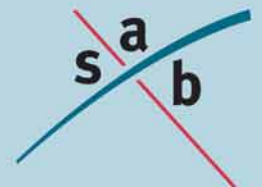


Bestemmingsplan

Buitengebied Didam, partiële herziening Pakopseweg 1/1a

Gemeente Montferland

Datum: 15 februari 2011
Projectnummer: 100792
ID: NL.IMRO.1955.bplgbalgpakopwg1-ON01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Omgeving plangebied	7
2.2	Plangebied	7
2.3	Planbeschrijving	9
3	Haalbaarheid van het plan	13
3.1	Beleid	13
3.2	Milieu	24
3.3	Water	35
3.4	Flora en fauna	38
3.5	Archeologie	40
3.6	Verkeer en parkeren	42
3.7	Economische uitvoerbaarheid	42
3.8	Handhaving	42
4	Wijze van bestemmen	44
4.1	Algemeen	44
4.2	Dit bestemmingsplan	46
5	Procedure	48
5.1	Vooroverleg	48
5.2	Zienswijzen	49

Bijlagen

- Bijlage 1: Ervenadvies Gelders Genootschap
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek, asbest-in-puin onderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch Onderzoek
- Bijlage 6: Kwantitatieve risicoanalyse externe veiligheid
- Bijlage 7: Quicksan Natuurtoets
- Bijlage 8: Archeologisch bureau-onderzoek
- Bijlage 9: Archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen
- Bijlage 10: Vooroverlegreactie provincie Gelderland

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Pakopseweg 1/1a te Didam was voorheen sprake van een agrarisch bedrijf. Het perceel is nadien kadastraal gesplitst in verschillende eigendommen. De thans verschillende eigenaren van het perceel hebben beide het idee opgevat om het perceel te herontwikkelen in het kader van functieverandering naar wonen.

De eerste initiatiefnemer heeft verzocht om ter compensatie van het slopen van alle aan de Pakopseweg 1a aanwezige glasopstanden twee wooneenheden te mogen realiseren. Hierbij wil initiatiefnemer de centraal in het plangebied gelegen (bij hem in eigendom zijnde) loods gedeeltelijk hergebruiken ten behoeve van gedeelde schuur/berging/opslagruimte.

De tweede initiatiefnemer wil in aanvulling op dit initiatief de bouw van een tweede woongebouw mogelijk maken door de overige (bij hem in eigendom zijnde) bijgebouwen op het perceel te slopen (163 m²). Het 'tekort' aan te slopen vierkante meters bedrijfsopstallen wil initiatiefnemer compenseren door een schuur aan de Holtpasweg 7 te Beek (287 m²) te slopen.

De gemeente Montferland heeft bij brief d.d. 24 maart 2009 laten weten dat zij bereid is medewerking te verlenen aan de realisatie van twee wooneenheden op de planlocatie ter compensatie voor het verwijderen van alle glasopstanden. Aanvullend hierop heeft de gemeente Montferland bij brief d.d. 21 oktober 2009 aangegeven in principe in te kunnen stemmen met het realiseren van een tweede woongebouw op de planlocatie, waarbij het 'tekort' aan sloop op de planlocatie wordt gecompenseerd door de sloop van een schuur van 287 m² aan de Holtpasweg 7 te Beek.

Dit bestemmingsplan voorziet dan ook in de herontwikkeling van het totale perceel, waarbij de mogelijkheid wordt opgenomen twee woongebouwen te realiseren met een ieder twee wooneenheden. De bestaande woning met aanpandige bijgebouwen op de planlocatie, evenals de op de locatie gelegen loods, zullen in de nieuwe situatie worden gehandhaafd.

De beoogde ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, noch met het op 22 april 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluherziening Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'. Om het plan te kunnen realiseren, is een partiele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Didam' noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Didam aan de Pakopseweg. Dit deel van het buitengebied wordt aan de noord(oost)zijde begrensd door de rijksweg A18 en aan de zuid(oost)zijde door de Beekseweg. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de voormalige gemeentegrens tussen Didam en Bergh (Koningsweg).

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1 ha. De planlocatie is momenteel bebouwd met een woonboerderij, alsmede een loods en glasopstanden. Op de navolgende topografische kaart en luchtfoto is de ligging van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van het wijzigingsplan weergegeven.



Ligging van het plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Buitengebied Didam

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Didam', welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 februari 1998.

In dit geldend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'agrarisch gebied' (agrarisch bouwperceel). De gronden zijn bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, alsmede recreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen en vissen.

Voorliggend plan is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Een herziening is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met daarop aangegeven de planlocatie

Parapluherziening 'ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'

Op 22 april 2010 heeft de raad van de gemeente Montferland het bestemmingsplan 'Parapluherziening ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' vastgesteld. Door middel van de parapluherziening is een wijzigingsbevoegdheid aan de geldende regels toegevoegd om zo het beleid ten aanzien van functieverandering naar wonen uit de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' door te laten werken in de vigerende bestemmingplannen.

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn algemene voorwaarden opgesteld waaraan elke wijziging moet voldoen. Een belangrijke voorwaarde is dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Daartoe wordt getoetst aan het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied'. Dit beeldkwaliteitsplan maakt als toetsingskader onderdeel uit van de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in de parapluherziening en is gelijktijdig met de herziening vastgesteld. Daarnaast zijn in de parapluherziening voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid per categorie, waaronder woongebouwen, aanvullende en specifieke voorwaarden opgenomen.

Onderhavig verzoek is echter in strijd met deze parapluherziening, omdat kassen/glasopstanden op basis van deze parapluherziening (aangezien deze in de gemeente Montferland slechts incidenteel voorkomen) niet als te slopen gebouwen worden aangemerkt. Voorts voorziet de parapluherziening niet in de mogelijkheid tot

saldering tussen twee locaties. De vastgestelde notitie 'Ruimte voor Vernieuwing' voorziet wel in deze mogelijkheid. In onderhavig geval is maatwerk aan de orde.



Luchtfoto plangebied

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin wordt een nadere uitleg gegeven ten aanzien van de opgenomen bestemmingen, de regels en de verbeelding. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Montferland aan de Pakopseweg 1/1a te Didam. De kern Didam ligt hemelsbreed op circa 2 kilometer ten westen van het plangebied. Op circa een halve kilometer van het plangebied is de A18 gelegen. Het plangebied grenst in alle windrichtingen aan agrarische gronden. De erftoegangsweg verbindt aan de zuidzijde het plangebied met de Pakopseweg. Rondom het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gelegen. Ook kent de omgeving veel burgerwoningen. Dit zijn woningen die alleen een woonfunctie vervullen en geen functionele binding hebben met een andere functie in het buitengebied. Het betreft hier veelal voormalige boerderijen.

Van oudsher is de Pakopseweg een historische ontginningslijn met oude boerderijen. Het erf ligt op droge zandgrond, aan de voet van de stuwwal van Montferland. Tot circa 1900 lag het plangebied nog geheel te midden van een aaneengesloten boslandschap, dat de landgoederen “De Bijvanck” en het “Stille Wald” met elkaar verbond. Dit gebied heeft een flinke transformatie ondergaan door diverse ontwikkelingen.

Na 1900 is het gebied ontgonnen en vervolgens geheel in gebruik genomen als landbouwgrond. Het landschap is door de late ontginning rationeel (met rechthoekige, vrij grote kavels) verkaveld. Met name de aanleg van de snelweg A18 en de schaalvergroting in de landbouw hebben een grote invloed gehad op de huidige verschijningsvorm van dit gedeelte van het landschap. Door de doorsnijding van het landschap (door de A18) liggen er zowel rechthoekige als grillige vormgegeven percelen. De erven kennen hierdoor een zeer verspreide ligging over het landschap. Plaatselijke resteren er nog landschapselementen, zoals bospercelen en houtwallen/-singels. Deze restanten bieden echter niet een dergelijke structuur dat eenheid in het landschap creëert. Hierdoor oogt het geheel nogal onsamenhangend.

Delen van het gebied hebben een aangename kleinschaligheid door aanwezige landschapselementen. Echter, er liggen ook een groot aantal agrarische bedrijven in een zeer open landschap. Deze bebouwingen hebben een vrij dominante positie in het landschap doordat ondersteunende beplantingen ontbreekt. De erven hebben geen uitgesproken diepte of lengterichting en de erfindeling varieert ook sterk.

2.2 Plangebied

In het plangebied zijn momenteel een bedrijfswoning en diverse agrarisch opstallen aanwezig. De woning met het aanpandige bijgebouw, alsmede de bestaande loods, zullen in de nieuwe situatie worden gehandhaafd. De overige opstallen worden gesloopt.

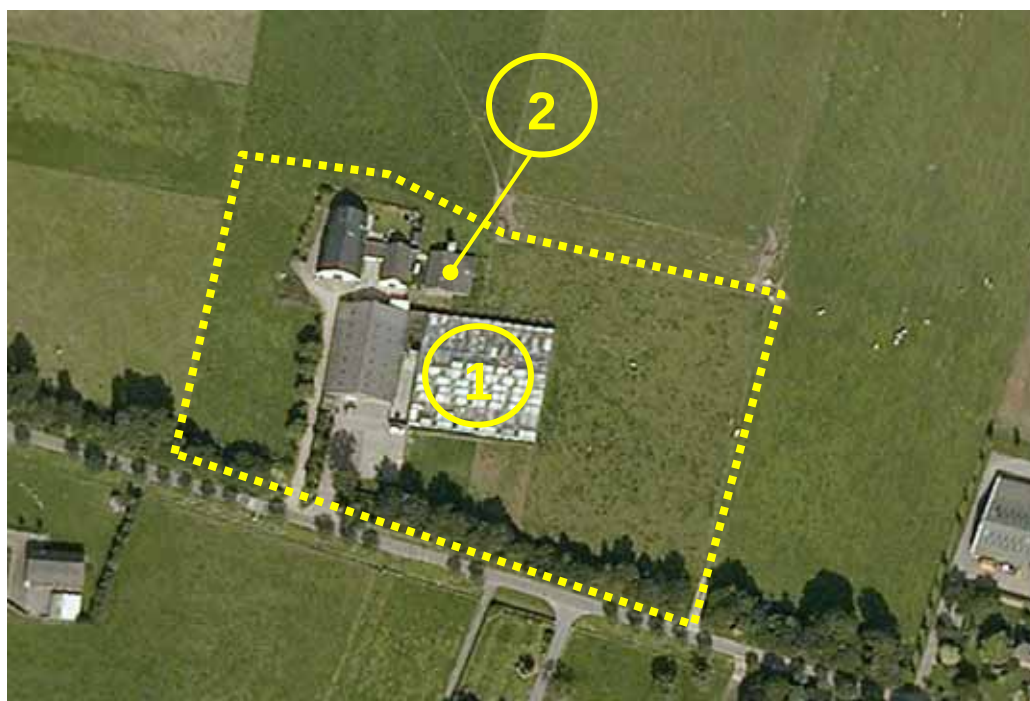
Het erf met de woning, de voormalige stallen en de kas hebben een compacte opzet. De voorkant van de boerderij heeft uitzicht op het landschap en steekt als het ware voor alle schuren en stallen uit het landschap in. De oude halfverharde toegangsweg leidt tot aan de achterkant van de boerderij. Oorspronkelijk liep deze langs de boerderij door.

