Buitengebied, wijziging Fluunseweg 14 te Didam

BügelHajema

Plek voor ideeën

Buitengebied, wijziging Fluunseweg 14 te Didam

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

10 december 2013
Projectnummer 151.00.02.03.00

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

Planlocatie, bron 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 14
- 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 27

4 Juridische toelichting 29

5 Uitvoerbaarheid 31
- 5.1 Economische uitvoerbaarheid 31
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 31

1 Inleiding

Bij brief van 31 mei 2011 is namens eigenaar van het perceel Fluunseweg 14 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 (varkenshouderij) ter plaatse, alsmede de sloop van de voormalige agrarische opstallen, wenst eigenaar ter plaatse een tweetal woongebouwen te realiseren met in ieder woongebouw drie wooneenheden. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning behouden als burgerwoning.

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 19 juli 2011 aangegeven bereid te zijn om medewerking te willen verlenen aan het verzoek, 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 Fluunseweg 14 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 'Buitengebied, wijziging Fluunseweg 14 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

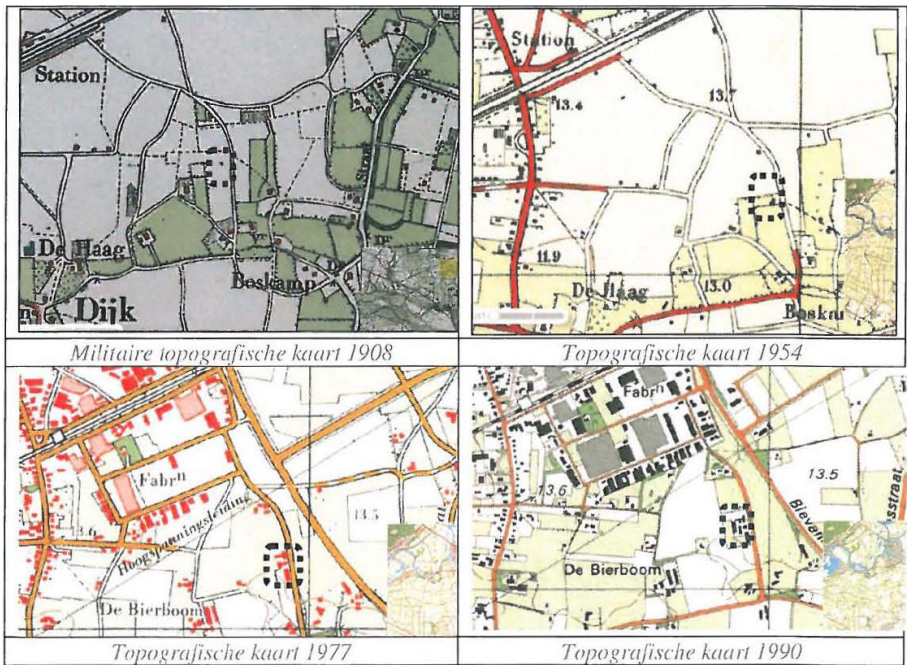
2.1 Huidige situatie

Landschap: historie en ontwikkeling

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Montferland, ten zuiden van de kern Didam. Het gebied waarin de planlocatie is gelegen wordt globaal aan de noordzijde begrenst door de bedrijventerreinen Fluun I en Fluun II (gelegen op circa 180 m afstand), aan de oostzijde door de provinciale weg Bievankweg (N335, gelegen op circa 100 m afstand), en aan de zuid/westzijde door de rijkswegen A18 en A12.

