

Omgevingsvergunning

- Ruimtelijke onderbouwing -

Afwijking inhoudsmaat wooneenheden Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B te Didam

Gemeente Montferland

OMGEVINGSVERGUNNING

- Ruimtelijke onderbouwing -

Afwijking inhoudsmaat wooneenheden Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B te Didam

Gemeente Montferland

Status: definitief

Datum: juni 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ruimtelijke context	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Situatie in het verleden	9
2.2 Huidige situatie	12
2.3 Toekomstige situatie	17
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid van het voornemen	21
3.1 Milieutechnische en ruimtelijke haalbaarheid	21
3.2 Beleidsmatige haalbaarheid	30
3.3 Financiële haalbaarheid	32
3.4 Maatschappelijke haalbaarheid	33
3.5 Conclusie	33

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B is gelegen in het buitengebied van gemeente Montferland, ten zuidwesten van de kern Didam. In het verleden is de locatie in gebruik geweest als intensieve veehouderij (zeughouderij). Ten behoeve van de intensieve veehouderij waren er op de locatie drie varkensschuren, een gebouw voor opslag en werkplaats, een werktuigenberging en schapenstal een garage/berging en een bedrijfswoning aanwezig.

De toenmalige eigenaar van de locatie wenste de agrarische bedrijfsvoering te beëindigen en is op zoek gegaan naar een nieuwe, passende, invulling voor de locatie. In dit kader is door de toenmalige eigenaar op 2 december 2010 een principeverzoek om functiewijziging van de locatie ingediend bij gemeente Montferland. Het verzoek had betrekking op de functiewijziging van 'agrarisch' naar 'wonen', waarbij de intensieve veehouderij werd beëindigd, de agrarische opstallen werden gesloopt en twee woongebouwen met ieder drie wooneenheden daarvoor werden teruggebouwd. Daarnaast werd er een inrichtingsplan opgesteld om de locatie landschappelijk in te passen. Met de voorgenomen ontwikkeling werd gestreefd bij te dragen aan (1) een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, (2) een impuls aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale kwaliteit van het buitengebied en (3) een gezonde (goede leefkwaliteit) nieuwe situatie in het buitengebied.

Bij brief d.d. 10 mei 2011 heeft gemeente Montferland laten weten onder voorwaarden mee te willen werken aan de ontwikkeling. In opdracht van de toenmalige eigenaar van het perceel is vervolgens door Kobessen Milieu B.V. te Arnhem een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (d.d. 1 oktober 2012) waaruit de milieutechnische en ruimtelijke haalbaarheid van de ontwikkeling is gebleken. Tenslotte is op 1 oktober 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' vastgesteld waarmee het planologisch-juridisch kader is geschapen voor de realisatie van twee woongebouwen met ieder drie wooneenheden op onderhavige locatie.

Conform de bestemmingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' bedraagt de maximaal toegestane inhoudsmaat per wooneenheid 400 m³. Daarnaast is per wooneenheid een inpandig bijgebouw ter grootte van maximaal 50 m² toegestaan. Hierbij geldt dat het gebruiken van bijgebouwen voor bewoning valt onder strijdig gebruik. Tot slot geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de woongebouwen (inclusief max. 300 m² aan inpandige bijgebouwen) maximaal 848 m² bedraagt. Op basis van deze kaders zijn de twee woongebouwen (inclusief de in totaal zes wooneenheden met één inpandige berging per wooneenheid) ontworpen. Gemeente Montferland heeft op 29 januari 2016 aan een aannemersbedrijf de omgevingsvergunning voor de bouw van de twee woongebouwen conform genoemde kaders verleend. Tijdens de bouw is het college er bekend mee geraakt dat de wooneenheden mogelijk niet conform de omgevingsvergunning werden opgericht. Het college heeft de aannemer hierop aangesproken en erop aangedrongen om alsnog overeenkomstig de verleende vergunning te bouwen. Er is echter niet handhavend opgetreden door middel van een bouwstop. Eind 2016/begin 2017 heeft het aannemersbedrijf de wooneenheden aan de kopers (nu bewoners van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B) overgedragen. Een afmelding aan de gemeente door de aannemer heeft niet plaatsgevonden. Nadien is gebleken dat de wooneenheden inderdaad niet conform omgevingsvergunning zijn afgeleverd.

Na de sleuteloverdracht eind 2016/begin 2017 hebben de kopers c.q. bewoners van de wooneenheden geen bouwtechnische wijzigingen aan, danwel in, de wooneenheden uitgevoerd. In april 2018 zijn door de gemeente controlewerkzaamheden verricht waaruit is gebleken dat de wooneenheden afwijkend van de omgevingsvergunning zijn afgeleverd: de inpandige bijgebouwen zijn door de aannemer bij de wooneenheden betrokken waardoor de maximaal toegestane inhoudsmaat van 400 m³ per wooneenheid wordt overschreden. Hierdoor is sprake van een tweetal bouwwerken (zes wooneenheden) dat in afwijking van een daarvoor

verleende omgevingsvergunning is gebouwd. Daarnaast is door het gebruik van de bijgebouwen voor bewoning sprake van strijdig gebruik.

De bewoners van de wooneenheden aan Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B zijn onjuist ingelicht ten aanzien van het toegestane gebruik van de inpandige bijgebouwen. Zij worden nu met de aanzienlijke (financiële) gevolgen geconfronteerd wanneer de afwijkingen van de verleende omgevingsvergunning dienen te worden hersteld, waar een kortater optreden dit mogelijk had kunnen voorkomen. Daarnaast geldt dat het herstellen van de afwijkingen van de verleende omgevingsvergunning geen effect heeft op de verschijningsvorm van de woongebouwen en het erf: het betreft immers enkel een wijziging van inpandig gebruik. Om deze reden is de gemeente Montferland namens de bewoners van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B bij brief van 23 januari en 27 januari 2020 verzocht de bestaande situatie waarin wordt afgeweken van de maximaal toegestane inhoudsmaat (zijnde 400 m³) en sprake is van strijdig gebruik door het gebruik van de bijgebouwen voor bewoning, te legaliseren.

Op 11 juni heeft de gemeenteraad het voorstel van burgemeester en wethouders (d.d. 7 april 2020) om geen medewerking te verlenen aan legalisatie verworpen, en burgemeester en wethouders via een motie verzocht om onder voorwaarden alsnog medewerking te verlenen aan legalisatie. Hierop volgend hebben burgemeester en wethouders op 7 juli besloten de motie aan te merken als een verzoek van de raad tot legalisatie van wooneenheden, waarbij op basis van een door de bewoners aan te vragen omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Hiervoor dient een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend. Het college van burgemeester en wethouders stelt hierbij de volgende voorwaarden:

- Uiterlijk eind september 2020 dient sprake te zijn van één ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor de legalisatie van beide woongebouwen. Tot de aanvraag omgevingsvergunning behoort een geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing waarin bouwtekeningen worden opgenomen waarin de situatie wordt weergegeven zoals deze bij de gemeente bekend is. Hiertoe behoort tevens een landschappelijk inpassingsplan dat voortschrijdt op het tot dusver niet uitgevoerde inpassingsplan van 13 november 2012 en dat ten opzichte van dat eerdere inpassingsplan voorziet in een duidelijke plus. Het betreffende landschapsplan dient te worden afgestemd met de landschapsdeskundige van de gemeente;
- Niet toegestane bouwwerken (bouwwerken die niet onder het regiem vergunningsvrij vallen) dienen uiterlijk eind september 2020 te zijn verwijderd.

Onderhavig document voorziet in de geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing inclusief het landschapsplan 'plus' waarmee wordt onderbouwd dat het voornemen tot legalisatie van de bestaande situatie ter plekke van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij geldt dat in overleg met de landschapsdeskundige van de gemeente Montferland het landschappelijk plan en de wijze waarop kan worden voorzien in een duidelijke 'plus' is uitgewerkt.