Het erf ligt erg open in het landschap, het groen op het erf bestaat uit een aantal middelgrote tamme kastanjes langs de toegangsweg, een forse beukenhaag op de grens van de twee kavels en een aantal fruitbomen naast de beukenhaag. De entree van de loods en de kas is goed verzorgd.

De oude eenvoudig vormgegeven boerderij vormt gezamenlijk met de aanbouw het hoofdgebouw op het erf. De aanbouw van de boerderij vormt duidelijk een eenheid met de boerderij. De stallen zijn eenvoudig en functioneel vormgegeven. Ze bestaan uit één laag met een zadeldak.

Navolgende afbeelding en tabel maken inzichtelijk welke opstallen worden gesloopt en wat de omvang van deze opstallen is.

<i>Te amoveren opstallen</i>		
1	Alle aanwezige glasopstanden	circa 1.500 m ²
2	Te slopen schuur	circa 163 m ²
3	Een schuur op de locatie Holtpasweg 7 te Beek	circa 287 m ²



Bestaande situatie van het plangebied met daarop de te amoveren opstallen



Te slopen schuur Holtpasweg 7 te Beek (287 m²)

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Algemeen

Voorliggend plan betreft het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming, waarbij de bedrijfswoning, met aanpandig bijgebouw (hoofdgebouw) en één loods behouden blijven. De overige bedrijfsbebouwing en tevens een opstal aan de Holtpasweg 7 te Beek wordt gesloopt. Aangezien het betreffende gebouw onder het overgangsrecht valt van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' van de voormalige gemeente Berg, kan deze na sloop niet worden herbouwd.

Ter compensatie zal op hetzelfde perceel een tweetal woongebouwen met ieder twee wooneenheden worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,5 en 9 meter. Het woongebouw aan de oostzijde van het erf mag daarbij een totale inhoud hebben van 800 m³. Het woongebouw aan de westzijde van het erf mag een maximale oppervlakte van 225 m² hebben, waarbij de wooneenheden elk een maximale inhoud van 350 m³ mogen hebben.

De te behouden loods midden op het erf zal dienst doen als bijgebouw voor de vier nieuwe wooneenheden. De bestaande woning maakt gebruik van de in/aanpandige bijgebouwen. Als gevolg hiervan zullen er geen nieuwe bijgebouwen in het plangebied worden gerealiseerd. De gronden direct rondom de woning/wooneenheden worden ingericht als tuin. Het overige gedeelte van het plangebied krijgt een agrarisch karakter.

2.3.2 Erven advies

Het inrichtingsplan is tot stand gekomen op basis van een ervenadvies door het Gelders Genootschap¹. Deze heeft een advies uitgebracht ten aanzien van aspecten als landschap, bebouwing en erfinrichting en zich daarbij voornamelijk gebaseerd op de vastgestelde richtlijnen zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan buitengebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft algemene en gebiedsspecifieke regels voor functieverandering.

Algemeen

Op erf niveau geldt dat:

- a) De nieuwe bebouwing ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw;
- b) Een compacte erfindeling het uitgangspunt is met bij voorkeur één ontsluitingsweg. De bebouwing wordt geclusterd rond en gemeenschappelijk erf. De totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen;

Op bebouwingsniveau geldt dat:

- a) De daken van de nieuwe bebouwing beeldbepalend zijn. Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben;
- b) Sprake is van een eenvoudige hoofdvorm;
- c) Bijgebouwen bij voorkeur inpandig worden opgenomen;
- d) Qua kleur- en materiaalgebruik sprake is van gedekte tinten voor gevels en daken en gebruik van natuurlijke materialen (hout en baksteen)

¹ Gelders Genootschap (28 oktober 2010) Erfransformatie Pakopseweg 1/1a, Didam.

Gebiedspecifiek voor het voormalig boslandschap wordt aangegeven dat het erf aansluiting dient te zoeken met resterende landschapselementen zoals houtwallen/-singels en bospercelen

Navolgend zijn per thema de belangrijkste punten van het ervenadvies verwoord.

Landschap

Landschappelijk is het van belang dat het erf deel gaat uitmaken van het landschap, zodat het minder kaal in het landschap ligt. Dit kan door bomenrijen (met forse bomen als bijvoorbeeld Eik) te situeren aan de randen van het erf. Om vanuit de nieuwe wooneenheden uitzicht op het landschap te behouden wordt afgeraden beplanting onder de bomen aan te brengen. De houtwal langs de Pakopseweg maakt deel uit van de weinige structuren in het landschap en is landschappelijk van belang. Deze wordt daarom aangevuld ter plaatse van de tweede entree, die bij de nieuwe ontwikkelingen verdwijnt. Te denken valt aan bloeiende soorten met een wat hogere sierwaarde als lijsterbes, hondsroos, kamperfoelie, kornoelje en Gelderse roos.

Hoofdpunten Landschap:

- zichtlijnen vanaf het erf het landschap in;
- het erf onderdeel van het landschap maken door meer groene massa die de richting van het landschap versterkt (b.v. bomenrijen zonder onderbeplanting, zodat het zicht vanuit de wooneenheden het landschap in, blijft bestaan);
- herstel van de houtwal aan de Pakopseweg met soorten met sierwaarde.

Erfinrichting

De bestaande woning met de te behouden aanbouw vormt het hoofdgebouw op het erf. De overige gebouwen zijn qua ligging en door de eenvoudige vormgeving ondergeschikt aan de hoofdwoning. Dit komt overeen met de typische hiërarchie van gebouwen op een erf.

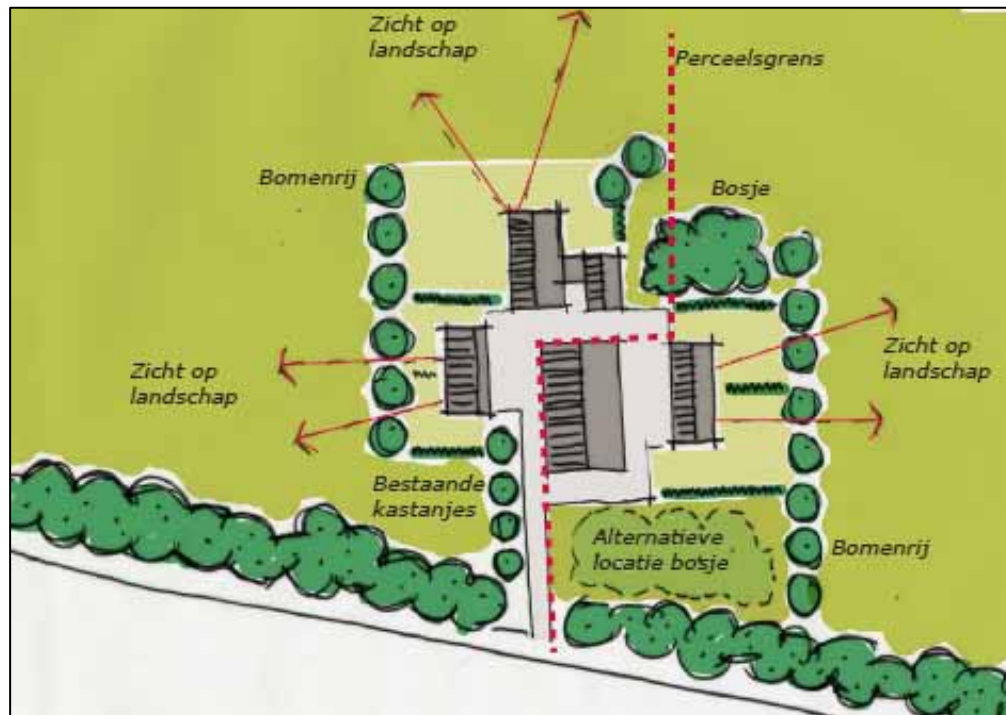
De opzet van het erf met de nieuwe woningen is compact en verwijst naar de voormalige agrarische functie van het erf. De nieuwe gebouwen liggen aan een gezamenlijk (verhard) binnenerf, aan de achterzijde van de boerderij. Het binnenerf loopt door tot aan de voorgevel van de nieuwe gebouwen. Op het binnenerf worden functies als parkeren opgelost. Dit betekent dat de privacy gevoelige functies in de nieuwe woningen op het landschap georiënteerd zijn.

De tweede toegang tot het erf verdwijnt, deze is niet noodzakelijk en zo wordt voldaan aan de eis de verharding tot een minimum te beperken. De voormalige koeienstal (loods) wordt in de toekomstige situatie via de oude toegangsweg ontsloten. Zo ontstaat er een duidelijke scheiding tussen het woongedeelte en het 'werkgedeelte' van het erf. De bestaande beukenhaag zal daarbij onderbroken of verwijderd moeten worden.

Het groen op het erf bestaat uit eenvoudige soorten. Aan de noordoost zijde van het erf wordt een bosje aangeplant. Eventueel kan er ter plekke van de alternatieve locatie voor het bosje een hoogstamboomgaard aangelegd worden. Een andere optie op die plek is een aantal solitaire bomen in gras.

Hoofdpunten Erfinrichting:

- bestaande boerderij is duidelijk herkenbaar als hoofdgebouw en als 'voorkant' (deze ligt het verst van de weg). De nieuwe wooneenheden liggen achter het bestaande woongedeelte van de boerderij;
- het gehele erf krijgt één toegang met een informeel karakter;
- het erf is opgebouwd uit rationele, lineaire structuren (bebouwing en groen);
- alle woongebouwen liggen aan een gemeenschappelijke ruimte waar ook het parkeren wordt opgelost;
- de voormalige te behouden koeienstal blijft via de achterzijde bereikbaar;
- bergingen voor de nieuwe wooneenheden worden opgelost binnen de te behouden loods, er mogen geen losse bergingen worden bijgebouwd;
- voor het afscheiden van privétuinen worden landschappelijke elementen gebruikt.



Schets van mogelijke inrichting en referentiebeelden voor de ontwikkeling
bron: Gelders Genootschap, 2010

Bebouwing

Door de ligging en de eenvoudige, stalachtige uitstraling van de nieuwe woningen blijft de hiërarchie in de gebouwen leesbaar. De nieuwe gebouwen stralen eenvoud uit door de gelijke, rechthoekige grondvorm en eenvoudige materialisatie.

Hoofdpunten Bebouwing:

- de nieuwe gebouwen bestaan uit forse, stalachtige volumes, aan de westzijde is een kapschuurvorm mogelijk (hoge kant naar het erf);
- de gebouwen staan allemaal in de zelfde richting om de benodigde verharding op het erf tot een minimum te beperken en voor alle woningen een gunstige ligging met vrij zicht te creëren;
- gebouwen bestaan uit één laag met zadelkap;
- eenvoudige grondvormen/detaillering/materiaalgebruik.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zijn geïntegreerd in één nota: de Nota Ruimte. De nota Ruimte is door het rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Een vitaal platteland en sterke steden vragen om inspanningen op een breed front. Het platteland vraagt om ruimte voor een meer multifunctioneel gebruik. Op het platteland kunnen woningen gebouwd worden voor tenminste de eigen bevolkingsgroei. En het areaal van door het rijk aangewezen stringent beschermde groene gebieden wordt verminderd. Alleen voor natuurgebieden (Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet) schrijft het rijk nog een planologische bescherming voor.

