Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging St. Isidorusstraat 15 te Stokkum

ONTWERP

BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging
St. Isidorusstraat 15 te Stokkum

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

3 april 2013
Projectnummer 151.00.02.10.01

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t

Globale ligging plangebied, Google Earth

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1 Inleiding 9

2 Planbeschrijving 11
- 2.1 Huidige situatie 11
- 2.2 Toekomstige situatie 16
- 2.3 Geldend planologisch regime 19
  - 2.3.1 Bestaande bestemming 19
  - 2.3.2 Wijzigingskader 20

3 Ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid 23
- 3.1 Toets wijzigingsvoorwaarden 23
- 3.2 Beeldkwaliteit 29
- 3.3 Conclusie 29

4 Juridische toelichting 31

5 Uitvoerbaarheid 33
- 5.1 Economische uitvoerbaarheid 33
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33

1 Inleiding

Bij brief van 13 december 2010 is namens eigenaar van het perceel St. Isidorusstraat 15 te Stokkum een verzoek ingediend bij de gemeente Montferland tot een functieverandering naar wonen voor dat zelfde perceel. Ter compensatie van de beëindiging van de rundveehouderij, alsmede de sloop van de voormalige agrarische opstallen, wenst eigenaar ter plaatse een tweetal woongebouwen te realiseren met in ieder gebouw twee wooneenheden en inpandige bijgebouwen.
Nu bleek dat het verzoek voldeed aan de uitgangsvoorwaarden voor functieverandering naar wonen, zoals opgenomen in het toenmalige bestemmingsplan 'Parapluherziening Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied', heeft het college bij brief van 22 maart 2011 aangegeven bereid te zijn, het eveneens toenmalige bestemmingsplan 'Buitengebied 2000 (herziening2002)' te willen wijzigen, mits een goede ruimtelijke onderbouwing zou uitwijzen dat aan de overige voorwaarden, zoals opgenomen in artikel 4A onder 1 en 4A onder 5 van de parapluherziening, zou worden voldaan.

De wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied', zijn nadien nagenoeg 1 op 1 doorvertaald in artikel 43.3 en 43.4 van het op 29 september 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het perceel St. Isidorusstraat 15 te Stokkum is in dat nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd tot 'Agrarisch met waarden'.

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het initiatief is nadien gebleken dat aan alle noodzakelijke wijzigingsvoorwaarden, zoals opgenomen in artikel 43, lid 3 sub 1 (algemene voorwaarden) en 43, lid 3 sub 5 (voorwaarden oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden), wordt voldaan.

Om het initiatief mogelijk te maken, is het voorliggende wijzigingsplan, genaamd 'Bestemmingsplan Buitengebied, wijziging St. Isidorusstraat 15 te Stokkum' 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.

Opbouw van het rapport

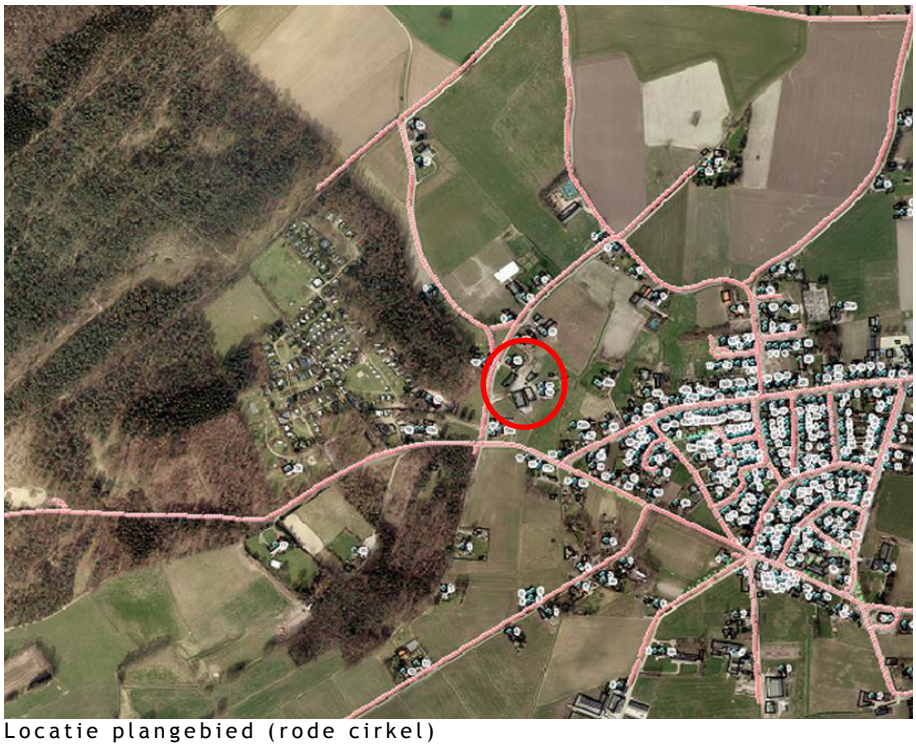
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de toekomstige situatie en de geldende planologische situatie. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 volgt de juridische toelichting en hoofdstuk 5 tenslotte beschrijft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

