

## Besluit Burgemeester en wethouders

### Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam'

#### Het college van burgemeester en wethouders;

Voorgenomen het voorstel tot vaststelling van het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam'

Overwegende:

- dat het plan voor de bouw van twee woongebouwen met in elk woongebouw drie wooneenheden en bijbehorende inpandige bijgebouwen, waarbij de bestaande woning met een tweetal bijgebouwen behouden blijft (een en ander op een wijze zoals beschreven in de Ruimtelijke onderbouwing Kollenburgweg 6 Didam d.d. 1 oktober 2012 met de daarbij behorende bijlagen) volledig voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden voor functieverandering naar wonen zoals opgenomen in de artikelen 43.3.1 en 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2011;
- dat gelet op het bovenstaande het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' is opgesteld;
- dat het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' met ingang van 25 april 2013 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende de bovengenoemde termijn 4 zienswijzen zijn ingediend;
- dat de ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in de bijgevoegde nota 'Zienswijzenverslag Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam'';
- dat de ingekomen zienswijzen aanleiding geven tot een enkele aanpassing van het wijzigingsplan, zoals tevens weergegeven in de bijgevoegde nota 'Zienswijzenverslag Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam'';
- dat er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld nu dit plan geen exploitatiekosten met zich meebrengt voor de gemeente;

gelet op de artikelen 3.9a en 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

#### Besluit

1. Instemmen met de reactie op de ingediende zienswijzen, zoals weergegeven in de nota 'Zienswijzenverslag Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam'';
2. Instemmen met de voorgestelde aanpassing in het vast te stellen wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' zoals opgenomen in de nota 'Zienswijzenverslag Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam'';
3. Wijzigingsplan vaststellen met inbegrip van en de overeenkomstig de voorgestelde aanpassing;
4. Geen exploitatieplan vaststellen;

5. Indieners zienswijzen informeren door toezending van de nota 'Zienswijzenverslag Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam'', alsmede door kennisgeving van de datum van publicatie van het vastgestelde wijzigingsplan.

Didam, 1 oktober 2013

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland,


De secretaris,

T.M.J.M. Evers



De burgemeester,

C.C. Leppink-Schuitema



# Zienswijzenverslag Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam'

## **Inleiding**

Vanaf 25 april 2013 tot en met 5 juni 2013 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam'.

Het ontwerp wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid tot de oprichting van twee woongebouwen met in elk woongebouw drie wooneenheden en bijbehorende inbandige bijgebouwen in het kader van functieverandering (van agrarisch) naar wonen aan de Kollenburgweg 6 te Didam. De bestaande woning Kollenburgweg 6 krijgt in het plan de bestemming 'wonen'.

Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. Achmea Rechtsbijstand, Mw. Mr. D. Schildstra, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, gemachtigde van mevrouw J.H.E. Visser en de heer F.J.M. Visser, Kollenburgweg 3, 6942 NA Didam, d.d. 30 mei 2013, ontvangen 30 mei 2013 (per fax) en 31 mei 2013 (per post);
2. Achmea Rechtsbijstand, Mw. Mr. D. Schildstra, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, gemachtigde van de heer D. ten Tije en mevrouw T.J.M.B. ten Tije-Visser, Kollenburgweg 3, 6942 NA Didam, d.d. 30 mei 2013, ontvangen 30 mei 2013 (per fax) en 31 mei 2013 (per post);
3. DAS Rechtsbijstand, Mw. Mr. H.P.J.G. Berkers, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, gemachtigde van de heer V.H.J. Verheij, Kollenburgweg 8, 6942 NA Didam, d.d. 29 mei 2013, ontvangen 31 mei 2013;
4. De heer R.T.M. Vincken en mevrouw H.G.C. Hilberink, Kollenburgweg 1, 6942 NA Didam, ontvangen 31 mei 2013.

## **Samenvatting zienswijze 1 en 2**

Reclamanten onder 1 en 2 hebben een zienswijze ingediend met nagenoeg dezelfde inhoud. Beide zijn woonachtig aan de Kollenburgweg 3. Deze zienswijzen zijn daarom gebundeld samengevat en van een reactie voorzien.

- a. De landelijke rust wordt aangetast bij uitvoering van de plannen;
- b. Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is en of er in de gemeente Montferland voldoende belangstelling is voor de bouw van twee woongebouwen;
- c. De woonvisie die als basis dient voor het onderhavige plan is als gevolg van de sterk gewijzigde economische omstandigheden achterhaald. Gevreesd wordt voor leegstand. Verzocht wordt om onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid;
- d. Het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. De toenemende verkeersdruk kan niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Er is geen rekening gehouden met de slechte staat van de weg. De veiligheid komt met meer verkeersdeelnemers in het geding. Hier is geen onderzoek naar gedaan.
- e. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënten. De bouw van de twee woongebouwen vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van reclamanten wordt gevreesd voor veel geluidsoverlast;
- f. De natuur, cultuur en landschapsidentiteit worden door de bouw aangetast nu er met name sober wordt gebouwd en er nauwelijks aandacht is besteed aan een goede ruimtelijke inpassing in het landschap;
- g. Gevreesd wordt voor waardedaling van de woning en de omliggende huizen. Hierdoor moet voor de haalbaarheid van het plan worden gevreesd. Dit geldt te meer nu in de omgeving alleen vrijstaande woningen aanwezig zijn. Verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen.