Provincies bepalen in overleg met (samenwerkende) gemeenten de verstedelijkingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van de eigen bevolking tegemoet te komen. Ze zullen onder andere hun bestemmingsplannen hierop moeten inrichten. De gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. De komende jaren zal het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Het gaat hierbij niet alleen om vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook bijvoorbeeld zorginstellingen en kazernes die hun functie verliezen. De Nota Ruimte maakt onderscheid in de volgende categorieën:

- Hergebruik van vrijkomende bebouwing: vrijkomende bebouwing kan worden omgezet naar een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan hierbij gaan om aan het buitengebied gelieerde functies zoals recreatie, maar ook om niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten zoals galerieën, kinderdagverblijven advies- en architectenbureaus of mantelzorg;
- ‘Ruimte voor ruimte’: om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, is er de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor woningen terug te bouwen. Hierbij gaat het om een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- Nieuwbouw in het buitengebied: soms kan voor verbetering van het buitengebied nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden of voor de creatie van ruimte voor waterberging.

Het rijk vraagt de provincies daarbij om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten.

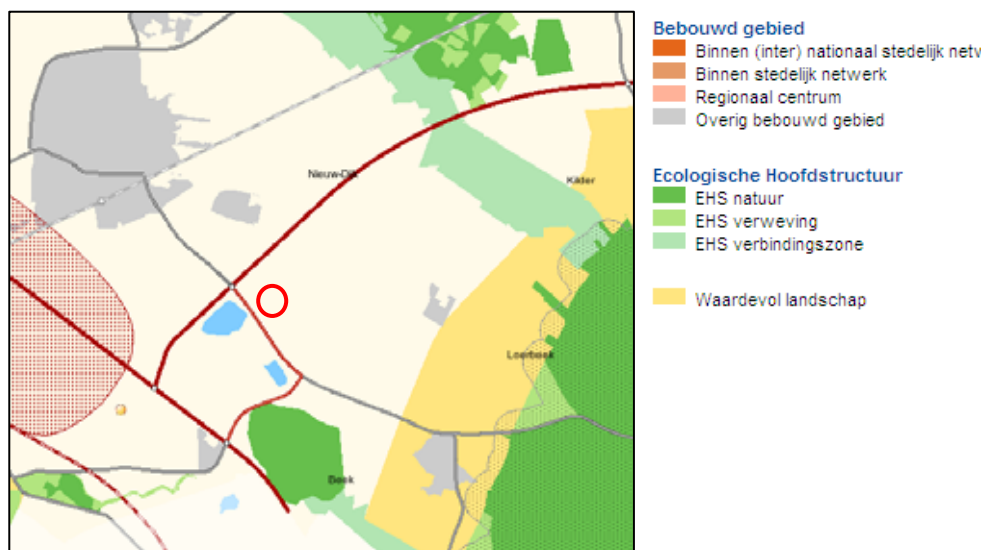
3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie - Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Volgens het Streekplan Gelderland 2005 staat de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied onder druk. De primaire productie van land- en tuinbouw heeft een steeds kleiner aandeel in de regionale economie. Ook de kwaliteit van de natuur staat onder druk, mede als gevolg van versnippering van ecologische verbanden, en de milieukwaliteit van bodem en water. De vitaliteit van het landelijk gebied staat ook onder druk door 'ontgroening'. In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe. Voor een samenhangende impuls in het functioneren van het landelijk gebied wordt in de komende jaren het 'Reconstructieplan Achterhoek-Liemers' uitgevoerd. De ecologische hoofdstructuur wordt gerealiseerd en tevens wordt ingezet op verbetering van de noodzakelijke milieu- en waterkwaliteit voor de beoogde natuurdoelen.

Vanwege ontwikkelingen in de landbouw ten aanzien van schaalvergroting beëindigen veel agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering. Deze schaalvergroting heeft mede tot gevolg dat het landschap verschaalt en de kwaliteit van natuur onder druk komt te staan. Door nieuwe functies onder te brengen in (voormalige agrarische) bebouwing ziet de provincie mogelijkheden om de leefbaarheid, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een impuls te geven.



Uitsnede streekplankaart

bron: Provincie Gelderland, 2010

Op de streekplankaart ligt het plangebied in het 'multifunctioneel platteland'. Het multifunctioneel platteland maakt deel uit van het multifunctioneel gebied van de provincie. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van het multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten onder andere wat betreft vitale steden en dorpen.

Functieverandering buitengebied

Het streekplan geeft aan dat functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld. Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Bij verevening is het uitgangspunt dat wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. De ruimtelijke kwaliteit kan op omgevingsniveau verbeterd worden door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, en dergelijke. De algemene voorwaarden voor functieverandering zijn:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak;
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeente de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Bij functieverandering naar wonen kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden, waarbij deze zoveel mogelijk in één gebouw komen en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Daarbij wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing (alle bebouwing exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouwen worden gebruikt, dienen te worden gesloopt.

Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Voor glastuinbouwbedrijven geldt daarbij (buiten de concentratiegebieden in de Bommelerwaard, Huissen-Bemmel en de begrensde clusters) als aanvullend uitgangspunt dat op elk vrijgekomen perceel alle glasopstanden worden gesloopt. Bij beëindiging en verplaatsing mag daarbij 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Onder bedrijfsgebouwen

worden bij glastuinbouw alle gebouwen verstaan die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen en ketelhuizen en dergelijke.

Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (vastgesteld 23 februari 2005 en goedgekeurd 5 april 2005) is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied zoals duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten. Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.



Fragment zoneringskaart reconstructieplan bron: Provincie Gelderland, 2010

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie tussen landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verwevingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionaal plan 2005-2015 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. De Stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag.

Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

- 1 versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- 2 verbetering van de bereikbaarheid;
- 3 vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- 4 verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

In de regio Arnhem-Nijmegen doen nieuwe functies en activiteiten intrede in het landelijk gebied. Het landelijk gebied verandert in een multifunctionele verblijfsruimte waarin naast landbouw, ook recreatie en toerisme, natuur- en landschapsbehoud, cultuurhistorie, water en wonen belangrijker worden en soms de overhand nemen.

In een aantal gebieden kan het toevoegen van een beperkt aantal woningen mogelijkheden bieden voor een versterking van het landschap. Het landelijk wonen als kwaliteitsimpuls is een belangrijke financiële motor om op gerichte plekken te werken aan functiecombinaties van water, natuur en wonen. Landelijk wonen is het meest kansrijk op goed bereikbare plekken in een aantrekkelijke landschappelijke omgeving. Er is een zorgvuldige afweging nodig tussen enerzijds mogelijke aantasting en anderzijds de bijdrage aan nieuwe kwaliteiten. Strikte ruimtelijke voorwaarden wat betreft locatie, volume, architectonische en landschappelijke inpassing van de woningen zijn hiervoor noodzakelijk. Met het realiseren van landelijk wonen kan ook worden voorzien in een woonbehoefte van doelgroepen, zoals de midden en hogere inkomensgroepen, die juist ruimte, rust en groen willen opzoeken.

Regionale beleidsinvulling Functieverandering Stadsregio

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft de in het Streekplan Gelderland 2005 vervatte mogelijkheid aangegrepen om een regionale invulling van het functieveranderingsbeleid op te stellen om zodoende voor de gemeenten in regionaal verband meer maatwerk mogelijk te kunnen maken in de voor hen van toepassing zijnde lokale situatie. De betreffende notitie is op 18 oktober 2007 door KAN-raad van de Stadsregio vastgesteld.

Qua gebiedstypering sluit de Stadsregio aan bij het streekplan door bij functieverandering onderscheid te maken in de volgende deelgebieden:

- EHS-natuur;
- EHS-verweving;
- EHS-verbinding;
- Multifunctioneel gebied;
- Multifunctioneel gebied (waardevol landschap);
- Landbouwontwikkelingsgebied.

De gebiedstypering is aangevuld met enkele gebiedstypen die in het Regionaal plan van de Stadsregio zijn aangegeven:

- gebieden ‘handhaven open karakter’;
- gebieden voor de grondgebonden landbouw en veehouderij.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het gebied ‘handhaven open karakter’ in de uitwerking niet specifiek wordt weergegeven op mogelijkheden voor hergebruik en functieverandering.

Dit enerzijds vanwege het feit dat dit gebied grotendeels samenvalt met het ‘gebied voor de grondgebonden landbouw’ en anderzijds doordat functieverandering in alle gevallen leidt tot een reductie van het bebouwd oppervlak op het perceel. In het functieveranderingsbeleid van de Stadsregio wordt gedifferentieerd afgeweken van de normen die de provincie in het streekplan stelt.

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in het Streekplan als in het Regionaal Plan is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen kan worden tegemoet gekomen.

Het regionaal beleid maakt het, in aanvulling op de regeling uit het Streekplan, mogelijk bij sloop van alle vrijkomende bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het in dit geval onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen.

Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, is het uitgangspunt dat maximaal twee woongebouwen ontstaan en tenminste 50% van de bebouwing wordt gesloopt. Deze sloop vormt in dat geval de noodzakelijke verevening. Het regionaal beleid stelt geen voorwaarden aan het aantal woningen dat per woongebouw wordt gerealiseerd. De gemeenten kunnen dit op basis van hun eigen beleid verder uitwerken.

Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk. In het geval van nieuwbouw bedraagt de inhoud per wooneenheid maximaal 350 m³.

In veel gevallen kan het gewenst zijn bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen in plaats van één of twee woongebouwen, één of twee vrijstaande woningen te realiseren. Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing in plaats van een woongebouw één vrijstaande woning te realiseren. Indien 1.500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kunnen ter plaatse twee vrijstaande woningen

worden gerealiseerd. Als van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

Ten aanzien van de sloop van glasopstanden sluit de stadsregio aan op het generieke beleid uit het streekplan. In aanvulling hierop wil de stadsregio ook de mogelijkheid bieden alle glasopstanden en bedrijfsgebouwen te slopen en in de plaats daarvan nieuwe woon- of bedrijfsgebouwen op te richten. Daarmee kan veelal een grotere kwaliteit worden bereikt. Bovendien zijn de bestaande gebouwen voor ondersteunende functies vaak slecht bruikbaar te maken voor nieuwe functies. Wanneer alle glasopstanden worden gesloopt, hanteert de stadsregio navolgende mogelijkheden voor herbouw.

Gesloopt oppervlakte glasopstanden	Functieverandering naar wonen
0 - 1.000 m ²	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
1.000 - 2.500 m ²	1 woongebouw tot maximaal 800 m ³
2.500 - 8.000 m ²	1 woning of woongebouw tot maximaal 1.200 m ³
> 8.000 m ²	2 woningen of woongebouw tot maximaal 1.600 m ³

Mogelijkheden herbouw na sloop van alle glasopstanden

bron: Stadsregio Arnhem-Nijmegen, 2007

3.1.4 OMD-gemeenten (Oude IJsselstreek, Montferland, Doetinchem)

Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Montferland heeft in samenwerking met de gemeenten Doetinchem en Oude IJsselstreek een landschapsontwikkelingsplan opgesteld.

Het landschapsontwikkelingsplan is een beleidsnota waarin het landschapsbeleid voor de komende jaren is vastgelegd. Het LOP bestaat uit 3 delen:

- de visie op de toekomst van het landschap: in de visie staan de achtergronden en uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van het buitengebied aangegeven. Per deelgebied (landschapsensemble) is de visie verder uitgewerkt;
- een uitvoeringsprogramma: hierin worden -geordend in thema's- allerlei projecten opgesomd;
- een aantal werkboeken: in deze werkboeken wordt voor ieder van de landschapsensembles een bouwpakket met handleiding geboden dat kan helpen bij het beoordelen, realiseren en ontwikkelen van projecten.

