

Wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging
Kollenburgweg 6 te Didam'



ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam'

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

1 februari 2013
Projectnummer 151.00.20.03.00



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	13
2.3	Geldend planologisch regime	16
2.3.1	Bestaande bestemming	16
2.3.2	Wijzigingskader	17
3	Ruimtelijke en milieutechnische haalbaarheid	19
3.1	Toets wijzigingsvoorwaarden	19
3.2	Beeldkwaliteit	25
3.3	Conclusie	25
4	Juridische toelichting	27
5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Inleiding



Bij brief van 2 december 2010 is namens eigenaar van het perceel Kollenburg 6 te Didam een verzoek ingediend bij de gemeente Montferland tot een functieverandering naar wonen voor dat zelfde perceel. Ter compensatie van beëindiging van de intensieve veehouderij (zeugenhouderij) ter plaatse, alsmede de sloop van de voormalige agrarische opstallen, wenst eigenaar ter plaatse een tweetal woongebouwen te realiseren met in ieder gebouw drie wooneenheden.

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 10 mei 2011 aangegeven bereid te zijn het eveneens toenmalige bestemmingsplan 'Buitengebied Didam' voor onderhavig perceel te willen wijzigen, mits een goede ruimtelijke onderbouwing zou uitwijzen dat ook 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 Kollenburgweg 6 te Didam is in dat nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' overeenkomstig het daaraan voorafgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Didam' bestemd tot 'Agrarisch'.

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 Kollenburgweg 6 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.

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 plangebied

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Montferland, ten zuidwesten van de kern Didam. De planlocatie grenst aan de oostzijde aan de Kollenburgweg, aan de overige zijden van de planlocatie is voornamelijk gras/-bouwland gelegen.

In de 'Erfttransformatie Kollenburgweg 6 te Didam', zoals opgesteld door het Gelders Landschap, is een beschrijving gegeven van de huidige kwaliteiten van de planlocatie:

De planlocatie ligt midden in het Kampenlandschap dat gekenmerkt wordt door een kleinschalige verkaveling. De bebouwing is geclusterd en veelal omgeven door groen. Hiertussen is het landschap meer open van karakter. Op veel plekken is de vroegere kleinschaligheid aangetast door de schaalvergroting in de landbouw. Hierdoor is veel groen verdwenen en zijn de gebouwen nadrukkelijker in het landschap aanwezig. Rondom de locatie is de bebouwing flink toegenomen. Naast enkele oude boerderijtjes zijn er ook nieuwe erven en woningen bijgekomen. Het landschap is daardoor verdicht met rood.

Langs de Kollenburgweg staat laanbeplanting die op enkele plekken onderbroken is. Nabij de locatie is op enkele plekken kavelgrensbeplanting opnieuw aangeplant. Solitaire bomen vormen hier en daar nog de restanten van het verdwenen groen.

In de omgeving van de Kollenburgweg zijn de woningen eenvoudig van karakter. Ze bestaan veelal uit één laag met een zadeldak. Hier en daar is nog een historische boerderij te vinden. Door het aanwezige groen met de bomen(rijen) heeft de straat grotendeels een besloten karakter.



