

**Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging
Kollenburgweg nabij nr. 3 te Didam**



BügelHajema

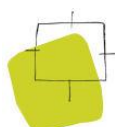
Plek voor ideeën

**Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging
Kollenburgweg nabij nr. 3 te Didam**

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

1 oktober 2013
Projectnummer 151.00.20.03.10



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, Google Earth

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	14
2.3	Geldend planologisch regime	16
2.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	16
2.3.2	Wijzigingskader	17
2.3.3	Notitie 'Herijking Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'	17
3	Ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid	21
3.1	Toets wijzigingsvoorwaarden	21
3.2	Beeldkwaliteit	27
3.3	Conclusie	27
4	Juridische toelichting	29
5	Uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Inleiding



Eigenaar van de gronden en de voormalige pluimveestallen/kippenschuren op de locatie direct ten westen van de woning Kollenburgweg 3, kadastraal bekend, Didam, sectie R, nummer 639, is reeds geruime tijd bezig om ter plaatse van dat perceel een functieverandering naar 'wonen' te bewerkstelligen. Het eerste schriftelijke verzoek daartoe dateert reeds uit 2007 en is gebaseerd op de in het Streekplan Gelderland 2005 geboden mogelijkheden voor functieverandering. Op het perceel staan op dat moment twee kippenschuren, ieder met een omvang van 400 m².

Aangezien nog geen sprake is van een door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgestelde en een door de provincie Gelderland geaccordeerde regionale beleidsinvulling functieverandering, wordt een principestandpunt ten aanzien van het verzoek aangehouden.

Gelet op de staat van één van de kippenschuren op het perceel welke door de najaarsstorm van 2006 stormschade had opgelopen, verzoekt eigenaar eind oktober 2007 om die schuur vooruitlopend op de functieverandering -met behoud van rechten in het kader van de functieverandering- te mogen slopen. De gemeente stemt daarmee in, waarna op 28 februari 2008 de sloopaanvraag wordt ingediend welke op 7 april 2008 door de gemeente wordt vergund.

De gemeentelijke beleidsinvulling functieverandering zoals opgenomen in de notitie 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' d.d. 18 maart 2008 geeft eigenaar van de gronden en opstallen aanleiding om bij brief van 13 juli 2008 een nieuw verzoek tot functieverandering in te dienen.

In reactie op dit verzoek merkt de gemeente bij brief van 16 september 2008 op dat de oppervlakte aan gebouwen (inclusief de op dat moment reeds gesloopte kippenschuur) op het perceel de bouw van een vrijstaande woning niet mogelijk maakt, maar dat er gelet op de oppervlakte aan gebouwen (800 m²), wel mogelijkheden bestaan om een woongebouw met minimaal twee en maximaal drie kleinere wooneenheden te realiseren. In de brief wordt nogmaals bevestigd dat de eind 2008 gesloopte kippenschuur alsnog mag worden meegenomen in het kader van de functieverandering. Eigenaar van de gronden/initiatiefnemer besluit verder te gaan met zijn eerdere verzoek uit 2007 en dient eind december 2008 een onderzoek in naar de geursituatie op het perceel.

Gelet op persoonlijke omstandigheden ziet initiatiefnemer eerst in 2012 kans om aan het initiatief een nader vervolg te geven. Bij brief van 7 maart 2012 verzoekt eigenaar de gemeente dan ook of zij bereid is het eerder d.d. 16 september 2008 ingenomen standpunt, alsnog gestand te willen doen. In reactie hierop geeft de gemeente bij brief van 3 april 2012 aan dat het plan voor de bouw van een woongebouw met twee wooneenheden ter plaatse zowel

voldoet aan het functieveranderingsbeleid zoals op dat moment opgenomen in artikel 43.3.1 en 43.3.5 van het op 29 september 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' als aan de ontwerpnotitie 'Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied'. Gelet op de in 2007 gedane toezegging met betrekking tot de toen nog te slopen kippenschuur wordt aan de bereidheid tot medewerking de voorwaarde verbonden dat uiterlijk binnen één jaar na verzenddatum van die brief een volledige en goede ruimtelijke onderbouwing is ingediend. De inrichtingsschets welke vooruitlopend op de ruimtelijke onderbouwing zou moeten worden ingediend, zou aantoonbaar gebaseerd moeten zijn op de historisch gegroeide erfsituatie op het perceel. Een op locatie van het woongebouw gebaseerd en geactualiseerd geuronderzoek zou vooraf inzicht moeten verschaffen in het leefklimaat ter plaatse van het op te richten woongebouw en mogelijke belemmeringen van omliggende bedrijven.

Deze ruimtelijke onderbouwing is vervolgens opgesteld (Kobessen Milieu B.V., Ruimtelijke onderbouwing Kollenburgweg 3 te Didam, P2000.01, 4 april 2013). Ten behoeve van enkele aspecten zijn aanvullende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen belemmeringen met zich meebrengt.