- h. Door reclamanten onder 2 wordt gevreesd voor verlies van het huidige uitzicht, waardoor direct uitzicht bestaat op een mini-woonwijk. Dit is een ander uitzicht dan op een vrijstaande woning in het buitengebied, een grote inbreuk op de bestaande situatie en een voor reclamanten onaanvaardbare beperking.

### **Reactie zienswijze 1 en 2**

Ad a. Voorop staat dat de afstand tussen het bestemmingsvlak Kollenburgweg 6 en het bestemmingsvlak voor de bestaande woning Kollenburgweg 3, 130 meter bedraagt. De daadwerkelijke afstand van het bouwvlak voor het meest nabijgelegen woongebouw op de locatie Kollenburgweg 6 tot de woning Kollenburgweg 3 bedraagt 160 meter. Het is dan ook niet aannemelijk dat ter plaatse van de woning Kollenburgweg 3 de landelijke rust wordt aangetast als gevolg van het bouwplan dat met het wijzigingsplan voor de Kollenburgweg 6 mogelijk wordt gemaakt. Daar komt bij dat gelet op het aanwezige en te behouden groen aan de wegzijde van de locatie Kollenburgweg 6, er vanuit de woning Kollenburgweg 3 geen (duidelijk) zicht is op de te realiseren woongebouwen.

De gemeente is voorts niet met reclamanten van oordeel dat bij uitvoering van de plannen de landelijke rust wordt aangetast. Het aantal voertuigbewegingen op de Kollenburgweg zal in enige mate toenemen door een toename van het bestemmingsverkeer, maar dit is gelet op de huidige lage verkeersintensiteit op de Kollenburgweg (minder dan 300 voertuigen per etmaal) niet zodanig zijn dat dit als onaanvaardbaar dient te worden aangemerkt. De woonfunctie die ter plaatse van de Kollenburgweg 6 mogelijk wordt gemaakt is bovendien geen geluidbelastende functie waartoe een milieuafstand in acht dient te worden genomen ten opzichte van bestaande woningen. Een positief gevolg van de bestemmingswijziging is dat ter plaatse de agrarische bedrijvigheid wordt beëindigd, waardoor sprake zal zijn van een afname van het vrachtverkeer door de Kollenburgweg. Het dichtst bij de weg gesitueerde woongebouw is gelegen op een afstand van 25 meter uit de Kollenburgweg. Ook vanaf de Kollenburgweg zal de landelijke rust derhalve niet worden aangetast.

Ad b. Het plan wordt op basis van particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook geheel voor rekening van initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Tevens heeft de gemeente ten behoeve van de exploitatie van het plan een realisatie- en planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer, waarin onder andere is geregeld dat eventueel uit dit initiatief voortvloeiende planschade voor rekening komt van initiatiefnemer. De gemeente heeft geen reden om aan te nemen dat het plan niet financieel uitvoerbaar is. Het project voorziet in wooneenheden in het Buitengebied waarvan de prijs gelet op de bouwkosten laag kan worden gehouden. Duidelijk is dat initiatiefnemer voor de realisatie is aangewezen op een financier, waartoe initiatiefnemer een financiële onderbouwing heeft moeten indienen, waarin hij aantoont met 6 wooneenheden financieel uit te kunnen.

Ad c. Het wijzigingsplan is gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 43.3.1 en 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2011. De daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor functieverandering zijn daarna in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Uitgangspunt van het regionaal functieveranderingsbeleid is dat de nieuw te bouwen woningen en wooneenheden in het kader van functieverandering naar wonen onderdeel uitmaken van de afspraken die zijn gemaakt in de concessies woningbouw. Daarbij is vooral de verhouding duur/betaalbaar relevant. Geoordeeld is dat de mogelijkheden die worden geboden in het gemeentelijk functieveranderingsbeleid zoals aanvankelijk doorvertaald in de Parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' en nadien in het bestemmingsplan 'Buitengebied' daaraan voldoen. De provincie heeft dan ook kunnen instemmen met de wijzigingsbevoegdheden zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn opgenomen. Dat nadien de situatie op de woningmarkt is gewijzigd c.q. de woonvisie is achterhaald, maakt dat niet anders. Wel heeft de situatie op de woningmarkt aanleiding gegeven tot bijstelling van het functieveranderingsbeleid zoals opgenomen in de op 27 september 2012 door de raad vastgestelde notitie 'Herijkning Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied'.