Planlocatie, bron Google Earth

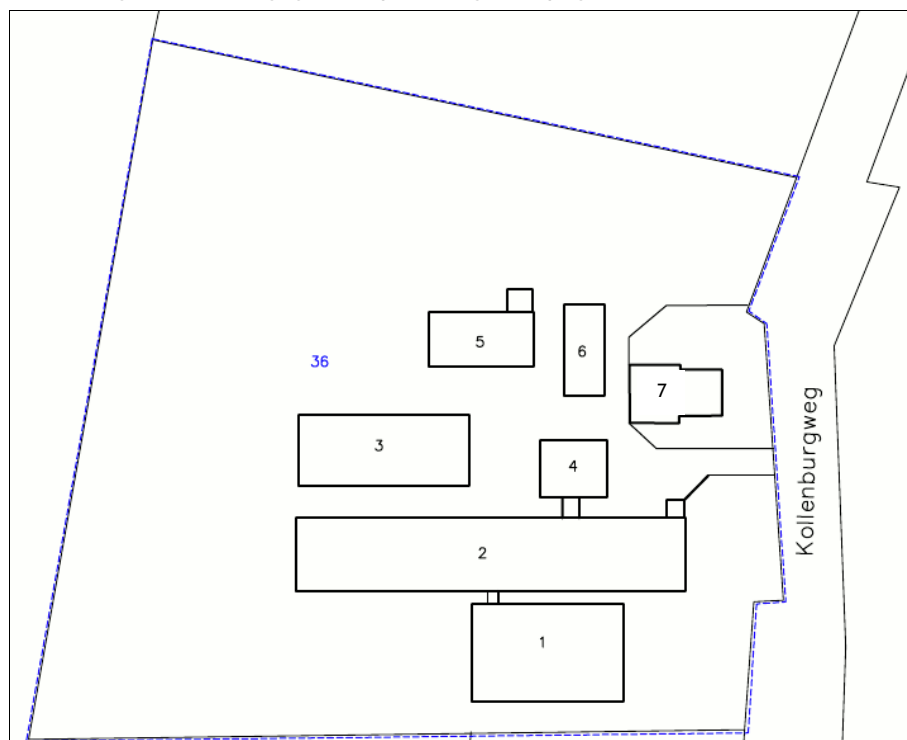
Plangebied

Op de planlocatie is momenteel een agrarisch bedrijf (zeugenhouderij) gevestigd.

De totale oppervlakte aan gebouwen bedraagt circa 2.400 m² en bestaat uit:

1. Varkensschuur (358,360 m²);
2. Varkensschuur (1.045,40 m²);
3. Varkensschuur (473,00 m²);
4. Opslag en werkplaats (143 m²);
5. Werktuigenberging en schapenstal (202,15 m²);
6. Garage/ berging (147,30 m²);
7. (Bedrijfs)woning.

De cijfers van bovengenoemde bebouwing corresponderen met de cijfers op de afbeelding, zoals weergegeven op de volgende pagina.



Schematische weergave bestaande bebouwing op planlocatie

Het betreffende perceel is gelegen langs de Kollenburgweg en heeft een oppervlakte van 16.070 m². Het heeft een 'schone' inrit naar de woning en de naastgelegen garage. De schuren en het erf worden ontsloten door een (tweede) 'vuile' inrit. Het perceel kan worden gekenmerkt als zeer compact, de schuren en woning staan rondom een klein verhard erf. Op het woonerf staan enkele fruitbomen en op het achtererf zijn enkele kleine bossages en boomgroepen te vinden. Op het zuidelijke deel van de erfscheiding staan knotwilgen. Aan de achterzijde (westzijde) wordt het perceel grotendeels afgesloten door aaneengesloten groen van het naastgelegen perceel.

2.2

Toekomstige situatie

Het bestaande bedrijf zal in de toekomst worden opgeheven. Hierbij zullen de bestaande gebouwen 1 t/m 4 worden geamoveerd, met een totaaloppervlakte van 2,047 m².

Op de planlocatie zullen twee woongebouwen worden gerealiseerd, waarbij in elk woongebouw drie wooneenheden zijn voorzien. Er ontstaan dus in totaal zes nieuwe wooneenheden. Bij elke wooneenheid is een bijgebouw van maximaal 50 m² voorzien, waardoor er voor de wooneenheden een maximale oppervlakte van 548,75 m² resteert. Per wooneenheid betekent dit een oppervlakte van maximaal 91,46 m², waarmee een maximale inhoud van 400 m³ gerealiseerd kan worden.