Om het initiatief mogelijk te maken, is het voorliggende wijzigingsplan, genaamd 'Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging Kollenburgweg nabij nr. 3 te Didam' opgesteld. Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt ingegaan op de ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid van het plan. De regels en de verbeelding dienen in samenhang met elkaar te worden gelezen en geven de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied van dit wijzigingsplan weer. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage van dit wijzigingsplan opgenomen.

Opbouw van het rapport

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de toekomstige situatie en de geldende planologische situatie. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 volgt de juridische toelichting en hoofdstuk 5 tenslotte beschrijft de uitvoerbaarheid.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Landschap: historie en ontwikkeling

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Montferland, ten zuidwesten van de kern Didam. De planlocatie is gelegen aan de oostzijde van de Kollenburgweg en ten westen van de woning aan de Kollenburgweg 3.

In het door BuroCollou opgestelde document 'Landschappelijke inpassing ten behoeve van aanvraag functieverandering Kollenburgweg 3 Didam' (BuroCollou, 14-03-2013) is een beschrijving gegeven van de historische ontwikkeling van de locatie en het omringende landschap:

Het landschap rond de Kollenburgweg was rond 1900 vrij open. Rondom de akkers stonden opvallend weinig hagen en kleinschalige structuren. Erven lagen verspreid aan kronkelende wegen. Op de locatie Kollenburgweg 3 stond een boerderij bestaande uit één gebouw aan het eind van een weggetje, waarlangs aan weerskanten bomen stonden.



Op de kaart van 1960 is te zien dat de wegenstructuur van met name de hoofdwegen is veranderd. Het erf aan de Kollenburgweg 3 is enorm uitgebreid richting de Kollenburgweg. De bebouwing in de omgeving is toegenomen.



De rand van Didam is verder opgerekt door het bedrijventerrein Kollenburg ten zuiden van de locatie Kollenburgweg 3, waardoor de zone ten oosten van de Kollenburgweg bijna onderdeel van de bebouwde kom is geworden.

Het landschap ter hoogte van de locatie Kollenburgweg, bestaat uit zand- en natte kampongningen. De basis van dit landschap wordt gevormd door een dekzandrug waar Didam op ligt. De westkant van Didam is te omschrijven als een kampenlandschap met bollende essen. Veel van deze essen zijn grotendeels niet meer zichtbaar omdat ze zijn volgebouwd of in bedrijventerrein zijn omgezet. Het is een kleinschalig landschap voor een deel nog in gebruik door landbouw. Dichter bij Didam staat veel bebouwing waaronder veel burgerwoningen.

Landschap: beleid

In het Landschapsbeleidsplan van de voormalige gemeente Didam wordt geconstateerd dat de landschapsstructuur onduidelijk is en het onderscheid tussen landschapstypen vervaagt. Daarnaast zijn veel waardevolle en kenmerkende landschapselementen verdwenen en is het landschap 'versteend', onder andere door druk van niet-landschappelijke en niet-agrarische activiteiten. Ecologisch zijn er weinig waardevolle gebieden en zijn de aanwezige locaties versnipperd en geïsoleerd.

Om deze problemen aan te pakken wordt onder andere voorgesteld om landschapselementen op agrarische gronden, zoals houtsingels en doornhagen, te stimuleren. In het kampenlandschap wordt gestreefd naar meer beslotenheid door weg- en erfbeplanting aan te brengen.

Uit het Landschapsontwikkelingsplan Didam Wehl komt de volgende omschrijving van het landschap en de te stimuleren landschapselementen in de dorpsmarken:

Behoud van contrasten tussen de kleine, open esgronden rond de kernen en de besloten kampen. Dit zal plaatsvinden door aanleg van toegankelijke akkerranden en door herstel van de overal aanwezige restanten van heggen en houtwallen. Daarnaast door beplanting in het coulissen- of kampenlandschap te stimuleren. Groen-blauwe diensten en verevening in het kader van initiatieven van bedrijven en burgers kan daarbij toegepast worden. Patronen als waterlopen en microreliëf bieden leidraden voor beplantingselementen.