Het maximum aantal toegestane wooneenheden per functieveranderingsinitiatief is daarin teruggebracht. Gelet op de datum van het verzoek en de datum van het principebesluit, dient de aanvraag te worden afgedaan overeenkomstig de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Een bestemmingsplan of wijzigingsplan heeft gewoonlijk een 'levensduur' van 10 jaar. Indien actualisatie moet plaatsvinden, zal moeten worden bezien in de hoeverre de bestemming die door middel van dit wijzigingsplan aan de Kollenburgweg 6 wordt toegekend, is verwezenlijkt c.q. nog een passende bestemming is.

Ad d. De woongebouwen worden voor het autoverkeer op de Kollenburgweg ontsloten via één erftoegangsweg. De te behouden woning heeft een eigen inrit op de Kollenburgweg. Aangezien uitsluitend bestemmingsverkeer van de Kollenburgweg gebruik maakt, is de verkeersintensiteit zeer laag (minder dan 300 voertuigen per etmaal, zie akoestisch onderzoek 'Kollenburgweg 6 te Didam'). De toename van circa 50 motorvoertuigbewegingen per etmaal kan daarom eenvoudig worden opgevangen, zonder dat de functieverandering leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het treffen van verkeerstechnische maatregelen aan de weg. De stelling dat de staat van de weg slecht is, is planologisch gezien niet relevant. Door onderhoud kan de staat van de weg worden verbeterd. Dit is voornamelijk niet aan de orde. Het gegeven dat er een toename zal zijn van het bestemmingsverkeer betekent niet dat hiermee onacceptabele consequenties voor de veiligheid ontstaan. De veiligheid heeft mede te maken met de inrichting en onderhoudstoestand van de weg. Dit is planologisch niet relevant.

Ad e. Van aantasting van de privacy zal gelet op de afstand tussen het plangebied Kollenburgweg 6 en het bestemmingsvlak 'wonen' aan de Kollenburgweg 3 (nagenoeg) geen sprake zijn. Het meest nabij gelegen bouwvlak voor oprichting van een woongebouw aan de Kollenburgweg 6 is gelegen op een afstand van ca. 160 meter van de bestaande woning Kollenburgweg 3. Hoewel voor woningen onderling geen aan te houden afstanden gelden vanuit milieuoogpunt is de afstand zodanig dat van enige vorm van geluidsoverlast ter plaatse van de Kollenburgweg 3 als gevolg van de nieuwbouwplannen aan de Kollenburgweg 6, geen sprake kan zijn.

De bouw van de twee woongebouwen leidt niet tot een inbreuk op de bestaande situatie. De nieuwe situatie wordt vormgegeven als ware sprake van een agrarisch erf, waarbij de bestaande woning Kollenburgweg 6 het hoofdgebouw is en de nieuwe woongebouwen ogen als de daarbij behorende schuren. Er vindt een landschappelijke inpassing plaats die recht doet aan de karakteristiek van het landschap ter plaatse en overeenkomstig de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.

Ad f. De stelling van reclamanten dat de natuur, cultuur en landschapsidentiteit wordt aangetast wordt niet door de gemeente gedeeld. Voorwaarde van functieverandering is dat wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en het landschap. In dat kader is een beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied' opgesteld waarin richtlijnen zijn opgenomen voor functieverandering. De ontwikkeling die met het wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, voldoet aan de richtlijnen zoals deze in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen, zowel qua beeldkwaliteit als qua landschappelijke inpassing. De sobere bouwstijl refereert aan de voormalige agrarische bebouwing die ondergeschikt is aan het hoofdgebouw op de planlocatie. Een en ander is nauwkeurig beschreven in de toelichting van het wijzigingsplan en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is tevens onderzoek gedaan naar de natuurwaarden. Hieruit is gebleken dat op dat aspect geen belemmeringen zijn te verwachten.

Ad g. De vrees dat de waarde van de woning van reclamanten en de waarde van de omliggende woningen zal dalen als gevolg van de bouw mogelijkheden die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, berust op een veronderstelling en niet op enig onderzoek. De afstand tot omliggende woningen bedraagt in alle gevallen meer dan 50 meter. In het geval van reclamanten bedraagt de afstand tussen het bestemmingsvlak van hun woning en de grens van het plangebied Kollenburgweg 6, zelfs 130 meter. Daarbij komt dat het initiatief voldoet aan alle noodzakelijke voorwaarden die op functieverandering van toepassing zijn.

Ad h. De daadwerkelijke afstand tussen het bouwvlak voor het meest nabijgelegen woongebouw op de locatie Kollenburgweg 6 tot de woning Kollenburgweg 3 bedraagt 160 meter. Daar komt bij dat er ter plaatse van het plangebied Kollenburgweg 6 sprake is van wegbeplanting en een boomgaard. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachting dat er als gevolg van het wijzigingsplan Kollenburgweg 6, verlies aan uitzicht voor reclamanten optreedt.

