoen. Aangezien de gebouwen nrs. 5 en 6 worden gehandhaafd, is er maximaal 848,75 m² (1.198,23 – 349,45 m²) beschikbaar voor nieuwbouw.

De initiatiefnemers zijn voornemens om op de planlocatie twee woongebouwen te realiseren, waarbij in elke woongebouw drie wooneenheden voorzien zijn. Er ontstaan dus in totaal zes nieuwe wooneenheden. Bij elke wooneenheid is een bijgebouw van maximaal 50 m² voorzien, waardoor er voor de wooneenheden een maximaal oppervlakte van 548,75 m² resteert. Per wooneenheid betekent dit een oppervlakte van maximaal 91,46 m², waarmee een maximale inhoud van 400 m³ gerealiseerd kan worden.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen is het van belang dat wordt voldaan aan de eisen voor functieverandering naar wonen, zoals zijn opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Montferland’ van de gemeente Montferland. Deze eisen zijn opgenomen in de artikelen 43.3.1 (algemene voorwaarden) en 43.3.5 (oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden). In tabel 1 zijn de eisen uit het bestemmingsplan opgenomen, en is weergegeven op welke wijze hieraan wordt voldaan (eventueel met verwijzing naar relevante informatie uit deze Ruimtelijke onderbouwing).

Uit de toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde eisen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Montferland), mits deze van toepassing zijn voor de planlocatie. De eisen in artikel 43.3.5, sub b (maximale goot- en bouwhoogte), sub e (maximale inhoud) en sub f (maximaal oppervlak bijgebouwen) worden nogmaals getoetst door de gemeente Montferland bij de aanvraag van de omgevingsvergunning t.b.v. de nieuwbouw.

Om invulling te geven aan de inpassing van de nieuwe situatie van de planlocatie in het omliggende landschap, is door Loopplan een inrichtingsschets (afbeelding 7) opgesteld. Bij het opstellen van de inrichtingsschets zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals vastgelegd in de door het Gelders Genootschap opgestelde “notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden voor Kollenburgweg 6 Didam” (mei 2011, bijlage V) als leidraad aangehouden. In deze notitie zijn aanbevelingen gedaan voor het opzetten van het erf in de nieuwe situatie.

De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn uitgebreid opgenomen in de Notitie, maar zijn als volgt in het kort te omschrijven:

- Compacte opzet, waarbij de bestaande schuren en nieuwe woningen zo dicht mogelijk achter de bestaande woning zijn gesitueerd;
- Nieuwe gebouwen zijn ondergeschikt aan bestaande woning door teruggeschoven ligging en bescheiden uitstraling van de schuren en nieuwe woningen;
- Nieuwe (bij)gebouwen zijn een laag met kap;
- Creëren van besloten en gemeenschappelijk erf;
- Bijgebouwen en parkeren inpandig of gezamenlijk;
- Rondom gebouwen perceel zo open mogelijk laten zodat bestaande doorzichten gehandhaafd blijven;
- Bestaande wilgen als erfafscheiding handhaven, op benodigde plaatsen hagen als erfafscheiding toevoegen;
- Toevoegen van groen rondom het erf en kavelscheidingen, de weiden blijven open.

De voorkeur voor de initiatiefnemer ligt bij het realiseren van gebouwen voor een oudere doelgroep en daardoor een carré van gebouwen te creëren. Dit wordt mogelijk geacht door de ervenconsulent, wanneer het beeld vanaf de weg niet te massief en gesloten wordt en tussen de gebouwen door het landschap kan worden ervaren.

Tabel 1 Toetsing voorgenomen ontwikkelingen aan vereisten uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'