De ruimtelijke onderbouwing inclusief het landschapsplan 'plus' zal onderdeel uitmaken van de eerstvolgende bestemmingsplanherziening (Buitengebied, vijfde herziening) van de gemeente Montferland*. Parallel hieraan wordt uiterlijk eind september 2020 een geactualiseerde aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend als gevolg van de geringe wijziging van het bouwplan waarvoor op 29 januari 2016 al een omgevingsvergunning is verleend. Tot slot geldt dat de niet toegestane bouwwerken (de bouwwerken die niet onder het regiem vergunningsvrij vallen) worden verwijderd.

*Daar waar in deze ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van legalisatie middels de vijfde herziening wordt ook bedoeld legalisatie middels toepassing van art. 2.12, eerste lid, sub a en onder 3 Wabo. Dit omdat ten tijde van het indienen van de aanvraag nog geen reactie was ontvangen op de zienswijze d.d. 18 augustus 2020 waarin erop is gewezen dat dit legalisatieverzoek zou moeten worden meegenomen in die vijfde herziening.

1.2 Ruimtelijke context

De locatie Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B ligt in het buitengebied van de gemeente Montferland, ten zuidwesten van de kern Didam. De locatie grenst aan de oostzijde aan de Kollenburgweg, aan de overige zijden van de locatie is voornamelijk gras-/bouwland gelegen.

In de 'Erftransformatie Kollenburgweg 6 te Didam', opgesteld door het Gelders Landschap in 2011 (zie Bijlage 1) is een beschrijving gegeven van de kwaliteiten van de locatie:

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

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

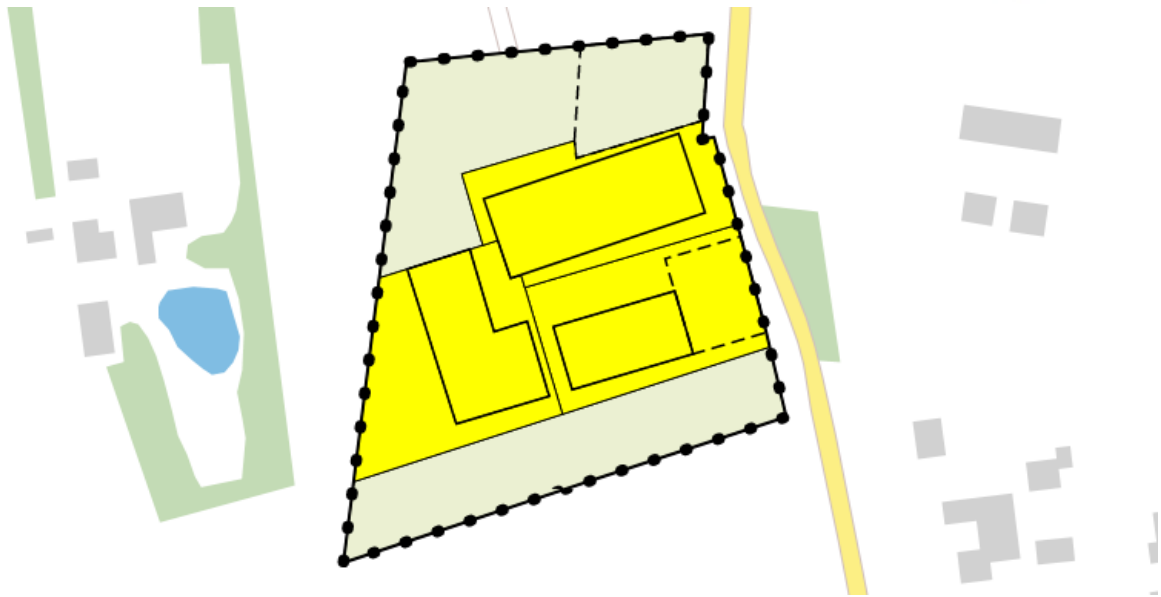
In de omgeving van de Kollenburgweg zijn de woningen eenvoudig van karakter. Ze bestaan veelal uit één laag met een zadeldak. Hier en daar is nog een historische boerderij te vinden. Door het aanwezige groen met de bomen(rijen) heeft de straat grotendeels een besloten karakter.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de twee woongebouwen aan Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B zijn diverse bestemmingsplannen vigerend, te weten:

1. 'Bestemmingsplan Buitengebied', vastgesteld 29 september 2011;
2. 'Bestemmingsplan Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam', vastgesteld 1 oktober 2013;
3. 'Bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening', vastgesteld 30 oktober 2014;
4. 'Bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening', vastgesteld 28 januari 2016;
5. 'Bestemmingsplan Buitengebied, derde herziening', vastgesteld 26 januari 2017;
6. 'Facetbestemmingsplan Zonnepanelen Buitengebied', vastgesteld 27 september 2018;
7. 'Buitengebied Montferland, vierde herziening', vastgesteld 28 maart 2019;
8. 'Buitengebied, herziening woonregels', vastgesteld 20 februari 2020.

Het planologisch-juridisch kader voor onderhavige locatie is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' (vastgesteld 1 oktober 2013) dat onder het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied' (vastgesteld 29 september 2011) tot stand is gekomen. Op basis van het wijzigingsplan zijn de woongebouwen bestemd als 'Wonen - Woongebouw' in combinatie met een bouwvlak per woongebouw met maatvoeringseis 'maximaal aantal wooneenheden: 3'. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals dat geldt na de vierde periodieke actualisatie, zijn van toepassing op het wijzigingsplan. Conform de bestemmingsregels als opgenomen in artikel 29.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied', geldt dat woongebouwen binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden en de inhoud van een wooneenheid maximaal 400 m³ bedraagt. Bijgebouwen dienen inpandig in het woongebouw te worden opgericht en de oppervlakte van een inpandig bijgebouw mag maximaal 50 m² per wooneenheid bedragen. Het gebruiken van bijgebouwen voor bewoning valt onder strijdig gebruik. In aanvulling op de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', is in de regels van het wijzigingsplan opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van de woongebouwen (inclusief max. 300 m² inpandige bijgebouwen) in het plangebied van het wijzigingsplan maximaal 848 m² bedraagt.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam'

De oppervlakte van de inmiddels gerealiseerde woongebouwen bedraagt max. 848 m². Echter, wegens het feit dat de inpandige bijgebouwen ter grootte van ca. 39,5 m² bij de wooneenheden betrokken, bedraagt de inhoudsmaat per wooneenheid ca. 716 m³. Hiermee wordt de toegestane inhoudsmaat per wooneenheid, zijnde 400 m³, fors overschreden. Daarnaast geldt dat het gebruik van bijgebouwen voor bewoning onder strijdig gebruik valt. Op deze punten is de bestaande situatie in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om de bestaande situatie te legaliseren wordt van het bestemmingsplan afgeweken.

Onderhavig document voorziet in de geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing inclusief het landschapsplan 'plus' waarmee wordt onderbouwd dat het voornemen tot legalisatie van de bestaande situatie ter plekke van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

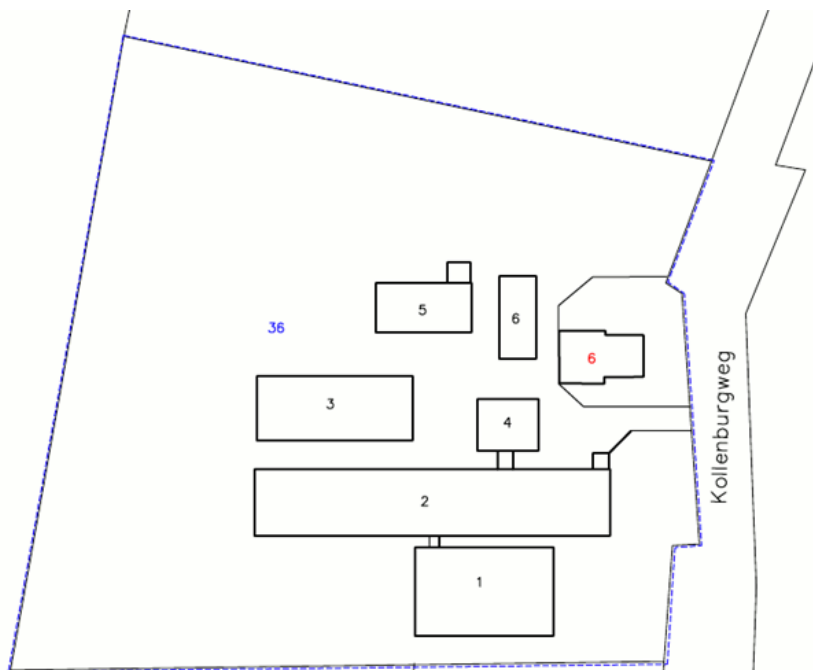
2.1 Situatie in het verleden

De locatie Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A, en 6B werd in het verleden aangemerkt als Kollenburgweg 6. De locatie was kadastraal bekend als gemeente Didam, sectie R, nummer 36. Het perceel had een oppervlakte van 16.070 m² en was bestemd als 'Agrarisch'. De locatie is in gebruik geweest als intensieve veehouderij (zeugenhouderij). Ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering waren op de locatie de volgende gebouwen aanwezig:

