

Ruimtelijke onderbouwing
Functiewijziging Agrarisch naar Wonen
Sint Isidorusstraat 15 te Stokkum
(gemeente Montferland)



Opdrachtgever : Familie Verwaaijen
Projectnummer : P1956.01
Project : Ruimtelijke onderbouwing St. Isidorusstraat 15 te Stokkum
Datum : 26 oktober 2012
Status : Tweede concept

Auteur:	Datum:
Dhr. J. Geerdink	26 oktober 2012

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	PROJECTGEGEVENS	4
1.3	BESTAANDE SITUATIE	5
2	BELEID	7
2.1	RIJKSBELEID	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID	7
2.2.1	<i>Structuurvisie Gelderland 2005</i>	7
2.2.2	<i>Reconstructieplan Achterhoek en Liemers</i>	10
2.3	REGIONAAL BELEID	11
2.3.1	<i>Regionaal plan 2005 – 2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen</i>	11
2.3.2	<i>Regionale beleidsinvulling Functieverandering Stadsregio</i>	12
2.4	GEMEENTELIJK BELEID	14
2.4.1	<i>Structuurvisie Montferland</i>	14
2.4.2	<i>Parapluzieking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied</i>	15
2.4.3	<i>Bestemmingsplan Buitengebied (Montferland)</i>	16
2.5	CONCLUSIE	18
3	MILIEUTECHNISCHE EN RUIMTELIJKE ASPECTEN	19
3.1	INLEIDING	19
3.2	BODEM	19
3.3	GELUID	21
3.4	GEURHINDER	23
3.5	EXTERNE VEILIGHEID	24
3.6	WATERTOETS	26
3.7	ARCHEOLOGIE	28
3.8	FLORA EN FAUNA	30
3.9	LUCHTKWALITEIT	32
3.10	CONCLUSIE MILIEUTECHNISCHE EN RUIMTELIJKE ASPECTEN	33
4	NIEUWBOUWPLAN	34
5	VERKEER EN PARKEREN	36
5.1	VERKEER	36
5.2	PARKEREN	36
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
6.1	EXPLOITATIE	37
6.2	PLANSCHADE	37

Afbeeldingen

Afbeelding 1	Luchtfoto van huidige situatie (bron: Google Earth)	5
Afbeelding 2	Ligging planlocatie (rode cirkel) ten westen van de kern Stokkum en ten..... oosten van de Montferlandse bossen	6
Afbeelding 3	De planlocatie, vanaf de St. Isidorusstraat (bron: Google Streetview)	6
Afbeelding 4	Uitsnede Beleidskaart Ruimtelijke structuur	9
Afbeelding 5	Uitsnede Zoneringskaart Reconstructieplan	10
Afbeelding 6	Uitsnede Beleidskaart Regionaal Plan 2005 – 2020.....	11
Afbeelding 7	Uitsnede Kaart Structuurvisie Montferland	14
Afbeelding 8	Situatie planlocatie (Bron: Google Maps)	22
Afbeelding 9	Situatie externe veiligheid (bron: Risicokaart Gelderland)	25
Afbeelding 10	Uitsnede archeologische Maatregelenkaart Montferland	28
Afbeelding 11	Resultaat berekening NIBM-tool	32
Afbeelding 12	Inrichtingschets Looplan (versie 25-10-2012).....	35

Bijlagen

- I. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek
(Kobessen Milieu B.V., projectnr. P1956.01, 13 april 2012)
- II. Rapportage Quicksan natuurtoets
(Stichting Staring Advies, rapport 1216, d.d. april 2012)
- III. Rapportage onderzoek geurhinder veehouderijen
(Kobessen Milieu B.V., projectnummer P1956.01, d.d. 03 februari 2012)
- IV. Rapportage archeologisch bureauonderzoek
(Hamaland Advies, project 2011213, d.d. 25-10-2012)
- V. Rapportage archeologisch booronderzoek
(MUG Ingenieursbureau, project 92119611, d.d. 27-09-2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Verwaaijen is eigenaar van de rundveehouderij met opstallen op het perceel St. Isidorusstraat 15, 7039 CW te Stokkum (gemeente Montferland). Namens de familie Verwaaijen heeft de heer R. Barthen van 't Bonte Paard Advies te Didam een principeverzoek om functieverandering van de planlocatie St. Isidorusstraat 15 ingediend bij de gemeente Montferland. De eigenaren zijn voornemens de agrarische bedrijfsvoering op de planlocatie te beëindigen en de bestemming van de planlocatie te wijzigen naar Wonen ten behoeve van het realiseren van 2 woongebouwen met in totaal 4 wooneenheden (2 wooneenheden per woongebouw) inclusief bijgebouwen. De ontwikkelingen op de planlocatie zijn echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Montferland heeft bij brief d.d. 22 maart 2011 laten weten dat de voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in de parapluperziening 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' (VAB-beleid). In haar brief verzoekt de gemeente Montferland middels een Ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat het initiatief niet op ruimtelijke, milieutechnische en andere belemmeringen stuit. De voorwaarden waaraan getoetst dient te worden zijn opgenomen in artikel 4A onder lid 1 (Algemene voorwaarden) en lid 5 (Oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden) van de parapluperziening 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'.

Om een invulling te geven aan de door de gemeente Montferland gevraagde informatie, is door Kobessen Milieu B.V. te Arnhem een Ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin op bovengenoemde aspecten wordt ingegaan. Ten behoeve van enkele aspecten zijn aanvullende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd, waarvan de rapportages als bijlage bij deze Ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd. Beschrijvingen van de belangrijkste conclusies uit de rapportages van de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken zijn in de Ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

1.2 Projectgegevens

Op de planlocatie en de voorgenomen ontwikkelingen, zijn de volgende gegevens van toepassing.

Planlocatie

Sint Isidorusstraat 15
7039 CW te Stokkum
Gemeente Montferland

Kadastrale aanduiding

Gemeente 's-Heerenberg
Sectie F
Perceel 2631 (gedeeltelijk)
Eigendom van: Theodorus Gerhardus Bernardus Wilhelmus Verwaaijen

Bevoegd gezag

Gemeente Montferland
Postbus 47
6940 BA Didam

1.3 Bestaande situatie

De planlocatie ligt 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.

Op de planlocatie is het agrarische bedrijf van de familie Verwaaijen gevestigd. Daartoe is er op de locatie sprake van diverse bebouwing, bestaande uit:

1. Bedrijfswoning met inbandige garage en vrijstaande berging
2. Schuur voor 11 stuks opfokkalveren
3. Schuur voor 36 kalveren en pinken
4. Schuur voor 28 stuks jongvee
5. Ligboxenstal voor 28 stuks jongvee
6. (Vergunde maar niet gebouwde werktuigenberging en opslagruimte)

Ten behoeve van de bedrijfsvoering is een milieuvergunning van kracht voor het in werking hebben van een rundveehouderij (vrouwelijk jongvee tot 2 jaar) met een maximale vergunde geuremissie van 0 ou/s. De Wm-revisievergunning is verleend op 22-06-2010.

Tussen de bestaande bebouwing is er sprake van een erfverharding met klinkers en beton. De planlocatie wordt in de huidige situatie op de St. Isidorusstraat ontsloten door twee inritten. Ten westen van de planlocatie, aan de overzijde van de St. Isidorusstraat, is Camping Brockhausen gelegen, welke is gelegen aan de rand van de Montferlandse bossen.

Afbeelding 1 Luchtfoto van huidige situatie (bron: Google Earth)



Afbeelding 2 Ligging planlocatie (rode cirkel) ten westen van de kern Stokkum en ten oosten van de Montferlandse bossen



Afbeelding 3 De planlocatie, vanaf de St. Isidorusstraat (bron: Google Streetview)



2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening is in hoofdlijnen vastgelegd in de Nota Ruimte. Gezien de kleinschalige omvang van de ontwikkelingen op de planlocatie, kan ervan uitgegaan worden dat er vanuit de Nota Ruimte geen relevante regelgeving van invloed is op de voorgenomen ontwikkelingen. Een nadere beschrijving van de Nota Ruimte is daarom niet opgenomen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Gelderland 2005

De provincie Gelderland bepaalt op hoofdlijnen de verdeling en het gebruik van de ruimte in Gelderland. Waar wonen en werken mensen, en waar krijgt de natuur de ruimte? Hoe de provincie Gelderland de ruimte wil verdelen en gebruiken staat in de algemene structuurvisie ruimtelijke ordening, voorheen het Streekplan Gelderland 2005.

Op 29 juni 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland het “Streekplan Gelderland 2005” vastgesteld. De Structuurvisie Gelderland 2005 (sinds de invoering van de Wro in juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie) heeft als uitgangspunt ‘verbetering van de ruimtelijke kwaliteit’. Dit uit zich op tal van terreinen, zoals de stedelijke vernieuwingsopgave, de ontwikkeling van het platteland en de toenemende aandacht voor water als ordenend principe. De Structuurvisie geeft het provinciale ruimtelijk beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen aan. Die lijnen zijn herkenbaar in de “ruimtelijke hoofdstructuur”. Voor het landelijk gebied geldt dat regio’s en gemeenten meer vrijheid krijgen om ruimte voor wonen en werken te verdelen.