**Conclusie: De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.**

### Samenvatting zienswijze 3

- a. De 6 extra wooneenheden die met dit plan mogelijk worden gemaakt, betekenen een ingrijpende wijziging in het buitengebied, waar de verstening toch beperkt zou moeten blijven, evenals de ruimte voor nieuwbouwwoningen. Met onderhavig wijzigingsplan worden op één perceel 8 wooneenheden toegelaten. Door te spreken over 'woongebouwen' en 'wooneenheden' wordt de aanwezigheid van de nieuwbouwwoningen gebagatelliseerd;
- b. Omzetting van 'agrarisch' naar een woonbestemming is weliswaar mogelijk, maar daarbij dient de normale woondichtheid en de primaire functie in het buitengebied te worden gewaarborgd. Een appartementencomplex of zomaar 8 wooneenheden bij elkaar, past niet in het open buitengebied. In casu is geen sprake van een woonkern;
- c. De gemeente verwijst naar het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied, welk plan in artikel 43 een zeer ruime bevoegdheid geeft om massaal woonfuncties en woningen te realiseren in het buitengebied. Er wordt op geen enkele wijze gemotiveerd in hoeverre dit past binnen het provinciale beleid c.q. de provinciale ruimtelijke verordening;
- d. Bij toepassing van artikel 43.2 (de planologische omzetting naar een woonbestemming), mag het aantal woningen niet toenemen. Voor zover de voormalige boerderij met bijgebouwen wordt omgezet naar een burgerwoning, bedient de gemeente zich voor de rest van de nieuwbouwwoningen van de nieuwe terminologie 'woongebouwen';
- e. Er worden naast de nieuwe woonbestemming 2 grote bouwvlakken voor 2 woongebouwen opgenomen. Het aantal nieuw op te richten wooneenheden mag daarbij niet groter zijn dan 6, waarbij een vrijstaande woning geldt voor 2 wooneenheden. Dat betekent dat de voormalige boerderij dus thans als vrijstaande burgerwoning voor 2 wooneenheden telt. Er mogen op dit perceel dus nog maar 4 wooneenheden extra worden opgericht. Het oprichten van 6 extra wooneenheden is in strijd met deze regeling;
- f. Artikel 43.3.5 onder g bepaalt dat de oppervlakte van de nieuwe situatie niet groter mag zijn dan 50% van de voorgaande situatie. De te behouden berging en garage mogen niet bij de te slopen bedrijfsgebouwen worden meegerekend. Gelet op de 50% regeling betekent dit dat er ter vervanging van de bedrijfsgebouwen nog voor ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> aan woongebouwen mag worden opgericht ten behoeve van maximaal 4 wooneenheden. De aangegeven bouwvlakken gaan eerder in de richting van de 2020 m<sup>2</sup> dan richting een halvering van de bouwmassa;
- g. Het plan voorziet in een zestal woningen tegen het weiland van reclamant aan, de zijde waar tevens de voordeur is gevestigd. Hierdoor wordt reclamant aangetast in de privacy;
- h. Reclamant voorziet veel problemen met de nieuwe bewoners in verband met het uitvoeren van zijn hobbymatige activiteiten, zoals het uitrijden van mest in het weiland, de periode van zijn tochtige zoogkoeien of wanneer de kalveren afgespeend worden. Deze activiteiten kunnen gedurende langere periode veel lawaai met zich meebrengen;
- i. Het aan de Kollenburgweg 6 gevestigde illegale hondenkennel, waar herders worden gefokt zal problemen geven met de toekomstige bewoners op de locatie. Reclamant wil dit voorkomen;
- j. Het plan tot de bouw van 6 wooneenheden heeft de plannen van reclamant om in het kader van mantelzorg samen te wonen met zijn dochter op losse schroeven gezet nu de belangstelling van de dochter daarvoor is afgenomen als gevolg van de plannen;
- k. Door het creëren van een mini-dorp zal reclamant zijn privacy en rust kwijtraken. Het plan zal veel verkeer met zich meebrengen. Gelet op de bedrijvigheid die dit met zich brengt zal in de toekomst niet meer met de kleinkinderen op straat kunnen worden gewandeld;
- l. De woning van reclamant zal in waarde dalen doordat de vrijheid van wonen ter plaatse ver te zoeken zal zijn;