1. Een varkensschuur ter grootte van ca. 385,6 m²;
2. Een varkensschuur ter grootte van ca. 1.045,4 m²;
3. Een varkensschuur ter grootte van ca. 473,0 m²;
4. Een opslag en werkplaats ter grootte van ca. 143,0 m²;
5. Een werktuigenberging en schapenstal ter grootte van ca. 202,2 m²;
6. Een garage/berging ter grootte van ca. 147,3 m² en een bedrijfswoning.

Het totale oppervlak aan agrarische bebouwing (exclusief de bedrijfswoning) bedroeg ca. 2.396 m².

Onderstaand figuur geeft schematisch de voormalige situering van de gebouwen binnen de locatie weer:



Voormalige inrichting locatie Kollenburgweg 6 te Didam

De locatie beschikte over een 'schone' inrit naar de bedrijfswoning en de naastgelegen garage. De schuren en het erf werden ontsloten door een (tweede) 'vuile' inrit. Op het woonerf stonden enkele fruitbomen en op het achtererf waren enkele kleine bossages en boomgroepen te vinden. Op het zuidelijke deel van de erfscheiding stonden knotwilgen. Aan de achterzijde (westzijde) werd het perceel grotendeels afgesloten door aaneengesloten groen van het naastgelegen perceel. Onderstaande figuren geven een impressie van de locatie in het verleden weer.



Bovenaanzicht locatie Kollenburgweg 6 in het verleden



Bedrijfswoning met garage/berging en 'schone' oprit d.d. 2012



Agrarische opstallen en 'vuile' inrit d.d. 2012

Anno 2010 is bij de toenmalige eigenaar van de locatie Kollenburgweg 6 de wens ontstaan om de intensieve veehouderij ter plaatse te beëindigen. Om deze reden is door de toenmalige eigenaar gezocht naar een nieuwe, passende, invulling van de locatie. Het voornemen is ontstaan om ter compensatie van het beëindigen van de intensieve veehouderij, alsmede het slopen van een deel van de agrarische opstallen op de locatie, in lijn met het functieveranderingsbeleid van de gemeente Montferland een tweetal woongebouwen te realiseren met in ieder woongebouw drie wooneenheden. Dit voornemen was echter in strijd met het vigerend bestemmingsplan. De toenmalige eigenaar van de locatie heeft daarom de gemeente Montferland bij brief verzocht (d.d. 2 december 2010) principe medewerking te verlenen voor een functieverandering van de locatie van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

De gemeente Montferland heeft bij brief d.d. 10 mei 2011 laten weten dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in de parapluperziening 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' (destijds vigerend). In haar brief heeft de gemeente Montferland verzocht middels een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat het voornemen niet op ruimtelijke, milieutechnische en andere belemmeringen stuit. De voorwaarden voor functieverandering naar wonen waaraan getoetst diende te worden zijn opgenomen in artikel 43.3.1 (algemene voorwaarden) en 43.3.5 (oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden) van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Montferland, zoals vastgesteld op 29 september 2011.

Om een invulling te geven aan de door de gemeente Montferland gevraagde informatie, is destijds door Kobessen Milieu B.V. te Arnhem een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin op bovengenoemde aspecten is ingegaan. Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het initiatief (d.d. 1 oktober 2012) is gebleken dat aan alle noodzakelijke wijzigingsvoorwaarden, zoals opgenomen in artikel 43.3.1 en 43.3.5 wordt voldaan. Vervolgens is op 1 oktober 2013 het wijzigingsplan vastgesteld waarmee een planologisch-juridisch kader is geschapen voor de realisatie van 2 woongebouwen met ieder drie wooneenheden ter plaatse van het perceel Kollenburgweg 6 te Didam.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Beëindiging intensieve veehouderij en sloop overtollige bebouwing

Na vaststelling van het wijzigingsplan in 2013 is het voornemen tot uitvoering gebracht. Als eerste stap werd de intensieve veehouderij beëindigd en de overtollige agrarische bebouwing op de locatie gesloopt. In totaal was er ca. 2.396 m² aan agrarische bebouwing (exclusief de bedrijfswoning) op de locatie aanwezig. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling werd van deze bebouwing ca. 2.047 m² aan overtollige agrarische bebouwing op de locatie gesloopt, te weten:

1. De varkensschuur ter grootte van ca. 385,6 m²;
2. De varkensschuur ter grootte van ca. 1.045,4 m²;
3. De varkensschuur ter grootte van ca. 473,0 m²;
4. De opslag en werkplaats ter grootte van ca. 143,0 m².

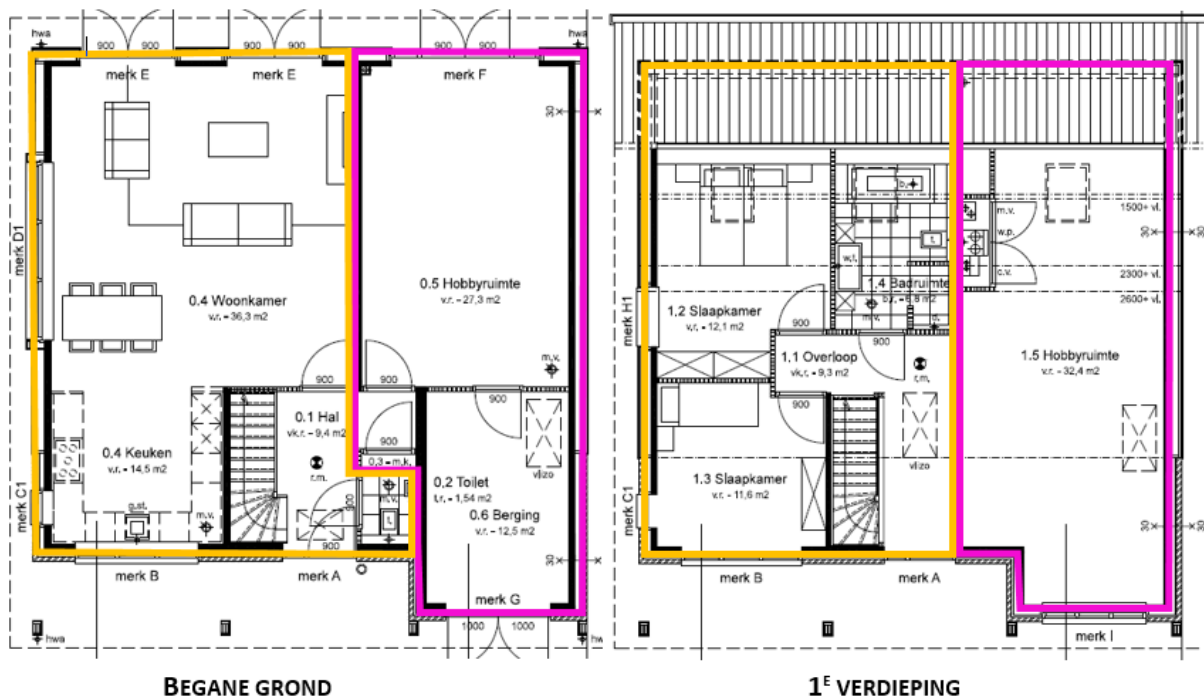
De werktuigenberging en voormalige schapenstal zijn als bijgebouw bij de bestaande woning behouden gebleven.