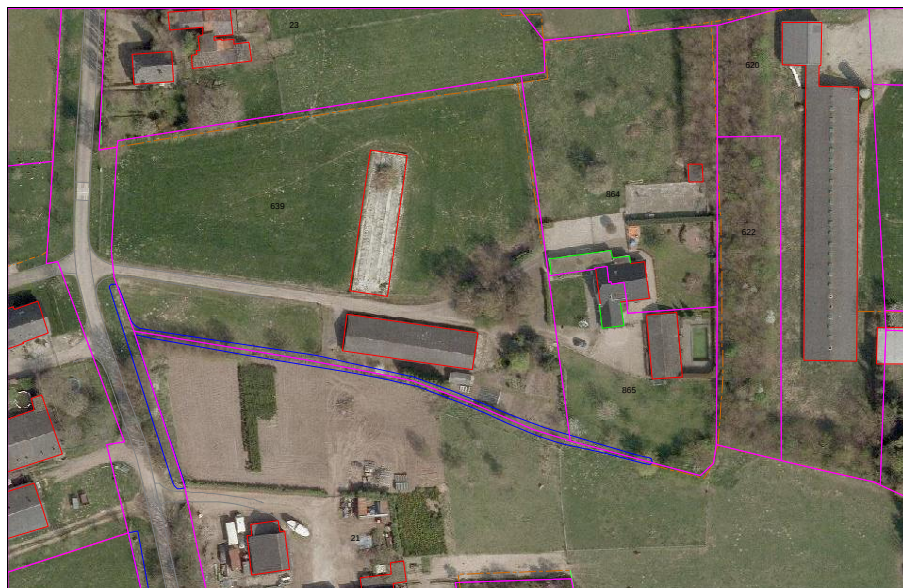
- Herstel en duurzaam beheer van meidoornheggen, elzensingels en knotbomen. Bescherm de solitaire bomen. Aandacht voor cultuurhistorisch beheer onder meer behoud van oude hakhoutstoven.
- Aanleg van nieuwe landschapselementen en daarmee het essen- en kampenlandschap accentueren en dooraderen. Speciale aandacht voor heggen en houtkanten.
- Aanleg nieuwe erven met ondermeer hoogstamboomgaarden, heggen en bomen zoals leilinden.
- Op erven oude hoogstamfruitboomgaarden, oude (meidoorn)hagen, knotbomen.

Plangebied

Rond 1900 was er aan de Kollenburgweg nog sprake van een eenvoudig erf waarop een boerderij stond. Rond de jaren 60 van de vorige eeuw is dit erf uitgebreid tot een stallencomplex met een groot aantal bijgebouwen. In deze tijd was er nog sprake van één agrarisch bouwvlak voor de gronden van zowel Kollenburgweg 3 als de hiervoor gelegen gronden. De gebouwen hebben zich in de loop der jaren uitgebreid richting de Kollenburgweg.



Op het erf Kollenburgweg 3 heeft vervolgens een kadastrale splitsing plaatsgevonden. De oude boerderij is burgerwoning geworden; Kollenburgweg 3. Deze heeft al een bestemming Wonen in het bestemmingsplan Buitengebied. De planlocatie van onderhavige ontwikkeling betreft het kadastrale perceel, bekend als gemeente Didam, sectie R, perceel 639 en heeft een oppervlakte van 8.805 m² (gegevens Kadaster).



Planlocatie

Aan de oostzijde van de planlocatie zijn twee voormalige kippenschuren gelegen, waarvan één schuur reeds grotendeels gesloopt is vanwege stormschade in 2006. Deze schuur wordt wel meegeteld bij de te slopen oppervlakte. Beide schuren hebben een oppervlakte van 400 m². De beide schuren zijn gelegen aan de toegangsweg, die de ontsluiting vormt van de planlocatie en de achtergelegen woning nr. 3 naar de Kollenburgweg.

Op het erf van de achtergelegen voormalige woonboerderij nr. 3, is aan de noordzijde een boomgaard gelegen. Langs de inrit aan de Kollenburgweg is vrijwel geen laanbeplanting aanwezig, de enige bestaande bomen zijn gelegen langs het laatste deel van de inrit ter hoogte van de voorzijde van de voormalige woonboerderij. De voormalige kippenschuren zijn niet afgeschermd middels beplanting en staan dan ook kaal in het landschap.