Art.	Voorwaarde 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	Zie paragraaf 2.4
43.3.1.b	behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een aanwezige deel is functieverandering eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 400 m ² aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning, aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 400 m ² wanneer deze in het kader van functieverandering kan en wordt gesloopt	Te amoveren oppervlak op de planlocatie bedraagt 2.047 m ² , derhalve ruimschoots boven gestelde eis van 400 m ²
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 4.1
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 uitwerking inrichtingsschets (Loopplan) en Notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden (Gelders Genootschap)
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	Zie paragraaf 2.8 (natuurwaarden) en inrichtingsschets (landschappelijke waarden)
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 worden twee woongebouwen gerealiseerd t.b.v. maximaal zes wooneenheden
43.3.1.j	het aantal woongebouwen met één of meerdere wooneenheden bedraagt maximaal twee	Er worden twee woongebouwen gerealiseerd
43.3.1.k	bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden	Zie paragraaf 2.2
43.3.1.l	een watertoets dient te worden uitgevoerd	Zie paragraaf 2.6
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	Zie paragraaf 2.7
43.3.1.o	uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur	Zie paragraaf 2.4
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	Zie paragraaf 2.3
43.3.1.q	functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit	Zie paragraaf 2.9

<i>Art.</i>	<i>Voorwaarde uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'</i>	<i>Toetsing</i>
43.3.5.a	wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1	Zie bovenstaande 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 worden twee woongebouwen gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zal 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	Zie bijlage VII
43.3.5.d	het aantal wooneenheden per woongebouw niet minder bedraagt dan twee en niet meer bedraagt dan drie	In beide woongebouwen worden drie wooneenheden gerealiseerd
43.3.5.e	de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 400 m ³	Inhoud per wooneenheid bedraagt maximaal 400 m ³
43.3.5.f	de wooneenheden beschikken over maximaal 50 m ² per wooneenheid in geval van een inpandig bijgebouw, dan wel 50 m ² per wooneenheid bij nieuwbouw van een vrijstaande berging, waarbij het aantal vrijstaande bergingen niet meer bedraagt dan het aantal woongebouwen	Per wooneenheid is maximaal 50 m ² bijgebouw voorzien
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: 2.396,45 m ² Nieuw: 1.198,23 m ² (= 50%)

Afbeelding 7. Uitwerking inrichtingsschets (Loopplan, 18 april 2012)

Kollenburgweg 6 te Didam



Uitwerking inrichtingsschets

18 april 2012

4 Verkeer en parkeren

4.1 Verkeer

De planlocatie wordt voor autoverkeer op de Kollenburgweg ontsloten via één bestaande erftoegangsweg. Om een inschatting te maken van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuw te realiseren woning is gebruik gemaakt van de rekentool op de website www.verkeersgeneratie.nl. Op basis van de rekentool is gerekend met het gebiedstype landelijk wonen en het woningtype 'koop rijwoningen met garage'. Voor zes woningen betekent dit 50 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Kollenburgweg.

4.2 Parkeren

Op de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van de bij de woningen behorende personenwagens, zowel op het erf als eventueel in de nieuw te realiseren en/of te handhaven bijgebouwen. Het realiseren van extra parkeergelegenheid buiten de planlocatie is niet noodzakelijk.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Exploitatie

De voor dit bouwplan te maken kosten zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en/of initiatiefnemers. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Om deze reden is geen exploitatieraming voor de nieuwbouw aan deze rapportage toegevoegd.

5.2 Planschade

Ten aanzien van de afwikkeling van mogelijke planschades, die als gevolg van deze ontwikkeling ontstaan, dient met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te worden afgesloten.

BIJLAGE I

Rapportage verkennend bodemonderzoek

(Kobessen Milieu B.V., project P1888.01, d.d. 11 mei 2011)

BIJLAGE II

Rapportage Quicksan natuurtoets

(Stichting Staring Advies, rapport 1153, d.d. 18 februari 2011)

BIJLAGE III

Rapportage onderzoek geurhinder veehouderijen

(Kobessen Milieu B.V., project P1888.01, d.d. 15 augustus 2011)

BIJLAGE IV

Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

(Kobessen Milieu B.V., projectnummer P1888.01, d.d. 6 april 2011)

BIJLAGE V

Erftransformatie Kollenburgweg 6 Didam: Notitie uitgangspunten en
Randvoorwaarden

(Gelders Genootschap, mei 2011)

BIJLAGE VI

Bureauonderzoek Archeologie Kollenburgweg 6 te Didam (gemeente
Montferland)

(Hamaland Advies, project 2011051, d.d. 09-08-2011)

BIJLAGE VII

Archeologisch karterend booronderzoek Kollenburgweg 6 te Didam (gemeente Montferland)

(Econsultancy B.V., rapport 12065764, d.d. 16-08-2012)