Het plan biedt de gemeenten de mogelijkheid de landschappelijke eenheid en landschappelijke kwaliteit in de gemeenten te versterken en toch ook ruimte te bieden aan toekomstige ontwikkelingen. Het grondgebied waar dit landschapsontwikkelingsplan betrekking op heeft kent een keur aan landschappelijke verschijningsvormen.

Binnen het totale grondgebied worden een aantal landschapsensembles onderscheiden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het zandgebied rondom Didam. Rondom de zandgronden van Didam en Wehl liggen de oude, open esgronden en het kampenlandschap met de vele, verspreide boerderijen en buurtschappen zet hier door. Het is een kleinschalig landschap met een dicht wegennet en een grote variatie in verkaveling. Kenmerkende landschapselementen van het essen- en kampenlandschap zoals houtkanten, meidoornheggen, knotbomen en fruitboomgaarden zijn veelal nog slechts als relict aanwezig.

Doelstelling is onder andere dat bij ruimtelijke initiatieven wordt bijgedragen aan de kwaliteit en versterking van het landschap ter plaatse. In het werkboek voor het zandgebied van Didam en Wehl is het streefbeeld voor dit gebied het behoud van contrasten tussen de kleine, open esgronden rond de kernen, de besloten kampen en de ruimtelijke ontginningen. Dit kan onder andere plaatsvinden door het stimuleren van beplanting. Als voorbeelden voor mogelijke landschapselementen worden genoemd herstel van oude erven, en aanleg van nieuwe erven met onder meer hoogstamboomgaarden, heggen, en bomen.

Voor de zandgronden zijn de opgaven gericht op:

- versterken van de duurzame economische mogelijkheden van landbouw en andere sectoren door het bieden van ruimte aan andere functies met behoud en versterking van landschappelijke karakteristieken;
- versterken van de sociale leefbaarheid en zorgverlenende bedrijvigheid, onder meer door woonvormen voor jongeren en ouderen uit eigen dorp, bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische bebouwing;
- paden over erven worden gestimuleerd;
- versterking van de toeristische structuur;
- versterken van cultuurhistorische elementen;
- versterken van routes en herstel van oude paden en zandwegen.

3.1.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Montferland

De structuurvisie Montferland - vastgesteld april 2009 - heeft als doel het samenbrengen en actualiseren van de bestaande visies en andere beleidsvisies in een nieuwe visie. Hierin zijn enkele uitbreidingslocaties opgenomen voor woningbouw en een bedrijventerrein. De visie wordt verder uitgewerkt in het thans in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

De locatie Pakopseweg 1/1a is op grond van de structuurvisie gelegen in 'multifunctioneel gebied'. Er zal een functieverandering plaatsvinden voor de agrarische bebouwing.



Ligging van het plangebied binnen de structuurvisie

bron: gemeente Montferland, 2009

Notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'

Deze notitie is de gemeentelijke uitwerking van het functieveranderingsbeleid zoals deze in regionaal verband is opgesteld. Onderzoek heeft uitgewezen dat ook in de gemeente Montferland de komende jaren veel voormalige agrarische bebouwing haar functie zal verliezen. De gemeente Montferland is van oordeel dat met functieverandering de volgende doelen moeten worden gediend:

- 1 Functieverandering leidt tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente hanteert hiertoe drie vereveningsmethoden te weten:
 - sloop;
 - beeldkwaliteit;
 - landschappelijke inpassing.Genoemde vormen van verevening dienen in principe bij alle functieverandering-initiatieven naar wonen te worden toegepast.
- 2 Functieverandering leidt tot een impuls aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale kwaliteit in het buitengebied.

Functieverandering c.q. hergebruik naar wonen is uitsluitend mogelijk onder bepaalde randvoorwaarden:

- door functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van (agrarische) bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- functieverandering mag niet leiden tot belemmering van (gevoelige) functies in de omgeving. Sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening;
- functieverandering mag de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in het LOG alsmede in het gebied voor de grond gebonden landbouw niet nadelig beïnvloeden;
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een t.o.v. de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- functieverandering dient bij te dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door beeldkwaliteit, sloop van beeldkwaliteit verlagende bebouwing en een goede landschappelijke inpassing;
- de planologische bestaande situatie is uitgangspunt bij functieverandering. Dat een perceel kadastraal is gesplitst en in eigendom is bij verschillende eigenaren, neemt niet weg dat de bebouwingsreductie in geval van functieverandering betrekking heeft op de planologische bestemming die op het gehele perceel rust.

De gemeente Montferland onderscheidt verschillende categorieën functieverandering en hergebruik naar wonen, waaronder 'functieverandering' waarbij sprake is van een combinatie van nieuwbouw en hergebruik en 'functieverandering' waarbij sprake is van de herbouw van zelfstandige woning(en). Tevens kan sprake zijn van een mengvorm.

De notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' is doorvertaald naar het bestemmingsplan 'Parapluherziening Ruimte voor Vernieuwing in het in het Buitengebied' zoals vastgesteld door de raad op 22 april 2010.

Notitie 'Ruimte voor Wonen in het buitengebied'

In deze beleidsnotitie zijn de mogelijkheden weergegeven voor de uitbreiding van burger/bedrijfswoningen respectievelijk bijgebouwen, splitsing van burgerwoningen en bedrijfswoningen in de komende bestemmingsplanperiode.

De maximale inhoud van woningen is in zowel het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Didam als van de voormalige gemeente Bergh gesteld op 550 m³. Deze inhoud komt veelal niet (meer) tegemoet aan de behoefte. De eerste gemeenten in de regio Achterhoek hebben de woninginhoud in hun geactualiseerde bestemmingsplan 'Buitengebied' inmiddels vastgesteld op 750 m³. Ook de gemeente Montferland heeft bij enkele 'ruimte voor ruimte plannen' reeds met deze woninginhoud geëxperimenteerd. Daarvoor is de goedkeuring ontvangen van de provincie. De gemeente Montferland is van oordeel dat met deze inhoudsmaat tegemoet gekomen wordt aan de behoefte tot grotere woningen in het buitengebied. Bestaande burgerwoningen dan wel burgerwoningen die dienen ter vervanging van een bestaande burgerwoning kunnen worden uitgebreid tot 750 m³.

De woninginhoud mag uitsluitend verder worden vergroot dan de maximaal toegestane 750 m³ indien de woning wordt vergroot binnen het bestaande hoofdgebouw, dat wil zeggen de woning met de aangrenzende deel, mits sprake blijft van één woning. De deel vormt onderdeel van de hoofdbouw op het perceel.

De notitie 'Ruimte voor Wonen in het Buitengebied' is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Ruimte voor Wonen in het Buitengebied', vastgesteld door de raad op 24 september 2009.

3.1.6 Beeldkwaliteitsplan buitengebied

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 22 april 2010 het Beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied Montferland' vastgesteld. In het landelijk gebied van de gemeente Montferland vinden grote veranderingen plaats. Enerzijds stoppen agrarische bedrijven en komen er nieuwe functies in de vrijkomende gebouwen. Of er worden stallen gesloopt en woningen teruggebouwd. De situatie op dat erf verandert dan ingrijpend. De gemeente wil deze veranderingen zodanig begeleiden dat deze zich goed voegen in het aanwezige landschap. Daartoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De primaire functie van het beeldkwaliteitsplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit weer te geven.

Op grond van het beeldkwaliteitsplan ligt het plangebied in het oude boslandschap. De karakteristiek van dit landschap kenmerkt zich door de afwisseling tussen beslotenheid en openheid en kleinschaligheid. Het landschap is glooiend en kent een grillige verkaveling. De bebouwing ligt verspreid in het landschap.

Functieverandering biedt goede mogelijkheden om erven een beslotener karakter te geven. Doordat bij functieverandering veelal het bouwkegel in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Deze ruimte kan gebruikt worden ter versterking van de beslotenheid van het erf (bijvoorbeeld door een eikengaaard). Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Mede doordat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaligere bebouwing een nieuwe plek krijgen. In dat geval is minder beplanting nodig om het erf een beslotener karakter te geven. Ten opzichte van het uitbreiden van het erf hoeft er minder opgaand groen gerealiseerd te worden om bouwmassa's op te vangen. De randen kunnen dan ook transparanter vorm gegeven worden.

3.1.7 Conclusie

De ontwikkeling in het plangebied past binnen het provinciaal beleid inzake functieverandering zoals verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 en de regionale beleidsinvulling functieverandering zoals die is vastgesteld door de KAN-raad van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en de instemming heeft verkregen van de provincie Gelderland.

Het initiatief is niet in strijd met de structuurvisie. Hierin wordt een verwachting uitgesproken van een daling van het aantal agrarische bedrijven. Dit roept de vraag op naar mogelijkheden voor hergebruik van de vrijkomende gebouwen. De gemeente hanteert een versterking van de ruimtelijke kwaliteit bij een functieverandering als uitgangspunt. Dit betekent dat er eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing.

In onderhavig plan worden twee woongebouwen van twee wooneenheden gerealiseerd. Eén woongebouw wordt opgericht ter compensatie van de sloop van circa 1.500 m² (alle) glasopstanden. Dit woongebouw heeft een maximale inhoudsmaat van 800 m³. Het tweede woongebouw wordt opgericht ter compensatie van de sloop van 163 m² aan opstallen in het plangebied en de sloop van een schuur aan de Holtpasweg 7 te Beek van 287 m². Dit is samen 450 m² aan gesloopte opstallen. Het te realiseren woongebouw heeft een maximale oppervlakte van 225 m², waarbij beide wooneenheden een maximale inhoudsmaat van 350 m³ hebben.

Dit is conform het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in deze paragraaf. Het maximum aantal eenheden als gevolg van deze functieverandering mag op grond van het beleid niet meer bedragen dan zes. In onderhavig plan zijn vier wooneenheden aanwezig, waarmee wordt voldaan aan deze eis.

Om een goede landschappelijke inpassing te kunnen realiseren en aanwezige landschapskwaliteiten te versterken is een ervenadvies opgesteld. Hierin is tevens aandacht gegeven voor de vormgeving en situering van de bebouwing. De landschappelijke inpassing sluit aan op de kenmerken van boslandschap, zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan, onder andere door de aanleg van houtwallen. Tevens wordt de nieuwe bebouwing gegroepeerd conform de boerenerfgedachte. Het plan past zodoende binnen de uitgangspunten van het landschapsontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Bij de functieverandering wordt het agrarische bedrijf beëindigd waarbij aan het perceel een woonbestemming wordt toegekend. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2.4). Daarnaast wordt door realisering van dit plan ingespeeld op het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse. Met de aanleg van de nieuwe erfbeplanting wordt het landschap ter plaatse versterkt. Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

3.2 Milieu

3.2.1 Inleiding

Ten behoeve van het aantonen van de ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar de milieuaspecten. Voorliggend hoofdstuk geeft de resultaten van de haalbaarheidstoets weer. Kobessen Milieu B.V. heeft in samenwerking met de gemeente Montferland in juli 2010 een ruimtelijke onderbouwing opgesteld². Hierin is reeds op de haalbaarheidsaspecten bodem, geluid, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, watertoets, archeologie en flora & fauna ingegaan. De resultaten van de haalbaarheidsparagraaf zijn integraal verwerkt in dit bestemmingsplan.