Planbeschrijving 2

2.1 Huidige situatie

Omgeving van het plangebied

De planlocatie St. Isidorusstraat 15 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Montferland ten westen van de kern Stokkum. De planlocatie wordt globaal aan de west- en zuidzijde begrensd door de St. Isidorusstraat, aan de noordzijde door de percelen St. Isidorusstraat 11 en 13, en aan de oostzijde door de Pastoor van Sonsbeeckstraat. De locatie is gelegen op korte afstand van de bosrand. Ten oosten van de planlocatie bevindt zich een waterloop.



Locatie plangebied (rode cirkel)

De locatie maakt deel uit van het enkendorpenlandschap. De posities van de bebouwingsconcentraties rond de Montferlandsche berg zijn zeer bepalend voor het beeld van dit enkendorpenlandschap. Tussen de bebouwingsconcentraties bevinden zich de boerenerven. Veelal is sprake van een open stuk grond tussen deze erven en het boslandschap, de engen. De wegen zijn bochtig als gevolg van de hoogteverschillen. De afwisseling van openheid en beslotenheid en het reliëf zijn hier belangrijke landschappelijke kenmerken.

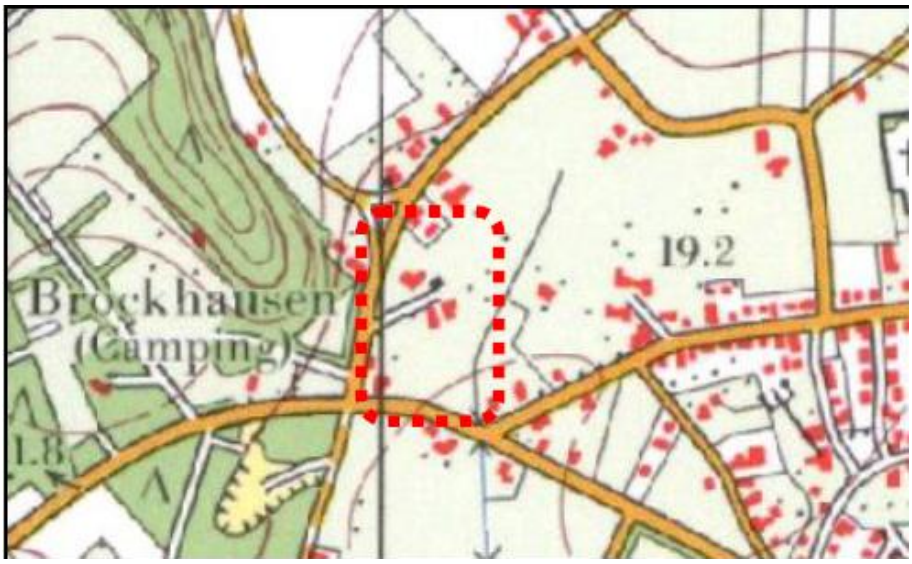
Het perceel St. Isidorusstraat 15 is gelegen op korte afstand van de bebouwingsconcentratie van Stokkum. Van oorsprong was ook ten noordwesten van de kern Stokkum, begrensd door de St. Isidorusstraat, al sprake van de nodige bebouwing, zoals te zien op de kaart uit 1886, waarop ook de planlocatie reeds zichtbaar is.

Situatie omgeving plangebied 1886

De planlocatie heeft zich nadien tezamen met de kern Stokkum verder ontwikkeld. De wegstructuur van de St. Isidorusstraat zoals deze in 1886 aanwezig was, is tot op heden nog onveranderd. Daar waar de St. Isidorusstraat overgaat in de Stilleweg neemt de openheid ook aanzienlijk toe. Hier bevinden zich de grootschalige open akkercomplexen en is nagenoeg geen bebouwing meer aanwezig. Dit komt overeen met de hierboven genoemde kenmerken van het enkendorpenlandschap.