Inrichtingsschets

Om invulling te geven aan de inpassing van de nieuwe situatie van de planlocatie in het omliggende landschap, is door Looplan een inrichtingsschets (zie onderstaande afbeelding) opgesteld. De inrichtingsschets is gebaseerd op het door het Gelders Genootschap opgestelde document 'Erftransformatie Kollenburgweg 6 Didam Gemeente Montferland', welke op haar beurt gebaseerd is op het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied', waarin richtlijnen zijn opgenomen voor beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing bij functieveranderingsinitiatieven naar wonen. In het document 'Erftransformatie Kollenburgweg 6 te Didam' is een analyse gemaakt van de kwaliteiten van het plangebied en de omgeving. Dit heeft ertoe geleid dat voor de nieuwe erfopzet is uitgegaan van een aantal nieuwe kwaliteiten.

In de 'Notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden voor Kollenburgweg 6 Didam' (mei 2011, bijlage V) zijn aanbevelingen gedaan voor het opzetten van het erf in de nieuwe situatie. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn uitgebreid opgenomen in de Notitie, maar zijn als volgt in het kort te omschrijven:

- compacte opzet, waarbij de bestaande schuren en nieuwe woningen zo dicht mogelijk achter de bestaande woning zijn gesitueerd;
- nieuwe gebouwen zijn ondergeschikt aan bestaande woning door terugschoven ligging en bescheiden uitstraling van de schuren en nieuwe woningen;
- nieuwe (bij)gebouwen zijn één laag met kap;
- creëren van besloten en gemeenschappelijk erf, door de gebouwen rondom het erf te positioneren;
- bijgebouwen en parkeren inpandig of gezamenlijk, en aan het zicht onttrekken;
- rondom gebouwen perceel zo open mogelijk laten zodat bestaande doorzichten gehandhaafd blijven;
- bestaande wilgen als erfafscheiding handhaven, op benodigde plaatsen hagen als erfafscheiding toevoegen;

- toevoegen van groen rondom het erf en kavelscheidingen, de weiden blijven open.

Kollenburgweg 6 te Didam



Uitwerking inrichtingschets

13 november 2012

LOO PLAN
voor bos, natuur en landschap

Landschap

Tussen de gebouwen zijn kleine openingen gehouden, zodat er spannende doorzichten naar het open landschap ontstaan. Rondom de gebouwen blijft het perceel zo open mogelijk zodat bestaande doorzichten gehandhaafd blijven. Het plaatsen van losse boomgroepen op het nog open perceel geeft de ruimte enige schaal en maat. Tevens worden de gebouwen hierdoor meer vanzelfsprekend in het landschap opgenomen.

Op de erfafscheidingen worden de bestaande wilgen gehandhaafd en op de benodigde plaatsen worden hagen als erfafscheiding toegevoegd. Groen wordt vooral toegevoegd als losse boomgroepen op het erf en als het aanbrengen van laanbeplanting, zodat het erf verankerd komt te liggen aan de landschappelijke structuur. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van streekeigen beplanting. De weiden blijven open, om de afwisseling tussen beslotenheid en meer open plekken te versterken.

Erf en gebouwen

Vanwege het beleid van de gemeente is gezocht naar een compacte opzet waarbij de bestaande schuren en de nieuwe woningen achter de bestaande woning zijn gesitueerd. Om het gebied tussen de bebouwing en het achter gelegen groen zo open mogelijk te houden, is de nieuwe bebouwing zo dicht mogelijk achter het woonhuis geplaatst, doch wel zodanig dat ook een functionele situatie ontstaat voor de nieuwe bewoners. De gebouwen vormen samen een ensemble en zijn gesitueerd binnen het oorspronkelijke bouwvlak.

Door de teruggeschoven ligging ten opzichte van de woning en de geringe hoogte en bescheiden uitstraling van de schuren en de nieuwe woningen, nemen de nieuwe gebouwen een ondergeschikte positie in ten opzichte van de woning. De nieuwe (bij)gebouwen zijn één laag met kap.