3.2.2 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Kobessen Milieu B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie³. In aanvulling hierop is tevens een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest in de aanwezige puinverhardingen⁴. Doel van het verkennend bodemonderzoek is te bepalen of er ten aanzien van de bodem milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van het bouwplan. Voor het plangebied is gekozen voor een onderzoeksstrategie van een 'onverdachte locatie'.

Tijdens het uitvoeren van het veldwerk t.b.v. het verkennend bodemonderzoek zijn asbestverdachte materialen aangetroffen in de verhardingslaag ter plaatse van boring 10. In overleg met de gemeente Montferland is vervolgens besloten om een asbest-in-puin onderzoek uit te voeren ter plaatse van boring 10 en de verharding bij boring 17 (grindpad, onverdacht). Het doel van het onderzoek is te bepalen of er sprake is van de aanwezigheid van asbest in de genoemde verhardingslagen, en of het gehalte aan asbest de hergebruikswaarde (100 mg/kg d.s.) overschrijdt.

Verkennend bodemonderzoek

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek genuanceerd dient te worden. Enkele onderzochte stoffen zijn aangetoond in een gehalte dat gelegen is boven de achtergrondwaarde (in de grond: cadmium, lood, zink en PAK-totaal). Deze gehalten zijn echter ruim onder de tussenwaarde gelegen. Voor het grondwater geldt dat enkele onderzochte stoffen de streefwaarde in lichte mate overschrijden: barium, som xylenen, som C + T dichlooretheen. De overige parameters zijn niet aangetoond in een gehalte die boven de achtergrondwaarde/ streefwaarde ligt.

² Kobessen Milieu B.V. (21 juli 2010) Ruimtelijke onderbouwing Pakopseweg 1/1a.

³ Kobessen Milieu B.V. (14 januari 2010) Verkennend bodemonderzoek Pakopseweg 1 en 1a te Didam.

⁴ Kobessen Milieu B.V. (21 juli 2010) Verkennend bodemonderzoek, asbest-in-puin onderzoek Pakopseweg 1 en 1a te Didam.

Asbest-in-puin onderzoek

Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van deellocatie A (verhardingslaag bij boring 10) sprake is van de aanwezigheid van asbest in de aanwezige puinverhardingslaag. Hierbij is het asbest aangetroffen in een gehalte die ruimschoots de hergebruikswaarde voor asbest overschrijdt. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat in de bodem onder de puinverhardingslaag ook asbest(verdachte) materialen aanwezig zijn. Geconcludeerd kan tevens worden dat er ter plaatse van het aanwezige grindpad (deellocatie B) geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen op het maaiveld en in het uitgegraven materiaal. Er is derhalve geen sprake van een verontreiniging van de verhardingslaag in deellocatie B met asbest.

Conclusie

De aangetoonde overschrijdingen van de achtergrondwaarde in de bodem van de planlocatie vormen geen belemmering voor de geplande nieuwbouw. Aanvullend of nader onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied wordt niet noodzakelijk geacht.

In de verhardingslaag ter plaatse van boring 17 (grindpad) zijn geen aanwijzingen verkregen voor de aanwezigheid van asbest. Derhalve vormt de aanwezigheid van de grindverharding geen belemmering voor de geplande nieuwbouw.

De verhardingslaag ter plaatse van boring 10 bevat een gehalte aan asbest dat de hergebruikswaarde voor asbest ruimschoots overschrijdt.

De hoeveelheid met asbest verontreinigd puin bedraagt circa 60 m³ (150 m² x 0,4 m diepte). De aanwezige asbesthoudende verhardingslaag dient, voorafgaand aan herontwikkeling van het gebied, verwijderd te worden door een daartoe gecertificeerde aannemer.

Het aspect bodem vormt behoudens de verplichte verwijdering van de asbesthoudende verhardingslaag door een gecertificeerde aannemer, geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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) is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofoxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De grens voor woningbouwplannen ligt op bouwlocaties met maximaal 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg.

Onderzoek

De ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van vier wooneenheden, waarbij sprake is van 1 ontsluitingsweg (Pakopseweg). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan de criteria voor 'niet in betekenende mate' bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien zijn er in de direct omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig (bijvoorbeeld snelwegen, industrie) die mogelijk een slechte luchtkwaliteit kunnen veroorzaken. De ontwikkelingen op het plangebied kunnen worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate' bijdragend aan verslechtering van de luchtkwaliteit, zoals omschreven in de AMvB Luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

3.2.4 Geluid

Algemeen

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 het plangebied geldt dat het alleen in de invloedssfeer van wegverkeerslawaaï en industrielawaai (Pakopseweg 3) is gelegen. Om deze reden wordt spoorweglawaaï in dit bestemmingsplan niet verder uitgewerkt.

Industrielawaai

In de directe omgeving van de planlocatie is één bedrijf gelegen dat een significante bijdrage kan leveren aan de geluidssituatie op de planlocatie. Het betreft hier het bedrijf Kummeling Groenvoorziening (hierna Kummeling). Kummeling is een hoveniers- en groenvoorzieningsbedrijf welke is gevestigd aan de Pakopseweg 3 te Didam. De voornaamste activiteiten van Kummeling bestaan uit aanleg- en onderhoudswerkzaamheden hoofdzakelijk in opdracht van overheidsinstellingen. Daarnaast doet Kummeling aan gladheidbestrijding.

Akoestisch onderzoek Kummeling Groenvoorziening

In 2007 heeft Kummeling een oprichtingsvergunning Wet milieubeheer aangevraagd (en verkregen) voor het composteren van groenafval op haar terrein. Ten behoeve van de aanvraag is door DHV B.V. in januari 2007 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de bedrijfsvoering⁵. De geluidemissie van het bedrijf wordt in de representatieve bedrijfssituatie bepaald door de verkeersbewegingen van het materieel van en naar de klant (de werkzaamheden van Kummeling vinden hoofdzakelijk plaats bij de klant). Incidenteel wordt, ten behoeve van het composteren, het groenafval versnipperd en compost gezeefd.

In het onderzoek is de geluidemissie als gevolg van de bedrijfsvoering van Kummeling bepaald bij een representatieve bedrijfssituatie en bij een afwijkende bedrijfssituatie.

⁵ DHV B.V. (januari 2007) Akoestisch Onderzoek - aanvraag Wm-vergunning Kummeling BV.

De afwijkende bedrijfssituatie heeft met name betrekking op het gebruik van een houtversnipperaar en een mobiele kraan. Het versnipperen van de voorraad groenafval wordt één keer per maand uitgevoerd, neemt maximaal 8 uur in beslag en vindt uitsluitend plaats in de dagperiode. Bij de berekeningen is de geluidsemissie bepaald ter plaatse van de dichtstbijzijnde woningen. Deze woningen betroffen:

- Pakopseweg 12a;
- Pakopseweg 14;
- Heideweg 2;
- Heideweg 12a;
- Heideweg 10;
- Heideweg 8.

In de rapportage concludeert DHV dat de geluidsemissie bij de dichtstbijzijnde woningen ten gevolgen van de werkzaamheden van Kummeling in de representatieve bedrijfssituatie maximaal 42 dB(A) in de dagperiode en maximaal 32 dB(A) in de nachtperiode bedraagt. In de nachtperiode spelen de verkeersbewegingen van de trekkers (tussen 5:30 uur en 7:30 uur) een bepalende rol.

In het geval van de afwijkende bedrijfssituatie wordt door DHV een geluidsemissie ter plaatse van een aantal woningen aan de Heideweg gevonden die maximaal 57 dB(A) bedraagt. Het piekniveau bij de woningen (als gevolg van de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf) is het hoogst bij de woning Pakopseweg 12a (64 dB(A) in de nachtperiode). De woning Pakopseweg 12a is op circa 20 meter vanuit de as van de weg gelegen. Het piekniveau in de afwijkende bedrijfssituatie wordt bepaald door de versnipperaar. Het piekniveau is het hoogst bij de woningen aan de Heideweg (67 dB(A) in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode is het niveau gelijk aan de representatieve situatie.

Voor het verkeer dat via de Pakopseweg naar het terrein van Kummeling rijdt, is de indicatie hinder beschouwd. Tussen de oprit van Kummeling en de nabij gelegen provinciale weg rijdt het verkeer langs zeven woningen. Bij de maatgevende woning (Pakopseweg 12a, 20 meter tot de as van de weg) bedraagt de etmaalwaarde door de verkeersaantrekkende werking 45 dB(A).

De afstand tussen de gevel van de dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woning en het bedrijfsterrein van Kummeling bedraagt ca. 138 meter. Deze is qua afstand vergelijkbaar met de situatie van de woningen aan de Heideweg 12 en 12a. Met betrekking tot de geluidsemissie vanwege de bedrijfsvoering op de locatie van Kummeling kunnen beide woningen als representatief worden beschouwd voor de woningen op de planlocatie. De woningen aan de Heideweg 12 en 12a worden aangemerkt als referentie 1. Echter aangezien de woningen aan de Heideweg gelegen zijn, is de emissie als gevolg van de verkeersbewegingen van de trekkers (met name in de nachtperiode) niet representatief. De trekkers die afkomstig zijn van het bedrijfsterrein van Kummeling gaan met name via de Pakopseweg in de richting van de provinciale weg N335, en komen hierbij dus niet langs de woningen aan de Heideweg. De woning aan de Pakopseweg 12a is als representatief te beschouwen voor de geluidsemissie vanwege de verkeersbewegingen van de trekkers, met de kanttekening dat de woning aan de Pakopseweg 12a veel dichterbij de weg gelegen is (ca. 20 meter tot de weg) dan de woningen op de planlocatie (minimaal 45 meter tot de weg). De woning aan de Pakopseweg 12a wordt aangemerkt als referentie 2.

Industrielawaai in het plangebied

Kobessen Milieu BV heeft de geluidemissie van beide referentiepunten vertaald naar de situatie op de planlocatie. De volgende geluidsniveaus van toepassing:

Bedrijfssituatie	Geluidniveau Dag in dB(A)	Geluidniveau Avond dB(A)	Geluidniveau Nacht dB(A)	Referentiepunt
Representatieve bedrijfssituatie	42			1
Representatieve bedrijfssituatie		32	32	2
Afwijkende bedrijfssituatie	57	21	21	1
Geluidpiek representatieve situatie	62	63	64	2
Geluidpiek afwijkende situatie	67	53	53	1
Geluidpiek afwijkende situatie	62	63	64	2
Indirecte hinder	36	-	35	2

Geluidniveau in het plangebied

Kobessen Milieu B.V., 2010

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het geluidniveau op de planlocatie bij representatieve bedrijfssituatie maximaal 42 dB(A) bedraagt, hetgeen geen belemmering betekent voor de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie. Bij een afwijkende bedrijfssituatie (één keer per maand versnipperen groenafval gedurende 8 uren overdag, twee keer per jaar zeven van compost) blijkt dat het geluidniveau op de planlocatie maximaal 57 dB(A) bedraagt. Doordat dit slechts één dag per maand voorkomt, alsmede het feit dat deze werkzaamheden overdag plaats vinden, wordt dit incidentele geluidniveau als niet belemmerend beschouwd voor de voorgenomen ontwikkelingen. Aanvullend akoestisch onderzoek naar het geluidniveau ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen op de planlocatie wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Wegverkeerslawaai

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Hiertoe heeft Kobessen Milieu B.V. een akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting, welke is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2).