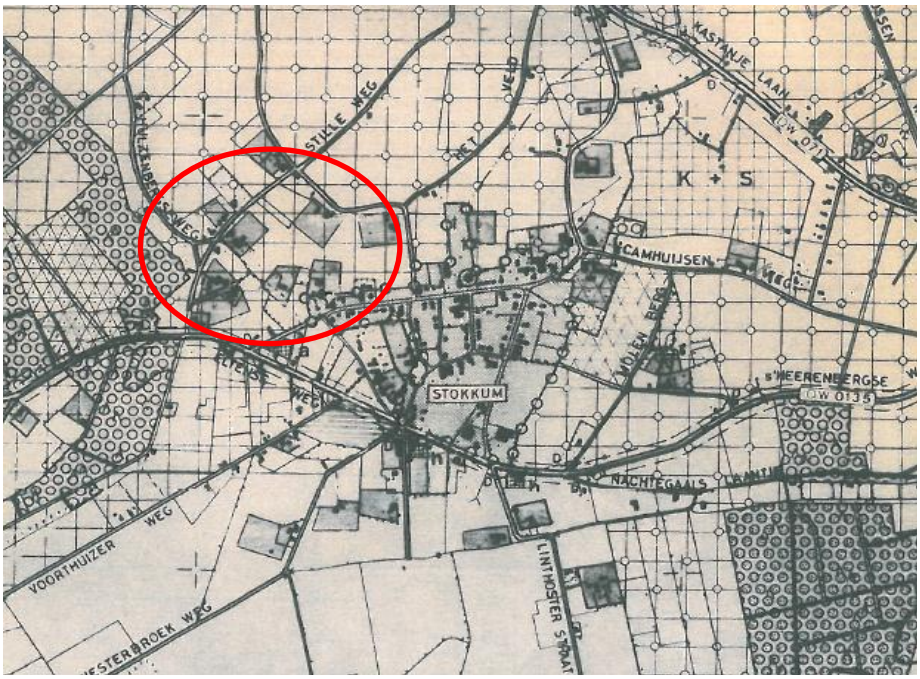
Situatie omgeving plangebied 1931

De kern Stokkum heeft zich met name in westelijke richting uitgebreid. In 1977 is er al sprake van een echte dorpsstructuur met minder openheid en dichtere bebouwing.



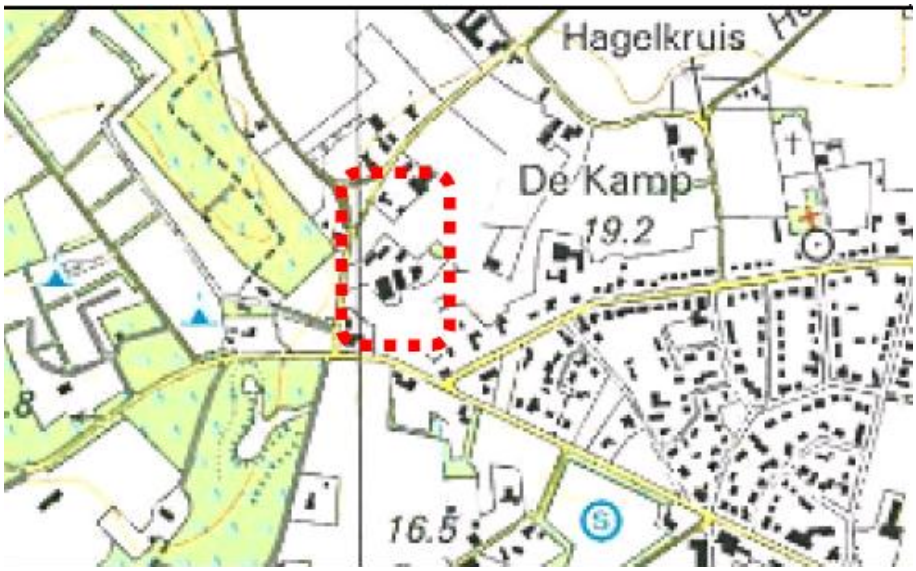
Situatie omgeving plangebied 1977

Ook ten noordwesten van Stokkum (begrensd door de St. Isidorusstraat) neemt de bebouwing in de loop van de jaren toe. Hier liggen voornamelijk boerenerven, zoals ook zichtbaar op de bestemmingsplankaart uit 1972. Deze hebben zich in de loop van de jaren uitgebreid. Veel van deze bedrijven zijn inmiddels gestaakt en omgezet naar een woonbestemming. De percelen zijn nog herkenbaar door de wat grootschaligere bebouwing en de groene inpassing van de percelen. De gronden op het middenterrein zijn nog in gebruik als weide en akkerland.