Planlocatie, bron Google Earth

Uit historische kaarten van het gebied waarin de plan locatie is gelegen blijkt dat het relatief open gebied waarin de planlocatie ooit gelegen heeft, in de loop van de afgelopen eeuw steeds minder open is geworden. Dit komt met name door het oprukken van de bebouwing van de kern Didam, waarbij op de kaart uit 1977 al duidelijk te zien valt dat er met name bedrijven worden gevestigd in het gebied tussen de planlocatie en de bebouwde kom van Didam. Onder meer ten behoeve van de ontsluiting van deze bedrijven wordt in de periode tussen 1954 en 1977 een groot aantal wegen aangelegd rondom de gevestigde bedrijven en ten oosten van de planlocatie (thans Bievankweg). De locatie waar sinds 1954 verschillende bedrijven zich gevestigd hebben, is momenteel aan te merken als bedrijventerrein Fluun I en Fluun II.



Historische ontwikkeling van de planlocatie,
bron: www.watwaswaar.nl

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 essen/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

Op de planlocatie is een agrarisch bedrijf gevestigd. Daartoe is er op de locatie sprake van diverse bebouwing, bestaande uit een bedrijfswoning en verschillende schuren/stallen t.b.v. het in werking hebben van een varkenshouderij. Ten behoeve van de bedrijfsvoering is een milieuvergunning van kracht met een maximale vergunde geuremissie van 18.235 ou/s. De Wm-revisievergunning is verleend op 12-09-2000.

Planlocatie, bron Google Earth

Tussen en rondom de bebouwing is er sprake van een erfverharding met beton, asfalt, klinkers en puin.
Langs de Fluunseweg zijn ter hoogte van de planlocatie enkele bomen aanwezig, aan de achterkant en westkant van het erf is een houtsingel gelegen die het erf afschermd van het achterliggende agrarisch landschap.

De planlocatie wordt in de huidige situatie op de Fluunseweg ontsloten door twee inritten, welke zijn verhard middels klinkers (noordelijke inrit) en stelconplaten/beton (zuidelijke 'vuile' inrit). Nabij de bestaande bedrijfswoning is een tuin ingericht voor de bewoners. Rondom de agrarische bebouwing is het overige gedeelte van de planlocatie momenteel in gebruik als gras-/bouwland. Hierop is geen bebouwing en verharding aanwezig.

2.2
Toekomstige situatie

Erf en bebouwing

Op de planlocatie is momenteel een agrarisch bedrijf aanwezig, bestaande uit een bedrijfswoning en een aantal opstallen. De bestaande agrarische opstallen hebben een totaal oppervlakte van 2.211 m^2. Twee schuren (resp. 192 en 110 m^2) zullen ten behoeve van de bestaande woning worden behouden. De overige agrarische opstallen (in totaal 1.909 m^2) zullen worden gesloopt. Het betreft drie opstallen met een oppervlakte van 535 m^2, 245 m^2 en 1.129 m^2.

Op de planlocatie zullen, buiten het handhaven van de bestaande bedrijfswoning en genoemde tweetal schuren, twee woongebouwen met elk drie wooneenheden met bijgebouwen worden gerealiseerd. De maximale inhoud per wooneenheid zal 400 m^3 bedragen. Per wooneenheid is een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 50 m^2 voorzien.

Landschappelijke inpassing

Om invulling te geven aan de inpassing van de nieuwe situatie van de planlocatie in het omliggende landschap, is door Looplan te De Steeg een inrichtingsschets (zie onderstaande afbeelding) opgesteld.
Ten zuiden van de bestaande woning wordt een centraal erf gesitueerd, dat bestaat uit een (half)verhard terrein met in het midden daarvan een drietal bomen (walnoot) in een grasperkje. De nieuw te realiseren woongebouwen worden tevens gesitueerd aan het centrale erf. Aan de vrije (oost)zijde van het centrale erf, rondom het bestaande NUON-gebouw, wordt gemengde beplanting (gelderse roos, hazelaar, hulst, liguster en meidoorn) aangebracht. Nabij de bestaande woning worden de bestaande bomen (langs de Fluunseweg en ten noorden van de woning) behouden. De bestaande bomenrij langs de Fluunseweg wordt in zowel noordelijke als zuidelijke richting verlengd door de plaatsing van winterlinden. De tuinen van de wooneenheden van het meest westelijk te bouwen woongebouw worden afgescheiden van het achterliggende agrarisch landschap door de reeds bestaande singel.
Het agrarisch gebied rondom de leefruimte van de woningen (centraal erf, woningen met tuin) blijft voornamelijk voorzien van gras, waarin op verschillende locaties groepen hoogstam fruitbomen worden aangeplant. De zuidzijde van het grasland wordt afgescheiden van de naastgelegen percelen door een elzensingel (struikvormend). Ook wordt een elzengroep (boomvormend) voorzien. In het grasland is tenslotte een poel voorzien.