Het ruimtelijk beleid richt zich op de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur welke gevormd wordt door het groenblauwe raamwerk (natuur, water, landschap) en het rode raamwerk (wonen, werken, vervoer). In het groenblauwe raamwerk ligt het accent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en gebieden, in het rode raamwerk op het ontwikkelingsbeleid van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelt. De gebieden die niet zijn ingedeeld in het groenblauwe of rode raamwerk, worden aangemerkt als multifunctioneel gebied. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Op de Beleidskaart Ruimtelijke structuur ligt de planlocatie in het ‘Multifunctioneel gebied’ met de aanduiding “Waardevol landschap”. Daarnaast is de planlocatie aangewezen als gebied voor ‘Extensivering intensieve veehouderij’. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een ‘ja mits’-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones

landschappelijke versterking, en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

Voor gebieden die zijn aangewezen als gebied voor ‘extensivering intensieve veehouderij’ zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij is niet toegestaan.
- Uitbreiding van bebouwing voor intensieve veehouderij is in beginsel uitgesloten, tenzij de uitbreiding aantoonbaar noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid, zonder dat het aantal dierplaatsen toeneemt.
- Vervangende nieuwbouw is toegestaan mits de staloppervlakte niet toeneemt.

Functieverandering buitengebied

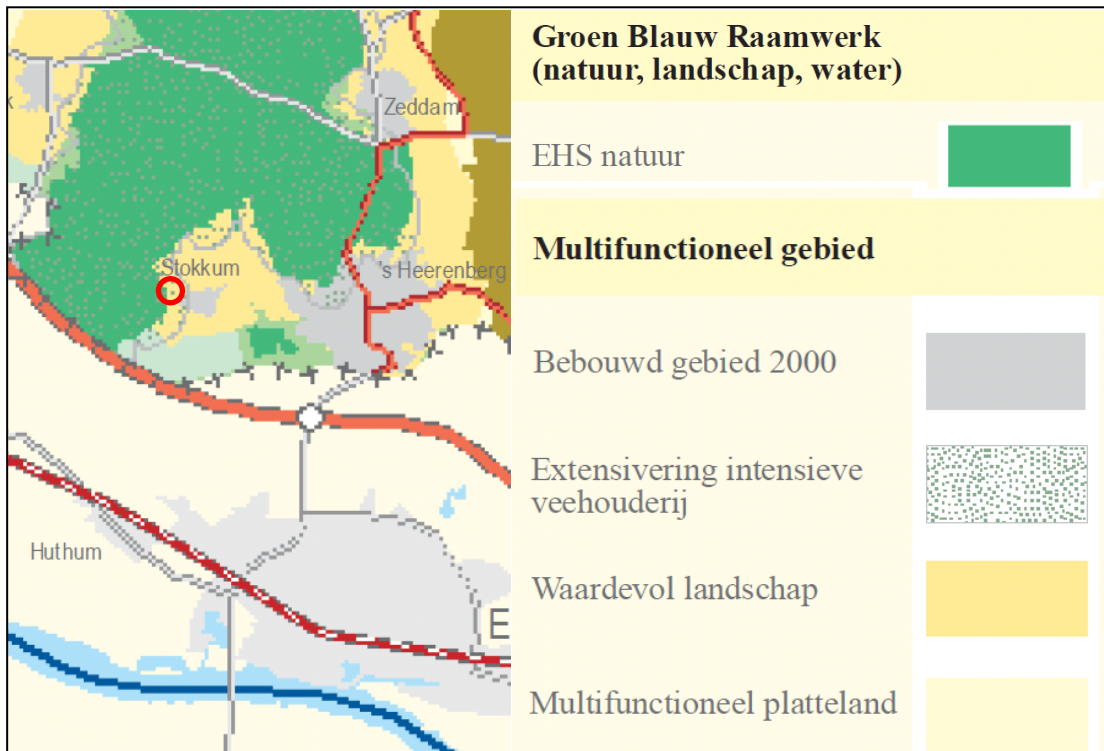
In paragraaf 2.3 van de Structuurvisie zijn de voorwaarden voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied opgenomen. De provincie wil bevorderen dat gebouwen, die hun functie verliezen door onder meer beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering, op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen.

De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen.
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied.
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden.
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de ‘eisen’ die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld. Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Afbeelding 4 Uitsnede Beleidskaart Ruimtelijke structuur



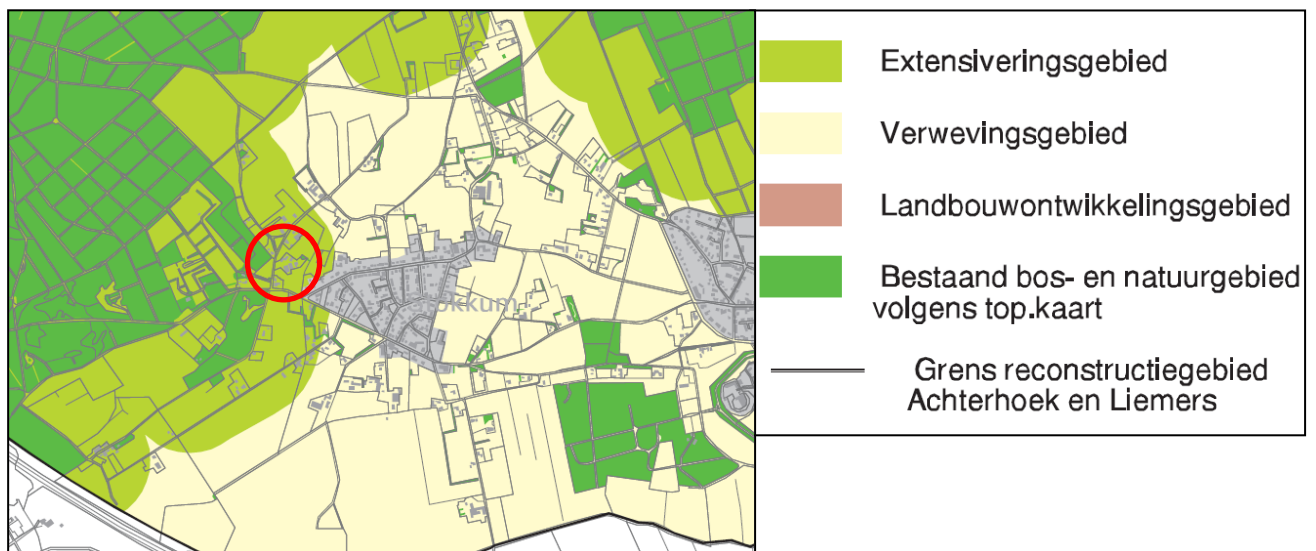
2.2.2 Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 23 februari 2005 het ‘Reconstructieplan Achterhoek en Liemers’ vastgesteld dat vervolgens op 5 april 2005 is goedgekeurd door het Rijk.

Het reconstructieplan Achterhoek en Liemers is nodig om de problemen die op het platteland spelen te kunnen aanpakken. In delen van het landelijk gebied zitten de (intensieve) landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar te vaak in de weg. Het gevolg is dat vooral economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie zich niet genoeg kunnen ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water te weinig verbetert. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouw-ontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

De planlocatie is gelegen in het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als extensiveringsgebied (zie afbeelding 5). Het beleid voor extensiveringsgebieden is gericht op de primaten wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is, of in het kader van de reconstructie onmogelijk gemaakt zal worden. Voor andere bebouwing en activiteiten dan die voor de intensieve veehouderij geldt onverkort het reguliere ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in de Structuurvisie en bestemmingsplannen.