Kaart bestemmingsplan (1972)

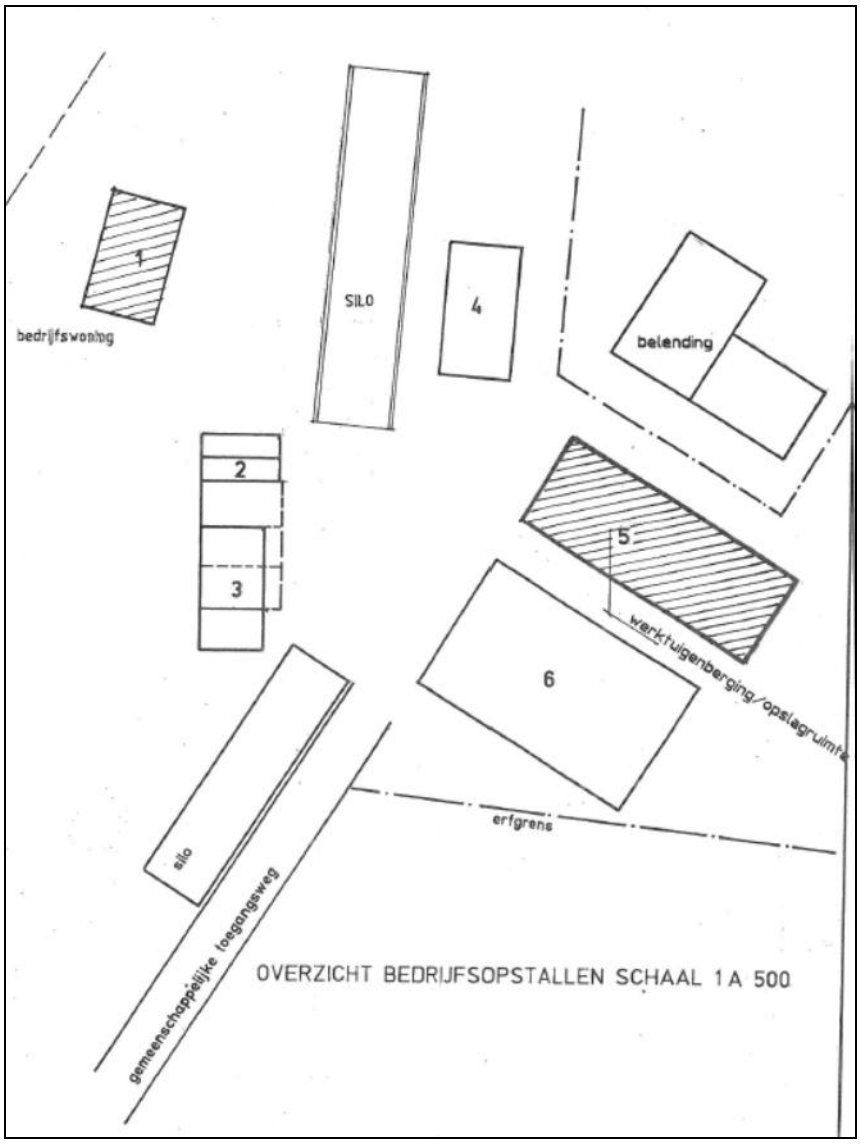
Vanwege de overgang van nat naar droog worden de agrarische bouwpercelen hier gekenmerkt door een meer blokvormige verkaveling. Op de onderstaande afbeelding is de situatie anno 2004 weergegeven. De kern Stokkum is aanzienlijk gegroeid. Binnen het gebied begrensd door de St. Isidorusstraat, bevindt zich de nodige agrarische bebouwing.



Plangebied

De planlocatie zelf is reeds zichtbaar op de kaart uit 1886. De hoeveelheid bebouwing groeit in de loop van de tijd door de ontwikkeling van het bedrijf. Zoals te zien op bestemmingsplankaart begin jaren ’70 was er sprake van 2 agrarische bouwpercelen. Gedurende de tijd is daarvan 1 agrarisch bouwvlak

opgeheven en zijn de stallen waarschijnlijk betrokken bij het bedrijf aan de St. Isidorusstraat 15. De oriëntatie van de bebouwing wijst daar in ieder geval op. Het erf bevindt zich op enige afstand van de weg en wordt zo omgeven door grasland. Het erf wordt ontsloten door 2 inritten, te weten een inrit naar de bedrijfswoning en een inrit naar het bedrijfsgedeelte. De inrit naar het bedrijfsgedeelte wordt tevens gebruikt als toegangsweg naar de achterliggende woning St. Isidorusstraat 17. Hier is sprake van een zakelijk recht.