2.2

Toekomstige situatie

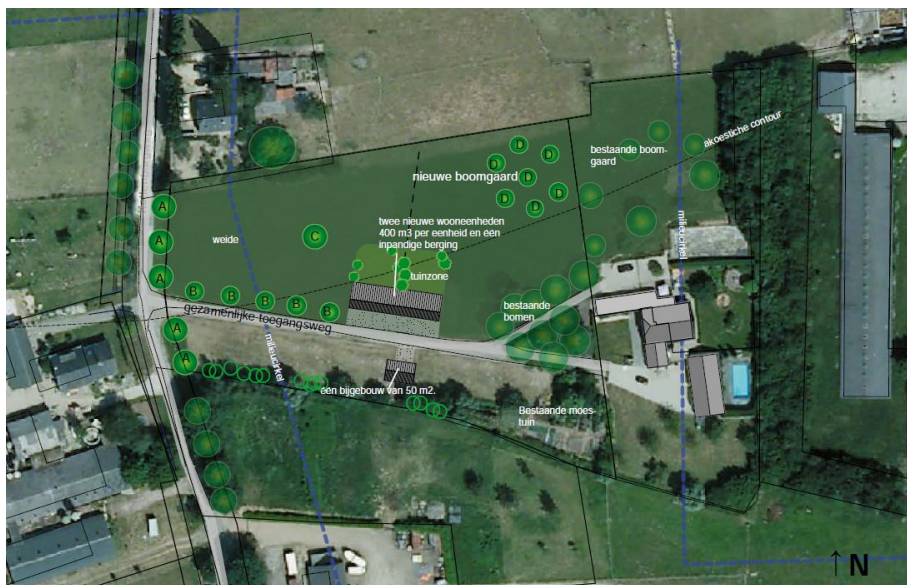
Erf en bebouwing

De nieuwe situatie bestaat uit een woongebouw en een bijgebouw, waarbij teruggegrepen wordt naar de historische ontwikkelingsrichting van de locatie waarbij het erf zich langs het ontsluitingspad verder heeft uitgebreid. Het hoofdgebouw met agrarische uitstraling bestaat uit twee wooneenheden met ieder een inhoud van maximaal 400 m³ en een inpandig bijgebouw met een oppervlakte van 50 m². Het vrijstaande bijgebouw heeft eveneens een oppervlakte van 50 m². De bebouwing zal bestaan uit één bouwlaag met kap. Het totale bebouwingsoppervlak zal in de nieuwe situatie circa 245 m² bedragen.

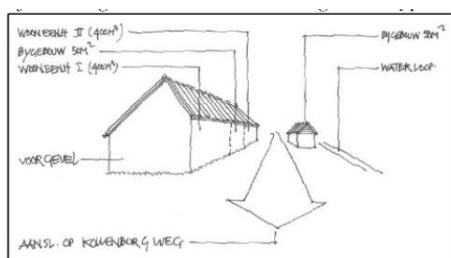
Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing van de bebouwing worden de volgende landschapselementen toegevoegd:

- Langs de Kollenburgweg wordt aansluiting gezocht met de bestaande groenstructuur. Hier worden vijf essen aangeplant (A).
- Langs de gezamenlijke eigen weg worden vijf knotwilgen aangeplant (B).
- In de wei komt een solitaire boom Juglans Regia (C).
- Aan de oostkant van de kavel ligt een boomgaard. Deze wordt in de nieuwe situatie uitgebreid met zeven hoogstam fruitbomen (D).
- De bestaande aanplant van de zuidgrens wordt versterkt met struikvormers waaronder krent en hazelaar.



Landschappelijke inpassing, Buro Collou



Verbeelding van het bouwprincipe



Referentiebeeld schuurwoning



Referentiebeeld schuurwoning



Referentiebeeld schuurwoning

Verkeer en parkeren

De planlocatie wordt voor het autoverkeer op de Kollenburgweg ontsloten via één bestaande erftoegangsweg. Om een inschatting te maken van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het nieuw te realiseren woongebouw, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW publicatie 317, d.d. oktober 2012). Uitgaande van twee koopwoningen, type twee-onder-een-kap, gelegen in een weinig stedelijk gebied, betekent dit ($2 \times 8,2 =$) 16,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het extra verkeer kan eenvoudig worden opgenomen in het heersende (rustige) verkeersbeeld van de Kollenburgweg. Door de vrijwel gelijktijdige herontwikkelingen op de planlocatie Kollenburgweg 6 (extra voertuigbewegingen circa 50 per etmaal) en Kollenburgweg 3, neemt de verkeersdruk op de Kollenburgweg toe, maar naar verwachting leidt dit niet tot een sterk afwijkend verkeersbeeld en/of knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Op de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van de bij de woningen behorende personenwagens. Het realiseren van extra parkeergelegenheid buiten de planlocatie, is niet noodzakelijk.