### **Reactie zienswijze 3**

Ad a. Als gevolg van de functiewijziging komt de agrarische bestemming (bouwvlak) ter plaatse te vervallen en worden twee nieuwe woongebouwen mogelijk gemaakt waar in totaal 6 wooneenheden in worden ondergebracht, een en ander geheel overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid die daarvoor in het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen, in werking is getreden, en onherroepelijk is geworden. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn verschillende voorwaarden gekoppeld die tot doel hebben de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te versterken. Zo voorziet het plan onder meer in een erfopzet die tegemoet komt aan de boerenerfgedachte en wordt voorts voldaan aan de richtlijnen voor beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. De op te richten woongebouwen hebben een uitstraling welke verwijst naar agrarische bedrijfsbebouwing. De wooneenheden welke met dit plan mogelijk worden gemaakt zijn van een andere categorie dan de reguliere woningen in het buitengebied. Zo maakt de bestemming 'wonen' woningen mogelijk met een inhoud van 800 m<sup>3</sup>, terwijl voor wooneenheden overeenkomstig de bestemming 'wonen-woongebouw' een maximale inhoud van 400 m<sup>3</sup> is toegestaan. Onderhavig plan maakt overeenkomstig de wijzigingsbevoegdheid 6 extra wooneenheden mogelijk. De regels van de bestemming 'wonen-woongebouw' van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn daarbij derhalve van toepassing. De bevoegdheid om een zelfstandige inwonings situatie te realiseren in de bestaande woning vloeit voort uit de bestemming 'wonen' van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en is op grond van dat plan ook reeds mogelijk voor dienstwoningen bij een agrarisch bedrijf. Wij zijn dan ook niet met reclamant van oordeel dat er zaken anders worden voorgespiegeld dan ze zijn. Onderhavig wijzigingsplan voldoet geheel aan de wijzigingsvoorwaarden voor functieverandering naar wonen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Door reclamanten is tegen de mogelijkheden tot functieverandering en de daaraan gekoppelde voorwaarden noch bezwaar gemaakt ten tijde van de opstelling van de Parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' noch ten tijde van de opstelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De verstening neemt als gevolg van het wijzigingsplan juist af van ca. 2.400 m<sup>2</sup> aan gebouwen (exclusief de bestaande woning welke niet wordt meegerekend bij functieverandering) naar ca. 1.200 m<sup>2</sup> (reductie van 50%).

Ad b. In de wijzigingsvoorwaarden die betrekking hebben op functieverandering naar wonen is geen voorwaarde opgenomen dat de normale woondichtheid en primaire functie in het buitengebied dient te worden gewaarborgd. Reclamanten hebben zowel tegen de parapluherziening 'Ruimte voor vernieuwing in het Buitengebied' (welke functieverandering voor het eerst met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakte) als tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied' waarin de betreffende wijzigingsbevoegdheden zijn doorvertaald, geen reactie ingediend. De betreffende wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 43.3 van het bestemmingsplan zijn daarmee in werking getreden en onherroepelijk geworden. Het plan voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden welke in artikel 43.3 (43.3.1 en 43.3.5) van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn opgenomen. De ontwikkeling wordt op een zorgvuldige wijze ingepast, waarbij recht wordt gedaan aan de landschappelijke karakteristiek (kampenlandschap). Ter plaatse van een grote oppervlakte aan te slopen agrarische bedrijfsgebouwen wordt nieuwe woonbebouwing opgericht (2 woongebouwen) welke refereert naar agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied. De oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie wordt met 50% gereduceerd ten opzichte van de bestaande situatie.

Ad c. De wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in artikel 43.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening nu deze ook in overeenstemming zijn met de regionale uitwerking functieverandering van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De provincie is in het kader van het vooroverleg betrokken bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Bij brief van 12 oktober 2010 (zaaknummer 2010-013391) hebben de provinciale afdelingen specifiek aangegeven dat de opgenomen regeling voor functieverandering gebaseerd is op het bestemmingsplan 'Parapluherziening Ruimte voor Vernieuwing in het buitengebied' dat de gemeenteraad op 22 april 2010 heeft vastgesteld en dat zij daarom kunnen instemmen met de in het bestemmingsplan 'Buitengebied' doorvertaalde regeling. In het kader van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de provincie een zienswijze ingediend, doch niet gericht tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor functieverandering.



Het voorliggende plan voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 43.3.1 en 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals dat door de raad is vastgesteld en in werking is getreden.

Ad d. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 43.2 waarnaar reclamant verwijst, is een wijzigingsbevoegdheid die is geïncorporeerd in het wijzigingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk dat een agrarisch bouwvlak kan worden omgezet naar een woonbestemming in geval van agrarisch bedrijfsbeëindiging. In dat geval dient er ten minste één bedrijfswoning aanwezig te zijn die naar de bestemming 'wonen' kan worden omgezet. De voormalige dienstwoning maakt onderdeel uit van het nieuwe erf. Met de wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering naar wonen zoals opgenomen in artikel 43.3.1 en 43.3.5 worden ter plaatse 6 nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt.