Afbeelding 5 Uitsnede Zoneringskaart Reconstructieplan



2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal plan 2005 – 2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen

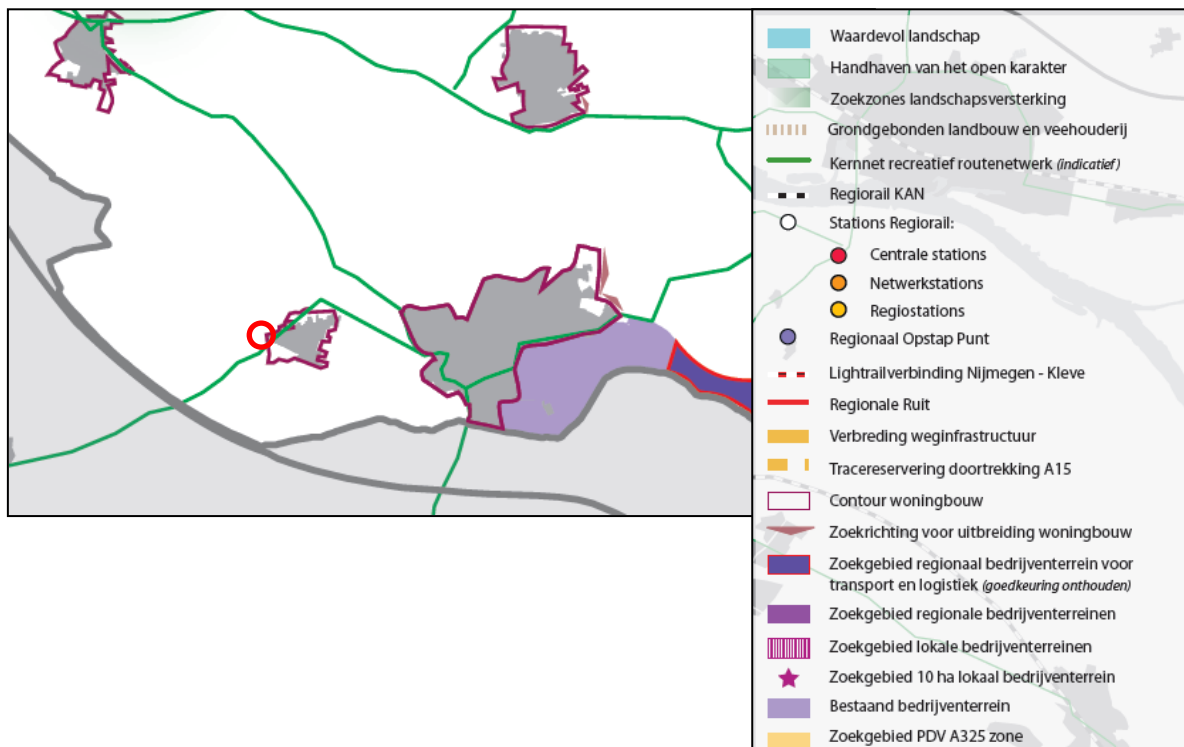
De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in het Regionaal plan 2005 – 2020 (vastgesteld door de KAN-raad op 26 oktober 2006) de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen. Dit Regionaal Plan laat zien hoe de betrokken gemeenten binnen de stadsregio streven naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen als geheel. Met dit Regionaal Plan ontwikkelt de stadsregio ruimtelijk relevant beleid voor de lange termijn tot 2020. In dit plan worden beleidsvoornemens en strategische projecten voorgesteld op basis van een gedeelde visie op de toekomst. Dit Regionaal Plan zal door de provincie Gelderland materieel worden beschouwd als uitwerking van de Structuurvisie Gelderland (voor de periode) 2005-2015 en daarmee als toetsingskader voor lokale plannen.

In deel B van het Regionaal plan zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- Economie: het versterken van het economisch vestigingsklimaat in (inter)nationaal perspectief, waarbij de potenties van de stuwende werkgelegenheid worden uitgebuit.
- Mobiliteit: het verbeteren van de bereikbaarheid in het regionale kernnet van (snel)wegen en OV, waarbij de mobiliteit per auto, trein, bus en de fiets beter met elkaar worden geïntegreerd.
- Landschap: het vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie.
- Wonen: het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

In deel C (Beleid van het Regionaal Plan) zijn specifieke beleidsregels opgenomen die voor het realiseren van de omschreven ambities bij de uitwerking van gemeentelijke plannen moeten worden toegepast. In afbeelding 6 wordt weergegeven dat de planlocatie is gelegen in een gebied waarvoor geen specifiek beleid vanuit het Regionaal Plan van toepassing is.

Afbeelding 6 Uitsnede Beleidskaart Regionaal Plan 2005 – 2020



2.3.2 Regionale beleidsinvulling Functieverandering Stadsregio

Deze notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Inhoudelijke aanleiding hiervoor zijn de voortschrijdende ontwikkelingen in de agrarische sector, zoals schaalvergroting, waardoor veel ondernemers noodgedwongen stoppen met het uitoefenen van hun bedrijf of genoodzaakt zijn met nevenactiviteiten aanvullende inkomsten te verwerven. Daardoor gaat het gebruik van bedrijfsgebouwen in meer of mindere mate veranderen. Zowel de Structuurvisie Gelderland als het Regionaal Plan bevatten beleid om op deze ontwikkeling in te spelen. In deze notitie wordt dat regionaal uitgewerkt.

In de Structuurvisie heeft de Provincie Gelderland generiek beleid opgenomen voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Onderdeel daarvan is de mogelijkheid een regionale beleidsuitwerking te maken met betrekking tot de maatvoering. Voorwaarde hiervoor is dat per regio één regionale beleidsuitwerking wordt opgesteld voor de gehele regio. In het Regionaal Plan is dit al beperkt opgepakt. De opgenomen beleidsregels maken ruimere nevenfuncties en niet agrarische functies (tot 750 m²) mogelijk bij het recreatief routenetwerk en beperken de mogelijkheden in de gebieden voor grondgebonden landbouw en veehouderij. Ook is in het Regionaal Plan opgenomen dat een regionale beleidsuitwerking zal worden opgesteld, waarin deze beleidsregels zullen worden verwerkt. Deze notitie vormt die regionale beleidsinvulling. Deze is vastgesteld door de KAN-raad op 18 oktober 2007 en treedt in de plaats van beleidsregels 5.1 tot en met 5.4 van het Regionaal Plan. Doel van deze notitie is invulling geven aan de mogelijkheid die de Structuurvisie biedt voor regionaal maatwerk voor functieverandering in het buitengebied.

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in de Structuurvisie als in het Regionaal Plan is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen kan worden tegemoet gekomen. Volgens de generieke regeling uit de Structuurvisie kunnen voormalige bedrijfsgebouwen een woonfunctie krijgen, waarbij uitgangspunt is dat 50 % van de bebouwing wordt gesloopt en het wonen plaatsvindt in maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden. Het is ook mogelijk alle bestaande vrijkomende gebouwen te slopen en in plaats daarvan één nieuw woongebouw te realiseren met meerdere wooneenheden. Het regionaal beleid maakt het in aanvulling op de regeling uit de Structuurvisie mogelijk bij sloop van alle vrijkomend bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het in dit geval onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen.

Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, is het uitgangspunt dat maximaal twee woongebouwen ontstaan en tenminste 50 % van de bebouwing wordt gesloopt. Deze sloop vormt in dat geval de noodzakelijke verevening. Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk.

In veel gevallen kan het gewenst zijn bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen in plaats van één of twee woongebouwen, één of twee vrijstaande woningen te realiseren. Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 850 m² bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning (incl. bijgebouw met een oppervlakte van 100 m²) te realiseren in plaats van een woongebouw. Indien 1700 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kunnen ter plaatse twee vrijstaande woningen (met bijgebouwen met een totaal oppervlakte van 200 m²) worden gerealiseerd. Als van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

2.4 Gemeentelijk beleid

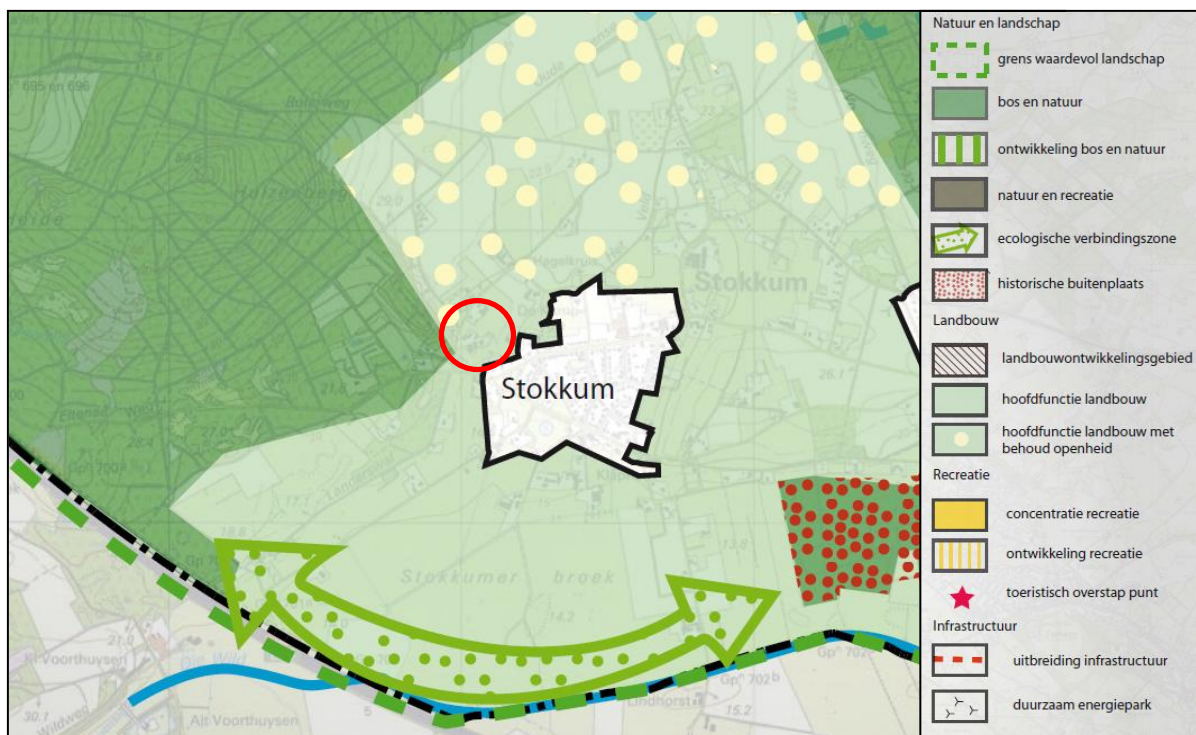
2.4.1 Structuurvisie Montferland

De gemeente Montferland heeft in mei 2008 besloten om voor het grondgebied van Montferland, met uitzondering van de bebouwde kommen, een structuurvisie op te stellen. De op 23 april 2009 vastgestelde Structuurvisie Montferland vervangt de 'oude' structuurvisies Didam (vastgesteld op 25 oktober 1993) en gemeente Bergh 2000-2015 (vastgesteld op 31 januari 2002). Het doel van de voorliggende structuurvisie is tweeledig:

- Het samenbrengen en actualiseren van bestaande visies en andere beleidsdocumenten in een nieuwe visie.
- Het bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht voor enkele uitbreidingslocaties. Er zijn enkele uitbreidingslocaties opgenomen voor woningbouw en bedrijventerrein.

De planlocatie is op de Kaart Structuurvisie Montferland ingedeeld in hoofdfunctie Landbouw, hetgeen betekent dat de gemeente in dit gebied economisch rendabele en duurzame landbouw wil bevorderen. De verwachting hierbij is wel dat het aantal agrarische bedrijven in de komende jaren zal afnemen. Dat roept de vraag op naar de mogelijkheden voor hergebruik van de vrijkomende gebouwen. De gemeente wil hiervoor ruimere mogelijkheden opnemen uit oogpunt van het behoud van een sterke plattelandseconomie. Daarnaast hanteert de gemeente de versterking van de ruimtelijke kwaliteit bij een functieverandering als uitgangspunt. Dat betekent bijvoorbeeld dat er vereveningseisen worden gesteld ten aanzien van sloop van gebouwen, de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing. Van functieverandering is sprake indien de activiteiten een zodanige omvang hebben, dat de bestemming ten behoeve van de nieuwe functie moet worden aangepast. Het gemeentelijke beleid voor functieverandering is vastgelegd in de parapluherziening 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'.

Afbeelding 7 Uitsnede Kaart Structuurvisie Montferland



2.4.2 Parapluherziening Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied

De gemeenteraad heeft op 22 april 2010 de ‘Parapluherziening Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied’ vastgesteld, waarbij wordt voorzien in een doorvertaling van de notitie “Ruimte voor Vernieuwing d.d. 18 maart 2008” in de vigerende bestemmingsplannen “Buitengebied” op het grondgebied van de gemeente Montferland.

De doelstelling van de Parapluherziening is te voorkomen dat in de periode tot aan de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de gemeente Montferland voor elk binnen de notitie 'Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' passend initiatief, een partiële herziening van het bestemmingsplan dient te worden opgesteld, alsmede om burgers met initiatieven passend binnen de notitie voortvarender ten dienste te kunnen zijn. In artikel 4 van de Parapluherziening zijn de voorwaarden voor de wijziging naar wonen opgenomen.

De algemene voorwaarden voor functieverandering c.q. hergebruik naar wonen zijn:

- a. door hergebruik of verandering van de functie van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische bedrijven) en functies in de omliggende omgeving niet belemmerd;
- b. behoudens hergebruik van karakteristieke of monumentale bebouwing 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;
- c. functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in het landbouwontwikkelingsgebied en het gebied voor de grondgebonden landbouw, zoals is aangegeven op de kaart Ruimte voor vernieuwing;
- d. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- e. 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 buitengebied;
- f. indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen het op de kaart Ruimte voor Vernieuwing aangeduide gebied ‘waardevol landschap’ mag geen afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap;
- g. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;
- h. indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen het op de kaart Ruimte voor Vernieuwing aangeduide gebied ‘groen blauw raamwerk’ mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het EHS gebied niet significant worden aangetast;
- 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;
- j. het aantal woongebouwen met één of meerdere wooneenheden bedraagt maximaal twee.

Voor het realiseren van nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden zijn, naast bovengenoemde algemene voorwaarden, de volgende aanvullende voorwaarden van toepassing:

- a. maximaal twee nieuwe woongebouwen worden opgericht waarvan de maximale goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m respectievelijk 9 m;
- b. het gebouw of de gebouwen zijn gesitueerd binnen het oorspronkelijke erf, mits wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen;
- c. het aantal wooneenheden per woongebouw niet minder bedraagt dan twee en niet meer bedraagt dan drie;
- d. de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 350 m³;
- e. de wooneenheden beschikken over ten minste 30 m² aan bijgebouw per wooneenheid, en maximaal 50 m² per wooneenheid in geval van een inpandig bijgebouw, dan wel 50 m² per wooneenheid bij nieuwbouw van een vrijstaande berging waarbij het aantal vrijstaande bergingen niet meer mag bedragen dan het aantal woongebouwen;
- f. 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;
- g. indien sprake is van een agrarisch bouwperceel, deze in de nieuwe situatie komt te vervallen.

2.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied (Montferland)

Op 29 september 2011 is het bestemmingsplan “Buitengebied (Montferland)” door de gemeenteraad vastgesteld en met ingang van 19 januari 2012 in werking getreden. Het plan voorziet in een actueel toetsingskader ten aanzien van het gebruik en bebouwen van gronden voor het gehele buitengebied van de gemeente Montferland. Het nieuwe bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Verder is in het bestemmingsplan “Buitengebied Montferland” het actuele beleid verwerkt, ondermeer het beleid ten aanzien van wonen, intensieve veehouderij en functieverandering naar wonen en werken.

In artikel 43, lid 3 van het bestemmingsplan “Buitengebied (Montferland)” zijn de voorwaarden voor functieverandering naar wonen opgenomen.

De algemene voorwaarden voor functieverandering c.q. hergebruik naar wonen zijn:

- 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;
- 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;
- c. functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiezone - landbouwontwikkelingsgebied';
- d. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
- e. 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;

- 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;
- g. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek dient te worden aangetoond;
- 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;
- 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;
- j. het aantal woongebouwen met één of meerdere wooneenheden bedraagt maximaal twee;
- k. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel sanering heeft plaatsgevonden;
- l. een watertoets dient te worden uitgevoerd;
- 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;
- n. functieverandering dient geen negatieve gevolgen te hebben voor de archeologische waarden;
- o. uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- 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;
- q. functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit.

Naast bovenstaande algemene voorwaarden, dient bij het oprichten van een nieuw woongebouw t.b.v. wooneenheden, tevens te worden voldaan aan (art. 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;
- c. het gebouw of de gebouwen zijn gesitueerd binnen het oorspronkelijke erf en mits wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen;
- d. het aantal wooneenheden per woongebouw niet minder bedraagt dan twee en niet meer bedraagt dan drie;
- e. de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 400 m³;
- f. de wooneenheden beschikken over maximaal 50 m² per wooneenheid in geval van een inpandig bijgebouw, dan wel 50 m² per wooneenheid bij nieuwbouw van een vrijstaande berging, waarbij het aantal vrijstaande bergingen niet meer bedraagt dan het aantal woongebouwen;
- 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.

2.5 Conclusie

De ontwikkelingen op de planlocatie passen binnen het provinciaal en regionaal beleid aangaande functieverandering zoals vastgelegd in de Structuurvisie Gelderland, Reconstructieplan Achterhoek – Liemers, Regionaal plan 2005 – 2020 Stadsregio Arnhem – Nijmegen en de Regionale beleidsinvulling Functieverandering Stadsregio. Daarnaast zijn de ontwikkelingen niet in strijd met de Structuurvisie Montferland, aangezien hierin reeds rekening wordt gehouden met het dalen van het aantal agrarische bedrijven en hergebruik van de vrijkomende gebouwen.

De ontwikkelingen op de planlocatie bestaan uit het slopen van in totaal 771,5 m² aan voormalige agrarische bebouwing (in combinatie met het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering) en het realiseren van twee woongebouwen met twee wooneenheden (in totaal vier wooneenheden), waarbij de maximale inhoud per wooneenheid 350 m³ bedraagt. Per wooneenheid is een bijgebouw met een oppervlakte van 30 m² voorzien. De bestaande woning, alsmede het bijbehorende bijgebouw (100 m²), blijven bestaan. In de nieuwe situatie krijgt de bedrijfswoning de functie ‘burgerwoning’.