2.3

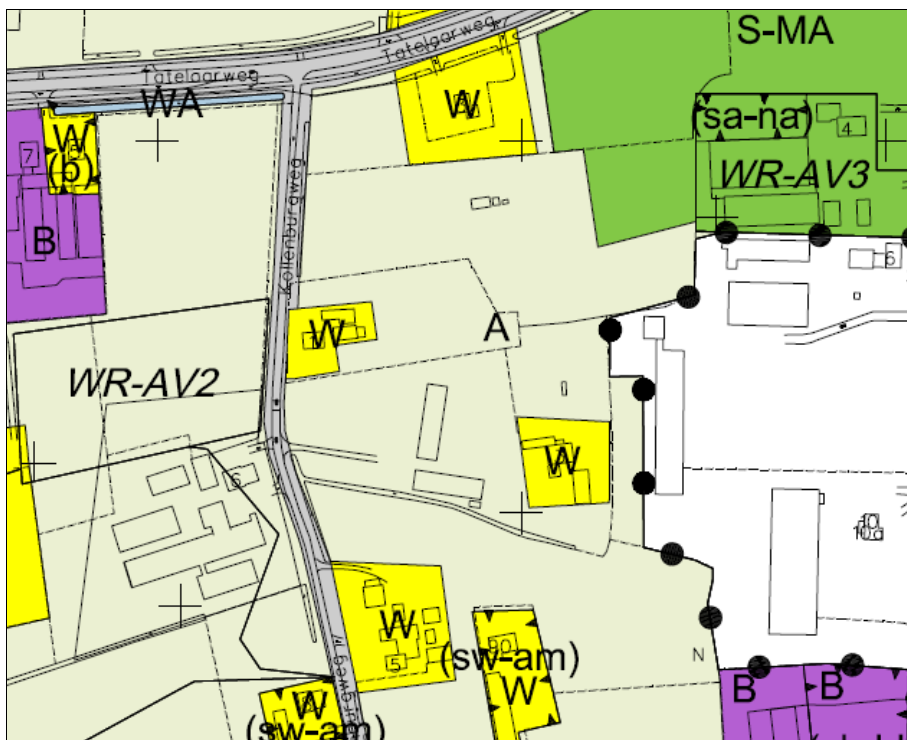
Geldend planologisch regime

2.3.1

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Montferland, zoals vastgesteld op 29 september 2011. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Agrarisch'. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijen, boomkwekerijen etc. Ter plaatse is geen sprake van een agrarisch bouwvlak. Dit betekent dat de bestaande gebouwen gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd.

Tevens is over het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' gelegen.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

2.3.2

Wijzigingskader

In artikel 43 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Eén van de mogelijke wijzigingen betreft een functieverandering naar wonen (zie artikel 43.3.). De voorwaarden voor een functieverandering naar wonen zijn opgenomen in artikel 43.3.1 (algemene voorwaarden) en 43.3.5 (oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden). Voorliggend plan maakt gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid.

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in de bovengenoemde artikelen van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit is opgenomen in een tabel zoals opgenomen in het volgende hoofdstuk. Hier wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor functieverandering naar wonen.

2.3.3

Notitie 'Herijking Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'

De afgelopen jaren is in de gemeente Montferland veelvuldig gebruik gemaakt van de VAB/regeling, met dien verstande dat vooral veel omzettingen naar 'wonen' hebben plaatsgevonden. In het buitengebied zijn als gevolg daarvan tal van nieuwe woningen en wooneenheden ontstaan, danwel in bestemmingsplannen mogelijk gemaakt. De stagnatie in de woningmarkt is voor de gemeen-

te Montferland aanleiding geweest het functieveranderingsbeleid bij te stellen en de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen in te perken. Hiertoe is de notitie 'Herijking Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' opgesteld, welke op 27 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. In deze notitie zijn enkele aanpassingen gedaan aan de voorwaarden voor het VAB-beleid.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd in functieveranderingsbeleid naar wonen, bijzonderheden:

Onderdeel	Beleid vanuit notitie
Saldering	- Ondergrens voor saldering bedraagt 600 m² - Bouwvlak voor (niet-)agrarisch bedrijf op salderingslocatie komt te vervallen - Bij een tekort voor de bouw van een vrijstaande woning, dient dat tekort met een factor 3 te worden gesloopt, maar ten minste 600 m² - Een locatie mag voor zover mogelijk maximaal 2 keer als salderingslocatie worden ingezet
Nieuwbouw op maagdelijke locaties	Geen mogelijkheid tot bouwen op een andere (maagdelijke) locatie dan waar de sloop plaatsvindt
Grote woningen	- Grotere woningen kunnen worden toegestaan, uitgaande van de volgende gradatie: → 1.000 m² sloop = zelfstandige woning 800 m³ (880 m³ na afwijking) → 1.500 m² sloop = zelfstandige woning 1.200 m³ (geen 10% van toepassing) → 2.000 m² sloop = zelfstandige woning 1.600 m³ (geen 10% van toepassing) - Woningen met een inhoud > 880 m³ zijn niet mogelijk in combinatie met functieverandering naar wooneenheden. - Woningen met een inhoud > 1.000 m³ die tot stand komen als gevolg van functieverandering kunnen niet worden gesplitst.
Bijzonder categorieën	In beginsel geen medewerking aan andere categorieën van functieverandering naar wonen (bijvoorbeeld woonwerk of woonzorgcombinaties) dan zoals naam genoemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied'

De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd in functieveranderingsbeleid, algemeen:

- Toevoeging doelstelling 3:

Functieverandering leidt tot gezonde (goede leefkwaliteit) nieuwe situaties in het buitengebied. In het kader hiervan wordt geen medewerking verleend aan procedures voor een hogere grenswaarde in het kader van geluid, danwel situaties waarbij woningen worden voorgestaan binnen een indicatieve magneetveldzone van een hoogspanningsleiding. Hiernaast dienen binnen de oppervlakte die voor de bouw van wooneenheden beschikbaar is, wooneenheden tot stand te kunnen worden gebracht van voldoende omvang. Om een voldoende woon- en leefsituatie te garanderen, wordt daarom ook een minimuminhoud voor wooneenheden opgenomen, welke 275 m³ bedraagt en voorts dient te worden voldaan aan de vereisten aan het Bouwbesluit, zonder dat sprake is van vergunningsvrije toevoegingen. Hiernaast beschikken afzonderlijke wooneenheden in ieder geval over 50 m² bergingsruimte.

