

Gemeente Montferland

**Bestemmingsplan
Holthuiserstraat 20 Didam**

Datum: januari 2018
Project: BBAR25

OOSTZEE ontwerp & omgeving

Statenlaan
6828 WE Arnhem

Mobiel 06- 444 15 446
w.hijmans@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Inhoud

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER	8
2.	PLANOLOGISCH EN JURIDISCH KADER	9
2.1	RIJKSBELEID	9
2.2	PROVINCIAAL BELEID	10
2.3	REGIONAAL BELEID	12
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	13
2.5	TOETSING	19
3.	BESTAANDE SITUATIE	21
3.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR VAN DE OMGEVING	21
3.2	HUIDIGE SITUATIE VAN HET PLANGEBIED	21
4.	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	PLANCONCEPT	23
4.2	INRICHTINGSPLAN	25
4.3	VERKEER EN PARKEREN	26
4.3	TOETSING	27
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
5.1	MILIEU	28
5.2	WATERHUISHOUDING	35
5.3	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	37
5.4	NATUURWAARDEN	38
5.5	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	40
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende wijzigingsplan regelt de omzetting van de bestemming van het voormalige agrarische bouwperceel Holthuiserstraat 20 Didam - bestaande uit deelpercelen aan weerszijden van deze straat - in een woonbestemming.

In ruil voor de sloop van bestaande bebouwing, verleent dit wijzigingsplan medewerking aan de realisatie van 1 vrijstaande woning en 1 woongebouw met twee wooneenheden.

Daarnaast verleent het wijzigingsplan ook medewerking aan het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning.

De planregels bestaan uit een verwijzing naar de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het bestemmingsplan bestaat verder uit een verbeelding en de toelichting. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht die volledigheidshalve als bijlage in dit plan zijn opgenomen. De resultaten van deze onderzoeken worden in de deze toelichting kort verklaard.



Afb. ligging van de planlocatie in de kern Didam

1.2 Plangebied

Het perceel Holthuiserstraat 20 Didam is kadastraal bekend als gemeente Didam, sectie O, perceelnummer 654 en ligt ten zuiden van de Holthuiserstraat. De gronden ten noorden van de Holthuiserweg (ongenummerd) is kadastraal bekend als gemeente Didam, sectie O, perceelnummer 1661. Op de volgende luchtfoto is de ligging van het plangebied aan de Holthuiserstraat 20 Didam weergegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

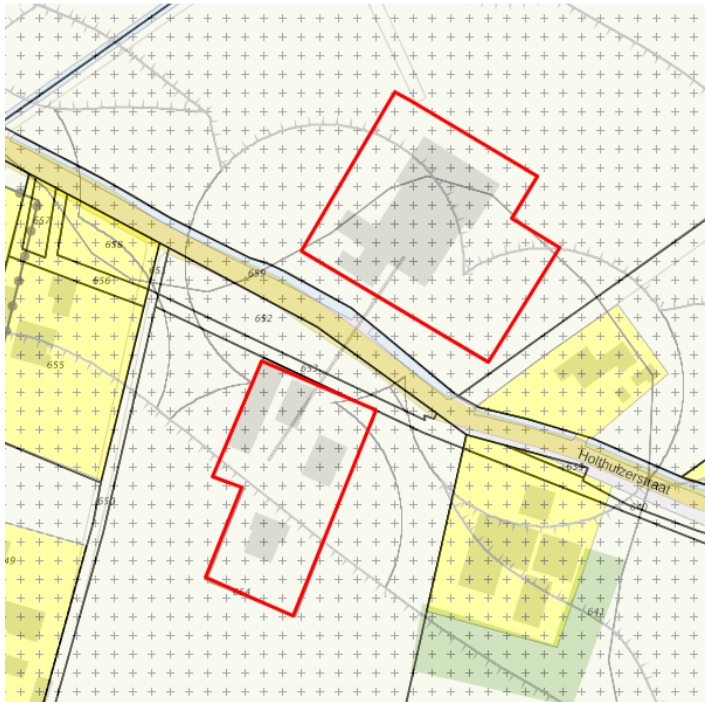
Voor de gronden van het perceel Holthuiserstraat 20 Didam geldt het bestemmingsplan Buitengebied zoals dat op 29 september 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Montferland vastgesteld is en onherroepelijk geworden op 6 november 2013, zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1955.bplgbgalgmontferl-va03'Buitengebied'. Inmiddels is er nieuw bestemmingsplan Buitengebied derde herziening (NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz03-va01) vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is overigens herzien met een eerste, tweede en derde herziening. De regels zijn van toepassing zoals deze gelden na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied derde herziening.

Bestemmingsplan Buitengebied

In dit bestemmingsplan heeft het voormalige agrarische bouwperceel Holthuiserstraat 20 Didam de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' en '3'. Met het figuur 'relatielijn' is aangegeven dat de twee aan weerszijden van de Holthuiserstraat gelegen percelen één agrarisch bouwperceel vormen.

De onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Een deel van het voormalige agrarische bouwperceel Holthuiserstraat 20 Didam waarvan de agrarische bestemming middels dit bestemmingsplan wijzigt in de bestemming 'Wonen' is het gebied gelegen binnen de rode belijning.



Afb. uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied met rood omlijnd het wijzigingsgebied

Bestemmingsplan Buitengebied derde herziening

In dit bestemmingsplan geldt voor de gronden deels de dubbelbestemming Waarde - Archeologische Verwachting 1 en voor een klein deel (noordoostelijke punt van het bouwperceel aan de zuidzijde van de Holthuiserweg) de dubbelbestemming Waarde - Archeologische Verwachting 2.

Voor noordelijk gelegen gronden binnen het bouwperceel geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - archeologie vervallen'. De regeling in artikel 2.5 van deze laatstvermelde bestemming luidt als volgt:

2.5 Gebiedsaanduiding archeologie vervallen

Voor zover op de verbeelding van dit plan zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz03-va01, de gebiedsaanduiding 'overige zone - archeologie vervallen' is opgenomen, komt aan de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' of 'Waarde-archeologische verwachting', zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.1955.bplgbgalgmontf-va03 c.q. de GML bestanden NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz01-va01 en NL.IMRO.1955.bplgbgalgherz02-va01, alsmede aan de daaraan verbonden regels, geen juridische betekenis meer toe;

In geval van een wijziging als bovengenoemd blijven de enkelbestemming op de betreffende gronden, alsmede de aldaar (overige) voorkomende dubbelbestemming(en), overige gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en overige aanduidingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' c.q. het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' en het bestemmingsplan 'Buitengebied, tweede herziening', onverkort van toepassing tenzij ook daarin een wijziging is aangebracht;

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van het planologisch en juridisch kader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 3) beschrijft de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 beschrijft het plan. De milieu- en omgevingsaspecten van het plan worden behandeld in hoofdstuk 5. De toelichting besluit met hoofdstuk 6 over de economische uitvoerbaarheid.

2. Planologisch en juridisch kader

In de hierna volgende paragrafen worden de verschillende relevante ruimtelijke beleidsdocumenten van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven. Deze beleidsstukken geven het gewenste beleid in hoofdlijnen weer en bevatten specifieke aanwijzingen voor een kleinschalige ontwikkeling zoals functieverandering van een agrarisch erf.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Sinds 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht. In de SVIR, die de opvolger is van de Nota Ruimte (2006), schetst het Rijk de ruimtelijke ambities tot 2040 en de ruimtelijke belangen en opgaven tot 2028. De SVIR maakt duidelijk dat het Rijk zich beleidsmatig en financieel concentreert op de ontwikkeling en bescherming van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Daartoe behoort de verkeers- en energie- infrastructuur van nationale en internationale betekenis (bijvoorbeeld de haven van Rotterdam) en de 'groenblauwe' ruimtelijke hoofdstructuur, waaronder het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur) en beschermde natuurgebieden, waaronder de zogenaamde 'Natura 2000'-gebieden.