Verkeer en parkeren

De planlocatie wordt voor autoverkeer op de Fluunseweg ontsloten via twee bestaande erftoegangswegen, die beide uitkomen op het centrale middenterrein. Om een inschatting te maken van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuw te realiseren wooneenheden, 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’ (6x). Voor genoemde woningen betekent dit 50 motorvoertuig-bewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende (rustige) verkeersbeeld van de Fluunseweg.

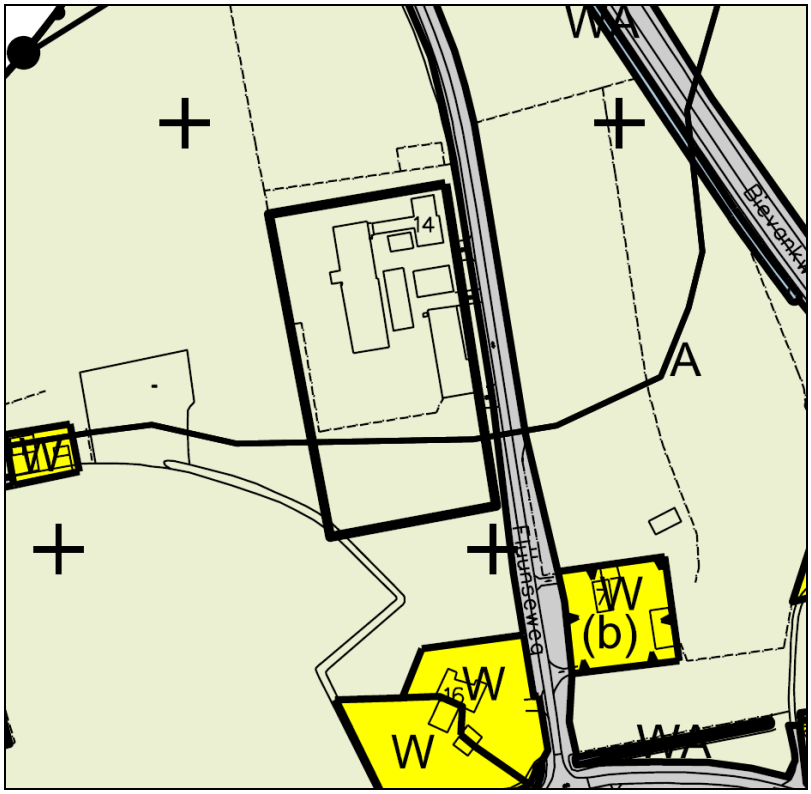
Op de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van de bij de wooneenheden behorende personenwagens, zowel op het erf als eventueel in de nieuw te realiseren en/of te handhaven bijgebouwen. Het realiseren van extra parkeergelegenheid buiten de planlocatie is niet noodzakelijk.

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. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ was ter plaatse van de Fluunseweg 14 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’.

Over het noordelijk deel van het plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ gelegen en over het zuidelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 3’.