Normstelling

In de Wet geluidhinder, artikel 82 is bepaald dat voor woningen binnen een geluidzone de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB bedraagt. Op basis van artikel 83 Wgh is het mogelijk dat een hogere waarde wordt vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de in artikel 83 Wgh weergegeven maximale geluidbelasting niet overschrijdt. Voor de situatie op de planlocatie bedraagt de maximale geluidbelasting 53 dB. Voor zover geen sprake is van specifieke omstandigheden wordt de berekende geluidsbelasting verminderd met de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder alvorens toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006, en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij de bepaling van de geluidswering van de gevel.

Uitgangspunten locatie

De planlocatie is gelegen langs de Pakopseweg. De weg is verhard met asfalt. Op deze weg is ter hoogte van de planlocatie een maximale snelheid van 60 km/uur toegestaan. In de directe omgeving (binnen een straal van 250 meter) van de planlocatie zijn verder de wegen Meisterholt en Heideweg gelegen. Gezien de verwachte verkeersintensiteit op de wegen, alsmede de afstand tot de planlocatie, wordt de geluidsbelasting van deze wegen t.o.v. de geluidsbelasting van de Pakopseweg als niet relevant wordt beschouwd.

Op grotere afstand van de planlocatie zijn de provinciale weg N335 en de rijkssnelweg A18 gelegen. De afstanden tot deze wegen (resp. ca. 300 meter en ca. 450 meter) zijn echter dusdanig groot dat de geluidsbelasting ter plaatse van de planlocatie kan worden verwaarloosd. De straal van 250 meter is gebaseerd op de breedte van de geluidszone van een weg in buitenstedelijk gebied, met 1 of 2 rijstroken.

De gemeente Montferland heeft op verzoek gegevens overlegd van de bestaande verkeersintensiteit op de Pakopseweg (afkomstig uit het RVMK van april 2009). De ontvangen gegevens zijn:

Categorie	Etmaal (2008)	Etmaal (2016)
Personenauto's, lichte bestelauto's, personenauto's met aanhangwagen	1.051	1.433
Vrachtverkeer	49	67

Verkeersintensiteiten Pakopseweg

Kobessen Milieu B.V., 2010

Op basis van gegevens van gelijksoortige wegen binnen de gemeente Montferland (Holthuiserstraat, Fuukweg, Van Rouwenootweg) is een verdeling gemaakt in de verkeersintensiteiten in verschillende tijdvakken. Op basis hiervan is gekomen tot de volgende verdeling:

Categorie	Etmaal (2016)	07 – 19 uur	19 – 23 uur	23 – 07 uur
Personenauto's, lichte bestelauto's	1.433	1.075	258	100
Vrachtverkeer	67	50	12	5
	1.500	1.125	270	105

Verkeersintensiteiten, verdeeld per tijdvak van de Pakopseweg

Kobessen Milieu B.V., 2010

De invoergegevens die zijn gebruikt voor de berekening met Standaard Rekenmethode I (SRM I) zijn als volgt:

Verkeersgegevens:	Dag (07 – 19 h)	Avond (19 – 23 h)	Nacht (23 – 07 h)
Personenwagens per uur	89,6	64,5	12,5
Snelheid personenwagens (km/h)	60	60	60
Zware vrachtwagens per uur	4,2	3	0,6
Snelheid zwaar verkeer (km/h)	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		
Hoogte weg (m)	0		
Hoogte van waarnemer (m)	5		
Zichthoek (°)	127		
Fractie absorberend oppervlak	0,7		
Percentage reflectie van overzijde	0		
Afstand tot kruispunt (m)	0		
Afstand tot minirotonde (m)	0		
Afstand tot drempel (m)	0		
Correctie ex. art. 110g Wgh	-5 dB		

Invoergegevens

Kobessen Milieu B.V., 2010

Op basis van bovenstaande invoergegevens is middels SRMI de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te realiseren woning, welke het dichtst bij de wegas is gelegen, bepaald. De afstand van de gevel tot de wegas van de Pakopseweg bedraagt ca. 45 meter. De berekende geluidsbelasting bedraagt (inclusief correctie ex. art. 110g Wgh) 44,8 dB(A), welke voldoet aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting (48 dB(A)).

Conclusie

Het aspect geluidhinder, zowel op het gebied van van industrie- (Kummeling B.V., Pakopseweg 3) als wegverkeerslawaaï (Pakopseweg), vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Onderzoek

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van wooneenheden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

Bedrijfsnaam	Locatie	Bedrijvigheid	Richtafstand
Leferink Auto's	Pakopseweg 10	Handel en reparatie personenauto's	30 meter
Kummeling B.V.	Pakopseweg 3	Hoveniersbedrijf	30 meter

Nabijgelegen bedrijven

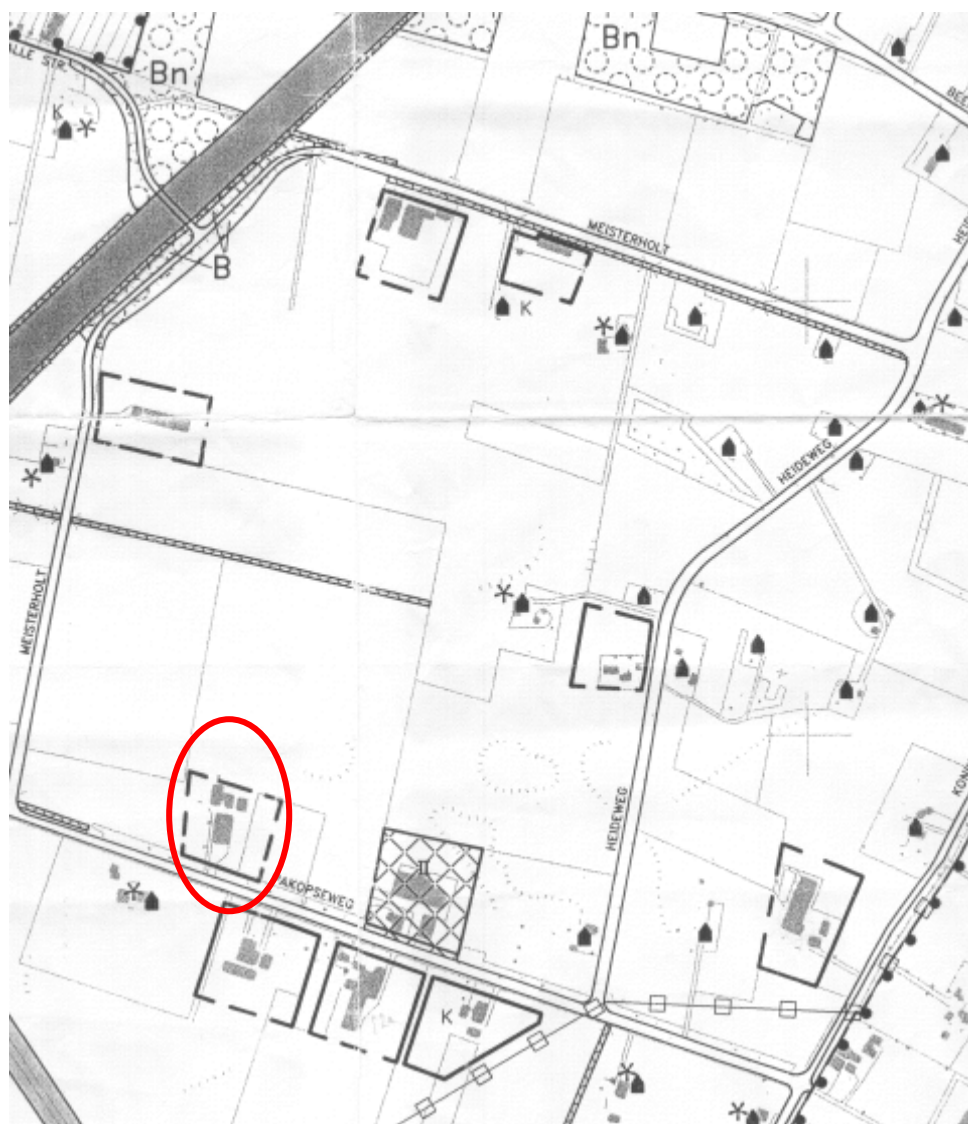
Kobessen Milieu B.V., 2010

Ten aanzien van het composteerterrein van Kummeling (composteer methode D) is op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' sprake van een aan te houden afstand van 100 meter tot aan omliggende hindergevoelige functies. Ten opzichte van de agrari-

sche bouwpercelen in de omgeving dient behoudens het gestelde in paragraaf 3.2.6 een afstand te worden aangehouden van ten minste 50 meter. Aan de genoemde aan te houden afstanden wordt voldaan.

Conclusie

Gezien de afstanden tussen de nieuw te realiseren wooneenheden en bovengenoemde bedrijven, vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.



Omliggende agrarische bouwpercelen ten opzichte van het plangebied

3.2.6 Geurhinder

Algemeen

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).

Volgens bestaande jurisprudentie geldt dat bouwen binnen stankcirkels niet toelaatbaar is. Als binnen de contour van de norm al geurgevoelige objecten liggen, wordt de veehouderij niet in alle gevallen in zijn belangen geschaad door nieuwbouw binnen de contour. Als de veehouderij niet in zijn belangen wordt geschaad en tevens een goed woon- en verblijfklimaat kan worden gegarandeerd, is het toelaatbaar om binnen de contour van de geldende norm geurgevoelige objecten te bouwen. Voor bouwplannen zowel binnen als buiten de contour van de geurnorm is het, voor een zorgvuldige besluitvorming, nodig om de verwachte geurhinder in het plangebied te evalueren.

Onderzoek

Kobessen Milieu B.V. heeft een onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting op de geplande woningen op het perceel Pakopseweg 1/1a te Didam. Dit onderzoek is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2). Hierbij is de geurbelasting berekend die wordt veroorzaakt door rondom het perceel gelegen veehouderijen. Hierbij is gebruik gemaakt van het computerprogramma V-stacks Gebied (opgesteld in opdracht van het Ministerie van VROM). Middels de resultaten van het onderzoek kan worden bepaald of er sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat en of niet iemand onevenredig wordt geschaad in zijn belang.

Uitgangspunten

Het onderzoeksgebied is gelegen in een concentratiegebied zoals vastgelegd in bijlage I van de Meststoffenwet. Op grond van artikel 3, lid 1, onder a en b van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt de norm voor de geurbelasting van geurgevoelige objecten in een concentratiegebied binnen de bebouwde kom maximaal 3,0 odour units per kubieke meter lucht en buiten de bebouwde kom 14,0 odour units per kubieke meter lucht. Voor de planlocatie geldt derhalve een geurbelasting van maximaal 14,0 odour units per kubieke meter lucht.