In ruil voor 771,5 m² slooprechten worden twee woongebouwen met in totaal 4 wooneenheden (maximaal 215,75 m²) met bijbehorende bijgebouwen (in totaal 120 m²) gerealiseerd, waarmee in de gewenste situatie een bebouwd oppervlak van maximaal 335,75 m² ontstaat. Hiermee wordt een reductie van het bebouwd oppervlak van minimaal 50% bereikt, overeenkomstig de voorwaarden in de Parapluherziening. Per wooneenheid wordt een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 30 m² gerealiseerd. Voor het realiseren van de wooneenheden is derhalve maximaal 215,75 m² (53,94 m² per wooneenheid) beschikbaar om een inhoud van maximaal 350 m³ per wooneenheid te realiseren.

Op grond van de regels in het bestemmingsplan “Buitengebied (Montferland)” dient rekening te worden gehouden met een potentiële oppervlakte aan bijgebouwen bij de wooneenheden van in totaal 200 m². Aangezien vooruitlopend op het bestemmingsplan reeds principemedewerking door de gemeente Montferland aan het project is verleend, zal in het wijzigingsplan de afwijkende norm (30 m² bijgebouw per wooneenheid) worden opgenomen.

Om een goede landschappelijke inpassing te kunnen realiseren en aanwezige landschapskwaliteiten te versterken is een inrichtingschets opgesteld door Looplan te De Steeg. Een nadere beschrijving van de gewenste inrichting is opgenomen in hoofdstuk 4.

Bij de functieverandering wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd, waarbij aan het perceel een woonbestemming wordt toegekend. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving. Daarnaast wordt door realisering van dit plan ingespeeld op het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse. Met de aanleg van de nieuwe erfbeplanting wordt het landschap ter plaatse versterkt.

3 Milieutechnische en ruimtelijke aspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt alle relevante milieutechnische en ruimtelijke informatie over de planlocatie besproken. Aan bod komen aspecten als bodem, geluid, externe veiligheid en flora & fauna.

3.2 Bodem

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 rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als bijlage I bij deze Ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In de rapportage van het verkennend bodemonderzoek zijn de volgende conclusies vermeldt:

“Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd ten aanzien van de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Uitzondering hierop zijn de locaties waar, op basis van het vooronderzoek, twee bovengrondse brandstoftanks hebben gestaan. Deze deellocaties worden als verdacht beschouwd op de aanwezigheid van verontreiniging in de bodem (parameters: minerale olie, vluchtige aromaten). Het verkennend onderzoek is daarom uitgevoerd conform de NEN 5740, onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (paragraaf 5.1), waarbij aanvullende boringen zijn uitgevoerd op de twee verdachte deellocaties (NEN 5740, onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern, paragraaf 5.3).

Uit de resultaten van het bodemonderzoek (veld- en laboratoriumwerkzaamheden) blijkt dat de hypothese ‘onverdachte locatie’ gehandhaafd wordt. Geen van de onderzochte stoffen zijn aangetroffen in een gehalte die de achtergrondwaarde overschrijdt. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De hypothese ‘verdachte locatie’ van de locaties waar de bovengrondse brandstoftanks hebben gestaan, kan worden verworpen. De geanalyseerde parameters zijn niet aangetoond in een gehalte die de achtergrondwaarde overschrijdt.

Ter plaatse van de grondboringen 2 en 13 is sprake van een volledig puinlaag. Tijdens het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat er sprake is van de aanwezigheid van asbest(verdachte) materialen. Een verkennend en/of nader onderzoek conform de NEN 5897 (Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat) is echter niet uitgevoerd.”

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt ons inziens geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie. Dit laatste dient echter door het bevoegd gezag definitief bepaald te worden.

Tijdens het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek zijn er geen aanwijzingen voor de mogelijke aanwezigheid van asbestverdachte materialen in en op de bodem aangetroffen. Gezien de aanwezigheid van een volledig puinlaag op de onderzoekslocatie, wordt het uitvoeren van een verkennend en/of nader onderzoek conform de NEN 5897 noodzakelijk geacht. Gezien de toestand van de onderzoekslocatie ten tijde van het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek (locatie verhard middels klinkers) is het niet wenselijk geacht het asbestonderzoek direct uit te voeren. De kosten voor het verwijderen van (een groot gedeelte van) de klinkerverharding en het terugplaatsen daarvan zijn onevenredig groot, met name aangezien er geen direct contact mogelijk is met een (eventueel aanwezige) asbestverontreiniging (geen risico op blootstelling).

Aanbevolen wordt om het onderzoek conform NEN 5897 op een natuurlijk moment (bijvoorbeeld bij het amoveren van de bestaande agrarische opstallen en het verwijderen van de klinkerverharding in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie) uit te voeren.

3.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat voor een bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere gevoelige bestemmingen.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Voor de akoestische situatie op de planlocatie is alleen het wegverkeerslawaai van belang.

Wegverkeerslawaai

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Hiertoe moet een akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Normstelling

In de Wet geluidhinder, artikel 82 is bepaald dat voor woningen binnen een geluidzone de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB bedraagt. Op basis van artikel 83 Wgh is het mogelijk dat een hogere waarde wordt vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de in artikel 83 Wgh weergegeven maximale geluidsbelasting niet overschrijdt. Voor de situatie op het plangebied bedraagt de maximale geluidsbelasting 53 dB.

Voor zover geen sprake is van specifieke omstandigheden wordt de berekende geluidsbelasting verminderd met de aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder alvorens toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.6 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006, en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatieve snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij de bepaling van de geluidswering van de gevel.

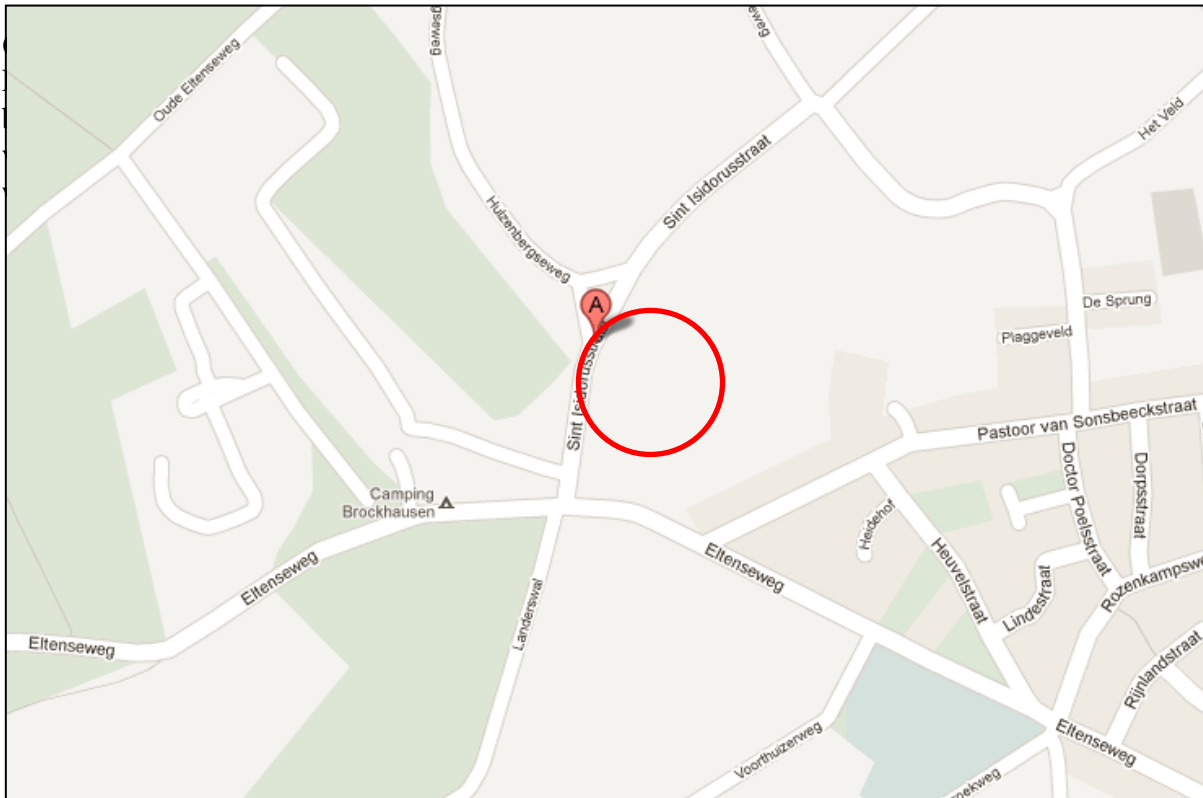
Voor wegen die onderdeel uitmaken van een woonerf of waarop een maximale snelheid van 30 km/h geldt, zijn vanuit de Wet geluidhinder geen geluidszones aangewezen. In het kader van de Wgh zijn genoemde wegen vrijgesteld van akoestisch onderzoek.