In de SVIR wordt verder onder andere aangegeven dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. Om daarin verlichting te brengen wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming, een bedrijfsbestemming ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid of een recreatiebestemming. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijk ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. In de nabijheid van het plangebied spelen de volgende nationale belangen een rol:

- Rijksvaarwegen
- Grote Rivieren
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

Bij de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan zijn geen nationale belangen in het geding.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

1. **Behoeft:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Volgens dit Besluit wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor een stedelijke ontwikkeling.

Aanpassing Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 juli 2017 wordt het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en,
- het vervangen van het begrip «actuele regionale behoefte» door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven.
- het doorschuiven van de toepassing van de Ladder naar het uitwerkings- of wijzigingsplan

Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Dat wil zeggen dat in aanvulling op de algemene vereisten van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro, onderbouwd moet worden waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden een rol spelen.

Uit de jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van 3 woningen en het hergebruiken van een voormalige agrarische bedrijfswoning - gesplitst in twee wooneenheden - niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en dus niet getoetst wordt aan de ladder.

2.2 Provinciaal Beleid

2.2.1 Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 en 24 september 2014 stelden Provinciale Staten respectievelijk de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en

in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beiden op 18 oktober 2014 in werking getreden.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd. De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Ook de provincie kent, evenals het rijk, een ladder voor duurzame verstedelijking. Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen dienen te worden in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

1. past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
2. hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

De rijksladder heeft betrekking op stedelijke ontwikkelingen. De provincie wil onderzoeken of de ladder ook voor landelijke functies kan worden uitgewerkt. Vooruitlopend daarop spreekt de provincie nu al van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Zie voor de toetsing de Ladder voor duurzame verstedelijking in 3.2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

De provincie streeft naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De provincie heeft daartoe de Ecologische Hoofdstructuur opnieuw gedefinieerd in het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In het GNN is uitsluitend sprake van een natuurbestemming. Hier ligt een opgave om nog 5.300 hectare natuur te ontwikkelen (was 11.000 hectare). De provincie richt zich

op het realiseren van een robuust Gelders Natuurwerk met voldoende middelen voor het ontwikkelen, onderhouden en beheren op de langere termijn.

De 'niet-natuur' in de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (woningen, bedrijven, infrastructuur) heet voortaan de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Het betreft 25.000 hectare grond. In de GO liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor organisaties en particulieren. De ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van het GO. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Het plangebied maakt in Omgevingsvisie Gelderland geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk of Groene Ontwikkelingszone (voorheen EHS genoemd).

2.2.2 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Eén en ander volgens door de gemeenten/regio's nader uit te werken beleidskaders.

Wonen

Met betrekking tot Wonen wordt in artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties vermeld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

De afspraken over de groei van de woningvoorraad worden vastgelegd in de 'kwantitatieve opgave t/m 2024'. Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering. Zolang er in een regio geen afspraken over de 'kwantitatieve opgave t/m 2024' zijn, blijft het Kwalitatief Woonprogramma 2010 t/m 2019 (KWP3) van kracht.

2.3 Regionaal beleid

De gemeente Montferland behoort tot de stadsregio Arnhem Nijmegen. In het recente verleden bood de provincie de regio's de mogelijkheid om eigen regelingen te maken voor functiewijziging van vrijkomende bebouwing en nieuwbouw in ruil voor afbraak van overbodig geworden bebouwing. Na goedkeuring door de provincie zouden deze regelingen in de plaats gekomen van de bovenbeschreven algemene regeling.

De gemeente Montferland heeft een eigen beleid voor functieverandering ontwikkeld en dat vastgelegd in het nu vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Daarin is ook de mogelijkheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in 'wonen' met oog op de instandhouding en hergebruik van monumentale gebouwen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1. Bestemmingsplan buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied (art. 43) en het Beeldkwaliteitplan buitengebied vormen het toetsingskader voor functieverandering binnen de gemeente Montferland. Voor gebruikmaking van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid moet het project aan de volgende criteria voldoen.

2.4.2. Bestemmingsplan buitengebied (geconsolideerde versie, inclusief derde herziening)

In het bestemmingsplan Buitengebied is een regeling in artikel 43.3 *Functieverandering naar wonen* opgenomen om de geldende bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming 'wonen'. Naast de algemene voorwaarden in artikel 43.3.1 gelden ook de voorwaarden als vermeld in de artikelen 43.3.3, 43.3.5 en 43.3.8.

Bij deze functiewijziging worden de volgende voorwaarden van artikel 43.3.1 gehanteerd:

- a. door hergebruik of verandering van de functie van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en functies in de omgeving niet belemmerd.
 - aa. op de locatie niet reeds eerder functieverandering naar wonen plaatsgevonden
- b. behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een aanwezige deel is functieverandering eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 600 m² aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning, aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 600 m² wanneer deze in het kader van functieverandering naar wonen kan en wordt gesloopt;
- c. functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- d. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- e. indien de functieveranderingslocatie is gelegen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', mag geen afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels;
- f. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek flora en fauna dient te worden aangetoond;
- g. indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN', 'overige zone - GO' en 'overige zone - GO-EVZ', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals beschreven in bijlage 5 bij deze regels, niet significant worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- h. het totaal aantal wooneenheden als gevolg van hergebruik of functieverandering mag niet meer bedragen dan twee per perceel en het aantal vrijstaande woningen niet meer dan 1;
- i. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik dan wel daarvoor geschikt kan en zal worden gemaakt;
- j. een watertoets heeft aangetoond dat de functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding c.q. het watersysteem;
- k. indien de functieveranderingslocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag de nieuwe functie niet leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie vóór functieverandering;
- l. archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat als gevolg van de functieverandering geen archeologische waarden worden aangetast dan wel deze waarden door het nemen van maatregelen kunnen worden ontzien;
- m. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de functieveranderingslocatie sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;

- n. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op een willekeurige gevel, als gevolg van een weg de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB, niet overschrijdt;
- o. is aangetoond dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de functieverandering;
- p. functieverandering naar wonen niet is toegestaan binnen de indicatieve c.q. specifieke magneetveldzone van een hoogspanningsleiding;
- q. functieverandering niet is toegestaan binnen de geluidzone van een bedrijventerrein c.q. binnen het invloedsgebied van dat bedrijventerrein gelet op de op dat bedrijventerrein toegelaten milieucategorieën;
- r. is aangetoond dat wordt voldaan aan de normstelling in het kader van de externe veiligheid;
- s. de economische uitvoerbaarheid en de behoefte aan het specifieke project wordt aangetoond;
- t. in geval op een functieveranderingslocatie sprake is van een bedrijfswoning, wordt deze in de nieuwe situatie bestemd tot 'wonen'.