Conform het beleid van de gemeente Montferland mocht in de nieuwe situatie het oppervlak van de woongebouwen niet meer bedragen dan 50% van het oppervlak van de bebouwing in de bestaande situatie (de bestaande bedrijfswoning niet meegerekend). Dit betekende dat om aan de gemeentelijke reductie eis te kunnen voldoen, er in de nieuwe situatie maximaal (50% van 2.396 m²=) 1.198 m² aan bebouwing (excl. bestaande woning) op de locatie mocht bestaan. Gezien het feit dat de gebouwen nrs. 5 en 6 werden gehandhaafd, is er een oppervlakte van maximaal (1.198 – 350 m²=) 848 m² beschikbaar gebleven voor de nieuwbouw van de twee woongebouwen.

2.2.2 Oorspronkelijk bouwplan

In 2015 zijn de twee woongebouwen door Italiaander Bouwkundig Ingenieursbureau ontworpen. Het ontwerp van de twee woongebouwen is nagenoeg identiek. Echter geldt dat de twee woongebouwen gespiegeld ten opzichte van elkaar zijn uitgevoerd en het woongebouw van blok 6 kleiner is dan blok 4 in verband met de doorgang bij wooneenheid 6A (doorgang bij wooneenheid 6A bedraagt 1,32 meter en bij wooneenheid 4A 2,60 meter). De twee woongebouwen bestaan uit twee bouwlagen met kap en voorzien ieder in drie wooneenheden met één inpandige berging per wooneenheid ter grootte van ca. 39,5 m². Het gezamenlijke oppervlakte van de woongebouwen bedraagt maximaal 848 m². Gezien het feit dat bij iedere wooneenheid een inpandig bijgebouw van ca. 39,5 m² is voorzien, resteert er voor de wooneenheden een maximaal oppervlakte van (848 - 6*39,5 =) 611 m². Per wooneenheid betekent dit een oppervlakte van maximaal 101 m², waarmee een maximale inhoud van 400 m³ gerealiseerd kan worden.

Conform het oorspronkelijk ontwerp bestaat iedere wooneenheid uit een woonkamer, keuken, hal, overloop, sanitaire ruimten en slaapkamers (oranje omkaderd in onderstaand figuur). De inhoudsmaat per wooneenheid bedraagt 400 m³. Daarnaast is bij iedere wooneenheid een inpandig bijgebouw c.q. berging ter grootte van ca. 39,5 m² voorzien (paars omkaderd in onderstaand figuur).



Schematische weergave indeling wooneenheid en inpandige berging (bron: Italiaander Bouwkundig Ingenieursbureau)

Het oorspronkelijk bouwplan is tevens als Bijlage 2 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Verder geldt dat bij het ontwerp van de woongebouwen is aangesloten bij de eisen aan beeldkwaliteit zoals geformuleerd in het document 'Erfttransformatie Kollenburgweg 6 te Didam' (zie Bijlage 1). Er is een erfinrichtingsplan opgesteld dat o.a. duidelijkheid geeft over de plaatsing van de nieuwe gebouwen op het erf (zie 2.2.4). 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.

2.2.3 Bestaande situatie: afwijkinginhoudsmaatwooneenheden

Op 29 januari 2016 is door de gemeente Montferland een omgevingsvergunning voor bouwen verleend aan een aannemersbedrijf voor de realisatie van de twee woongebouwen ter plaatse van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B conform het bouwplan als beschreven in 2.2.2. Eind 2016/begin 2017 heeft het aannemersbedrijf de woongebouwen c.q. wooneenheden aan de kopers (nu bewoners van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B) overgedragen. Een afmelding aan de gemeente door de aannemer heeft echter niet plaatsgevonden.

De twee woongebouwen zijn gerealiseerd binnen een maximaal oppervlak van 848 m² en voldoen aan de beeldkwaliteitseisen als geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'. De woongebouwen hebben een enkelvoudige hoofdvorm, zijn geclusterd rondom een gemeenschappelijk erf en het erf is in de nieuwe situatie verkleind ten opzichte van het agrarisch bouwvlak in de voormalige situatie. Er is geen sprake van opvallende terreinafscheidingen. Tot slot geldt dat de woongebouwen worden ontsloten middels de

voormalige 'vuile' inrit op het perceel. Onderstaand figuur geeft een impressie van de gerealiseerde woongebouwen weer:



Aanzicht woongebouwen Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B (bron: Google Streetview, 2017)

Na de sleuteloverdracht eind 2016/begin 2017 hebben de kopers c.q. bewoners van de wooneenheden geen bouwtechnische wijzigingen aan, danwel in, de wooneenheden uitgevoerd. In april 2018 zijn door de gemeente controlewerkzaamheden verricht waaruit is gebleken dat de wooneenheden afwijkend van de omgevingsvergunning zijn afgeleverd. Hoofdzakelijk gaat het om het feit dat de inpandige bijgebouwen (deels) bij de wooneenheden zijn betrokken.

In Bijlage 4 zijn de afwijkingen ten opzichte van het oorspronkelijk bouwplan weergegeven. Doordat de inpandige bijgebouwen bij de wooneenheden zijn betrokken, is in de huidige situatie sprake van een inhoudsmaat per wooneenheid van ca. 716 m³. Dit is in strijd met de gebruiksregels en de op basis van het bestemmingsplan maximaal de toegestane inhoudsmaat per wooneenheid, zijnde 400 m³.

2.2.4 Erfinrichting

Om invulling te geven aan de inpassing van de woongebouwen op locatie in het omliggende landschap, is in 2012 door Loo Plan een inrichtingsschets opgesteld (zie onderstaand figuur en Bijlage 3 voor vergrote weergave). Bij het opstellen van de inrichtingsschets zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals vastgelegd in de door het Gelders Genootschap opgestelde notitie “Erftransformatie Kollenburgweg 6 Didam” (mei 2011, zie Bijlage 1) als leidraad aangehouden. In deze notitie zijn aanbevelingen gedaan voor het opzetten van het erf in de nieuwe situatie.

De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn uitgebreid opgenomen in de Notitie, maar zijn als volgt in het kort te omschrijven:

- Compacte opzet, waarbij de bestaande schuren en nieuwe woningen zo dicht mogelijk achter de bestaande woning zijn gesitueerd;
- Nieuwe gebouwen zijn ondergeschikt aan bestaande woning door teruggeschoven ligging en bescheiden uitstraling van de schuren en nieuwe woningen;
- Nieuwe (bij)gebouwen zijn een laag met kap;
- Creëren van besloten en gemeenschappelijk erf;
- Bijgebouwen en parkeren inpandig of gezamenlijk;
- Rondom gebouwen perceel zo open mogelijk laten zodat bestaande doorzichten gehandhaafd blijven;
- Bestaande wilgen als erfafscheiding handhaven, op benodigde plaatsen hagen als erfafscheiding toevoegen;
- Toevoegen van groen rondom het erf en kavelscheidingen, de weiden blijven open.