Situatie

De situatie is weergegeven in afbeelding 8. De planlocatie ligt in buitenstedelijk gebied. Binnen en rondom de planlocatie is geen sprake van relevante hoogteverschillen. De planlocatie ligt nabij de wegen Sint Isidorusstraat, Eltenseweg, Hulzenbergseweg, Landerswal en Pastoor van Sonsbeekstraat. Ter plaatse van de planlocatie geldt op deze wegen een maximum snelheid van 30 km/h, hetgeen betekent dat er voor deze wegen geen geluidzone van toepassing is en vrijgesteld zijn van akoestisch onderzoek. Daarnaast zijn de Hulzenbergseweg en de Landerswal onverharde wegen met een zeer beperkte breedte, waarover slechts verkeer met een zeer lage snelheid mogelijk is.

In de Wgh wordt wegverkeerslawaai vrijwel uitputtend geregeld. Alleen voor de geluidsbelasting van wegverkeer op woonerven en 30 km-wegen biedt de Wgh geen bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Op deze wegen is de verkeersintensiteit meestal zodanig laag dat de geluidsbelasting gering zal zijn. In voorkomende gevallen kan een 30 km-weg met een relatief hoge verkeersdruk aan (vracht)wagens in combinatie met een niet-vlakke bestrating (klinkerbestrating) toch voor een hoge geluidsbelasting zorgen. Deze weg moet dan wel degelijk bij de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat beschouwd worden. Deze situatie is op de planlocatie echter niet van toepassing, omdat er slechts zeer beperkt verkeer gebruik maakt van de wegen rondom de planlocatie.

Afbeelding 8 Situatie planlocatie (Bron: Google Maps)



3.4 Geurhinder

In de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, Aanvulling: Paragraaf 3.4 Beoordeling ruimtelijke ordeningsplannen (d.d. 23 mei 2007) is verwoord op welke wijze ruimtelijke ordeningsplannen moeten worden beoordeeld en rekening moet worden gehouden met de Wet geurhinder en veehouderij. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen dienen de volgende aspecten in ogenschouw te worden genomen:

1. is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
2. wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Om de genoemde aspecten te beoordelen, is door Kobessen Milieu B.V. een onderzoek naar de geurhinder als gevolg van de nabij gelegen veehouderijen (P1956.01, d.d. 03 februari 2012) uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als bijlage III bij deze Ruimtelijke Onderbouwing gevoegd.

Conclusie

De achtergrondbelasting op het bouwblok als gevolg van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de onderzoekslocatie St. Isidorusstraat 15 (gemeente Montferland) is berekend op maximaal 2,4 ou/m³. Het percentage geurghinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is maximaal 5%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als goed aan te merken.

De voorgrondbelasting op de onderzoekslocatie als gevolg van de omliggende agrarische bedrijven is berekend op maximaal 2,2 ou/m³. Het percentage geurghinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is maximaal 8%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als goed aan te merken.

De omliggende agrarische bedrijven worden door de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie niet verder beperkt in eventuele uitbreidingsmogelijkheden. De afstanden tussen de onderzoekslocatie en de omliggende agrarische bedrijven is zodanig groot dat dit geen belemmeringen oplevert. Daarnaast zijn er in de huidige situatie reeds bestaande woningen op kortere afstand van de agrarische bedrijven gelegen dan de onderzoekslocatie, zodat de te realiseren woningen geen nieuwe belemmering vormen voor de agrarische bedrijven.

Het aspect Geur levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan.

3.5 Externe veiligheid

Aan de hand van de risicokaart Gelderland is inzicht verkregen ten aanzien van de externe veiligheidsrisico's. De paragraaf over externe veiligheid valt uiteen in drie delen. In het eerste deel komt het toetsingskader aan bod. In het tweede deel worden de aanwezige risicobronnen besproken en de paragraaf wordt afgesloten met de verantwoording van het groepsrisico.

Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een extern risico met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook kleinere bedrijven als LPG-tankstations zijn als potentiële gevaarbron aangemerkt.

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Afstanden die aangehouden moeten worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt bepaald door een oriëntatiewaarde.

Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar eens per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek.

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp.

Aanwezige risicobronnen

Inrichtingen met gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van de planlocatie (binnen een straal van 1 kilometer rondom de planlocatie) zijn geen risicovolle objecten aanwezig die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi.

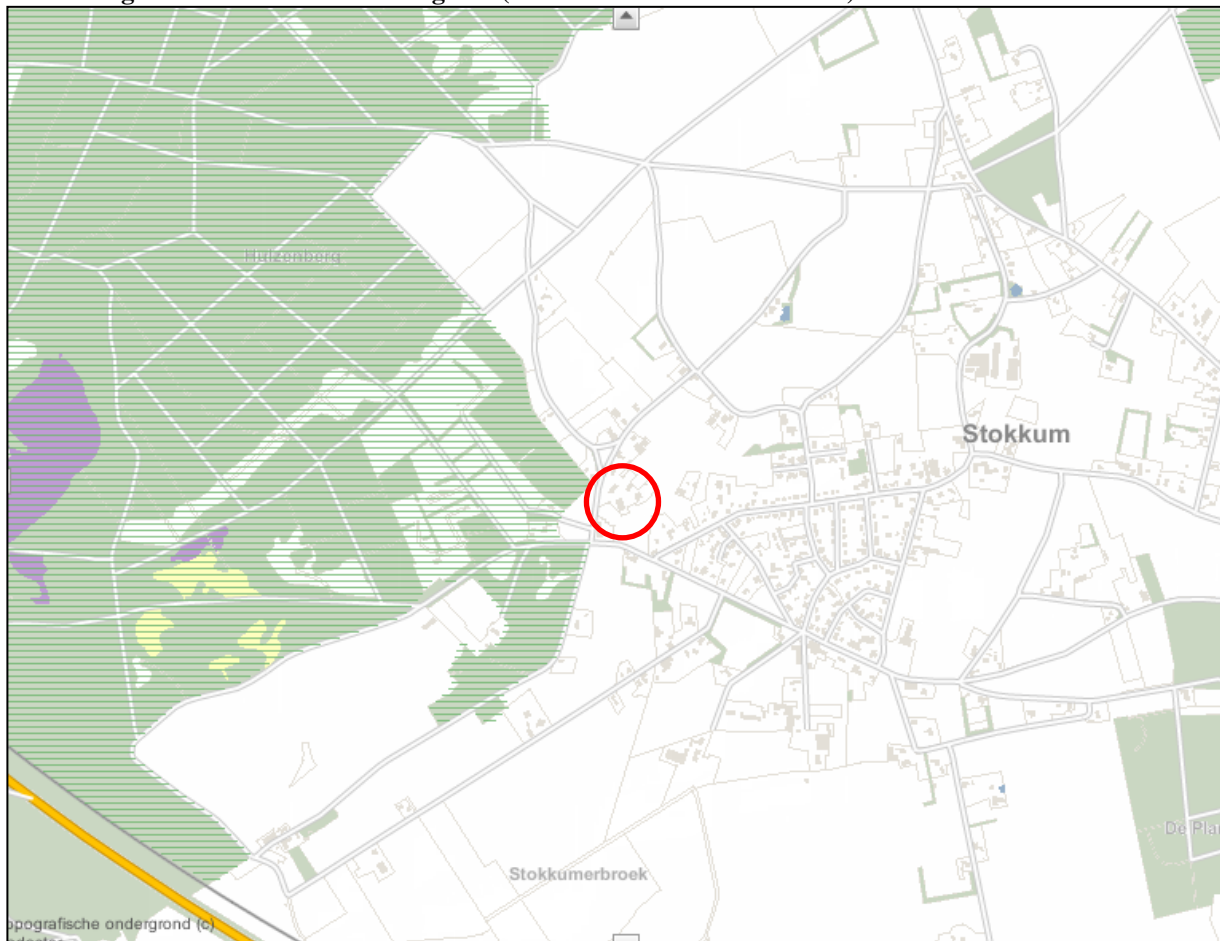
Transportroutes gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van de planlocatie (binnen een straal van 1 kilometer rondom de planlocatie) zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig.

Verantwoording groepsrisico

Aangenomen kan worden dat gezien de geringe omvang van het plan het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Afbeelding 9 Situatie externe veiligheid (bron: Risicokaart Gelderland)



Conclusie

Op basis van de beschikbare informatie kan op dit moment geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Voor het onderdeel externe veiligheid hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

3.6 Watertoets

Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen de planlocatie.

Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf zoals geleverd door het Waterschap Rijn en IJssel. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met een set van standaarden zoals die door het waterschap gehanteerd wordt. Als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het waterthema relevant. Die waterthema's worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Riolering en Afvalwaterketen

De hoeveelheid (huishoudelijk) afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan (de hoeveelheid geloosd afvalwater in de huidige situatie is niet bekend). Uitgaande van een 3-persoons huishouden bedraagt het jaarlijkse waterverbruik per huishouden ca. 138 m³ (bron: NIBUD). Uitgaande van 4 nieuw te realiseren wooneenheden, zal de toename van de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater ca. 552 m³ bedragen (ervan uitgaande dat al het water dat verbruikt wordt, als afvalwater wordt afgevoerd). Het afvalwater zal worden afgevoerd via de aanwezige riolering.