- Verhogen ondergrens functieverandering:

Verhogen van de ondergrens voor functieverandering van 400 m² naar 600 m². Met andere woorden, ten minste 600 m² aan gebouwen (niet zijnde woningen) moet aanwezig zijn om voor functieverandering in aanmerking te komen. In de

nieuwe situatie dient er bovendien altijd van uit te worden gegaan dat zowel een bestaande te handhaven woning als een eventueel nieuw te bouwen woning, over 100 m² aan bijgebouwen beschikt. Voor wooneenheden is dit 50 m².

- Functieverandering naar werken:

Functieverandering naar werken kan uitsluitend plaatsvinden op percelen waar sprake is van een agrarisch bouwvlak. Gelet op de gewenste verruiming van de mogelijkheden van functieverandering naar werken, wordt het toepassen van een ondergrens hier geheel verlaten.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd in functieveranderingsbeleid naar wonen, algemeen:

	Notitie Ruimte voor Vernieuwing bestemmingsplan Buitengebied	Herijking
Aantal woningen in het kader van functieverandering	Maximaal 2	Maximaal 1
Aantal wooneenheden in het kader van functieverandering	Maximaal 6	Maximaal 2
Te slopen oppervlakte aan gebouwen die recht geeft op bouw van een vrijstaande woning	750 m ² (per saldo in de nieuwe situatie)	1.000 m ² (per saldo in de nieuwe situatie)
	Notitie Ruimte voor Vernieuwing bestemmingsplan Buitengebied	Herijking
Bijgebouwen bij woningen	Maximaal 2 bijgebouwen < 100 m ² per woning mogen behouden blijven	Maximaal 1 bijgebouw < 200 m ² per woning mag behouden blijven
Bijgebouwen bij wooneenheden	Max. 50 m ² per wooneenheid in het geval van nieuwbouw onder te brengen in het woongebouw (in pandig) dan wel in een gezamenlijke berging per woongebouw. In geval van hergebruik geldt geen maximale oppervlakte	Max. 50 m ² per wooneenheid in het geval van nieuwbouw welke uitsluitend in pandig mag worden gerealiseerd. In geval van hergebruik mag per wooneenheid max. 100 m ² worden hergebruikt met dien verstande dat de resterende bebouwing wordt gesloopt

Toetsing

Naast de voorwaarden, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Montferland, voldoen de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied tevens (grotendeels) aan de gewijzigde voorwaarden in de notitie 'Herijking Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'. Voor toetsing aan de nieuwe doelstelling 3 wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk. Aan de overige aangepaste voorwaarden (minimale sloopoppervlakte 600 m², maximaal twee wooneenheden en maximaal 50m² aan bijgebouwen per wooneenheid) wordt voldaan. Wel wordt er afgeweken van de voorwaarde dat het bijgebouw (bij nieuwbouw) uitsluitend in pandig gerealiseerd mag worden.

De notitie was ten tijde van de aanvraag door de initiatiefnemer en het principebesluit van de gemeente Montferland nog niet definitief vastgesteld door de gemeente, waardoor de inhoud van de notitie niet als vigerend beleid gezien kan worden voor de onderhavige ontwikkeling. Wel heeft de gemeente Montferland aangegeven zoveel als mogelijk te willen aansluiten bij de inhoud van de notitie.

Ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid



In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Dat wil zeggen, de toets aan de wijzigingsvoorwaarden en de milieutechnische onderzoeken. Deze uitvoerbaarheid is van belang voor de ruimtelijke ontwikkeling die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt.

In het kader van de uitvoerbaarheid is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing aangeleverd ('Ruimtelijke onderbouwing Kollenburgweg 3 d.d. 4 april 2013 met de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken naar bodem, flora en fauna, geur, archeologie en geluid). Zowel de ingediende ruimtelijke onderbouwing als de bijbehorende onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting van dit wijzigingsplan opgenomen.