Kollenburgweg 6 te Didam



Uitwerking inrichtingschets
13 november 2012

LOO PLAN
voor het, natuur en landschap

Inrichtingsplan Kollenburgweg 6 te Didam (bron: Loo Plan, 2012)

Het inrichtingsplan heeft ten grondslag gelegen aan de realisatieovereenkomst d.d. 21 mei 2013. De copers van de wooneenheden aan Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B (nu de bewoners) zijn bij de koop echter niet op de hoogte gesteld van het inrichtingsplan. Inmiddels is door de bewoners wel deels uitvoering aan het inrichtingsplan gegeven (nader onderbouwd in paragraaf 2.3.2). Daarnaast zijn door de bewoners gronden

bij de wooneenheden betrokken die worden gebruikt als erf/tuin. Hier zijn diverse bomen en landschapselementen aangeplant en vergunningsvrije bouwwerken opgericht. Een deel van de gronden dat in gebruik is genomen als erf/tuin, is op basis van de vigerende plannen echter bestemd als 'Agrarisch'. Het gebruik van deze gronden als tuin/erf is hierdoor planologisch-juridisch gezien niet toegestaan.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Legalisatie bestaande situatie

In de huidige situatie is ter plaatse van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan op de punten dat inpandige bijgebouwen in gebruik zijn genomen voor bewoning en de binnen de woongebouwen gerealiseerde wooneenheden hierdoor de maximaal toegestane inhoudsmaat van 400 m³ overschrijden. Doordat de inpandige bijgebouwen bij de wooneenheden zijn betrokken bedraagt de inhoudsmaat per wooneenheid ca. 716 m³.

De bewoners van de wooneenheden aan Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B zijn onjuist ingelicht ten aanzien van het toegestane gebruik van de inpandige bijgebouwen. Zij worden nu met de aanzienlijke (financiële) gevolgen geconfronteerd wanneer de afwijkingen van de verleende omgevingsvergunning dienen te worden hersteld, waar een kordater door de gemeente tegen de aannemer optreden dit mogelijk had kunnen voorkomen. Daarnaast geldt dat het herstellen van de afwijkingen van de verleende omgevingsvergunning geen effect heeft op de verschijningsvorm van de woongebouwen en het erf: het betreft immers enkel een wijziging van inpandig gebruik en er worden geen andere mogelijkheden voor het oprichten van bijgebouwen geboden. Ook dient in acht te worden genomen dat de huidige verschijningsvorm van de woongebouwen conform het oorspronkelijke bouwplan is en derhalve als gewenst wordt beschouwd. Om vorenstaande redenen bestaat vanuit de bewoners de wens de bestaande situatie, waarbij sprake is van strijdig gebruik doordat de inpandige bijgebouwen worden gebruikt voor bewoning en hierdoor ook de maximale inhoudsmaat per wooneenheid (zijnde 400 m³) wordt overschreden, te legaliseren. Het legaliseren van de bestaande situatie ter plaatse van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B zal niet leiden tot precedentwerking. Dit in verband met de bijzondere omstandigheden die in onderhavige situatie van toepassing zijn.

Ten behoeve van de legalisatie van de bestaande situatie worden niet toegestane vergunningsvrije bouwwerken die bij de wooneenheden zijn opgericht verwijderd. Daarnaast is in overleg met de natuur- en landschapsdeskundige van gemeente Montferland een landschapsplan 'plus' ontworpen (zie paragraaf 2.3.2) waarmee (waar mogelijk) invulling wordt gegeven aan het oorspronkelijk landschapsplan d.d. 13 november 2012 en waarmee ten opzichte van dat plan een duidelijke plus wordt gerealiseerd.

2.3.2 Landschapsplan 'plus'

Ontwerp

Ten behoeve van de legalisatie van de bestaande situatie wordt het eerder overeengekomen erfinrichtingsplan met een extra kwaliteitsimpuls gerealiseerd. In dit kader is een landschappelijk inpassingsplan ontworpen dat voortschrijdt op het tot dusver niet uitgevoerde inpassingsplan van 13 november 2012 en ten opzichte van het eerdere inpassingsplan voorziet in een duidelijke plus. Voor de invulling van dit landschapsplan 'plus' is op 14 augustus 2020 op locatie overleg gevoerd met de natuur- en landschapsdeskundige van de gemeente Montferland, de bewoners van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B en een landschapsarchitect werkzaam bij het bureau Pouderoyen Tonnaer. Op basis van het locatiebezoek en het overleg op 28 mei 2021 zijn door de gemeente de volgende uitgangspunten geformuleerd ten behoeve van het ontwerp van het landschapsplan 'plus':

Ten aanzien van het eerste punt geldt dat op het perceel behorend bij de wooneenheid Kollenburgweg 6B aan de oostzijde fruitbomen worden geplant en aan de zuidzijde over de volledige perceelsbreedte van woning 6B, 6A en 6 een beplantingstrook geplant van 62 meter lang en 6,6 meter breed. Ook komt er haaks op de oostelijke perceelsgrens een gemengde haag en worden er verder nog op het perceel van 4B drie tamme

kastanjes toegevoegd en rondom het perceel van 2 en 2a wordt er alsnog een gemengde haag aangeplant.

Ten aanzien van het tweede punt geldt dat door de bewoners van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B diverse boomsoorten (o.a. fruitbomen, notenbomen, knotwilgen, leilindes en zuilbeuken) en landschapselementen (o.a. groenstroken met veldbloemen of diverse streekeigen planten, een dierenweide en diverse soorten hagen) zijn aangeplant. Deze beplanting heeft onder andere tot doel de biodiversiteit ter plaatse te verhogen. Niet streekeigen beplanting die reeds op bestemmingsvlak agrarisch is aangeplant, zal worden verwijderd en is derhalve ook niet opgenomen in het geactualiseerde landschapsplan.

Ten aanzien van het derde punt geldt dat op het perceel behorend bij de wooneenheid Kollenburgweg 4B een struikenlaag met liguster, meidoorn, krentenboom en Gelderse roos wordt geplant. Aan de oostzijde van het perceel behorend bij de wooneenheid 6B wordt tussen de beplantingsstrook en de gemengde haag een nieuwe gemengde haag met streekeigen beplanting geplaatst. Op de erfgrans met 6B komt een gemengde haag. Tot slot geldt dat er langs de zuidzijde van de gezamenlijke inrit een groenstrook met veldbloemen wordt geplant.

Onderstaand figuur geeft schematisch het landschapsplan 'plus' weer (voor vergrote weergave met toelichting zie Bijlage 5). In het landschapsplan 'plus' zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- reeds gerealiseerde beplanting o.b.v. het erfinrichtingsplan d.d. 13 november 2012; (aangegeven als "bestaand")
- nog te realiseren beplanting o.b.v. het erfinrichtingsplan d.d. 13 november 2012; (aangegeven als zonder sterretjes en zonder "bestaand")
- reeds gerealiseerde beplanting (niet opgenomen in het erfinrichtingsplan d.d. 13 november 2012) welke kan worden behouden; (aangegeven met één sterretje)
- nog te realiseren beplanting als onderdeel van de voorgestelde plus (in rood aangeduid). (aangegeven met twee sterretjes en in het rood)

Met de uitvoering van het landschapsplan 'plus' wordt verondersteld dat de ontstane landschappelijke uitstraling en ruimtelijke kwaliteit rondom Kollenburgweg 2 – 6b hier wenselijk is. Daarnaast wordt bijgedragen aan de versterking van de biodiversiteit.



Landschasplan 'plus' (bron: Pouderoyen Tonnaer, 2 juni 2021)

Planologisch-juridische vertaling

Het overgrote deel van de gronden dat in gebruik wordt genomen ten behoeve van de landschappelijke inrichting zijn bestemd als 'Agrarisch'. De bestemming 'Agrarisch' is niet toereikend voor de gewenste landschappelijke inrichting c.q. groenvoorzieningen. Om deze reden wordt het passend geacht om de gronden die in gebruik worden genomen voor de landschappelijke inpassing, voor zover deze buiten de bestemming 'Wonen – Woongebouw' en binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn gelegen, te herbestemmen als 'Agrarisch' in combinatie met de functieaanduiding 'groen*'. De gronden bestemd als 'Agrarisch' in combinatie met de functieaanduiding 'groen' zijn bestemd voor het instandhouden van de groenvoorzieningen en houtopstanden. Hiermee wordt aangesloten op de systematiek zoals deze is gehanteerd ten noorden van de woning Kollenburgweg 2.