Ter plaatse van de planlocatie is drukriolering gelegen, echter gezien het hoogteverschil op de planlocatie is het mogelijk dat er geen gebruik gemaakt kan worden van de aanwezige pompput. Er dient daarom mogelijk een nieuwe pompput met persleiding naar de St. Isidorusstraat te worden aangelegd. Aanvullend overleg hiertoe met gemeente en/of Waterschap is noodzakelijk.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen op de planlocatie neemt het verhard oppervlak zeer sterk af door het amoveren van de agrarische bebouwing op de locatie en het verwijderen van de verharding die in de huidige situatie aanwezig is tussen de agrarische bebouwing. Doordat in ruil hiervoor twee woongebouwen worden gerealiseerd met een totaal bebouwd oppervlak dat ruim lager ligt dan het huidig bebouwd oppervlak (minimaal 50% minder) en het (half)verhard middenterrein in de nieuwe situatie een veel kleiner oppervlak heeft dan het verhard erf in de huidige situatie, ontstaat een veel groter oppervlak dat niet is verhard.

Het hemelwater, afkomstig van de nieuw te realiseren verharding (bebouwing, verharding middenterrein en toegangswegen), zal worden behandeld volgens de trits vasthouden – bergen – afvoeren. Hemelwater afkomstig van de nieuw te realiseren verharding zal daarom, voor zover mogelijk, worden geïnfiltrerd in de bodem. Hiertoe is ruim voldoende onverhard oppervlak beschikbaar in de directe omgeving van de nieuw te realiseren woning. Indien nodig zullen aanvullende maatregelen worden getroffen om de infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken. Indien mogelijk zal ook hemelwater, afkomstig van bestaand verhard oppervlak, worden geïnfiltrerd in de bodem.

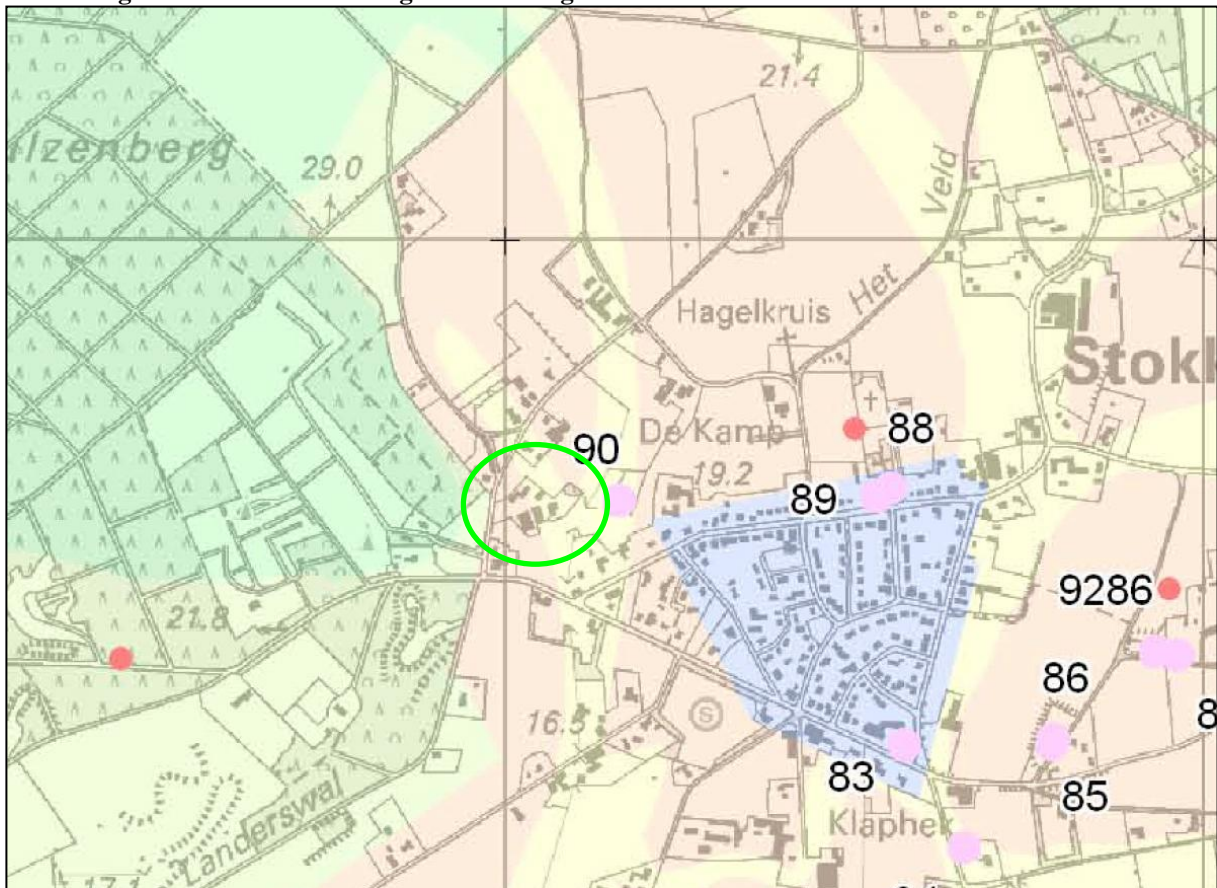
Uit de waarnemingen tijdens het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem van de planlocatie tot ca. 2,5 m-mv bestaat uit matig fijn tot matig grof zand (k-waarde circa 4 – 8 m/dag). De samenstelling van de bodem is daarmee geschikt om hemelwater dat afkomstig is van verhard oppervlak te infiltreren in de bodem.

3.7 Archeologie

In september 2008 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet is een uitvloeisel van het Europese Verdrag van Valetta (1992). Daarin is afgesproken dat archeologie een gewogen onderdeel moet zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. In die wet is vastgelegd dat de initiatiefnemer van een bodemverstorende ingreep betaalt voor de zorg van het (eventueel) aanwezige erfgoed en dit ook verder regelt. In de wet is bepaald dat de afweging binnen de Wro-procedures moet plaatsvinden.

De gemeente Montferland beschikt over een archeologisch beleid, waaronder een archeologische Maatregelenkaart valt. De planlocatie valt op de Maatregelenkaart van de gemeente Montferland (zie afbeelding 10) deels onder categorie AWW categorie 5 (gebieden met een middelmatige archeologische verwachting). Dit betekent dat, indien er bodemingrepen dieper dan 0,3 m-mv en een oppervlakte van meer dan 100 m² plaatsvinden, inventariserend archeologisch onderzoek (bureau- en veldonderzoek) noodzakelijk is.

Afbeelding 10 Uitsnede archeologische Maatregelenkaart Montferland



Door Hamaland Advies V.O.F. is in 2011 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor drie onderzoekslocaties in de gemeente Montferland, waarvan de planlocatie aan de St. Isidorusstraat onderdeel uitmaakt. Deze rapportage is als bijlage IV bij deze Ruimtelijke onderbouwning gevoegd. In navolging van het bureauonderzoek is door MUG Ingenieursbureau in 2012 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd op (o.a.) de planlocatie. De rapportage waarin de resultaten van het booronderzoek zijn weergegeven, is als bijlage V bij deze Ruimtelijke onderbouwning gevoegd.

Voor de planlocatie St. Isidorusstraat 15 te Stokkum zijn de volgende conclusies en aanbevelingen opgenomen in de rapportage van het booronderzoek:

Conclusie

Uit de boringen blijkt dat de noordwest- en ostrand zijn afgegraven, danwel geëgaliseerd. In de boringen 3, 7, 8, 11 en 12 is de bodemopbouw niet meer intact. De humeuze bovengrond gaat scherp over in het onderliggende dekzand. In de overige boringen is de bodemopbouw grotendeels intact. Hier is sprake van een B-horizont. Boven de B-horizont is een dun plaggendek aanwezig. De ondergrond bestaat uit grindhoudend zand dat behoort tot de Formatie van Kreftenheye. Er is geen dekzand aangetroffen. Indien dit aanwezig is geweest, is het in de bouwvoor opgenomen.

Aanbeveling

De boorresultaten van deze locatie wijzen erop dat de bodemopbouw deels intact is. Echter er ontbreken een vondstlaag en archeologische indicatoren. Daarom beveelt MUG aan om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Het betreft een aanbeveling. Het uiteindelijke selectiebesluit is voorbehouden aan het bevoegd gezag en diens adviseur.

Mocht men tijdens de uitvoering van het grondwerk onverhoopt alsnog op archeologische resten stuiten, dan dient de bevoegde overheid, gemeente Montferland, hiervan meteen op de hoogte gebracht te worden.