Toetsing aan de voorwaarden

- a. en aa. *Er zijn geen belemmeringen door deze functieverandering voor bestaande (agrarische) bedrijven en functies in de omgeving. De meest nabij gelegen functies betreft overigens 'wonen', op grotere afstanden liggen agrarische bedrijven. Zie de paragraaf 5.1.6 'Bedrijven en milieuzonering' en 5.1.7 Geur. Op circa 380 meter ligt een intensieve veehouderij.*
- b. *In dit geval is geen sprake van hergebruik van een monumentaal pand. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en er worden 3 woningen bijgebouwd waaronder twee geschakelde woningen.*
- c. *In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gronden aangeduid voor 'grondgebonden landbouw' of 'reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied'. De nieuwe functieverandering leidt niet tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.*
- d. *Het toevoegen van drie woningen - waarvan 1 vrijstaande woning en een woongebouw met twee wooneenheden - leidt niet tot problemen in verkeersafwikkeling. Deze nieuwe woonfuncties veroorzaken geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de bestaande situatie.*
- e. *De functieveranderingslocatie is niet gelegen in een gebied dat aangewezen is voor 'waardevol landschap'.*
- f. *Uit de resultaten van het flora en fauna onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.4.*
- i. *Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.1.*
- j. *Uit de resultaten van de watertoets blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.2.*
- l. *Uit de resultaten van het archeologisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.3.*
- m. *Uit de bevindingen van paragraaf 5.1.7 Geur blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.7.*
- n. *Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.2.*
- o. *Uit de bevindingen van paragraaf 5.1.3 Luchtkwaliteit blijkt dat er geen belemmeringen zijn de uitvoering van voor het wijzigingsplan. Zie verder onder hoofdstuk 5.1.3.*
- g en k. *Het plangebied ligt niet in de 'Gelders Natuurnetwerk' of 'Groene Ontwikkelingszone' of de 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.*

h. en t. Er wordt twee gebouwen toegevoegd: één vrijstaande woning en een twee-aaneen woning in één gebouw. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning als hoofdwoning en een extra zelfstandige wooneenheid. Vóór de vaststelling van de 3^e herziening van het bestemmingsplan buitengebied had gemeente al medewerking toegezegd aan het voorliggende initiatief

p, q, r. Niet van toepassing.

s. De economische uitvoerbaarheid is aangetoond en is beschreven in hoofdstuk 6. Met de uitvoering van dit wijzigingsplan wordt voorzien in de lokale behoefte: de twee wooneenheden betreffen woningen in het goedkope segment voor jongeren uit Loil en de vrijstaande woning is bedoeld voor een doorstarter uit Loil, die op zijn beurt weer een woning vrij maakt voor jongeren.

Voorts moet er ook worden getoetst aan de artikelen 43.3.3, 43.3.5 en 43.3.8. Zie verder hieronder.

43.3.3 Vrijstaande woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de bouw van maximaal één vrijstaande woning mogelijk te maken met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- a.a. de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie (per saldo) met ten minste:
 1. 1.000 m² dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud van maximaal 880 m³;
 2. 1.500 m² dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud groter dan 880 m³ tot maximaal 1.200 m³;
 3. 2.000 m² dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud groter dan 1.200 m³ tot maximaal 1.600 m³;
- b. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning inclusief het recht op bijgebouwen bij zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woning, geen grotere oppervlakte heeft dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen;
- c. de nieuw te bouwen woning een maximale goot- en bouwhoogte heeft van respectievelijk 3,5 en 9 m;
- d. ten behoeve van zowel de bestaande woning als de nieuw te bouwen woning in plaats van nieuwbouw van bijgebouwen per woning; één bestaand bijgebouw behouden mag blijven, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m²;
- e. de woning is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak, dan wel direct aansluit bij de bestaande/vroegere erfsituatie en mits wordt voldaan aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van beeldkwaliteit van de bebouwing en landschappelijke inpassing.

Toetsing

Op het perceel wordt in totaal 2.200 m² gesloopt. De vrijstaande woning heeft een maximale inhoud van 800 m³ met een inpandig bijgebouw van 50 m² en een vrijstaand bijgebouw van 50 m² achter de woning. De goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt niet meer dan de toegestane maatvoering bij de functieverandering. Ook ten aanzien van de bestaande woning met bijgebouwen maatvoering wordt aan de vereiste maatvoering voldaan. Ook het aan bebouwingspercentage van 50 % wordt voldaan.

43.3.5 Oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de oprichting van één nieuw woongebouw met minimaal en maximaal twee wooneenheden mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van het woongebouw niet meer bedraagt dan respectievelijk 3,5 m en 9 m;

- c. het woongebouw is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak dan wel direct aansluit bij de bestaande/vroegere erfsituatie en mits wordt voldaan aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van beeldkwaliteit van de bebouwing en landschappelijke inpassing;
- d. de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 400 m³ en niet minder dan 275 m³;
- e. de wooneenheden beschikken over minimaal 30 m² en maximaal 50 m² bijgebouw per wooneenheid welke uitsluitend inpandig mag worden opgericht, met dien verstande dat ten behoeve van de gezamenlijke wooneenheden eveneens gebruik mag worden gemaakt van één bestaand vrijstaand bijgebouw bij het woongebouw, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m²;
- f. de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen bij zowel de bestaande woning als het nieuw te bouwen woongebouw niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen.

Toetsing

Het nieuwe woongebouw met 2 wooneenheden met elk een maximale inhoud van 400 m³ en bij beide wooneenheden een inpandig bijgebouw van maximaal 50 m² wordt voldaan aan de vereiste maatvoering. Ook aan het bebouwingspercentage van 50 % en de minimale inhoud van 275 m³ wordt voldaan.

In de artikelen 43.3.3. en 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt vermeld dat de vrijstaande woning of het woongebouw gesitueerd moet worden binnen het voormalig agrarisch bouwvlak. Op de volgende afbeelding is de ligging van het bestaande agrarische bouwvlak aan weerszijden van de Holthuiserstraat 20 met een rode belijning aangegeven en geprojecteerd op het inrichtingsplan. De geplande vrijstaande woning en woongebouw van het inrichtingsplan ten noorden van de Holthuiserstraat 20 liggen binnen het bestaande agrarische bouwvlak. Hiermee wordt voldaan aan de vermelde voorwaarden.



43.3.8 Mengvormen genoemde categorieën van functieverandering naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten einde (voor zover mogelijk) medewerking te verlenen aan een combinatie van maximaal één nieuw te bouwen vrijstaande woning in combinatie met maximaal twee nieuwe wooneenheden met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1;
- b. in geval van functieverandering naar een vrijstaande woning met in acht name van de daarvoor noodzakelijke sloopreductie, inclusief het recht op bijgebouwen, nog ten minste 600 m² aan bijgebouwen resteert om voor een andere categorie functieverandering in aanmerking te komen en deze resterende oppervlakte in de nieuwe situatie met ten minste 50% wordt gereduceerd, tenzij het betreft het in gebruik nemen van een deel ten behoeve van wooneenheden of hergebruik van monumentale gebouwen ten behoeve van bewoning;
- ba. In afwijking van het gestelde onder 43.3.3 sub b een vrijstaande woning geen grotere inhoud heeft van 800 m³;
- c. wordt voldaan aan de voorwaarden die bij de betreffende categorie van toepassing zijn.

Toets

De vrijstaande woning heeft - zoals hierboven vermeld - een maximale inhoud van maximaal 800 m³ met een in pandig bijgebouw van 50 m² en een vrijstaand bijgebouw van 50 m² achter de woning. Voorts wordt met de sloop van 2200 m² aan bebouwing en werken voldaan aan de sloopverplichting.

Hieronder is de berekening opgenomen om de maximaal te bebouwen oppervlakte te kunnen bepalen op basis van de hierboven vermelde wijzigingsbevoegdheden.