1 = bedrijfswoning met inpandige garage en een niet op de tekening staande vrijstaande berging (62 m²)
2 = Schuur voor 11 stuks opfokkalveren (46,28 m²)
3 = Schuur voor 36 kalveren en pinken (159,5 m²)
4 = Schuur voor 28 stuks jongvee (120,8 m²)
5 = Niet gebouwde werktuigenberging/opslagruimte
6 = Ligboxenstal (445,5 m²)
Totaal 834 m²

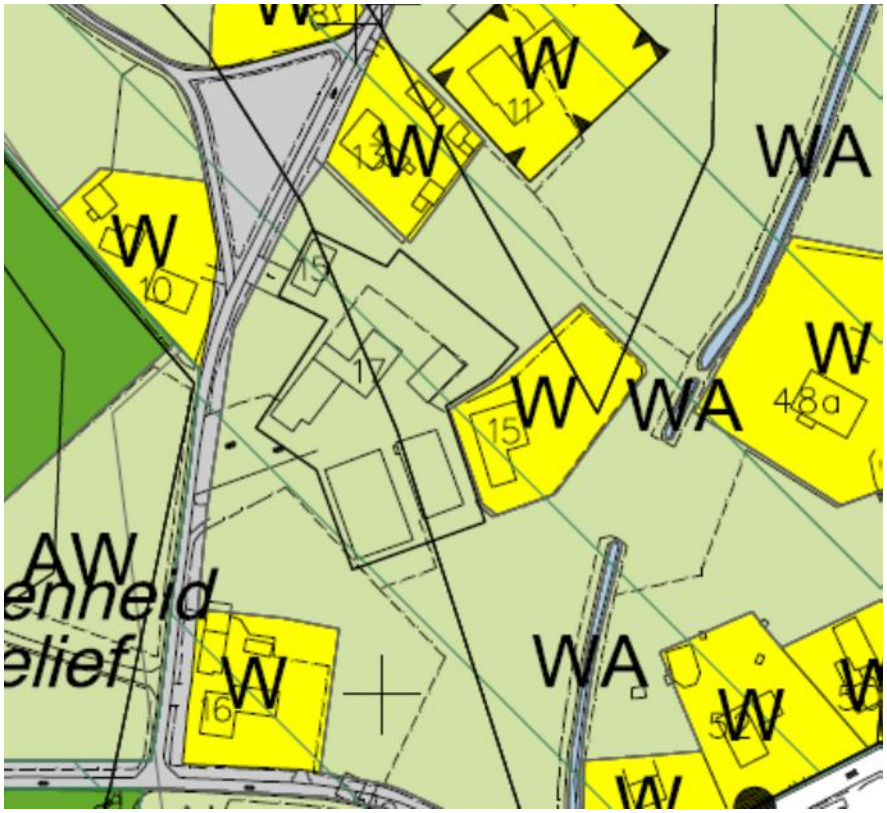
De directe omgeving van de locatie, maar ook de locatie zelf, wordt gekenmerkt door weinig bomen. Ook langs de St. Isidorusstraat is nauwelijks sprake

van beplanting. Tussen de bebouwingsclusters door is er zicht op het achterliggende open landschap. De locatie St. Isidorusstraat 15 zelf wordt eveneens gekenmerkt door het nagenoeg ontbreken van beplanting. Slechts bij de toegangsweg naar het bedrijfsgedeelte is sprake van een enkele boom. De woning St. Isidorusstraat 17-19 is met de achterzijde georiënteerd op het erf. Deze woning heeft geen onderdeel uitgemaakt van het oorspronkelijke erf.

2.2
Toekomstige situatie

Het bestaande bedrijf zal in de toekomst worden opgeheven. Hierbij zullen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen onder 2, 3, 4 en 6 (zie afbeelding) worden gesloopt. De bijgebouwen bij de bestaande woning blijven behouden. Ter compensatie van de sloop zullen binnen het voormalig agrarisch bouwvlak twee woongebouwen met inpandige bijgebouwen worden gerealiseerd. Het nieuwe erf wordt ontsloten via de bestaande toegangsweg, waarover ook de woning St. Isidorusstraat 17 bereikbaar zal blijven.
Per woongebouw zijn twee wooneenheden voorzien. De oppervlakte aan bijgebouw bedraagt maximaal 30 m² per wooneenheid. De totale omvang van de bebouwing (exclusief de te behouden woning) bedraagt in de nieuwe situatie maximaal 417 m² (0,5 x 834 m²). Bij recht is 100 m² aan bijgebouw toegestaan bij de bestaande en de te behouden woning en 30 m² aan inpandige berging per nieuw te realiseren wooneenheid. Hierdoor resteert 197 m² om daarin 4 wooneenheden onder te brengen van maximaal 400 m³.