Door de gebouwen rondom een gezamenlijk erf te positioneren ontstaat een besloten en gemeenschappelijk erf, van waaruit alle gebouwen ontsloten zullen worden. Tevens is hier ruimte voor parkeren. Door de omsloten bebouwing worden de auto's vanuit de omgeving aan het zicht onttrokken. Bijgebouwen en parkeren zijn inbandig of gezamenlijk.

Verkeer en parkeren

Verkeer

De planlocatie wordt voor autoverkeer op de Kollenburgweg ontsloten via één bestaande erftoegangsweg. Om een inschatting te maken van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuw te realiseren woning 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 rijwoningen met garage'. Voor zes woningen betekent dit 50 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Kollenburgweg.

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.

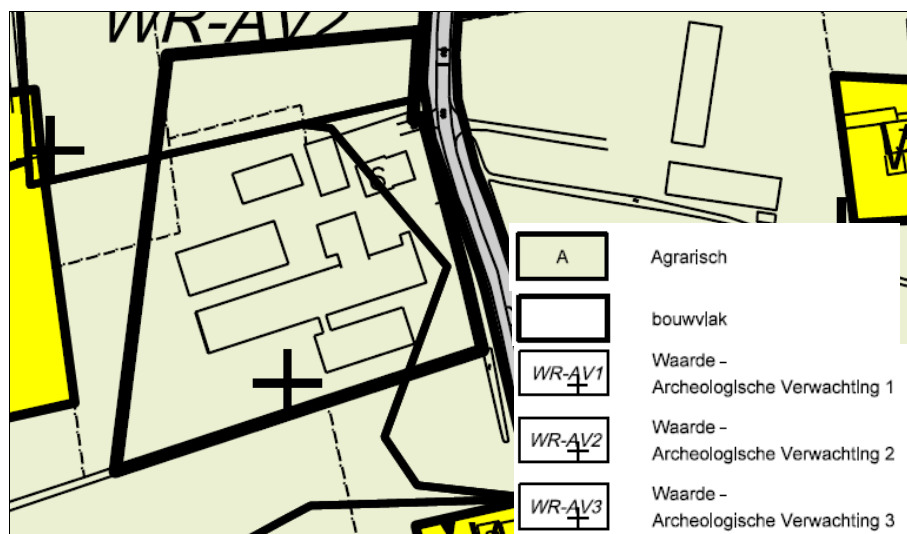
2.3

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 een bouwvlak. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijen, boomkwekerijen etc. Tevens zijn de gronden bestemd voor intensieve veehouderijen, uitsluitend voor zover het bestaande intensieve veehouderijen betreft.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' was ter plaatse van de Kollenburgweg 6 sprake van een bestaande intensieve veehouderij. Deze veehouderij is ook opgenomen in bijlage 1 'overzicht bestaande intensieve veehouderijen' bij de toelichting van het 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.

In de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in de bovengenoemde artikelen van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit is opgenomen in de tabel 'Toetsing voorgenomen ontwikkelingen aan vereisten uit bestemmingsplan Buitengebied Montferland' (zie pagina 24 en 25) en tevens opgenomen in het volgende hoofdstuk. Hier wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor functieverandering naar wonen.

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 Kollenburgweg 6 d.d. 1 oktober 2012 met de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken naar bodem, flora en fauna, geur, geluid en archeologie). 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 (P1888.01, d.d. 15 augustus 2011) 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 aanwezige 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 2.047 m ² , derhalve ruimschoots boven 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 50 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., inrichtingsschets (Loopplan) en Notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden (Gelders Genootschap).
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 1629, rapportnummer 1153, d.d. 18 februari 2011) uitgevoerd. Nader onderzoek alsmede het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk. Voor het gehele plangebied geldt dat, aangezien ontheffing voor broedvogels niet mogelijk is, de werkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli) dienen te worden gestart. 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 verbindingzone', 'ehs - natuur' of 'ehs - verweven', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant worden aangetast,	Niet van toepassing.