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 verwerkt 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 de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.
In het kader van de uitvoerbaarheid is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing aangeleverd ('Ruimtelijke onderbouwing Functiewijziging Agrarisch naar Wonen Fluunseweg 14 te Didam (gemeente Montferland) d.d. 25 augustus 2013, 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 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.	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 (P1957.01, d.d. 21 december 2011) uitgevoerd. Het aspect geur levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan. Omliggende bedrijven en functies worden niet extra belemmerd door de realisering van de nieuwe woningen, dan reeds door de bestaande woningen die dichter bij de bedrijfsactiviteiten zijn gelegen. Het plangebied is gelegen op circa 180 m afstand van het bedrijventerrein Fluun. Tevens is het plangebied gelegen buiten de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Woonwijken Didam'.
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 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	Te amoveren oppervlak op de planlocatie bedraagt 1.909 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 50 motorvoertuigbewegingen per etmaal kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Fluunseweg.
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)).
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 Quickscan Natuurtoets (projectnummer 1791, rapportnummer 1214, d.d. december 2011) uitgevoerd. Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen is noodzakelijk, wanneer al het groen in het plangebied verdwijnt en/of het woonhuis gesloopt of verbouwd wordt. Hiervan is geen sprake. Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van de steenuil is noodzakelijk. Hiervoor is gebruik gemaakt van het door Econsultancy opgestelde Aanvullend ecologisch onderzoek en activiteitenplan Oostelijke randweg Didam (projectnummer MON.CIV.ECO2, rapportnummer 12055665, d.d. 29 april 2013). De planlocatie Fluunseweg 14 valt namelijk onder het gebied dat hiervoor is

Art.	Voorwaarde uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
		onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat er in de omgeving van de planlocatie nestlocaties van steenuilen aanwezig zijn, echter op de planlocatie Fluunseweg 14 is geen nest locatie aangetroffen. Door de ontwikkelingen op de planlocatie wordt derhalve geen vaste rust- en verblijfplaats van een steenuil aangetast. 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 zes 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 sanering heeft plaatsgevonden	In december 2011 is door Kobessen Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbest-in-puin onderzoek uitgevoerd op de planlocatie (projectnummer P1957.01, d.d. 22 december 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 riolering en afvalwaterketen en wateroverlast (oppervlaktewater). In het kader van de vuilwaterafvoer zullen nadere maatregelen moeten 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 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. Gezien de uitkomsten van de boringen waarbij sprake is van een verstoorde/vergraven bodemopbouw, is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Art.	Voorwaarde uit bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'	Toetsing
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 (P1957.01, d.d. 21 december 2011) 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	Door Kobessen Milieu B.V. (projectnummer P1957.01, d.d. 1 november 2012) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (SRM1). Vervolgens is door Aldeco (rapportnummer: 20134142.R01.V01, document: 7897, d.d. 20 maart 2013) een aanvullend akoestisch onderzoek (SRM II) uitgevoerd om de geluidsbelasting ten gevolge van de Bievankweg en de toekomstige Zuidelijke Randweg te berekenen. De gecumuleerde geluidsbelasting, exclusief correctie conform artikel 110g Wgh, bedraagt ter plaatse van de nieuwbouwwoningen maximaal 49 dB. De resultaten geven aan dat de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de realisatie van de wooneenheden. 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 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 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 binnen het oorspronkelijk bouwvlak 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	De maximale inhoud per wooneenheid zal voldoen aan de eisen.
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: 2.211 m^2 Nieuw: 1.105,5 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.
Ten noorden van het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen met bijbehorende beschermingszone. Het plangebied is op 135 m gelegen van deze zone en levert zodoende geen belemmeringen op voor onderhavig initiatief.