Aanwezig bebouwing (excl. bestaande woning): 2200 m²

Sloop ten behoeve van nieuwe woning: 1000 m²

Sloop ten behoeve van bijgebouw nieuwe vrijstaande woning: 100 m²

Behoud bijgebouw bestaande burgerwoning: 100 m²

Resteert: 1000m² > 600 m²

Oppervlakte nieuwe situatie (max. 50%): 500 m²

Bijgebouw nieuwe wooneenheden (2x50m²): 100 m²

Resteert ten behoeve van 2 wooneenheden: 400 m²

Conclusie: De combinatie van een vrijstaande woning met een woongebouw met 2 wooneenheden van maximaal 400 m³ is mogelijk.

2.4.2 Beeldkwaliteitplan buitengebied gemeente Montferland

Het beeldkwaliteitplan buitengebied (vastgesteld op 22 april 2010) is opgesteld gelijktijdig met de parapluperziening 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' en wordt ingezet als toetsingskader. Het beeldkwaliteitplan krijgt daarmee een goede juridische borging. De primaire functie van het beeldkwaliteitplan is om de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit weer te geven.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en naar werkfuncties. Onderstaande algemene criteria en de criteria per deelgebied zijn op beide soort functieveranderingen van toepassing.

Richtlijnen voor beeldkwaliteit op erfniveau - Hergebruik van bestaande gebouwen

Bij voorkeur worden bestaande gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de bebouwing behouden blijft. Waar mogelijk worden ook aanwezige karakteristieke bijgebouwen ingepast in de nieuwe situatie.

Op de oorspronkelijke agrarische erven zijn karakteristieke en waardevolle boerderijen te herkennen als hoofdgebouw. Indien op een erf sprake is van functieverandering, dan is in beginsel het uitgangspunt dat alle nieuwe bebouwing, wat betreft goothoogte en positie op het erf onderschikt is aan de oude boerderij. Dit betreft in ieder geval de bijgebouwen en eventuele bedrijfsgebouwen. Maar het geldt ook als er een nieuw gebouw wordt opgericht naast de oude boerderij. In dat geval dient het nieuwe gebouw visueel ondergeschikt te zijn aan de oude boerderij. Dit kan worden bereikt door middel van de plaatsing van deze gebouwen achter of naast het woongebouw, door het hanteren van lagere goothoogtes (nokhoogte kan juist hoger zijn) en door het aanbrengen van beplanting.

Compact erf

Een compacte erfindeling is het uitgangspunt, met bij voorkeur één erftoegangsweg. Clustering van bebouwing dient plaats te vinden rond een gemeenschappelijk erf. Parkeerfaciliteiten worden op één plek op het erf aangelegd. Het nieuwe erf is aanzienlijk minder groot dan het oorspronkelijke agrarische erf. De totale oppervlakte aan verharding mag niet toenemen.

Erfafscheidingen

Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt hierbij gebruik gemaakt van beplanting.

Verhogingen en vergravingen

Gelet op de karakteristieken van de deelgebieden van de gemeente Montferland zijn opgehoogde erven of terpen niet toegestaan. Vergravingen voor een van buiten bereikbare garage of kelder zijn niet wenselijk en mogen in ieder geval niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Richtlijnen voor nieuwe woningen

Er dient gebouwd te worden in één bouwlaag met kap. Bij meerdere bouwlagen wordt de gevel beeldbepalender, hetgeen ongewenst is in relatie met landschappelijke kwaliteiten. Bij een asymmetrisch dak is het mogelijk een hoogte van maximaal 1,5 bouwlaag met kap aan te houden, indien deze hogere bouwlaag op het erf georiënteerd is. Voor de bebouwingszijde die op het landschap georiënteerd is, geldt nog steeds een maximale hoogte van één bouwlaag met kap. Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben, zonder veel detaillering.

Enkelvoudige hoofdvorm

Het is gewenst dat de gebouwen een enkelvoudige hoofdvorm hebben, in plaats van een geschakelde hoofdvorm. De architectuur kan hier op een vernieuwende manier mee omgaan, zolang deze recht doet aan de richtlijnen van een sobere uitstraling en een beeldbepalend dakvlak.

Dakhelling

De helling van het dak kan variëren van 40 tot 45 graden.

Bijgebouwen

Bij voorkeur worden bijgebouwen in het hoofdgebouw opgenomen.

Kleurgebruik

Gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet).

Materiaalgebruik

Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.

Functieverandering binnen het landschapstype kampenlandschap en broekontginningenlandschap

Het voormalige bedrijfsperceel ligt zowel aan de noord- als zuidzijde van het de Holthuiserweg. De noordzijde valt binnen het broekontginningenlandschap en de zuidzijde binnen het kampenlandschap.

Voor het kampenlandschap geldt dat bij bedrijfsbeëindiging sprake kan zijn van een functieverandering naar wonen, werken en nevenactiviteiten. Elke functieverandering biedt goede mogelijkheden om erven een meer besloten karakter te geven.

Doordat bij functieverandering veelal de bouwkvael in omvang afneemt, biedt dit mogelijkheden om de vrijgekomen ruimte landschappelijk (groen) in te richten. Bovendien kan met relatief weinig beplanting de betekenis van de bebouwing in het landschap sterk afnemen. Dit is onder andere nodig omdat bij functieverandering veelal grote stallen gesloopt worden en kleinschaliger bebouwing een nieuwe plek moet krijgen. Er dient gebiedseigen beplanting gebruikt te worden voor het inpassen van het erf in het landschap. De beslotenheid van het erf kan vergroot worden door het realiseren van bijvoorbeeld een eikengaard.

Het karakter van het komkleigebied kan worden versterkt door de aanleg van een hoogstamboomgaard.

Het beeldkwaliteitsplan geeft ontwerprichtlijnen bij functieverandering van agrarische erven voor beide landschapstypen.

2.5 Toetsing

Rijksbeleid

Er zijn geen nationale belangen in het geding bij dit wijzigingsplan dat voorziet in een functiewijziging. Het is een kleinschalig initiatief met een beperkte ruimtelijke uitstraling op perceelsniveau.

Provinciaal en regionaal beleid

De locatie ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (Gelders Natuurnetwerk) en niet in het waardevol landschap "Montferland". Er wordt 2200 m² bebouwing gesloopt. De voormalige bedrijfswoning wordt gesplitst in een grotere hoofdwoning en een extra wooneenheid en aan de overzijde van de Holthuiserweg worden drie wooneenheden gerealiseerd waarvan twee in één hoofdgebouw. De zelfstandige inwoningsituatie moet via een aparte omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit kan niet worden geregeld via dit wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan raakt geen provinciale belangen.

Gemeentelijk beleid

De bovenstaande randvoorwaarden voor het ontwerp van de nieuwbouw, de situering van de nieuwbouw ten opzichte van de te handhaven gebouwen en de inrichting van het erf hebben als leidraad gediend bij de herontwikkeling van het perceel Holthuiserstraat 20 Didam.

Het voorliggende wijzigingsplan betreft het omzetten van de agrarische functie in meerdere woonfuncties in combinatie met sloop en past binnen het VAB-beleid dat vertaald is in het vigerende bestemmingsplan.

Het Beeldkwaliteitplan buitengebied vormt het toetsingskader voor het bouwplan en de transformatie van het agrarische erf. In het beeldkwaliteitplan zijn specifieke ontwerprichtlijnen opgenomen voor de inrichting van erven binnen het landschapstype kampenlandschap en broekontginningenlandschap.

Het voormalige erf wordt doorsneden door de Holthuiserstraat. De boerderij met kleinere opstallen bevindt zich aan de zuidzijde van het bebouwingslint. De latere uitbreiding met ruimere opstallen heeft plaatsgevonden aan de overzijde (noord) van de Holthuiserstraat.