De bestaande woning St. Isidorusstraat 15 zal worden behouden als burgerwoning. Buiten het oorspronkelijke agrarische bouwvlak zijn de gronden in gebruik als grasland (agrarisch).



Het agrarisch bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'

Inrichtingsschets

Om invulling te geven aan de inpassing van de nieuwe situatie van de planlocatie in het omliggende landschap, is door Looplan een inrichtingsschets opgesteld. De inrichtingsschets is gebaseerd op de algemene richtlijnen voor functieverandering, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied' en de specifieke kenmerken van het enkendorpenlandschap. Kenmerkend voor het enkendorpenlandschap is de samenhang tussen het landschap en de bebouwing. Het is een open landschap dat alleen als open wordt ervaren als de bebouwing een visueel minder dominante positie inneemt. De erven dienen daarin een vrij besloten karakter te hebben, waarbij opgaand groen op de erfafscheidingen beeldbepalend is. In het inrichtingsplaatje wordt daar aan tegemoet gekomen.

De beslotenheid van het erf wordt gerealiseerd door de gemengde meidoornhaag. Tevens wordt de enkele boom (voormalige boomgroep) bij de inrit naar het voormalige bedrijfsgedeelte aangevuld met enkele zomereiken, zodat ter plaatse opnieuw een boomgroep ontstaat. Ook aan de achterzijde wordt een boomgroep geplaatst van eiken die zorgdraagt voor meer beslotenheid van het erf en tevens dienst doet als scheiding tussen de privégedeelten. Langs de watergang aan de achterzijde worden knotwilgen aangeplant.

Verkeer en parkeren

Verkeer

De planlocatie wordt voor autoverkeer op de St. Isidorusstraat ontsloten via een bestaande erftoegangsweg (zie ook de inrichtingschets). Om een inschatting te maken van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuw te realiseren woningen, is gebruik gemaakt van de rekentool op de website www.verkeersgeneratie.nl. Op basis van de rekentool is gerekend met het gebiedstype landelijk wonen en het woningtype 'koop 2-onder-1-kap met garage' (4x). Voor genoemde woningen betekent dit 33 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende (rustige) verkeersbeeld van de St. Isidorusstraat.

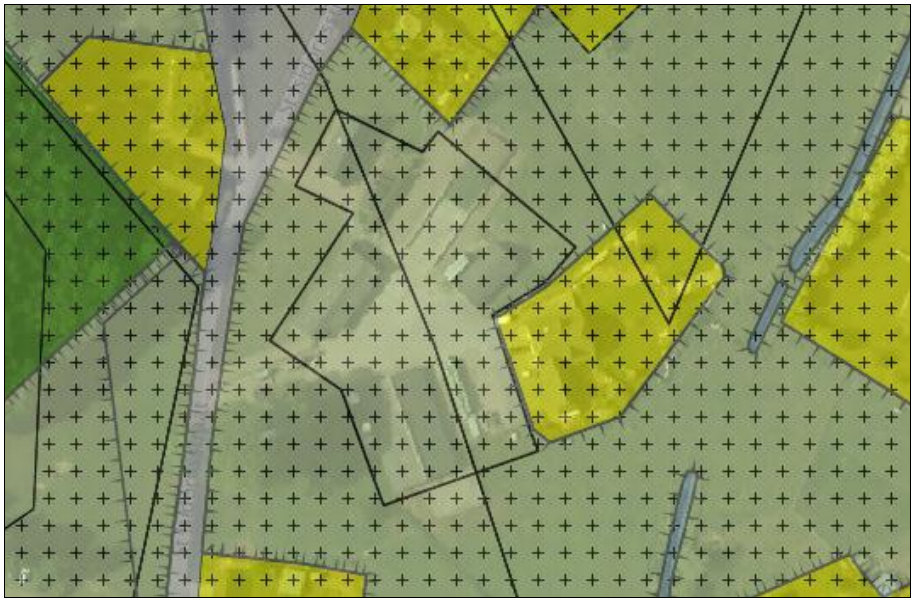
Parkeren

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

2.3 Geldend planologisch regime

2.3.1 Bestaande bestemming

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Montferland, zoals vastgesteld op 29 september 2011. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden', met een bouwvlak. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijen, boomkwekerijen etc.
Tevens zijn over het plangebied twee dubbelbestemmingen gelegen, namelijk 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en 'Waarde – Archeologische Verwachting 3'.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Tevens zijn deze gronden bestemd voor de bescherming en versterking van waarden. In dit geval betreft het de gebiedsaanduidingen:

- ‘openheid’: in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de openheid van het landschap.
- 'reliëf': in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap.
- waardevol landschap: behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.