Bij de berekening is van de direct omliggende veehouderijen en van de relevante veehouderijen op grotere afstand de vergunde geuremissie bepaald. Deze gegevens zijn afkomstig van Web-BVB (Bestand Veehouderij Bedrijven) van de provincie Gelderland. De geuremissies van de veehouderijen zijn per veehouderij als één bron geprojecteerd. Bij de berekening is voor wat betreft de beoordelingspunten uitgegaan van vier hoekpunten van het perceel (bouwblok) waarop de toekomstige woningen zullen worden gebouwd. Dit in tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in de gebruikershandleiding V-Stacks Gebied. Hierin wordt ervan uitgegaan dat het middelpunt van het te beschermen object genomen moet worden. Aangezien er sprake is van meerdere nieuw te realiseren woningen, zijn de vier hoekpunten van het plangebied aangehou-

den. Hierdoor kan worden gesteld dat, indien de geurhinder op de vier hoekpunten voldoet, dit tevens geldt voor de nieuw te realiseren woningen.

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondbelasting op de beoordelingspunten van het perceel berekend. Onder de achtergrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting als gevolg van een veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

De achtergrondbelasting op het bouwblok als gevolg van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de locatie Pakopseweg 1/1a te Didam is berekend op maximaal $2,2 \text{ ou/m}^3$. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is ca. 4%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als zeer goed aan te merken.

De voorgrondbelasting op het bouwblok als gevolg van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de locatie is niet bepaald. Uitgaande van een worst-case scenario bedraagt de voorgrondbelasting op het bouwblok maximaal $2,2 \text{ ou/m}^3$. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting bedraagt daarmee ca. 6%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als goed aan te merken.

Conclusie

Het aspect geurhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.2.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor mens en milieu, zeker in een dichtbevolkt land als Nederland. Het externe veiligheidsbeleid wil burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen bieden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is op 27 oktober 2004 in werking getreden en op 13 februari 2009 aangepast. In het besluit zijn milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid geformuleerd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

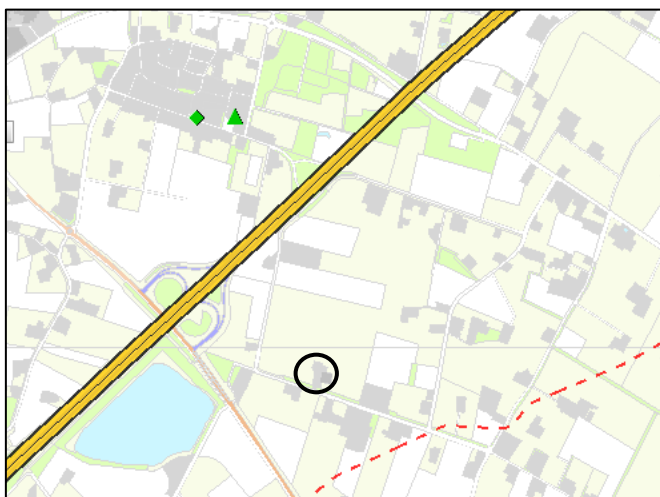
Om dit doel te bereiken verplicht het besluit de bevoegde gezagen Wet milieubeheer (Wm) en Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) – in deze de gemeenten en provincies – afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Het beleid hanteert hierbij twee criteria, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. 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 één 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 risicocolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp.

De woningen die gepland zijn in het plangebied zijn in het kader van externe veiligheid te beschouwen als kwetsbare objecten. Dit betekent dat risicovolle objecten op voldoende afstand moeten liggen van het plangebied. Op basis van de Risicokaart Gelderland kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten liggen. Het dichtstbijzijnde risicovolle object (gasflessendepot

Boers, Didamseweg 33, Didam) is gelegen op ruim 1.600 meter van het plangebied.

Ten zuidoosten van het plangebied (afstand circa 375 meter) ligt een ondergrondse buisleiding van de Gasunie (routedeel A-523-KR-116). Doordat de uitwendige diameter 47,99 inch bedraagt en de maximale werkdruk 66,2 bar is het plangebied gelegen binnen de inventarisatie voor het groepsrisico van deze gasbuisleiding, aangezien deze inventarisatieafstand circa 540 meter bedraagt. Derhalve is door de Regio Achterhoek een QRA uitgevoerd⁶ om de wijziging in het groepsrisico in beeld te brengen.



Risicokaart

bron: risicokaart.nl, 2010

Op basis van de uitgevoerde QRA blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt, zowel voor, als na de wijziging van het bestemmingsplan en realisatie van de woningen niet overschreden.

Buiten de buisleiding zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen routes gelegen waarop gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Risico's ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen zijn niet te verwachten.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

⁶ Regio Achterhoek (18 november 2010) , Berekening Pakopseweg 1/1aDidam inclusief bijlage rapport Carola.

3.3 Water

3.3.1 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

3.3.2 Derde Waterhuishoudingsplan 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de opvolger van het derde waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3). Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet in het waterplan. In het waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaan uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In het ontwerp waterplan heeft het plangebied de functie 'landbouw'.

De functie landbouw geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

3.3.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en ze heeft taken op het gebied van kwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater. Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop het waterschap invulling geeft aan die taken is veranderd. Veel meer dan vroeger maakt het waterschap bij de uitvoering van haar taken afwegingen in de verschillende belangen die op het spel staan. Naast de belangen van de boeren kijkt het waterschap ook naar de belangen van burgers, natuur, milieu en recreatie. De samenwerking met andere organisaties en overheden is dan ook sterk toegenomen en zal in de toekomst toe blijven nemen. Op deze manier kan het waterschap de taken zo goed mogelijk uitvoeren en waar mogelijk maatwerk leveren.

Het waterschap heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 het meest recente beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met drie andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

3.3.4 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 het plangebied.

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	Toelichting	Relevant ²
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of secundaire waterkeringen? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van WRIJ?	Ja Nee Nee
Wateroverlast	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlak? 3. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Watervoorziening	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich of komen in of nabij het plangebied functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Grondwater overlast	1. Is er in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water of Strategisch Actie gebied?	Nee Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur	Nee
Natte natuur	In of nabij het plangebied bevindt zich de EHS?	Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Inrichting en beheer	1. In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap. 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Cultuurhistorie	1. Er zijn cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

Riolering en afvalwaterketen

De hoeveelheid afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Uitgaande van een 3-persoons huishouden bedraagt het jaarlijkse waterverbruik per huishouden ca. 138 m3 (bron: NIBUD). Uitgaande van 4 nieuw te realiseren wooneenheden, zal de toename van de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater ca. 550 m3 bedragen (ervan uitgaande dat al het water dat verbruikt wordt, als afvalwater wordt afgevoerd). Het afvalwater zal worden afgevoerd via de aanwezige riolering.

Wateroverlast

Hemelwater afkomstig van verhard oppervlak (daken of verharding) wordt bij voorkeur niet afgevoerd middels de aanwezige riolering. De voorkeur gaat uit naar infiltratie van regenwater in de bodem of afvoer naar oppervlaktewater (retentievijvers). In nieuwe situaties moeten schone verharde oppervlakken niet langer worden aangesloten op de riolering. Door de ontwikkelingen in het plangebied zal het verhard oppervlak op de planlocatie afnemen, met name door het slopen van de glasopstand. Indien mogelijk zal al het hemelwater van het verhard oppervlak op de planlocatie worden geïnfiltreerd in de bodem.

3.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De bosgebieden Bergherbos en de Bijvanck, ten zuiden van het plangebied, zijn aangewezen als EHS natuurgebied. Ten noordoosten van het plangebied ligt op ruime afstand van het plangebied een EHS verbindingszone.

Nadelige effecten voor deze EHS verbindingszone zijn voor, tijdens en na inrichting van het plangebied niet te verwachten door de aard van de werkzaamheden; bouw van 4 woningen op het perceel aan de Pakopseweg.

Soorten bescherming

De Stichting Staring Advies heeft een Quicksan Natuurtoets in december 2009 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 worden⁷. 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.

Flora

Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen en ook niet te verwachten. De samenstelling van de aangetroffen flora en vegetatie en de daarvan afgeleide inschatting van de voedselrijkdom en bodemgesteldheid duiden niet op een geschikt milieu voor beschermde plantensoorten. Tijdens het veldbezoek zijn voornamelijk algemene soorten aangetroffen. Op de graslandpercelen en rondom de gebouwen komen enkele algemene soorten voor als Engels raaigras, gewone paardenbloem, grote weegbree, kweek en vogelmuur. De houtige vegetatie wordt voornamelijk bepaald door een laurierhaag, enkele solitaire bomen en tuinbeplantingen.

Broedvogels

Een volledige broedvogelkartering heeft niet plaatsgevonden. Tijdens het veldbezoek op 10 december zijn geen vogelsoorten aangetroffen. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten of sporen van nesten van soorten met vaste verblijfplaatsen (kerkuil, steenuil) in of aan de te slopen gebouwen aangetroffen. Er zijn geen braakballen, prooi-resten of andere sporen van deze soorten aangetroffen op de locatie. Er zijn geen waarnemingen van uilen bekend voor de locatie (mondelinge mededeling eigenaar). Het is mogelijk dat een aantal algemene soorten als vink, merel, houtduif en zanglijster in de opgaande vegetatie rondom de te slopen gebouwen broedt. In een kleine houten schuur broeden jaarlijks boerenzwaluwen (mondelinge mededeling eigenaar). Deze schuur blijft behouden. Naast deze waarnemingen kunnen er nog an-

⁷ Stichting Staring Advies (10 december 2010) Quicksan Natuurtoets, Pakopseweg 1/1a in Didam.

dere soorten een territorium bezetten in het omringende gebied waardoor ze gebruik maken van het plangebied.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten zoogdieren aangetroffen. Het gebruik van het plangebied door algemene soorten als haas, egel, konijn, spitsmuizen en echte muizen is te verwachten. De steenmarter kan incidenteel het plangebied doorkruisen. Een vaste verblijfplaats van de steenmarter is niet aangetroffen. Deze verwachten we ook niet, door het ontbreken van geschikte schuilplaatsen. Er zijn ook geen sporen (uitwerpselen, latrines, prooiresten etc.) van steenmarter gevonden op de locatie. Bij de eigenaar zijn geen waarnemingen van steenmarters bekend (mondelinge mededeling).

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn geen (verblijfplaatsen van) vleermuizen waargenomen. Verblijfplaatsen van vleermuizen worden niet verwacht. De schuren hebben geen geschikte invliegopeningen. De gebouwen zijn ongeschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. Er zijn geen geschikte locaties in de gebouwen aangetroffen die met betrekking tot het microklimaat voldoen aan de eisen die vleermuizen stellen aan een verblijfplaats. Er zijn geen oude bomen of bomen met holten in het plangebied, waardoor verblijfplaatsen van boombewonende soorten ook zijn uitgesloten. De omgeving van het plangebied is door het open karakter slechts matig geschikt als jachtgebied voor vleermuizen. Het plangebied maakt geen essentieel onderdeel uit van het jachtgebied van eventueel aanwezige vleermuizen of mogelijk aanwezige verblijfplaatsen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie.

Amfibieën

Amfibieën zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en ook niet te verwachten. In het plangebied ontbreekt het aan geschikt leefgebied (vijvers, sloten) voor deze diergroep.

Reptielen

Tijdens het veldbezoek zijn geen reptielen aangetroffen en ook niet te verwachten. In het plangebied ontbreekt het aan geschikt leefgebied voor deze diergroep.

Vissen

Gezien het ontbreken van open water zijn geen soorten van deze diergroep te verwachten.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelden (dagvlinders/libellen etc.) zijn hier niet aangetroffen en ook niet te verwachten. Geschikt leefgebied ontbreekt voor de beschermde soorten van deze ecologische groep.