3.1

Toets wijzigingsvoorwaarden

Op de volgende bladzijde is een tabel opgenomen met hierin vermeld een toets aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 43.3.1 en 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Art.	Voorwaarden uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
43.3.1.a	door hergebruik of verandering van de functie van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en functies in de omgeving niet belemmerd.	Door Witjes Milieuadvies is een onderzoek naar de geurhinder als gevolg van de nabij gelegen agrarische bedrijven (rapportnummer 08198, d.d. 30 december 2008) uitgevoerd. Het aspect geur levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan. Door Kobessen milieu bv is in de ruimtelijke onderbouwing ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. De voorgenomen ontwikkelingen geven geen nieuwe belemmeringen voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.
43.3.1.b	behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een aanwezig deel is functieverandering eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 400 m ² aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning, aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 400 m ² , wanneer deze in het kader van functieverandering kan en wordt gesloopt.	Te amoveren oppervlak op de planlocatie bedraagt 800 m ² , derhalve ruimschoots boven gestelde eis van 400 m ² en 600 m ² zoals opgenomen in de herijking.
43.3.1.c	functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.	Niet van toepassing.
43.3.1.d	functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking.	Zie paragraaf 2.2. Het extra verkeer, circa 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal, kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Kollenburgweg.
43.3.1.e	functieverandering dient bij te dragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke kwaliteit, waarbij (in geval van inpassing op erfniveau) wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan	Zie paragraaf 2.2., landschappelijke inpassing (BuroCollou).
43.3.1.f	indien de functieveranderingslocatie is gelegen op gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap', mag geen afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.	Niet van toepassing.
43.3.1.g	functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond.	De Stichting Staring Advies heeft een Quicksan Natuurtoets (projectnummer 1947, rapportnummer 1255, d.d. september 2012) uitgevoerd. Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Tevens is een inrichtingsplan opgesteld om de landschappelijke waarden te borgen en mogelijk te versterken (zie paragraaf 2.2).

Art.	Voorwaarden uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
43.3.1.h	indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - ecologische verbindingszone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen, hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.	Niet van toepassing.
43.3.1.i	het aantal wooneenheden als gevolg van hergebruik of functieverandering mag niet meer bedragen dan zes per perceel, met dien verstande dat een vrijstaande woning geldt voor twee wooneenheden.	Er wordt één woongebouw gerealiseerd t.b.v. twee wooneenheden. Hiermee wordt tevens voldaan aan het beleid zoals opgenomen in de herijking van het functieveranderingsbeleid.
43.3.1.j	het aantal woongebouwen met één of meerdere wooneenheden bedraagt maximaal twee.	Er wordt één woongebouw gerealiseerd.
43.3.1.k	bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel dat sanering heeft plaatsgevonden.	In september/oktober 2012 is door Kobessen Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbest-in-puin onderzoek uitgevoerd op de planlocatie (projectnummer P2000.01, d.d. 19 oktober 2012). De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.
43.3.1.l	een watertoets dient te worden uitgevoerd.	Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf, zoals geleverd door het Waterschap Rijn en IJssel. Voor de vuilwaterafvoer dienen nadere maatregelen te worden getroffen.
43.3.1.m	indien de functieveranderingslocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mag de nieuwe functie niet leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie voor functieverandering.	Niet van toepassing.
43.3.1.n	functieverandering dient geen negatieve gevolgen te hebben voor de archeologische waarden.	Door Hamaland Advies is een archeologisch bureauonderzoek (project 2012354, d.d. 5 december 2012) uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkelingen op de planlocatie. Door Econsultancy is vervolgens een archeologisch inventariserend veldonderzoek (rapport 12106154, d.d. 4 december 2012) uitgevoerd op de planlocatie. Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan de planlocatie, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, worden vrijgegeven. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.
43.3.1.o	uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur.	Door Witjes Milieuadvies is een onderzoek naar de geurhinder als gevolg van de nabij gelegen agrarische bedrijven (rapportnummer 08198, d.d. 30 december 2008) uitgevoerd. De geurbelasting is opnieuw doorgerekend in een aanvulling op dat rapport, d.d. 30 juli 2012. Het aspect geur levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan.

Art.	Voorwaarden uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
43.3.1.p	er dient te worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen/wooneenheden.	Door Kobessen Milieu B.V. (projectnummer P2000.01, d.d. 28 maart 2013) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting van het wegverkeer over de omliggende wegen. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de nieuw te realiseren woningen zodanig worden gesitueerd binnen het bouwblok op de planlocatie, dat deze buiten de 48 dB contouren van de omliggende wegen valt. Aanvullend akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
43.3.1.q	functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.	Middels de NIBM-tool (Infomil, versie 12-05-2010) is een worst-case berekening uitgevoerd voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. De ontwikkelingen op de planlocatie kunnen worden aangemerkt als 'niet in betekende mate' bijdragend aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.
43.3.5.a	wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid 43.3.1.	Zie bovenstaande rijen van deze tabel
43.3.5.b	maximaal twee nieuwe woongebouwen worden opgericht, waarvan de maximale goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 4,5 m en 9 m.	Er wordt één woongebouw gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zullen voldoen aan de eisen.
43.3.5.c	het gebouw of de gebouwen zijn gesitueerd binnen het oorspronkelijke erf en mits wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen.	De bebouwing wordt gesitueerd langs de bestaande inrit van het oorspronkelijke erf en zal worden gerealiseerd ter plaatse van de te slopen stallen, zie inrichtingsschets (paragraaf 2.2) en beeldkwaliteit (paragraaf 3.3).
43.3.5.d	het aantal wooneenheden per woongebouw niet minder bedraagt dan twee en niet meer bedraagt dan drie.	In het woongebouw worden twee wooneenheden gerealiseerd.
43.3.5.e	de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 400 m ³ .	Inhoud per wooneenheid bedraagt maximaal 400 m ³ .
43.3.5.f	de wooneenheden beschikken over maximaal 50 m ² per wooneenheid in geval van een inpandig bijgebouw, dan wel 50 m ² per wooneenheid bij nieuwbouw van een vrijstaande berging, waarbij het aantal vrijstaande bergingen niet meer bedraagt dan het aantal woongebouwen	Eén vrijstaand bijgebouw zal worden gerealiseerd met een oppervlakte van 50 m ² en één inpandige berging.
43.3.5.g	de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen	Bebouwd oppervlak (ex. bestaande woning): Huidig: 800 m ² Nieuw: 245 m ² (= 31%)