Ad e. Opgemerkt wordt dat het juist is dat het aantal nieuwe wooneenheden als gevolg van de functieverandering niet meer mag bedragen dan 6. Een vrijstaande woning welke in het kader van functieverandering kan worden opgericht (als bedoeld in artikel 43.3.3: categorie vrijstaande woningen) geldt daarbij voor twee wooneenheden. Het gegeven dat de voormalige agrarische bedrijfswoning in geval van functieverandering wordt omgezet naar een woonbestemming, betekent niet dat deze ook onderdeel vormt van het toegestane aantal wooneenheden in het kader van de functieverandering. Het maximum aantal wooneenheden dat in het kader van functieverandering kan worden opgericht is afhankelijk van de bestaande oppervlakte aan gebouwen op het perceel, waartoe overeenkomstig de voorwaarde onder 43.3.1 onder b de bestaande woning niet wordt gerekend. *'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<sup>2</sup> aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning, aanwezig is...'* Het omzetten van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' in geval van bedrijfsbeëindiging is geen vorm van functieverandering hetgeen blijkt uit het gegeven dat hiervoor een separate wijzigingsbevoegdheid in artikel 43.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is opgenomen. In dit geval is immers ook geen sprake van een sloopverplichting.

Het is wel vanzelfsprekend dat in geval van bedrijfsbeëindiging en functieverandering naar 'wonen' ook de bestaande dienstwoning mee wijzigt naar 'wonen'. Van een agrarische bedrijfswoning is bij agrarische bedrijfsbeëindiging immers geen sprake meer. In het verlengde daarvan wordt bij functieverandering naar 'wonen' de bestaande woning dan ook niet meegeteld in het toegestane aantal wooneenheden (uitsluitend een nieuwe vrijstaande woning in het kader van functieverandering telt voor 2 wooneenheden), met dien verstande dat wel rekening dient te worden gehouden met de reeds toegestane oppervlakte aan bijgebouwen welke bij deze te handhaven bestaande woning is toegestaan.

Het gegeven dat de functieverandering uitsluitend betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied, en dat de bestaande woning daar geen onderdeel vanuit maakt, volgt tevens uit:

1. het gegeven dat functieverandering naar 'wonen' ook mogelijk is bij een al bestaande bestemming 'wonen'. In geval van voldoende bestaand oppervlak aan schuren en stallen kunnen ook hier na voldoende sloop maximaal 6 nieuwe wooneenheden worden opgericht. De redenering van reclamant volgend zou betekenen dat in geval van een reeds bestaande bestemming 'wonen' de grootste mogelijkheden voor functieverandering naar wonen aanwezig zijn en de minste op agrarische bouwvlakken waarbij sprake is van twee bedrijfswoningen, die bij een functieverandering naar wonen dan ook een andere bestemming krijgen;
2. het toegestane aantal wooneenheden dat in het maximale scenario van de categorie 'oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden' onder 43.3.5 kan worden opgericht. Zo biedt artikel 43.3.5 de mogelijkheid tot de oprichting van maximaal twee nieuwe woongebouwen met daarin minimaal 2 en maximaal 3 wooneenheden. Twee woongebouwen met in ieder 3 wooneenheden is derhalve het maximale scenario. Functieverandering heeft uitsluitend betrekking op schuren en stallen exclusief de bedrijfswoning (artikel 43.3.1 onder b). Dit betekent ook dat zowel bij een functieverandering van 'agrarisch' naar 'wonen', een functieverandering van 'wonen' naar

'wonen', een functieverandering van 'bedrijven' naar 'wonen', de mogelijkheden gelijk zijn. De toegestane mogelijkheden zijn afhankelijk van de bestaande oppervlakte aan schuren en stallen en niet van de bestaande woningen op het perceel, die al dan niet in directe relatie met de functieverandering een andere bestemming krijgen.

De mogelijkheden voor functieverandering naar 'wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn nagenoeg 1 op 1 overgenomen uit het op 22 april 2010 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Paraplusherziening Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied', waarin de notitie 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' als integraal onderdeel van de toelichting is opgenomen. Hieruit blijkt dat uitsluitend nieuwe wooneenheden of nieuwe woningen in het kader van functieverandering tot het maximaal toegestane aantal wooneenheden worden gerekend. De notitie geeft aan dat een nieuwe vrijstaande woning in het kader van functieverandering gelijk wordt gesteld met twee wooneenheden. Op blz. 21 van die notitie wordt aangegeven dat wanneer een vrijstaande woning kan worden opgericht, de bestaande woning blijft bestaan en de resterende gebouwen (voor wat betreft sloopoppervlakte) op het perceel tevens nog functieverandering naar wooneenheden mogelijk maakt, maximaal nog 4 wooneenheden kunnen worden opgericht.