Conclusie

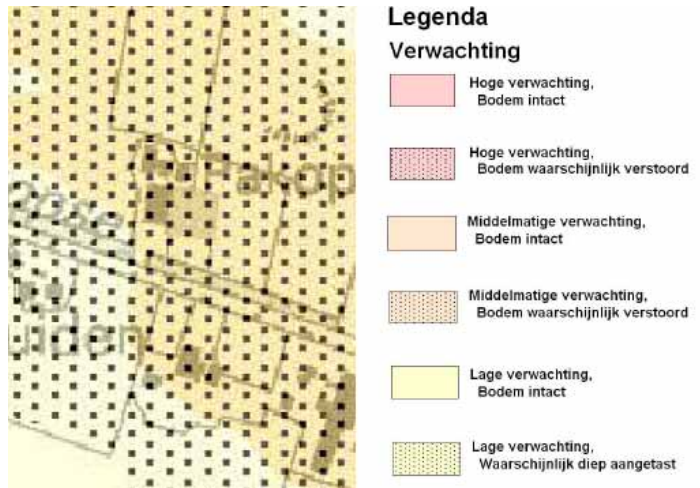
Gelet op het bovenstaande zijn geen negatieve effecten te verwachten op beschermde planten en diersoorten in het plangebied. Vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht. Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.5 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Op de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Montferland geldt voor het plangebied een middelmatige archeologische verwachting, waarbij de bodem waarschijnlijk verstoord is. Conform het beleid van de gemeente dienen bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het maaiveld en een oppervlakte groter dan 100 m² voorafgaand aan vergunningverlening tenminste archeologisch bureauonderzoek (BO) worden uitgevoerd.



*Uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart
bron: gemeente Montferland, 2009*

Zodoende is door ARC B.V. in januari 2010 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd⁸. In navolging hierop is door hetzelfde bureau in mei 2010 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied⁹.

Archeologisch bureauonderzoek

De onderzoekslocatie ligt ten zuidoosten van Didam op de overgang van de stuwwal van het Montferland naar het dal van de Rijn. De locatie ligt op een hoger gelegen dekzandrug, waarin vooral veldpodzolgronden en deel ook vorstvaaggronden. Door de ligging op de dekzandrug heeft de onderzoekslocatie een middelhoge trefkans op archeologische resten. Het gebied is vanaf het Laat-Glaciaal geschikt voor bewoning. De middelhoge trefkans heeft daarmee betrekking op archeologische resten vanaf het Paleolithicum. Deze verwachting wordt ook bevestigd door de verschillende vondsten in de omgeving. Op het terrein is momenteel bebouwing aanwezig. Er zijn echter geen aanwijzingen voor grootschalige verstoringen op het overige deel van het terrein. De middelhoge trefkans op archeologische resten blijft dan ook van kracht.

Gezien de archeologische verwachting voor de onderzoekslocatie, wordt de aanbeveling door ARC. B.V. gedaan verder archeologisch onderzoek uit te voeren om te bepa-

⁸ ARC B.V. (26 januari 2010) Een archeologisch bureau-onderzoek voor de Pakopseweg 1 en 1A te Didam.

⁹ ARC B.V. (25 mei 2010) Een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen voor de Pakopseweg 1 en 1A te Didam.

len of er archeologische waarden op de onderzoekslocatie aanwezig kunnen zijn. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek uit te voeren als karterend booronderzoek, onder meer om de exacte bodemopbouw binnen het plangebied te bepalen. In overleg met het bevoegd gezag is besloten tot het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen.

Archeologisch veldonderzoek

Het onderzoeksgebied ligt binnen een vlakte van verspelde dekzanden. In het oostelijk en zuidwestelijk deel van het onderzoeksgebied is de bodem nog grotendeels intact. Binnen deze delen van het gebied zijn beekeerdgronden aanwezig. De op basis van het bureau-onderzoek verwachte veldpodzolgronden zijn niet aangetroffen. Dit bodemtype duidt op periodiek hoge grondwaterstanden, waardoor het gebied waarschijnlijk minder aantrekkelijk is geweest voor bewoning. In het centrale en noordwestelijke deel van de onderzoekslocatie is de bodem in meer of mindere mate verstoord tot op de C-horizont. In vier boringen is in het geroerde pakket recent bouwpuin aangetroffen. Daarnaast is in boring 17 in de bouwvoor een fragment roodbakkerd aardewerk uit de 18e eeuw gevonden en is in boring 5 een klein fragment prehistorisch aardewerk uit de Midden IJzertijd en mogelijk ouder aangetroffen. In de overige boringen zijn naast baksteengruis en houtskool geen dateerbare archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek wordt geconcludeerd dat er mogelijk nog intacte archeologische resten uit de prehistorie aanwezig zijn binnen de onderzoekslocatie.

Uit het inventariserend booronderzoek blijkt dat binnen het oostelijk en zuidwestelijk deel van de onderzoekslocatie de bodem vrijwel onverstoord is en dat er mogelijk archeologische resten aanwezig zijn, die bedreigd worden door de voorgenomen werkzaamheden. Binnen het overige deel is de bodem recent verstoord. Binnen deze delen zijn zeer waarschijnlijk geen archeologische waarden aanwezig. Hierdoor wordt de aanbeveling door ARC B.V. gedaan dat alleen binnen het oostelijk en zuidwestelijk deel van het onderzoeksterrein archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. In het overige deel wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Het vervolgonderzoek kan beperkt worden tot die delen van het terrein waar de bodem daadwerkelijk verstoord gaat worden, aangezien de nieuwbouwwoningen (deels) in het onverstoorde gebied liggen. Geadviseerd wordt daarom om het uitgraven van de bouwput onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden en het verstoorde deel van het terrein vrij te geven. Voor de archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Montferland.

Wanneer definitief overeenstemming is bereikt over de locaties van de nieuw te realiseren woningen, zal in overleg met het bevoegd gezag worden bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Tevens wordt in overleg met het bevoegd gezag bepaald wat de aard en omvang van het vervolgonderzoek zal zijn.

Ambtelijk advies

Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek wordt in het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van archeologische begeleiding. Dit selectieadvies wordt door de regionaal archeoloog niet onderschreven, zodat het plangebied wordt vrijgegeven.

Wel 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:

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het toevoegen van vier wooneenheden op de locatie, waarbij een agrarisch bedrijf wordt beëindigd, zorgt per saldo voor een vermindering van het aantal vervoersbewegingen.

Ten behoeve van de nieuwe wooneenheden wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op de Pakopseweg. De verkeersbewegingen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld aan de Pakopseweg.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waarbij uitgegaan wordt van twee parkeerplaatsen per woning. Gelet op de ruimte op het erf en de aanwezigheid van een groot, gemeenschappelijk bijgebouw is hier voldoende ruimte verzekerd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van de bestemmingsplanherziening en de bouwkosten zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met initiatiefnemer is verder een planschadeovereenkomst afgesloten om mogelijke planschade die voortvloeit uit deze bestemmingsplanherziening te kunnen verhalen bij initiatiefnemer. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

3.8 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet.

Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen die goed werkbaar zijn. De doeleindenomschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2.

Wonen - 1

Binnen de bestemming Wonen - 1 is één vrijstaande woning toegestaan, alsmede aan huis verbonden beroepen. De vrijstaande woning mag een maximale inhoud van 750 m³ hebben en een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 en 9 meter hebben, dan wel tot maximaal de bestaande, grotere of hogere maat.

Ten aanzien van de bijgebouwen geldt dat ten behoeve van de vrijstaande woning maximaal 100 m² aan bijgebouwen binnen het bouwvlak gerealiseerd mag worden, dan wel de bestaande, grotere oppervlakte. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3 en 6 meter, dan wel tot maximaal de bestaande maatvoering.

Wonen - 2

Binnen de bestemming Wonen - 2 zijn maximaal vier wooneenheden toegestaan. Van deze vier wooneenheden zijn maximaal twee wooneenheden toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wooneenheden in een nieuw woon-

gebouw 1' en maximaal twee wooneenheden toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wooneenheden in een nieuw woongebouw 2'.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wooneenheden in een nieuw woongebouw 1' mag de totale oppervlakte van het woongebouw maximaal 225 m² bedragen. Daarnaast mag de inhoud per wooneenheid niet meer dan 350 m³ bedragen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wooneenheden in een nieuw woongebouw 2' mag de inhoud per wooneenheid niet meer dan 400 m³ bedragen. Dit woongebouw heeft geen maximale oppervlakte maat.

Ten aanzien van de bijgebouwen geldt dat per wooneenheid bijgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden. De bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² per wooneenheid bedragen. Bijgebouwen mogen zowel inpandig als niet-inpandig worden gebouwd, waarbij geldt dat per woongebouw maximaal één niet-inpandig bijgebouw mag worden gebouwd. Voor zover de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen groter is, dan is maximaal de bestaande grotere oppervlakte toegestaan, waarbij geen verhoging van goot- en bouwhoogte en wijziging van de situering van de bestaande bijgebouwen mag plaatsvinden.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Vooroverleg

5.1.1 Provincie Gelderland

De provinciale afdelingen hebben gereageerd bij brief van 24 januari 2011. Zij hebben geconstateerd dat het provinciale c.q. regionale beleid inzake functieverandering niet goed in het plan is verwerkt voor zover dit het tweede woongebouw betreft.

De afdelingen kunnen zich vinden in de toegepaste saldering, maar vinden het wel van belang dat gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan planologisch wordt geregeld dat de te slopen oppervlakte aan opstallen op de locatie aan de Holt-pasweg 7 te Beek niet kan worden herbouwd. De afdelingen verzoeken om in de plan-toelichting gemotiveerd op te nemen dat de betreffende te slopen schuur in het kader van het overgangsrecht niet terug kan worden gebouwd.

Voorts stellen de provinciale afdelingen dat voldoende moet zijn geborgd dat met de functieverandering niet meer kan worden teruggebouwd, dan met het plan wordt beoogd.

Zij stellen dat dit voor bestemming 'Wonen-2' onvoldoende is gegarandeerd. Verzocht wordt het plan aan te passen ten einde de bouwmogelijkheden te beperken tot de bebouwing die blijkens de plantoelichting wordt beoogd.

Reactie gemeente

In de toelichting van het ontwerpplan wordt opgenomen dat herbouw van de schuur aan de Holtpasweg 7 te Beek is uitgesloten nu deze op grond van het geldende overgangsrecht niet kan herbouwd. Ten aanzien van de opgenomen regeling voor de woongebouwen binnen de bestemming 'Wonen-2' wordt het volgende opgemerkt: De betreffende woongebouwen zijn uitsluitend mogelijk binnen de daartoe opgenomen aanduidingen. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van de oppervlakte van het woongebouw en/of de maximaal toegestane inhoud van de wooneenheden.

Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen-2' is tevens een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de gebouwen moeten worden opgericht. Buiten de aanduidingen voor de woongebouwen, doch binnen het bouwvlak kunnen uitsluitend bijgebouwen worden opgericht, ware het niet dat in de regels is opgenomen dat uitsluitend de bestaande oppervlakte is toegestaan voor zover de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen per wooneenheid wordt overschreden. Een verdere toename van bijgebouwen is derhalve uitgesloten.

5.1.2 Inspectie VROM

De Inspectie VROM heeft gereageerd per mail op 7 februari 2011. Het betreffende plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

5.1.3 Waterschap

Het waterschap heeft niet gereageerd in het kader van het vooroverleg

5.2 Zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.