In aanvulling op de wijzigingsvoorwaarden is in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing eveneens ingegaan op het aspect externe veiligheid. Aan de hand van de risicokaart Gelderland is inzicht verkregen ten aanzien van de externe veiligheidsrisico's. Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie.

3.2

Beeldkwaliteit

Bij de verdere uitwerking van de plannen dient, overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied', rekening te worden gehouden met de volgende richtlijnen:

1. Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van beplanting. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden daarom uitgesloten in het bestemmingsplan.
2. De op te richten woongebouwen hebben een enkelvoudige hoofdvorm, een sobere uitstraling en een beeldbepalend dakvlak.
3. Er dient te worden gebouwd in één bouwlaag met kap. Het dakvlak heeft een sobere uitstraling zonder veel detaillering.
4. De dakhelling varieert van 40 tot 45 graden.

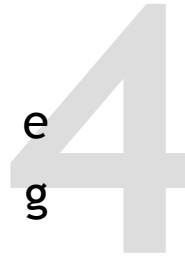
De beoordeling aan de hand van deze richtlijnen vindt plaats in het kader van de welstandstoetsing.

3.3

Conclusie

In de ruimtelijke onderbouwing is door middel van onderzoek aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 43.3.1 en 43.3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De verdere uitwerking dient te voldoen aan de regels in dit bestemmingsplan en de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'.

Juridische toelichting



De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Montferland. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om onder voorwaarden een functieverandering naar wonen mogelijk te maken.

Dit wijzigingsplan maakt het realiseren van een nieuw woongebouw mogelijk.

De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat wijzigingen worden geacht deel uit te maken van het (bestemmings)plan, met dien verstande, dat zij, zolang en voor zover de bestemming nog niet is verwerkt, kunnen worden herzien op dezelfde wijze als waarop zij tot stand zijn gekomen. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan.

Een en ander betekent, onder meer, dat de regels van het moederplan (Buitengebied) van toepassing zijn op de nieuwe ontwikkeling. Dit komt tot uiting in de regels van dit wijzigingsplan.

De bijbehorende verbeelding sluit dan ook aan op de systematiek van het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied.

Hieronder wordt kort even aangegeven welke bestemmingen in dit wijzigingsplan zijn opgenomen. Voor een volledig inhoudelijke beschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied.

Agrarisch (artikel 3 Bestemmingsplan Buitengebied)

Voor de agrarische gronden die geen onderdeel uitmaken van de toekomstige woonbestemming, is wederom de bestemming Agrarisch opgenomen. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is op diverse locaties gebruik gemaakt van de functieaanduiding 'groen'.

Wonen - Woongebouw (artikel 29 Bestemmingsplan Buitengebied)

Het woongebouw heeft de bestemming Wonen - Woongebouw, specifiek voor functieveranderingsinitiatieven, gekregen. Het woongebouw met inpandig bijgebouw mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het hiervoor opgenomen bouwvlak. Het gaat hier om minimaal en maximaal twee wooneenheden per woongebouw. Per wooneenheid is een maximale inhoud van 400 m³ toege-

staan. Binnen het bestemmingsvlak is tevens 50 m² aan bijgebouw per woon-eenheid toegestaan, in de regels is expliciet aangegeven dat deze zowel in-pandig en/of in een gezamenlijk bijgebouw kan worden gerealiseerd.

De landschappelijke inpassing die in het kader van de functieverandering heeft plaatsgevonden, is aangeduid met de functieaanduiding 'groen' binnen de bestemming Agrarisch.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit wijzigingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure, zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer. Tevens is met initiatiefnemer overeengekomen dat eventueel uit dit initiatief voortvloeiende planschade, voor zijn rekening komt.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 11 juli 2013 tot en met 21 augustus 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan zijn enkele wijzigingen in de toelichting, regels en verbeelding verwerkt.