Ad f. De te behouden berging en garage worden niet bij de te slopen bedrijfsgebouwen gerekend, maar wel bij de bestaande oppervlakte aan gebouwen op het perceel waarover de toegestane oppervlakte nieuwbouw wordt berekend. Uitsluitend de bestaande woning wordt daar overeenkomstig het bepaalde in artikel 43.3.1 onder b niet toegerekend. Overeenkomstig het vermelde in de toelichting van het wijzigingsplan bedraagt de totale oppervlakte aan gebouwen in de huidige situatie ca. 2.400 m<sup>2</sup> (exclusief de bedrijfswoning). Overeenkomstig de voorwaarden voor functieverandering mag de oppervlakte aan bebouwing in de nieuwe situatie (exclusief de bestaande woning) niet meer bedragen dan 1.200 m<sup>2</sup> (50%). In de nieuwe situatie blijft een deel van de bestaande bebouwing gehandhaafd welke de functie van bijgebouw zal gaan vervullen bij de bestaande woning (350 m<sup>2</sup>). Dit betekent dat ca. 850 m<sup>2</sup> resteert voor de wooneenheden en de rechtens toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij die wooneenheden. Indien deze rechtens toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (6 x 50 m<sup>2</sup>) in mindering wordt gebracht resteert een oppervlakte van ca. 550 m<sup>2</sup> om daar 6 wooneenheden in onder te brengen. Zie hiervoor paragraaf 2.2 in de toelichting van het wijzigingsplan. De bouwvlakken geven uitsluitend aan waar de woongebouwen dienen te worden opgericht, waarbij de oppervlakte bijgebouw niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> per wooneenheid en de inhoud van de wooneenheden niet meer mag bedragen dan 400 m<sup>3</sup>. Ter meerdere zekerheid dat de oppervlakte van 548,75 m<sup>2</sup> (wooneenheden in het woongebouw) + 300 m<sup>2</sup> (in pandige bijgebouwen in het woongebouw) = 848,75 m<sup>2</sup> niet wordt overschreden, zal dit in het wijzigingsplan worden opgenomen als maximum bebouwingsoppervlak binnen de bestemming 'wonen-woongebouw' voor beide bouwvlakken gezamenlijk.

**Conclusie: In het bestemmingsvlak wordt opgenomen dat oppervlakte aan nieuwbouw binnen de bestemming 'wonen-woongebouw' maximaal 848 m<sup>2</sup> bedraagt**

Ad g. De afstand van het bouwvlak, alwaar het meest nabij gelegen woongebouw kan worden gesitueerd, tot het weiland van reclamant bedraagt 20 meter. Als onderdeel van de landschappelijke inpassing wordt ter plaatse van deze strook welke is bestemd tot 'agrarisch' een brede haag toegevoegd. De afstand van het bouwvlak, waar het meest nabij gelegen woongebouw kan worden gesitueerd, tot de woning van reclamant bedraagt ruim 70 meter. Gelet op de te plaatsen haag en de afstand ligt het dan ook niet in de verwachting dat reclamant onevenredig in zijn privacy zal worden aangetast. Het uitzicht vanuit de woongebouwen op het weiland zal gelet op de haag die wordt geplaatst, worden beperkt.

Ad h. De agrarische gronden in het buitengebied zijn mede bestemd voor het houden van dieren en telen van gewassen. Zowel uit de milieuwetgeving als de wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening vloeien hier geen belemmeringen uit voort ten opzichte van de situatie vóór de functieverandering. De afstand tussen de bestemmingsvlakken onderling bedraagt ca. 70 meter.

Door de functieverandering op de locatie Kollenburgweg 6 wordt het perceel Kollenburgweg 8 dan ook niet in het agrarisch medegebruik beperkt.

Ad i. De locatie Kollenburgweg 6 wordt als gevolg van dit plan bestemd tot 'wonen' en 'wonen-woongebouw'. Bedrijfsmatige activiteiten anders dan in de vorm van een aan huis gebonden beroep (bedrijf aan huis na afwijkingsprocedure) bij de bestemming 'wonen', zijn hier niet toegestaan.

Ad j. De ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herontwikkeling op de locatie Kollenburgweg 6 heeft uitgewezen dat dat plan niet op ruimtelijke c.q. milieutechnische belemmeringen stuit. Omliggende functies worden als gevolg van de herontwikkeling niet aangetast.

Ad k. Als gevolg van de herontwikkeling op de locatie Kollenburgweg 6 zal het bestemmingsverkeer enigszins toenemen. Deze toename is gelet op de huidige lage verkeersintensiteit op de Kollenburgweg, welke minder dan 300 voertuigen per etmaal bedraagt, echter aanvaardbaar. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het treffen van nadere verkeerstechnische maatregelen aan de weg. Daarbij komt dat het vrachtverkeer van en naar de locatie zal dalen als gevolg van de agrarische bedrijfsbeëindiging.

Ad l. De suggestie dat de waarde van de woning zal dalen berust op een veronderstelling en niet op enig onderzoek. De afstand tussen de bestemmingsvlakken 'wonen-woongebouw' op de locatie Kollenburgweg 6 en het bestemmingsvlak 'wonen' van reclamant bedraagt ca. 70 meter. Hiernaast wordt ter plaatse van de Kollenburgweg 6 een intensieve veehouderij beëindigd, als gevolg waarvan sprake zal zijn van een vermindering van geur en geluid door transportbewegingen en ventilatie. Voor zover reclamanten schade menen te ondervinden, kunnen zij na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan een planschadeverzoek indienen.