De locatie van de boerderij leent zich niet voor de bouw van extra woningen. De zichtlijnen in zuidelijke richting vanaf de Holthuiserstraat dienen in tact te blijven evenals het bebouwingslint aan deze zijde van de Holthuiserstraat. Op het noordelijk deel van het agrarisch perceel (waar de grootste bedrijfsgebouwen staan) bestaat hiervoor meer ruimte en kunnen de nieuwe woningen eenvoudig(er) in het landschap worden ingepast. De nieuw te bouwen woningen worden - in vergelijking met de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen - iets gedraaid waardoor deze nieuwe woningen beter ingepast worden in de richting van de ligging van de percelen in dit deel van het broekontginningslandschap. Er ontstaan twee afzonderlijke erven met opstallen.

Gelet op het vorenstaande kan de gemeente Montferland medewerking verlenen aan het voorliggende initiatief.

3. Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving

Het perceel Holthuiserstraat 20 is gelegen ten oosten van de kern Didam. De noordzijde van het perceel ligt in een broekontginningenlandschap- komkleigebied en vormt de overgang van de op de dekzandrug gelegen essen/kampen en het zeer natte gebied gelegen aan de Hengelder Leigraaf.

Dit type landschap heeft de volgende kenmerken:

- Kleinschalig landschap
- Hoog naar laag, vlak
- Grille verkaveling
- Verspreide bebouwing

Het zuidelijk deel van het agrarische bouwperceel aan de zuidzijde van de Holthuiserstraat ligt in dit kampenlandschap. Dit type landschap kenmerkt zich door:

- Besloten openheid en kleinschaligheid
- Hoog en droog, glooiende landschap
- Grille verkaveling
- Verspreide bebouwing

De ruimtelijke structuur van de omgeving wordt bepaald door het open, agrarische landschap. Langs Holthuiserweg bevindt zich een overwegend kleinschalige structuur van verspreid liggende burgerwoningen en in zuidwestelijke richting liggen enkele agrarische bedrijfsperven.

3.2 Huidige situatie van het plangebied

Aan de Holthuiserstraat 20 in Didam staat een voormalige boerderij. Het agrarisch bouwperceel is gesplitst in een deel aan de noordzijde en een deel aan de zuidzijde van de Holthuiserstraat. De boerderij bevindt zich aan de zuidzijde en het grootste deel van de bebouwing en silo's/kuilvoerplaten aan de noordzijde van deze weg.



Afb. luchtfoto voormalige agrarisch bouwperceel (rode belijning) Holthuiserstraat 20 Didam.

Op de vorige afbeelding is het voormalige agrarische bouwperceel met opstallen aangegeven. In de huidige situatie is een gedeelte van de rechtse schuur, van de twee naast elkaar gelegen schuren aan de zuidzijde, al gesloopt.

4. Planbeschrijving

4.1 Planconcept

Op dit moment is er op de locatie een rundveehouderijbedrijf in werking en het is de wens van de ondernemers om de bedrijfsactiviteiten te staken en gebruik te maken van de regels die gelden voor functieverandering en hiervoor de wijzigingsbevoegdheid van het college te gebruiken en middels een wijzigingsplan de planologische procedure te starten naar wonen met toevoegen van ook nieuwe woningen.

Het plan is om de bestaande bedrijfswoning om te vormen naar een burgerwoning als hoofdwoning en extra zelfstandige wooneenheid in toe te voegen. De zelfstandige inwoningssituatie wordt via een aparte omgevingsvergunning aangevraagd. Dit onderdeel wordt niet meegenomen via dit wijzigingsplan. Tevens omvat het plan om de volgende gebouwen te slopen:

1. 70 m² kapschuur
2. 290 m² varkensstal
3. 300 m² varkensstal
4. 1540 m² ligboxenstal met toebehoren

Totaal 2200 m² te slopen op de locatie, zie ook de volgende tekening. Nu is het plan om op de plaats van de 1540 m² te slopen ligboxenstal de volgende nieuwe woningen toe te voegen:

- 1) Een vrijstaande woning met een maximale inhoud van 800 m³ met 50 m² inpandig bijgebouw en 50 m² bijgebouw achter de woning
- 2) Een woongebouw met 2 wooneenheden met een maximale inhoud van 400 m³ en bij beide wooneenheden maximaal 50 m² voor een inpandig bijgebouw.

Voor wat betreft de maximale hoogtematen van de nieuwbouw wordt aangesloten bij de geldende wijzigingsregels van het bestemmingsplan.

De volgende tekeningen geven een beeld van de bestaande bebouwing waarbij met arcering de te slopen/gesloopte bebouwing is aangegeven.



foto bestaande boerderij met opstallen ten zuiden van de Holthuiserstraat



foto opstallen en kuilvloerplaten ten noorden van de Holthuiserstraat

4.2. Inrichtingsplan

De boerderij met een bestaande schuur wordt in de huidige vorm behouden en de overige aanwezige bebouwing wordt gesloopt. In de uitwerking van het erftransformatieplan wordt aangegeven dat de ronden tussen de boerderij en het bijgebouw bij de nieuwe woning aangeplant zou kunnen worden met fruitbomen voor de aanleg van een kleine boomgaard.

Aan de noordzijde wordt een klein woonerf ingericht met een vrijstaande woning en een woongebouw met 2 wooneenheden. Ook aan deze zijde wordt een kleine boomgaard aangelegd.

Rond de nieuw te bouwen woningen worden een aantal bomen en hagen aangeplant waardoor de groenstructuur rond de erven wordt verdicht.

Het inrichtingsplan - bestaande uit twee afzonderlijke erven met opstallen - is weergegeven in navolgende afbeelding.



Afbeelding inrichtingsplan Holthuiserweg 20 (noord- en zuidzijde)

Het inrichtingsplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4.3 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. In de nieuwe situatie blijft het perceel met de woonboerderij - bestaande uit 2 wooneenheden - ontsloten op de Holthuiserstraat middels één uitrit. De woonboerderij en de nieuwbouw leiden slechts tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen op de Holthuiserstraat en op de wegen in de omgeving van het plangebied.

De drie wooneenheden aan de noordzijde van de Holthuiserweg worden ook ontsloten aan de Holthuiserweg.

De verkeerscapaciteit van de Holthuiserstraat is ruim voldoende om de geringe toename aan verkeersbewegingen te verwerken. Op eigen terrein wordt beschikt over voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

4.3 Toetsing

De situatieschets, in combinatie met de planbeschrijving, laat zien dat het initiatief aan de ruimtelijke randvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voldoet.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoering van het project een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit voor de gronden waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde uitbreiding.

Op 17 oktober 2017 heeft op de locatie een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het bijbehorende rapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De resultaten kunnen als volgt worden samengevat.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen. Ter plaatse van Mp. 16 is een tuinpad aanwezig. Dit pad is aangelegd in 2009 en volgens de opdrachtgever voorzien van gecertificeerd puin. Het certificaat van herkomst is niet beschikbaar gesteld.

Grond

In de bovengrond op de onderzoekslocatie is minerale olie en kobalt boven de achtergrondwaarde aangetoond. In de ondergrond is op het westelijke deel van de onderzoekslocatie een verhoogd gehalte aan kobalt aangetoond. Het verhoogde gehalte aan minerale olie in de bovengrond betreft een onbekend product en is niet te relateren aan het gebruik van de locatie. Het verhoogde gehalte aan kobalt in de boven- en ondergrond is te relateren aan van nature verhoogde achtergrondconcentraties, die vaker voorkomen in de regio.