*In het geval dat legalisatie van de bestaande situatie ter plaatse van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B plaatsvindt middels toepassing van art. 2.12, eerste lid, sub a en onder 3 Wabo, wordt de uitvoering van het landschapsplan 'plus' als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de te verlenen omgevingsvergunning. Te zijner tijd zal bij een opvolgende periodieke actualisatie worden bekeken op welke wijze doorvertaling van de verleende omgevingsvergunning kan plaatsvinden

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid van het voornemen

3.1 Milieutechnische en ruimtelijke haalbaarheid

In het kader van de eerdere bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen', waarmee het planologisch-juridisch kader is geschepd voor de realisatie van de twee woongebouwen, is reeds de milieutechnische en ruimtelijke haalbaarheid van de realisatie van de twee woongebouwen op onderhavige locatie onderzocht. Kobessen Milieu B.V. te Arnhem heeft hiertoe in 2011 een aantal haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit is gebleken dat de realisatie van de twee woongebouwen op onderhavige locatie niet op milieutechnische danwel ruimtelijke belemmeringen stuit. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing is geconcludeerd dat de realisatie van de twee woongebouwen op onderhavige locatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Op 1 oktober 2013 is dan ook het wijzigingsplan vastgesteld waarmee de locatie is bestemd als 'Wonen' en op 29 januari 2016 is door de gemeente Montferland de omgevingsvergunning voor de bouw van de twee woongebouwen verleend.

In onderstaande paragrafen wordt voor de diverse ruimtelijke en milieutechnische aspecten een actualisatie van de conclusies gegeven. Op basis hiervan wordt aangetoond dat het behoud van de woongebouwen zoals deze in de huidige situatie aanwezig zijn niet op milieutechnische of ruimtelijke bezwaren stuit.

3.1.1 Bodem

In februari/maart 2011 is door Kobessen Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B (projectnummer P1888.01, d.d. 11 mei 2011). De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als Bijlage 6 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek is destijds geconcludeerd dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de locatie. Sinds de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek hebben er geen bodemvervuilende activiteiten op de locatie plaatsgevonden. De woongebouwen zijn inmiddels gerealiseerd en er is geen aanleiding om te verwachten dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ongeschikt is voor de bestaande functie, zijnde wonen. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig voornemen.

3.1.2 Geluid

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering.

De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een milieuvergunning. Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar zijn met het normenstelsel uit de Wgh. Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai kennen ieder afzonderlijke normen.

De locatie Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B is niet binnen een zone voor spoorweglawaai, industrielawaai of luchtvaartlawaai gelgen. Wel ligt de locatie binnen een zone voor wegverkeerslawaai. Door Kobessen Milieu B.V. (projectnummer P1888.01, d.d. 6 april 2011) is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting van het wegverkeer over omliggende wegen. De rapportage van het onderzoek is als Bijlage 7 aan deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

De in het onderzoek gehanteerde uitgangspunten zijn als volgt:

- Het plangebied is gelegen in de geluidszones van de wegen Kollenburgweg, De Hogenend en de Tatelaarweg (N813). Overige relevante wegen zijn op dusdanig grote afstand van de locatie gelegen dat deze als niet relevant voor de geluidsbelasting op de locatie worden beoordeeld. De rijksweg A12 is op ruim 650 meter afstand gelegen van de locatie, waarmee de bijdrage van het wegverkeer over de A12 aan de akoestische situatie op de locatie verwaarloosd kan worden;
- De Kollenburgweg is een doorgaande weg, gelegen tussen de Tatelaarweg (N813) en de rijksweg A12. Er is aan het einde van de Kollenburgweg echter geen oprit naar de A12, waardoor er slechts bestemmingsverkeer van de Kollenburgweg gebruik maakt. Verkeer ten behoeve van het bedrijventerrein Kollenburg maakt grotendeels gebruik van de Hengelderweg, aangezien er geen directe verbinding is tussen de Kollenburgweg en het bedrijventerrein. De Kollenburgweg is verhard middels asfalt, waarop nabij de planlocatie een maximum snelheid geldt van 60 km/uur;
- De weg De Hogenend is een weg die de wegen Kollenburgweg en Hengelderweg verbindt. Met name bestemmingsverkeer dat de woningen en/of bedrijven aan De Hogenend of de Kollenburgweg wil bereiken maakt gebruik van deze weg. Doorgaand verkeer maakt doorgaans gebruik van de Hengelderweg en/of Tatelaarweg (N813). De weg De Hogenend is verhard middels asfalt, waarop een maximum snelheid geldt van 60 km/uur;
- De Tatelaarweg (N813) is een provinciale weg, welke een verbindingsweg vormt tussen de kern Didam en de Rijksweg A12. De Tatelaarweg is verhard middels asfalt, waarop een maximum snelheid van 80 km/uur geldt. Ten behoeve van de artikel 19 Wro procedure die het hoveniersbedrijf aan de Tatelaarsweg 20 in Didam mogelijk moest maken, is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V., in opdracht van Kobessen Milieu B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (rapportnummer V.2008.0385.00.R001, d.d. 19 maart 2008) uitgevoerd. Aangezien onderhavige locatie op korte afstand van de locatie Tatelaarweg 20 is gelegen, kunnen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek als representatief worden beschouwd voor de akoestische belasting op onderhavige locatie;
- Op verzoek heeft de gemeente Montferland informatie verstrekt over de verkeersintensiteiten op de Kollenburgweg en De Hogenend. De Kollenburgweg en De Hogenend zitten niet in de Regionale Verkeers- en Milieukaart (RVMK). Dat houdt in dat er een lagere intensiteit op zit dan 300 voertuigen per etmaal. Bij het bepalen van de verkeersintensiteit over de Kollenburgweg en De Hogenend is uitgegaan van een verkeersintensiteit van 300 voertuigen per etmaal (worst case scenario) in 2011;
- Aangezien de verkeersintensiteit op de Kollenburgweg en De Hogenend gelijkwaardig zijn, en de afstand van de locatie tot De Hogenend ruim groter is dan de afstand tot de Kollenburgweg, kan de geluidsbelasting van het wegverkeer over De Hogenend worden verwaarloosd ten opzichte van de geluidsbelasting van het wegverkeer over de Kollenburgweg. Het wegverkeer over De Hogenend wordt derhalve in de berekeningen buiten beschouwing gelaten.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek is gebleken dat, indien de nieuw te realiseren woningen zodanig worden gesitueerd binnen het bouwblok op de planlocatie, dat de gevels van de woningen op minimaal 7,9 meter afstand van de weg van de Kollenburgweg en op minimaal 200 meter afstand van de weg van de Tatelaarweg gelegen zijn, de geluidsbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer op de genoemde wegen voldoet aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk geacht.

Er zijn ten opzichte van 2011 geen significante wijzigingen in de verkeersintensiteiten van omliggende wegen te verwachten, waardoor ook in de huidige situatie van de uitgangspunten zoals gehanteerd in het akoestisch onderzoek d.d. 2011 kan worden gegaan.

De kortste afstand tussen de woongebouwen en de weg van de Kollenburgweg bedraagt ca. 30 meter. De kortste afstand tussen de woongebouwen en de weg van de Tatelaarweg bedraagt ca. 220 meter. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de gevels van de woongebouwen vanwege het wegverkeer op genoemde wegen voldoet aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor onderhavig voornemen.

3.1.3 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 oegenschouw 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 in het kader van de eerdere bestemmingswijziging door Kobessen Milieu B.V. een onderzoek naar de geurhinder als gevolg van de nabij gelegen veehouderijen (P1888.01, d.d. 15 augustus 2011) uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is als Bijlage 8 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Op basis van het onderzoek d.d. 15 augustus 2011 is geconcludeerd dat de achtergrondbelasting op de locatie als gevolg van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de locatie (exclusief de inmiddels gestopte veehouderijlocatie Hengelderweg 6 te Didam) is berekend op maximaal 10,39 ou/m³. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting is ca. 12%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als redelijk goed aan te merken.

De voorgrondbelasting op de locatie als gevolg van direct omliggende (relevante) veehouderijen is berekend op maximaal 6,5 ou/m³. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting is ca. 16%. Het woon- en verblijfklimaat in deze omstandigheden is als matig aan te merken.