**Conclusie: In het bestemmingsvlak wordt opgenomen dat oppervlakte aan nieuwbouw binnen de bestemming 'wonen-woongebouw' maximaal 848 m<sup>2</sup> bedraagt**



#### **Samenvatting zienswijze 4**

- a. Reclamanten hebben hun voormalige boerderij 3 jaar geleden bewust gekocht voor het open en agrarische karakter van de streek. De toevoeging van 6 nieuwe woningen is voor reclamant volstrekt onacceptabel en past totaal niet bij de ideeën die reclamanten hebben ten aanzien van het karakter van de buurt. Hierdoor is sprake van een woonwijk in het buitengebied. Er staan dan 11 woningen bij elkaar in een zeer korte straal;
- b. Het aantal autobewegingen zal fors toenemen;
- c. Woningen in deze prijsklasse staan niet in deze buurt en passen niet in het agrarische karakter van deze buurt. Dit zal een negatief effect hebben op de waarde van het huis van reclamant en de omliggende huizen;
- d. Woningen in deze prijsklasse kunnen probleemgezinnen en dergelijke aantrekken die reclamanten niet in deze buurt willen;
- e. Wat reclamanten betreft is het wel acceptabel als er één woning gebouwd wordt op de plaats waar nu de stallen staan, in de waarde die overeen komt met de huizen in de buurt en het agrarisch karakter van de buurt.

#### **Reactie zienswijze 4**

Ad a. Op 22 april 2010 heeft de gemeenteraad van Montferland de Parapluherziening 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' vastgesteld. Op basis van die parapluherziening was het reeds mogelijk om op voormalige agrarische bouwvlakken, waar sprake was van voldoende te slopen oppervlak, enkele woongebouwen te realiseren in het kader van functieverandering. Dat het plan niet in overeenstemming zou zijn met de ideeën die reclamanten ten aanzien van het karakter van de buurt hebben, is geen toetsingscriterium en wordt voor kennisgeving aangenomen. Van belang in het kader van functieverandering is dat er een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Door de functieverandering ontstaat ter plaatse een nieuw erf waaraan twee woongebouwen gesitueerd zijn. Het meest nabij gelegen woongebouw is gesitueerd op een afstand van ca. 80 meter van het perceel van reclamanten. De gemeente is gelet op de vormgeving van het initiatief niet met reclamanten van oordeel dat sprake is van een woonwijk in het buitengebied.

Ad b. Als gevolg van de herontwikkeling op de locatie Kollenburgweg 6 zal het bestemmingsverkeer enigszins toenemen. Deze toename is gelet op de huidige lage verkeersintensiteit op de Kollenburgweg (minder dan 300 voertuigen per etmaal) echter aanvaardbaar. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het treffen van nadere verkeerstechnische maatregelen aan de weg. Daarbij komt dat het vrachtverkeer van en naar de locatie zal dalen als gevolg van de agrarische bedrijfsbeëindiging.

Ad c. De wooneenheden welke met onderhavig plan mogelijk worden gemaakt worden gerealiseerd in woongebouwen welke de uitstraling hebben van een schuur/stal. Een en ander kan derhalve wel degelijk als passend worden beschouwd in de omgeving. De stelling dat een en ander een negatief effect zal hebben op de waarde van de woning van reclamanten en omliggende huizen is een veronderstelling en berust niet op enig onderzoek. Hiernaast wordt ter plaatse van de Kollenburgweg 6 een intensieve veehouderij beëindigd, als gevolg waarvan sprake zal zijn van een vermindering van geur en geluid. Voor zover reclamanten schade menen te ondervinden, kunnen zij na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan een planschadeverzoek indienen.

Ad d. Het wijzigingsplan geeft niet aan voor welke gezinnen de wooneenheden die met het wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, bedoeld zijn. Dit is planologisch niet relevant. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing is het plan gericht op de doelgroep 55+, maar dit is geen planologische voorwaarde. De afstand van de woongebouwen tot het perceel van reclamant bedraagt ca. 80 meter. Voor zover reclamant schade meent te ondervinden als gevolg van de herontwikkeling kan deze een planschadeverzoek indienen bij de gemeente.



Ad e. Het functieveranderingsbeleid voorziet in verschillende mogelijkheden daar waar het functieverandering naar wonen betreft. Initiatiefnemer heeft in dit geval verzocht om twee woongebouwen te mogen realiseren in het kader van functieverandering, een en ander overeenkomstig de wijzigingsvoorwaarden in artikel 43.3.1 resp. 43.3.5 in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

**Conclusie: De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.**

**Conclusie naar aanleiding van de zienswijzen onder 1 t/m 4:**

In het bestemmingsvlak wordt opgenomen dat oppervlakte aan nieuwbouw binnen de bestemming 'wonen-woongebouw' maximaal 848 m<sup>2</sup> bedraagt.