Tevens is over het plangebied de aanduiding ‘Reconstructiewetzone – Extensiveringsgebied’ gelegen. Het extensiveringsgebied heeft met name een relatie met betrekking tot de intensieve veehouderij. Het primaat is in dit gebied gericht op natuur en wonen. Uitbreiding van intensieve veehouderij is binnen dit gebied niet toegestaan, tenzij dit noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen op het gebied van dierwelzijn.

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 Buiten-

gebied. 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.

3 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 nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In het kader van de uitvoerbaarheid is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing aangeleverd (Ruimtelijke onderbouwing St. Isidorusstraat 15 te Stokkum d.d. 26 oktober 2012, Kobessenmilieu bv). Zowel de ingediende ruimtelijke onderbouwing als de bijbehorende onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan 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.	Voorwaarde uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
43.3.1.a	door hergebruik of verandering van de functie van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en functies in de omgeving niet belemmerd	Door Kobessen Milieu B.V. is een onderzoek naar de geurhinder als gevolg van de nabij gelegen veehouderijen (P1956.01, d.d. 03 februari 2012) uitgevoerd. Het aspect geur levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan. Omliggende bedrijven en functies worden niet belemmerd.
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 m² aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning, aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 400 m² wanneer deze in het kader van functieverandering kan en wordt gesloopt	De bestaande oppervlakte aan gebouwen op de planlocatie bedraagt 834 m^2, derhalve ruimschoots boven de gestelde eis van 400 m^2.
43.3.1.c	functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'	Niet van toepassing.
43.3.1.d	functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking	Zie paragraaf 2.2. Het extra verkeer, circa 33 motorvoertuigbewegingen per etmaal, kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de St. Isidorusstraat.
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., inrichtingsschets (Looplan) en 3.2., beeldkwaliteit.
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	De locatie St. Isidorusstraat 15 is gelegen binnen het provinciaal waardevol landschap Montferland, binnen het deelgebied 3 'ring van dorpen en gehuchten'. Op dit gebied zijn de volgende kernkwaliteiten van toepassing: * Samenhangende eenheid van hooggelegen stuwwalkern met grootschalig besloten boslandschap met een krans van essen op de hellingen en een ring van dorpen en gehuchten aan de voet; * Zicht vanuit de omgeving op de stuwwal; De samenhangende eenheid wordt als gevolg van de functieverandering niet aangetast. Door de reductie van het bebouwd oppervlak ontstaat meer openheid met een positief effect op het waardevolle landschap.
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 Quickscan Natuurtoets (projectnummer 1792, rapportnummer 1216, d.d. april 2012) uitgevoerd. Nader onderzoek alsmede het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk. Voor het gehele plangebied geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen

Art.	Voorwaarde uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
		(tussen 15 maart en 15 juli) dienen te worden gestart, aangezien ontheffing voor broedvogels niet mogelijk is. Tevens is een inrichtingsplan opgesteld om de landschappelijke waarden te borgen en mogelijk te versterken (zie paragraaf 2.2).
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 worden twee woongebouwen gerealiseerd t.b.v. maximaal vier wooneenheden.
43.3.1.j	het aantal woongebouwen met één of meerdere wooneenheden bedraagt maximaal twee	Er worden twee woongebouwen gerealiseerd.
43.3.1.k	bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel dat sanering heeft plaatsgevonden	In november / december 2011 is door Kobessen Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (projectnummer P1956.01, d.d. 13-04-2012). De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie. Wel dient nog een onderzoek conform NEN 5897, op een natuurlijk moment, te worden uitgevoerd. Dit wordt in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd.
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. Relevante wateraspecten zijn riolering en afvalwaterketen en wateroverlast (oppervlaktewater). Ter plaatse ligt drukriolering, maar door het hoogteverschil kan mogelijk geen gebruik worden gemaakt van het aanwezige pompputje. Er dient dan ook rekening te worden gehouden met de aanleg van een nieuw pompputje met persleiding naar de St. Isidorusstraat. De kosten voor de noodzakelijk te treffen maatregelen inzake de riolering komen voor rekening van initiatiefnemer, hetgeen in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente wordt vastgelegd. Het hemelwater mag niet naar de riolering worden afgevoerd en zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Hiertoe is ruim voldoende onverhard oppervlak beschikbaar in de directe omgeving van de nieuw te realiseren woongebou-