3.8 Flora en Fauna

De Stichting Staring Advies heeft een Quicksan Natuurtoets (projectnummer 1792, rapportnummer 1216, d.d. april 2012) uitgevoerd om te inventariseren of door de geplande ontwikkeling schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en op welke wijze de eventuele schade beperkt of gecompenseerd kan worden. Tijdens de uitvoering van het verkennende natuuronderzoek is het voorkomen van beschermde soorten planten en dieren op de locatie nagegaan. Daarnaast is onderzocht op welke wijze de plannen voor de locatie in overeenstemming gebracht kunnen worden met de Flora- en faunawet. De rapportage van Stichting Staring Advies is als bijlage II bij deze Ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Flora

In het plangebied zijn geen streng beschermde plantensoorten aangetroffen. Deze worden ook niet verwacht binnen het plangebied door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen. In KISAL zijn in het plangebied geen groeiplaatsen van de beschermde soorten aangetroffen. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

Broedvogels

Tijdens het veldbezoek zijn enkele algemene vogelsoorten waargenomen. In natuurdatabank KISAL zijn geen waarnemingen van vogels aangetroffen in en rondom het gebied. Alle aangetroffen en te verwachten vogelsoorten zijn beschermd krachtens de Flora- en faunawet en de Vogelrichtlijn. Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Dit betekent dat het verstoren, verontrusten, doden en anderszins nadelig beïnvloeden van deze soortgroep niet is toegestaan. Voor vogels geldt dat deze tijdens de broedperiode het meest gevoelig zijn voor verstoring. De rest van het jaar zijn zij flexibeler en is de kans op nadelige effecten door de werkzaamheden voor de individuen aanzienlijk minder. Hierdoor is het raadzaam met de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of, voorafgaand aan het broedseizoen het gebied ongeschikt maken als broedplek. Als de werkzaamheden in volle gang zijn bij aanvang van het broedseizoen, is het verstoringseffect op (broed)vogels minimaal. Het broedseizoen ligt, afhankelijk van de weeromstandigheden en aanwezige soorten, ruwweg tussen 15 maart en 15 juli. Broedgevallen buiten deze periode zijn ook beschermd.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn sporen van 1 licht beschermde soort aangetroffen: de mol (Flora- en faunawet, tabel 1). Overige te verwachten soorten zijn licht beschermd (Flora- en faunawet, tabel 1). Bij ruimtelijke ingrepen geldt voor licht beschermde soorten automatisch de vrijstellingsregeling. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

Vleermuizen

De digitale zoogdieratlas van de Zoogdierverseniging (www.zoogdieratlas.nl) maakt voor het kilometerhok (207-437) waarbinnen het plangebied ligt melding van 3 vleermuissoorten: de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger en de rosse vleermuis. Alle soorten vleermuizen staan vermeld in de Flora- en faunawet, tabel 3 en de Habitatrichtlijn. Dit betekent dat alle vleermuissoorten streng beschermd zijn. De te slopen schuren zijn, door het ontbreken van een spouwmuur en dakbeschot, niet geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende

vleermuissoorten. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroep.

Overige diersoorten

Amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn niet aangetroffen. Gezien het ontbreken van (voldoende) geschikt leefgebied zijn beschermde amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden niet te verwachten in het plangebied. Het bronnenonderzoek bevestigt dit. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soortgroepen.

In het Bergherbos komen enkele Rode Lijstsoorten dagvlinders en libellen voor. Geschikt leefgebied ontbreekt voor deze soorten in het plangebied. Sporadisch kan een zwervend exemplaar in het plangebied aangetroffen worden.

Conclusie

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.

3.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit in werking getreden (wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen). Het Besluit Luchtkwaliteit is hiermee komen te vervallen. Met het in werking treden van de nieuwe regelgeving is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip ‘niet in betekenende mate’ (NIBM). Ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Algemene Maatregel van Bestuur niet in betekenende mate bijdragen (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. Voor de periode tot het van kracht worden van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) was het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofoxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Na verlening van de derogatie door de EU en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

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. Op basis van de rekentool van het CROW (gebaseerd op de publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden) is bepaald dat de bijdrage aan extra verkeer als gevolg van de ontwikkelingen (landelijk wonen, 4 koop 2-onder-1-kap woningen met garage) 33 voertuigen bedraagt (weekdaggemiddelde). Het aandeel aan vrachtverkeer is 0%. De conclusie uit de berekening van de NIBM-tool is dat de bijdrage van het extra verkeer in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, en dat geen nader onderzoek nodig is.

Afbeelding 11 Resultaat berekening NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		33
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

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 ons inziens derhalve niet noodzakelijk.

3.10 Conclusie milieutechnische en ruimtelijke aspecten

De resultaten van de milieutechnische en ruimtelijke aspecten leveren onderstaande beperkingen op ten aanzien van de nieuwbouwplannen.

Gezien de aanwezigheid van een volledig puinlaag op de onderzoekslocatie, wordt het uitvoeren van een verkennend en/of nader onderzoek conform de NEN 5897 noodzakelijk geacht. Aanbevolen wordt om het onderzoek conform NEN 5897 op een natuurlijk moment (bijvoorbeeld bij het amoveren van de bestaande agrarische opstallen en het verwijderen van de klinkerverharding in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie) uit te voeren.

Bij de werkzaamheden dient er rekening mee te worden gehouden dat broedende vogelsoorten niet worden gestoord. Dit wordt zoveel als mogelijk geminimaliseerd door de voorgenomen werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen (ruwweg 15 maart – 15 juli).

Ten behoeve van archeologie dient te allen tijde bij het afgeven van een bouw- en/of aanlegvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen:

‘Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat dit een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze Minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.’ Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Berkelland hiervan per direct in kennis te stellen.

4 Nieuwbouwplan

Op de planlocatie is sprake van diverse bebouwing, bestaande uit:

1. Bedrijfswoning met inpandige garage en vrijstaande berging
2. Schuur voor 11 stuks opfokkalveren
3. Schuur voor 36 kalveren en pinken
4. Schuur voor 28 stuks jongvee
5. Ligboxenstal voor 28 stuks jongvee
6. (Vergunde maar niet gebouwde werktuigenberging en opslagruimte)

De initiatiefnemers zijn voornemens om de bebouwingnummers 2 t/m 5 te slopen, waarmee in totaal 871,5 m² aan bestaande bebouwing voor sloop in aanmerking komt. In ruil voor de sloop van de overbodige agrarische bebouwing zullen twee woongebouwen met bijgebouwen op de planlocatie worden gerealiseerd. Per woongebouw zijn twee wooneenheden voorzien, dus in totaal worden vier nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Per wooneenheid wordt een bijgebouw voorzien. Daarnaast bestaat de wens om de bestaande bedrijfswoning te behouden als burgerwoning. Ook het bestaande bijgebouw bij de bedrijfswoning, alsmede de inpandige garage zullen blijven bestaan (samen 100 m²).

In afbeelding 12 is de, door Loopplan te De Steeg (versie 25 oktober 2012), opgestelde inrichtingschets opgenomen, waarin wordt aangegeven hoe de planlocatie ingericht zal worden. Hierbij is o.a. aangegeven de locaties van de nieuw te realiseren woongebouwen met bijgebouwen, de erftoegangswegen en de beplanting van de planlocatie.

De beide woongebouwen worden gesitueerd aan één centraal middenterrein, dat zal worden voorzien van een (half)verharding. De bestaande burgerwoning nr. 15 is in de nieuwe situatie tevens gelegen aan het centrale middenterrein. Ten behoeve van de toegang tot het nieuw te creëren middenterrein wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegangsweg.

Middels een aan te leggen gemengde meidoornhaag (voornamelijk meidoorn, met afwisselend inheemse soorten als spaanse aak, liguster, haagbeuk en beuk) worden de privéterreinen van de nieuwe bewoners afgeschermd van de St. Isidorusstraat (westelijk) en het perceel van de bewoners ten zuiden van de planlocatie. De afscheiding van de planlocatie van de bewoners van de bestaande woning op het oostelijk deel van de planlocatie wordt gevormd door de aanplant van een groep zomereiken (laanboom). Een aantal zomereiken zijn ook voorzien langs de St. Isidorusstraat. Het overige deel van de planlocatie zal worden ingericht en/of gehandhaafd als grasland en/of tuin.

Afbeelding 12 Inrichtingschets Loopplan (versie 25-10-2012)

St. Isidorusstraat 15 te Stokkum



Uitwerking inrichtingschets

25 oktober 2012

5 Verkeer en parkeren

5.1 Verkeer

De planlocatie wordt voor autoverkeer op de St. Isidorusstraat ontsloten via een bestaande erftoegangsweg (zie ook de inrichtingschets, afbeelding 12). 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 2-onder-1-kap met garage' (4x). Voor genoemde woningen betekent dit 33 motorvoertuig-bewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende (rustige) verkeersbeeld van de St. Isidorusstraat.

5.2 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.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

De voor dit bouwplan te maken kosten zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en/of initiatiefnemers. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Om deze reden is geen exploitatieraming voor de nieuwbouw aan deze rapportage toegevoegd.

6.2 Planschade

Ten aanzien van de afwikkeling van mogelijke planschades, die als gevolg van deze ontwikkeling ontstaan, dient met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te worden afgesloten.