Grondwater

In het grondwater in peilbuis 1 is voor naftaleen een concentratie boven de streefwaarde aangetoond. Hiervoor is geen verklaring te geven. In peilbuis 11 is voor barium de streefwaarde en in peilbuis 2 de interventiewaarde overschreden. Dit gehalte is een gevolg van (fluctuerende) van nature verhoogde achtergrondconcentraties, die vaker voorkomen in de regio.

Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. In het grondwater zijn overschrijdingen van de streef- en interventiewaarde uit de Wet bodembescherming voor barium aangetoond wat waarschijnlijk van nature verhoogde gehalten betreffen. Hierbij wordt wel opgemerkt dat het onderzoek is uitgevoerd buiten de aanwezige panden. Over de kwaliteit van de grond onder de aanwezige panden wordt geen uitspraak gedaan. Tevens kan geen gefundeerde uitspraak worden gedaan over de kwaliteit van het aanwezige tuinpad vanwege het ontbreken van het kwaliteitscertificaat.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee daarom verworpen. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming wonen met tuin van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieu hygiënische belemmeringen in relatie tot de bestemming van het terrein.

Toepassing van eventueel vrijkomende grond op het terrein wordt milieuhygiënisch verantwoord geacht. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaatsvinden binnen een

gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend AP-04 onderzoek. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag.

5.1.2 Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï. Volgens het gestelde in artikel 74, lid 1 sub. A2 van de Wet Geluidhinder dient de invloed van alle wegen in een buitenstedelijk gebied met een of twee rijstroken gelegen binnen 250 meter van de woningen in het plangebied op de betreffende gevels te worden onderzocht. Dit op basis van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï uit 2006 (RMV '06). De voorkeursgrenswaarde voor een geluidsbelasting op een gevel van woningen is 48 dB. Wordt aan die voorkeurswaarde voldaan, dan is er in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ligt de geluidsbelasting hoger dan kan er een hogere waarde worden vastgesteld. Voor woningen in een buitenstedelijk gebied (buiten de bebouwde kom) is dit ten hoogste 53 dB (Wgh art. 83). In het kader van functieverandering moet worden voldaan aan de richtwaarde van 48dB voor conform het gemeentelijk geluidsbeleid.

Het plangebied is een buitenstedelijke situatie. De boerderij plan is gelegen aan de Holthuiserstraat 20 Didam. De Holthuiserstraat is een verharde weg met twee rijstroken. Uit de resultaten van akoestisch onderzoek van 15 september 2017 blijkt de geluidbelasting van het verkeer op de Holthuiserstraat ten hoogste 40 dB bedraagt na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Er hoeft voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Holthuiserstraat geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" op 15 november 2007 in werking is getreden.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. In Nederland zijn meer dan 5000 ruimtelijke projecten. Slechts zo'n 150 daarvan verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'.

Kleine projecten

Dit zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor de realisering van het project, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie).

Het initiatief betreft sloop van overvloedige bebouwing, het hergebruik van de bestaande boerderij en nieuwbouw (3 woningen). Geconcludeerd wordt dat wat betreft de luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bouwproject.

5.1.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's

bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

In verband hiermee is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd en daaruit volgt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle functies (inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen) aanwezig zijn die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. De Risicokaart van de provincie Gelderland vermeldt de ligging van een gastransportleiding ten noorden van onderhavige locatie Holthuiserstraat 20 op circa 200 meter. Zie volgende afbeelding.



Afb. uitsnede Risicokaart met ligging plangebied en gasleiding

Het gaat hier om de hogedrukaardgasleiding N-566-01-KR-004 van Gasunie met een diameter van 12,75 inch en een maximale druk van 40 bar. Voor een dergelijke leiding is een inventarisatieafstand voor het groepsrisico opgenomen van 144 meter. Het plangebied ligt met een afstand van circa 200 m tot de gasleiding buiten deze inventarisatieafstand. Een nadere verantwoording/onderzoek naar het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

(Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de locatie Holthuiserstraat 9 ten behoeve van een functiewijziging naar 'wonen' door de Regio Achterhoek een QRA uitgevoerd om de wijziging in het groepsrisico in beeld te brengen. Op basis van de uitgevoerde QRA blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit plangebied ligt op een afstand van circa 75 m van de gastransportleiding. Het plangebied Holthuiserstraat 20 ligt op grotere afstand van deze gastransportleiding).

Er zijn in directe omgeving van het plangebied zijn geen andere veiligheidsrisico's aanwezig..

Conclusie

Het extern veiligheidsaspect vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan.

5.1.6 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Woonfuncties zijn hindergevoelige bestemmingen. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande boerderij in gebruik genomen als burgerwoning. Daarom moet gekeken worden of in de omgeving geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd als gevolg van de nieuwe woonfunctie. Eveneens moet duidelijk zijn of bestaande bedrijven in de omgeving de woonfuncties kunnen belemmeren.

Richtafstanden algemeen

De brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse gemeenten bevat een overzicht van minimale afstanden (richtafstanden) die tussen bepaalde bedrijfstypen en Hindergevoelige functies, waaronder 'wonen', bewaard moeten worden om de bovenbeschreven belemmeringen te voorkomen.

Bedrijven in de omgeving en de nieuwe woonfunctie als hindergevoelige bestemming

In de directe omgeving van de nieuwe woonfuncties zijn uitsluitend woningen gelegen. Andere hinderlijke functies zijn niet aanwezig. Op een afstand van meer dan 180 meter zijn enkele agrarische bedrijven gelegen aan Oldegoorweg.

1. Oldegoorweg 26/26 a: Het bedrijf is in 2015 gestopt met de (kleine) varkenstak (Stoppersregeling/actieplan ammoniak) Het is nu een (melk)rundveehouderij.
2. Oldegoorweg 17: Volgens melding 2015 worden er 50 stuks jongvee gehouden. Voor deze twee bedrijven geldt een vaste richtafstand van 100 m. Voor bedrijven voor het fokken en houden van rundvee geldt een richtafstand van 100 meter. Hieraan wordt voldaan.
3. Op het perceel Fuukweg 9 ligt het dichtstbij gelegen intensieve veehouderij op een afstand van 380 meter. Het geuraspect van dit bedrijf is bepalend voor de vereiste afstand. Hieronder wordt nader ingegaan op het geuraspect.

Het geuraspect

Voor de bedrijven op de percelen Oldegoorweg 17 en 26/26 a gelden vaste richtafstanden. Aan deze afstand wordt voldaan. Op het perceel Fuukweg 9 ligt het dichtstbij gelegen intensieve veehouderij. Het geuraspect - het belangrijkste hinderaspect - dient nader te worden beschouwd. Zie volgende paragraaf.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' en het geuraspect leveren geen belemmeringen op voor het voorliggende initiatief en voor de in de omgeving aanwezige bedrijven.

5.1.7 Geur***Algemeen***

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten, als woningen, in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

De gemeente Montferland is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in de Meststoffenwet. Binnen dergelijke gebieden moet de berekende geurbelasting op grond van de Wgv worden getoetst aan twee standaardnormen:

- 3 ouE/m³ (odour units per m³ lucht) voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom;
- 14 ouE/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

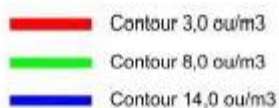
Door Witjes Milieuadvies is een geuronderzoek (december 2017) uitgevoerd in verband met een functiewijziging naar 'wonen' voor het perceel Holthuiserstraat 20 te Didam. Het geuronderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Met het computerprogramma V-Stacks Gebied is de achtergrondbelasting op het beoordelingspunt bepaald. Onder de achtergrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting als gevolg van een veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

Locatie	Geurbelasting (ou/m ³)
Bestaande woning	5,3
Bestaande woning	5,5
Bestaande woning	5,3
Bestaande woning	5,4
Nieuwe woning 1	6,4
Nieuwe woning 1	7,2
Nieuwe woning 1	6,7
Nieuwe woning 1	6,5
Nieuwe woning 2	7,4
Nieuwe woning 2	6,5
Nieuwe woning 2	6,5
Nieuwe woning 2	7,4

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting op de beoordelingspunten blijkt niet hoger dan de geurnorm voor individuele beoordeling van een veehouderij buiten de bebouwde kom (14,0 ou/m³). Op onderstaande afbeelding zijn onder de 3 ouE/m³, 8 ouE/m³ en 14 ouE/m³ geurcontouren opgenomen.