De omliggende veehouderijen werden door de ontwikkeling destijds (realisatie van twee woongebouwen bestaande uit in totaal zes wooneenheden) op onderhavige locatie niet verder beperkt in eventuele uitbreidingsmogelijkheden, indien de nieuw te realiseren woningen op minimaal 50 meter afstand zijn gelegen van de dichtstbij gelegen veehouderijen. Hier is bij de realisatie van de woongebouwen invulling aan gegeven. Daarnaast werden de omliggende veehouderijen allen reeds in de uitbreidingsmogelijkheden beperkt door de aanwezigheid van reeds bestaande woningen. Gezien het feit dat de woongebouwen op minimaal 50 meter afstand van de dichtstbij gelegen veehouderijen zijn gelegen en omliggende veehouderijen in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn gebleven, wordt de destijds onderzochte geurhinder als representatief, dan wel als 'worst case scenario', voor de huidige situatie beschouwd.

Het aspect 'geur' vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig voornemen.

3.1.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

NIBM

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of

stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Middels de NIBM-tool kan aan de hand van de verwachte verkeersgeneratie worden bepaald of een project NIBM is. Het aantal verkeersbewegingen dat ten gevolge van het planvoornemen gegenereerd wordt, wordt berekend op basis van kentallen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De verkeersgeneratie voor een koopwoning (tussen/hoek) in het buitengebied geldt een maximale verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor in totaal zes woningen wordt de maximale verkeersgeneratie berekend op (6 * 7,8) ca. 47 mvt bewegingen per etmaal. Het aandeel vrachtverkeer bedraagt 0%.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	47
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
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	

Resultaat berekening NIBM-tool

Conclusie

De invoer van de berekende verkeersgeneratie in de NIBM-tool leidt tot de conclusie dat door de legalisatie van de bestaande situatie (nog steeds) tot ver onder de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt gebleven en het voornemen aan te merken is als NIBM. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor onderhavig voornemen.

3.1.5 Externe veiligheid

Aan de hand van de Risicokaart 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.



Uitsnede Risicokaart met aanduiding locatie Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B bij blauwe contour

Aanwezige risicobronnen

- Inrichtingen met gevaarlijke stoffen: in de directe omgeving van de planlocatie zijn geen risicovolle objecten aanwezig die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het dichtstbijzijnde risicovolle object (Strijbosch, Tatelaarweg 21 te Didam, LPG-reservoir, risicoafstand PR 10-6 = 110 meter) is gelegen op circa 570 meter van de locatie Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B.
- Transportroutes gevaarlijke stoffen: de locatie ligt niet in de directe nabijheid van een route waarop gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op circa 500 meter ten zuidwesten van de locatie is een ondergrondse buisleiding van de Gasunie gelegen. Ook de afstand tot de rijksweg A12 (ca. 600 meter),

waarover mogelijk transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is ruimschoots voldoende om aan te nemen dat risico's ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen niet te verwachten zijn.

Verantwoording groepsrisico

Aangenomen kan worden dat gezien het beperkt aantal personen dat op onderhavige locatie aanwezig is het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde is en blijft.

Conclusie

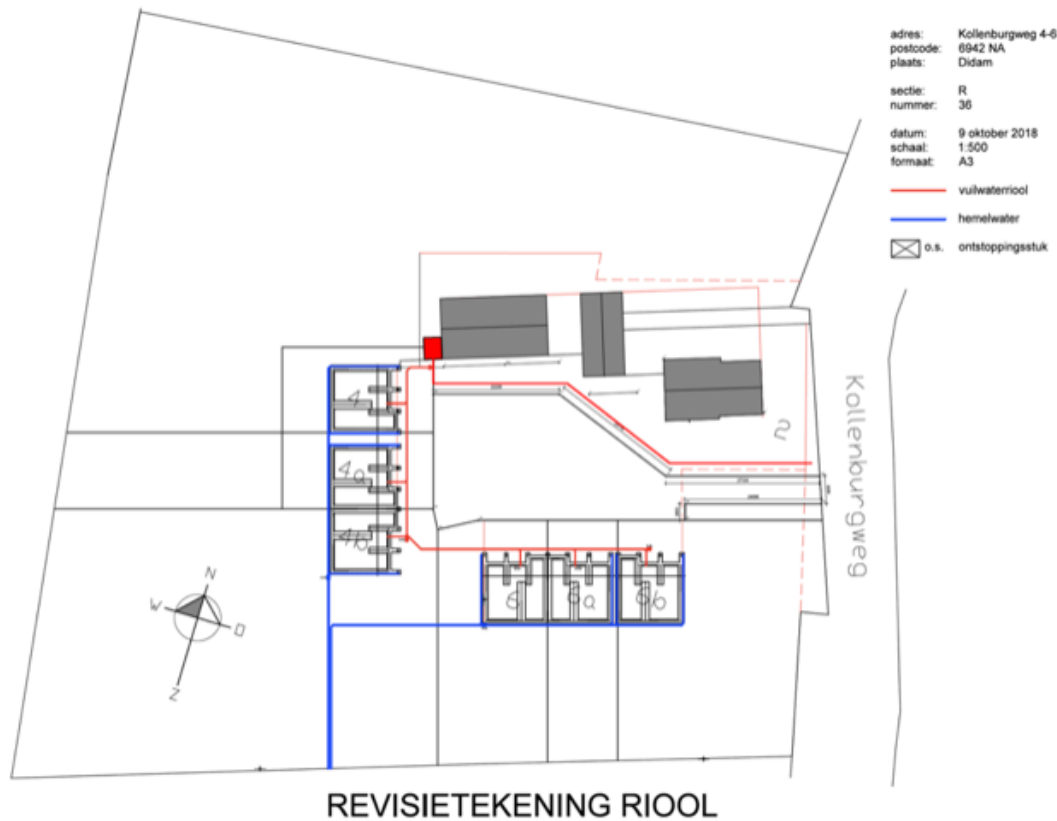
Op basis van de beschikbare informatie kan geconcludeerd worden dat het aspect 'externe veiligheid' (nog steeds) geen belemmeringen oplevert voor de twee woongebouwen op onderhavige locatie.

3.1.6 Watertoets

Algemeen

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.

Gedurende de eerdere planvorming omtrent de realisatie van de twee woongebouwen is de watertoets doorlopen. Voor de watertoets is destijds gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf, zoals geleverd door het Waterschap Rijn en IJssel. Uit de watertoets volgde dat relevante wateraspecten voor de realisatie van de twee woongebouwen een toename van afvalwater en kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak zijn.



Schematische weergave situatie riolering ter plaatse van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B

Toename van afvalwater

Uit de watertoets is destijds geconcludeerd dat de hoeveelheid (huishoudelijk) afvalwater toeneemt door de ontwikkeling van de twee woongebouwen c.q. de zes wooneenheden. Uitgaande van een 3- persoons huishouden is het jaarlijkse waterverbruik per huishouden ingeschat op ca. 138 m³ (bron: NIBUD). Uitgaande van zes nieuw te realiseren wooneenheden, is de toename van de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater ingeschat op ca. 828 m³ (ervan uitgaande dat al het water dat verbruikt wordt, als afvalwater wordt afgevoerd). Om de toename aan afvalwater op te vangen, is aanbevolen om de bestaande pompinstallatie aan de Kollenburgweg 3-6 te vervangen door een dubbelpompinstallatie voorzien van de benodigde buffer.

Gedurende de realisatie van de woongebouwen is door de aannemer, in overleg met de gemeente Montferland, een gescheiden riolering aangelegd die het afvalwater en het hemelwater ter plaatse van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B apart verwerkt. Voor wat betreft de afvalwaterriolering geldt dat deze vanaf het woongebouw bestaande uit de wooneenheden Kollenburgweg 6, 6A en 6B, langs het woongebouw bestaande uit de wooneenheden Kollenburgweg 4, 4A en 4B, loopt naar een pompinstallatie aan de rechterzijde van de behouden werktuigenberging behorend bij het erf van Kollenburgweg 2. Via het erf van Kollenburgweg 2 loopt de afvalwaterriolering vervolgens naar de aansluiting aan de Kollenburgweg. Een en ander is in bovenstaand figuur schematisch weergegeven middels een rode lijn.