3.2
Beeldkwaliteit

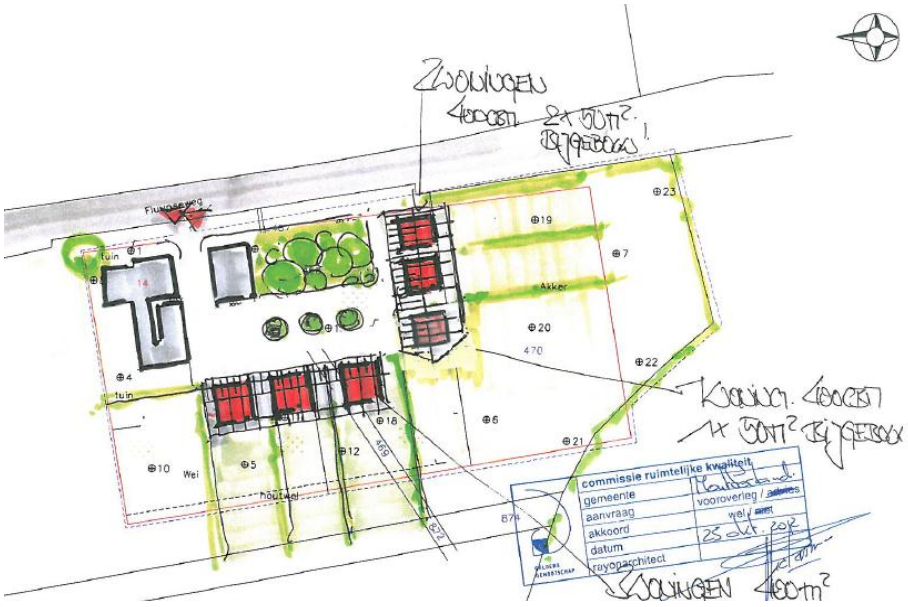
Zoals in paragraaf 2.2 reeds is weergegeven, is er een erfinrichtingsplan tot stand gekomen. Het erfinrichtingsplan geeft uitsluitend duidelijkheid over de plaatsing van de nieuwe gebouwen op het nieuwe erf. De gebouwen zijn daarbij zodanig gesitueerd dat:

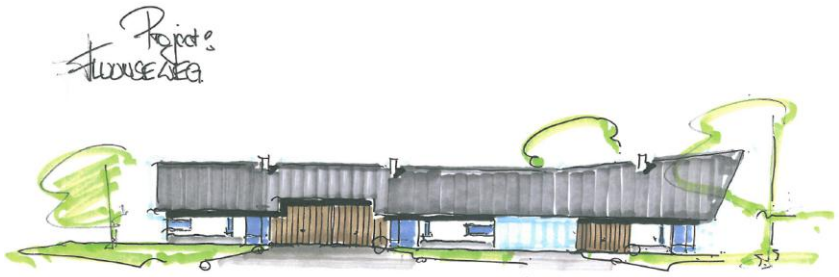
1. de nieuwe bebouwing, voor wat betreft goothoogte en positie (visueel), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
2. deze worden ontsloten door de voormalige 'vuile' toegangsweg op het perceel;
3. sprake is van clustering rond een gemeenschappelijk erf;
4. het erf in de nieuwe situatie is verkleind ten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

Het Gelders Genootschap heeft het inrichtingsplan op 12 oktober 2012 getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en aangegeven dat het plan met de richtlijnen in overeenstemming is. Vervolgens zijn onderstaande schetsen aan de commissie ruimtelijke kwaliteit voorgelegd. Deze is op 25 oktober 2012 akkoord gegaan met de voorstellen.


Fluunseweg
tuin
Akker
470
tuin
Wei
houtwal
commissie ruimtelijke kwaliteit
gemeente
aanvraag
akkoord
datum
rayonarchitect



commissie ruimtelijke kwaliteit
gemeente
aanvraag
akkoord
datum
rayonarchitect

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'.

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 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 woonbestemmingen, 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. In de regels is specifiek aangegeven dat de gezamenlijke oppervlakte van de woongebouwen maximaal 803,5 m^2 mag bedragen, dit is inclusief het (inpandig) bijgebouw van 50 m^2 per wooneenheid.

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 ontwerp wijzigingsplan heeft van 3 oktober 2013 t/m 13 november 2013 ter inzage gelegen voor belanghebbenden. Tegen het wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.