Voorgrondbelasting

Om een uitspraak te kunnen doen of omliggende veehouderijen worden beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden is de voorgrondbelasting berekend met het computerprogramma V-Stacks Vergunning (versie 2010.1). Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de geurbelasting afkomstig van één veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt. In de directe omgeving van het bedrijf is de veehouderij gelegen aan de Fuukweg 9 het meest dominant.

Voor een diercategorie waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor is vastgesteld, geldt een minimale afstand tussen de veehouderij en een geurgevoelig object. Indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen bedraagt de minimale afstand 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied (buiten de bebouwde kom) zijn geen veehouderijen gelegen met uitsluitend diercategorieën waarvoor minimale afstanden gelden.

Bij een achtergrondbelasting van 7,4 ou/m³ is het percentage geurgehinderden in een concentratiegebied circa 10%.

Om het percentage geurgehinderden te vertalen naar een kwalificatie van het woon- en verblijfklimaat op de berekende locatie is gebruik gemaakt van de in onderstaande tabel weergegeven relatie tussen milieukwaliteit en geurgehinderden.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden (%)
Zeer goed	< 5
Goed	5 – 10
Redelijk goed	10 – 15
Matig	15 – 20
Tamelijk slecht	20 – 25
Slecht	25 – 30
Zeer slecht	30 – 35
Extreem slecht	35 – 40

Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)

Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is circa 10% waarbij de vergunde geuremissie is geprojecteerd op de rand van het agrarische bouwblok (worstcase). Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als 'goed' aan te merken.

Op basis van het vorenstaande wordt het volgende geconcludeerd:

1. De achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom het perceel Holthuiserstraat 20 in Didam is berekend op maximaal 7,4 ou/m³. Hierbij is gerekend vanaf de rand van de agrarische bouwblokken van de omliggende veehouderijen.
2. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is circa 10%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als goed aan te merken.
3. De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Fuukweg 9 in Didam is berekend op maximaal 7,6 ou/m³.
4. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting is circa 17%. Het woon- en verblijfklimaat is in deze omstandigheden als matig aan te merken.
5. De voorgrondbelasting afkomstig van de meest dominante veehouderij (Fuukweg 9) voldoet ruimschoots aan de maximale voorgrondbelasting van 14,0 ou/m³ waardoor dit bedrijf nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden heeft. Deze uitbreidingsmogelijkheden worden niet beperkt door het initiatief.
6. Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie zijn geen veehouderijen gelegen met uitsluitend diercategorieën waarvoor minimale afstanden gelden.

Uit de berekeningen blijkt dat er binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat en omliggende veehouderijen niet worden beperkt bij eventuele uitbreidingsmogelijkheden. Indien de

achtergrondbelasting wordt berekend op basis van de werkelijke emissiepunten van omliggende veehouderijen, dan zal deze aanmerkelijk lager zijn.

Conclusie

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

5.2 Waterhuishouding

Voor de uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect water. Om dit te kunnen waarborgen is een watertoets verplicht geworden voor diverse ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan. Dit betekent dat een ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf dient te bevatten waarin de waterhuishoudkundige situatie wordt beschreven en de effecten van de ruimtelijke veranderingen op de waterhuishouding worden verwoord.

Waterbeleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het 'Waterplan Gelderland 2010-2015', het 'Waterbeheersplan 2010-2015' van het Waterschap Rijn en IJssel, het 'Nationaal Waterplan', WB21, het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' en de 'Europese Kaderrichtlijn Water'. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads-)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

De onderzoekslocatie ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het maaiveld ligt op een hoogte van circa 14 m + NAP. Volgens de Dienst Grondwaterverkenning van het TNO is de regionale bodem tot 17 meter onder maaiveld opgebouwd uit matig tot grof zand. Op circa 17 meter diepte begint het slecht doorlatende tertiaire pakket. De bodem van de locatie is tot 3 m-mv opgebouwd uit matig fijn tot matig grof, zwak siltig zand. De bovenlaag is zwak humeus. De onderlaag is zwak tot matig roesthoudend. De grondwaterstand bevindt zich op ca. 1,5 m-mv.

Ten behoeve van de afvoer van het huishoudelijke afvalwater van de boerderij wordt gebruik gemaakt van de bestaande aansluiting op het bestaande rioolstelsel. In de nieuwe situatie wijzigt dit niet. De nieuwe woningen zullen de afvoer van het huishoudelijke afvalwater ook aangesloten worden het bestaande rioolstelsel.

Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Op basis van het schema uit de 'Standaard Waterparagraaf voor bestemmingsplannen' van het Waterschap Rijn en IJssel is een overzicht gemaakt van de verschillende waterhuishoudkundige aandachtspunten die een rol spelen bij dit initiatief.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRI	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ²	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ²	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel ?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig ?	Nee	1

Hemelwater

Hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt door te infiltreren. Omdat er een drukrioolstelsel aanwezig is, mag ook onder geen beding hemelwater op de bestaande riolering worden geloosd.

Door de sloop van de schuren met een oppervlakte 2.200 m² neemt het verhard oppervlak af. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing is substantieel minder dan in de oude situatie. Op basis hiervan is het, ten aanzien van het bergen van hemelwater, aannemelijk dat binnen de plangrenzen geen problemen zijn en dat er voldoende ruimte beschikbaar is om de waterbergingsopgave op meerdere manieren binnen de plangrenzen te verwerken en te infiltreren.

Huishoudelijk afvalwater

De bestaande boerderij aan de zuidzijde blijft in de nieuwe situatie gebruik maken van de bestaande aansluiting op het rioolstelsel. Het betreft hier een drukrioolstelsel waarbij de boerderij is aangesloten op pompunit 11.201.

De nieuwe woningen aan de noordzijde worden volgens de waterparagraaf ook aangesloten op de bestaande riolering. Deze woningen worden logischerwijs aangesloten op pompunit 11.200, welke is gelegen op de hoek van het noordelijk perceel aan de ontsluiting van het perceel Fuukweg 2.

De verwachting is dat niet zonder meer 3 nieuwe woningen op deze pompunit kunnen worden aangesloten zonder aanpassingen. De berging zal vergroot moeten worden, hetgeen inhoudt dat er een nieuwe, grotere pompput geplaatst moet worden. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemers. Dit moet worden vastgelegd in de nog te ondertekenen overeenkomst.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Erfgoedwet is het verplicht om de archeologische waarden bij ruimtelijke planvorming te betrekken, met name bij plannen waarbij bodemverstorende werkzaamheden uitgevoerd worden. Het gaat hierbij om het bekende en nog niet bekende bodemarchief. Uitgangspunt hierbij is dat de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden blijven en niet aangetast worden. Op 14 september 2017 heeft op de locatie een verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het bijbehorende rapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De inhoud van het rapport en de conclusies kunnen als volgt worden samengevat.