Art.	Voorwaarde uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
	tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoen- de tegemoet kan worden gekomen	
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 zes wooneen- heden.
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 sanering heeft plaatsgevonden	In februari/ maart 2011 is door Kobessen Milieu B.V. een verkennend bodem- onderzoek uitgevoerd op de planlocatie (projectnummer P1888.01, d.d. 11 mei 2011). 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. Relevante wateraspecten zijn toename van afvalwater en kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak.
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	In het kader van de afvoer van het afvalwater in relatie tot de capaciteit van de bestaande riolering is een quickscan uitgevoerd.
43.3.1.n	functieverandering dient geen negatieve gevolgen te hebben voor de archeologische waarden	Door Hamaland Advies is een archeologisch bureauonderzoek (project 2011051, d.d. 9 augustus 2011) uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkelin- gen op de planlocatie. Door Econsultancy is vervolgens een archeologisch karterend booronderzoek (rapport 12065764, d.d. 16 augustus 2012) uitge- voerd op de planlocatie. Op basis van het uitgevoerde archeologisch onder- zoek 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 Kobessen Milieu B.V. is een onderzoek naar de geurhinder als gevolg van de nabij gelegen veehouderijen (P1888.01, d.d. 15 augustus 2011) uitge- voerd. 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	Door Kobessen Milieu B.V. (projectnummer P1888.01, d.d. 6 april 2011) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting van het wegver- keer over de omliggende wegen. Uit de resultaten van het akoestisch onder- zoek blijkt dat, indien de nieuw te realiseren woningen zodanig worden gesitueerd binnen het bouwblok op de planlocatie, dat de gevels van de

Art.	Voorwaarde uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
		woningen op minimaal 7,9 m afstand van de wegas van de Kollenburgweg en op minimaal 200 m afstand van de wegas van de Tatelaarweg gelegen zijn, de geluidsbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer op de genoemde wegen voldoet aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. 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 worden twee woongebouwen gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zal 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 rond het oorspronkelijk erf gerealiseerd, 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 beide woongebouwen worden drie 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 50 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 (ex. bestaande woning): Huidig: 2.396,45 m ² Nieuw: 1.198,23 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

Zoals in paragraaf 2.2 reeds is weergegeven is het erfinrichtingsplan tot stand gekomen op grond van het op het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied' gebaseerde document 'Erftransformatie Kollenburgweg 6 te Didam'. Het erfinrichtingsplan geeft uitsluitend duidelijkheid over de plaatsing van de nieuwe gebouwen op het nieuwe erf. De gebouwen zijn daarbij zodanig gesitueerd dat:

1. de nieuwe bebouwing, voor wat betreft goothoogte en positie (visueel), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
2. deze worden ontsloten door de voormalige 'vuile' toegangsweg op het perceel;
3. sprake is van clustering rond een gemeenschappelijk erf;
4. het erf in de nieuwe situatie is verkleind ten opzichte van het agrarisch bouwvlak in de bestaande situatie.

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

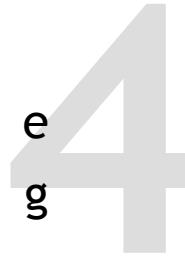
1. Opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, moeten worden voorkomen. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van beplanting. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden daarom uitgesloten in het bestemmingsplan.
2. De op te richten woongebouwen hebben een enkelvoudige hoofdvorm, hebben een sobere 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.

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 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 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

Voor de agrarische gronden die onderdeel uitmaakten van het voormalige agrarisch bouwvlak, maar geen onderdeel uitmaken van de toekomstige woonbestemming, is wederom de bestemming Agrarisch opgenomen maar zonder bouwvlak en zonder andere bebouwingsmogelijkheden, teneinde de gewenste beeldkwaliteit te garanderen. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is gebruik gemaakt van de aanduiding 'groen'.

Wonen

De huidige woning met bijbehorende bijgebouwen, erf en tuin, zijn bestemd tot Wonen. De bebouwing mag alleen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

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

Wonen - Woongebouw

De twee 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 drie wooneenheden per woongebouw. Per wooneenheid is een maximale inhoud van 400 m³ toegestaan.

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