Art.	Voorwaarde uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
		wen. Indien nodig zullen aanvullende maatregelen worden getroffen om de infiltratie van het regenwater mogelijk te maken. De kosten daarvan komen voor rekening van initiatiefnemer, hetgeen in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente wordt vastgelegd.
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 (projectnummer 2011213, d.d. 25 oktober 2012) uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkelingen op de planlocatie. Door MUG Ingenieursbureau is vervolgens een archeologisch booronderzoek (projectnummer 92119611, d.d. 27 september 2012) uitgevoerd op de planlocatie. De boorresultaten van deze locatie wijzen erop dat de bodemopbouw deels intact is. Echter, er ontbreken een vondstlaag en archeologische indicatoren. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
43.3.1.o	uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur	Door Kobessen Milieu B.V. is een onderzoek naar de geurhinder als gevolg van de nabij gelegen veehouderijen (P1956.01, d.d. 03 februari 2012) uitgevoerd. Het aspect geur levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan.
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	Rondom de planlocatie geldt op de wegen Sint Isidorusstraat, Eltenseweg, Hulzenbergseweg, Landerswal en Pastoor van Sonsbeekstraat een maximum snelheid van 30 km/h, hetgeen betekent dat er voor deze wegen geen geluidszone van toepassing is en ze vrijgesteld zijn van akoestisch onderzoek.
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 betekenende 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 worden twee woongebouwen 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	Ja, de gebouwen worden binnen het oorspronkelijk erf gerealiseerd, zie de inrichtingsschets in paragraaf 2.2 en beeldkwaliteit in paragraaf 3.2.

Art.	Voorwaarde uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
43.3.5.d	het aantal wooneenheden per woongebouw niet minder bedraagt dan twee en niet meer bedraagt dan drie	In beide woongebouwen 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	Per wooneenheid is maximaal 30 m^2 inpandig bijgebouw voorzien.
43.3.5.g	de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen	Bebouwd oppervlak (excl. bestaande woning): bestaand: 834 m^2, nieuw max. 417 m^2 (= 50 %)

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

Het erfinrichtingsplan is mede tot stand gekomen op grond van het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'. De gebouwen zijn zodanig gesitueerd dat:
1. de nieuwe bebouwing ondergeschikt is aan het hoofdgebouw op het perceel;
2. er sprake is van een compact erf. De bebouwing is geclusterd rond een gemeenschappelijk middenterrein, welke wordt ontsloten door de voorheen 'vuile' toegangsweg;
3. Het nieuwe erf minder groot is dan het oorspronkelijke agrarische erf. Het verharde oppervlak neemt aanzienlijk af.

Bij de verdere uitwerking van de plannen dient overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied', rekening te worden gehouden met de volgende richtlijnen:
1. Er dient te worden gebouwd in 1 bouwlaag met kap;
2. Het dakvlak dient een sobere uitstraling te hebben;
3. De gebouwen hebben een enkelvoudige hoofdvorm;
4. De dakhelling varieert van 40 tot 45 graden
5. Bijgebouwen worden bij voorkeur inpandig opgenomen
6. Gedekte tinten voor gevels en daken;
7. Gebruik van natuurlijke materialen.

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.

4 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 twee nieuwe woongebouwen mogelijk. Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming.

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 verwerkelijkt, 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 beknopt 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 met waarden

Voor de agrarische gronden die onderdeel uitmaakten van het voormalige agrarische bouwvlak, maar geen onderdeel uitmaken van de toekomstige woonbestemming, is wederom de bestemming Agrarisch met waarden opgenomen maar zonder bouwvlak en zonder andere bebouwingsmogelijkheden, teneinde de gewenste beeldkwaliteit te garanderen.

Wonen

De voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen, erf en tuin, zijn bestemd tot Wonen.

Wonen - Woongebouw

De twee geplande woongebouwen hebben de bestemming Wonen – Woongebouw, specifiek voor functieveranderingsinitiatieven, gekregen. De woongebouwen met inpandige bijgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het hier voor opgenomen bouwvlak. Het gaat hier om twee wooneenheden per woongebouw. In afwijking van het moederplan Buitengebied is voor dit plan de maximale oppervlakte aan inpandige bijgebouwen per wooneenheid 30 m^2.

In aanvulling op het moederplan Buitengebied is voor dit plan geregeld dat de maximale oppervlakte van de twee woongebouwen ten hoogste 197 m^2 mag bedragen exclusief de inpandige bijgebouwen.

5 Uitvoerbaarheid

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 wijzigingsplan zal gedurende een termijn van zes weken ter inzage liggen voor belanghebbenden.