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting (AWG 5). Hier is een inventariserend veldonderzoek vereist bij bodemingrepen die dieper reiken dan dertig centimeter en die meer dan honderd vierkante meter beslaan. Het onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Het onderzoeksgebied ligt ten noordoosten van Didam, ten noordoosten van de Holthuiserstraat en van de huidige bebouwing aan de Holthuiserstraat 20 en bestaat nu nog uit grasland en erf met daarop voedsilo's.

Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor resten van bewoning uit het laatpaleolithicum en het mesolithicum. Voor resten uit latere perioden is de verwachting hooguit middelhoog omdat de nederzettingen in deze perioden eerder ten zuidwesten van de Holthuiserstraat, op de beter ontwaterde delen van het dekzandlandschap zullen hebben gelegen. Om na te gaan of in het plangebied archeologische indicatoren aanwezig zijn, zijn zes boringen geplaatst. Hiervoor is gebruik gemaakt van een zandguts en een megaboer.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem ten noorden van de in het plangebied aanwezige gebouwen uit een dertig tot veertig centimeter dikke bouwvoor van humusrijk zand bestaat die via een enkele decimeters dikke menglaag overgaat in het matig grove, zwak grindhoudende zand

van de C-horizont. Op de tussen de gebouwen gelegen boorpunten is de bodem echter veel dieper verstoord. Hier is een 1,1 tot 1,8 meter dikke menglaag aangetroffen die direct overgaat in de C-horizont. Gezien de diepe bodemverstoring is in deze zone de kans op behoudenswaardige archeologische sporen uiterst gering. Ondanks het op de ten noorden van de gebouwen gelegen boorpunten naboren met een megaboer zijn ook hier geen relevante archeologische indicatoren gevonden.

Selectieadvies (KNA 4.0 VS07) door drs. R.P. Exaltus, senior-prospecteur In verband met de diepe verstoring van de bodem op het grootste deel van het plangebied en het volledig ontbreken van relevante archeologische indicatoren op het overige deel, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van vervolgonderzoek.

Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen bij de toelichting.

5.4 Natuurwaarden

Voorgenomen ingreep

De initiatiefnemers hebben het voornemen de bestaande boerderij te gaan gebruiken voor wonen (met zelfstandige inwoning) in combinatie met sloop en nieuwbouw (3 woningen).

In juli 2017 is een quickscan Flora en fauna verricht voor het grootste deel van het voormalige agrarische bouwperceel. In het kader van het natuurwaardenonderzoek is het onderzoeksgebied op 19 juli 2017 tijdens de daglichtperiode (middag) bezocht. Het terrein is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht.

Het bijbehorende rapport is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van een samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur: Natura 2000. Twee van de regelingen die deze ecologische hoofdstructuur tot stand moeten brengen én veel gevolgen kunnen hebben voor ruimtelijke plannen zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn. De doelstelling van de Vogelrichtlijn is bescherming van en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde vogelsoorten. De Habitatrichtlijn heeft tot doel de habitats van zeldzame planten- en diersoorten te beschermen. Alle thans feitelijk ecologisch belangrijke gebieden die behoren tot de nog aanwezige en in de toekomst verder uit te bouwen en te verstevigen Europese ecologische hoofdstructuur moeten onder de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. De Habitatrichtlijn bevat een lijst met beschermde habitats en soorten. Op basis van deze lijsten is onderzocht welke gebieden van belang zijn voor deze soorten. De ecologisch belangrijke gebieden zijn aangewezen als speciale beschermingszones. Aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden worden juridisch beschermd. Dit betekent dat intensiveringen van het huidige gebruik en nieuwe activiteiten moeten worden beoordeeld op mogelijk schadelijke gevolgen, met inbegrip van de zogeheten externe werking. De bescherming van de gebieden is vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming Nationaal Natuurnetwerk/Gelders Natuurnetwerk en Natura 2000-gebied

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt ook niet in het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone (voorheen: EHS).

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is de bescherming van planten en diersoorten geregeld. De bescherming krijgt gestalte via een aantal verbodsbepalingen, dat geldt bij ruimtelijke ingrepen, plannen en projecten. Het is verboden om vaste broed-, rust- en groeigebieden en andere vaste verblijfplaatsen van beschermde inheemse dieren en planten te vernielen of te verstoren. In hoeverre de verbodsbepalingen van toepassing zijn is afhankelijk van het beschermingsregime waartoe de soort behoort. Ook is in de Flora- en faunawet een zogenaamde zorgplichtbepaling opgenomen. Deze houdt in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijke handelingen achterwege te laten.

Het onderhavig wijzigingsplan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling waarbij sprake is van sloop, hergebruik van een bestaande boerderij en nieuwbouw.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Zie onderstaande tabel die een samenvatting geeft van de soortgroepen, wat er is aangetroffen, wettelijke verbodsbepalingen en aandachtspunten.

Soortgroep	Soorten planlocatie	Verbodsbepalingen*	aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren; vaste rust- en/of voortplantingslocaties	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling of soorten zijn niet beschermd.	Geen
Grondgebonden zoogdiersoorten; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, functie wordt niet aangetast.	Geen
Vogels; foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing, functie wordt niet aangetast.	Geen
Vogels; bezette nesten	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 2, 3.1 lid 2	Bebouwing slopen buiten de voortplantingsperiode
Vleermuizen; rust- en verblijfplaatsen en vliegroute	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen; foerageergebied	Onbekend	Niet van toepassing; functie blijft behouden	Geen
Amfibieën; foerageergebied en vaste rustplaatsen	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling of soorten zijn niet beschermd.	Geen
Amfibieën; voortplantingslocaties	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen
Overige soorten	Niet aanwezig	Niet van toepassing.	Geen

Samenvatting van de wettelijke consequenties.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op beschermd (natuur)gebied en leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

De Wet natuurbescherming en de Ruimtelijke verordening Gelderland vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning in het kader van soort- of gebiedsbescherming aangevraagd te worden. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek, heeft initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht, zoals verwoord in art. 1.11 van de Wet natuurbescherming.

De uitvoering van het wijzigingsplan leidt niet tot aantasting van beschermde gebieden en heeft ook geen effecten op beschermde soorten. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

5.5 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is de regel dat bij een m.e.r.-beoordelingsprocedure de toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst alleen niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld waarmee dat kan worden bepaald. Voor de daarbij horende toets van de activiteit wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd.

In het plangebied is sprake van het wijzigen van de agrarische functie in wonen. Het agrarisch gebruik van de gronden zal worden beëindigd.

In de directe omgeving van plangebied liggen geen beschermde Natura 2000-gebieden. Door de uitvoering van het wijzigingsplan zal het aantal mensen in en rond het plangebied in geringe mate toenemen. Uit de onderzoeksresultaten van het ecologisch onderzoek, zoals vermeld in paragraaf 3.3. blijkt dat er geen negatieve uitstraling van de ingreep op de natuur in de omgeving is te verwachten.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het milieubelang van ten behoeve van het bestemmingsplan in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten van deze ontwikkeling op het milieu zijn te verwachten.

6. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld door de raad. De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal voor de gemeente voldoende zeker wordt gesteld. Het opstellen van een exploitatieplan, overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening, is daarom niet nodig.

Behoefte

Met de uitvoering van dit wijzigingsplan wordt overigens voorzien in de lokale behoefte: de twee wooneenheden betreffen woningen in het goedkopere segment voor jongeren uit Loil en de vrijstaande woning is bedoeld voor een doorstarter uit Loil, die op zijn beurt weer een woning vrij maakt voor één of meerdere jongeren.