Afkoppeling hemelwater

In het kader van de ontwikkeling van de twee woongebouwen (max 848 m²) is destijds een viertal schuren met een totale oppervlakte van 2.047 m² gesloopt. Hierdoor is het verhard oppervlakte op de locatie afgenomen met 1.199 m². Hemelwater afkomstig van 'nieuw' verhard oppervlak wordt gescheiden van het afvalwater

verwerkt middels een hemelwaterriolering (blauw aangeduid op bovenstaand figuur). Daarnaast infiltreert een deel van het hemelwater in de bodem op eigen terrein.

Conclusie

Onderhavig voornemen ziet toe op legalisatie van de bestaande situatie, waarbij reeds de gerealiseerde woongebouwen in hun huidige staat en gebruik blijven behouden. Het voornemen betreft enkel een planologische functiewijziging waarbij geen bouwingsrepen zijn beoogd. Het voornemen betreft een hydrologisch neutrale ontwikkeling waarbij het verhard oppervlak, de afvoer van hemelwater binnen de locatie en de afvoer van afvalwater niet veranderen. Het aspect 'water' vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig voornemen.

3.1.7 Archeologie

Wettelijk kader

Als wettelijk toetsingskader in Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

Archeologisch onderzoek

Door Hamaland Advies is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van de twee woongebouwen op de locatie Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B. De rapportage van het bureauonderzoek is als Bijlage 9 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. In hoofdstuk 3 van genoemde rapportage werd geconcludeerd dat een vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek noodzakelijk is voor (in ieder geval) een gedeelte van de locatie. Om deze reden is door Econsultancy een archeologisch karterend booronderzoek uitgevoerd op de locatie. De rapportage van het booronderzoek is als Bijlage 10 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In de rapportage werd het volgende geconcludeerd en geadviseerd:

“Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van een karterend booronderzoek. De aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een geroerde/verstoorde laag tot minimaal 60 en maximaal 90 cm -mv en wordt mede gekenmerkt door antropogene bijmengingen van resten recent baksteen, puin, plastic, koolas, sintels en glas. Direct hieronder bevindt zich de Chozizont. Hiertussen komt plaatselijk nog wel een restant van een plaggendeek voor, vaak niet dikker dan 20 tot 30 cm. Het zeven

van het opgeboorde materiaal heeft een fragment van een ijzeren nagel en een fragment baksteen van (sub)recente ouderdom (19e/20e eeuw) en een wandscherf witbakkend ruwwandig aardewerk (kookpot) uit de Romeinse Tijd of de Vroege Middeleeuwen opgeleverd. De laatste betreft de enige relevante indicator en is afkomstig uit een geroerde laag.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt door het booronderzoek qua archeologie wel bevestigd, maar het plangebied zelf is te verstoord om nog intacte vindplaatsen aan te kunnen treffen. Op grond van het vrijwel ontbreken van een intact bodemprofiel, de diepe bodemverstoringen en het nagenoeg ontbreken van relevante archeologische indicatoren, adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden."

Dit selectieadvies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Montferland en door middel van een selectiebesluit als zodanig bekrachtigd (beoordelingsrapport van de heer drs. M. Kocken, regionaal archeoloog regio Achterhoek, kenmerk: 2012u00338, d.d. 13 augustus 2012). Bovenstaand selectieadvies is onderschreven.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is de locatie, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, vrijgegeven. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk geacht. Inmiddels zijn de twee woongebouwen gerealiseerd. Met onderhavige voornemen (zijnde het legaliseren van de bestaande situatie) zijn verder geen bodemingrepen meer voorzien. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavige voornemen.

3.1.8 Flora en fauna

De Stichting Staring Advies heeft een Quickscan Natuurtoets (projectnummer 1629, rapportnummer 1153, d.d. 18 februari 2011) uitgevoerd om te inventariseren of door de ontwikkeling van de twee woongebouwen op de locatie Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B 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 (destijds geldende) Flora- en faunawet. De rapportage van Stichting Staring Advies is als Bijlage 11 bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Op basis van de Quickscan Natuurtoets is destijds geconcludeerd dat in het kader van de ontwikkeling van de twee woongebouwen op onderhavige locatie nader onderzoek naar beschermde soorten alsmede het aanvragen van ontheffing niet noodzakelijk is. Voor het gehele plangebied gold dat, aangezien ontheffing voor broedvogels niet mogelijk is, de werkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli) dienden te worden gestart.

Met de realisatie van de twee woongebouwen is aan bovenstaand advies invulling aan gegeven. Er is echter gebleken dat bij de realisatie van de twee woongebouwen in pandige bijgebouwen bij de wooneenheden zijn betrokken, waardoor in de huidige situatie sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan. Onderhavige voornemen ziet toe op legalisatie van deze bestaande situatie. Door de huidige situatie te legaliseren, blijven de bestaande woongebouwen in hun huidige staat en gebruik behouden. Het betreft enkel een planologische functiewijziging waarbij geen bouwgrepen zijn beoogd: reeds zijn er twee woongebouwen op de locatie aanwezig en deze blijven met het voornemen behouden. Negatieve gevolgen voor beschermde soorten ten gevolge van de legalisatie van de bestaande situatie kunnen derhalve worden uitgesloten. Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor onderhavige voornemen.

3.1.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

De locatie wordt voor autoverkeer op de Kollenburgweg ontsloten via één bestaande erftoegangsweg. Om een inschatting te maken van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuw te realiseren woning is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De verkeersgeneratie voor een koopwoning (tussen/hoek) in het buitengebied geldt een maximale verkeersgeneratie van 7,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor in totaal zes woningen wordt de maximale verkeersgeneratie berekend op $(6 * 7,8=)$ ca. 47 mvt bewegingen per etmaal. Het aandeel vrachtverkeer bedraagt 0%. De verkeersbewegingen zijn probleemloos opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Kollenburgweg. Er is geen sprake van een toename in het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van onderhavig voornemen.

Parkeren

Op de locatie is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van de bij de woningen behorende personenwagens. Er is geen sprake van een toename in de parkeerbehoefte ten gevolge van onderhavig voornemen. Het realiseren van extra parkeergelegenheid buiten de locatie is niet noodzakelijk.

De het aspect 'Verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor onderhavig voornemen.

3.1.10 Conclusie

De twee woongebouwen zijn inmiddels, met oog op een goede ruimtelijke ordening, gerealiseerd. Er is echter gebleken dat bij de realisatie van de twee woongebouwen is afgeweken van de vergunde situatie. Hierbij geldt dat het volume, de situering en het oppervlakte van de woongebouwen gelijk is aan de vergunde situatie. Enkel het inpandig gebruik van de woongebouwen wijkt af van de vergunde situatie, in die zin dat de inhoudsmaat per wooneenheid ruim wordt overschreden doordat de inpandige bijgebouwen bij de wooneenheden zijn betrokken. Doordat de inpandige bijgebouwen bij de wooneenheden zijn betrokken is sprake van een inhoudsmaat van 716 m³ per wooneenheid in plaats van de maximaal toegestane inhoudsmaat, zijnde 400 m³.

Door de huidige situatie te legaliseren, blijven de bestaande woongebouwen in hun huidige staat en gebruik behouden. Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats. Ook worden er geen andere mogelijkheden voor bijgebouwen geboden.

Gezien het feit dat (1) ten behoeve van de realisatie van de twee woongebouwen reeds is beoordeeld dat op onderhavige locatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat, (2) het gebruik van de woongebouwen ten behoeve van de functie 'wonen' blijft gehandhaafd en (3) er geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, wordt geconcludeerd dat milieuaspecten als bodem, geluid, geur, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen belemmering vormen voor het legaliseren van de afwijkende inhoudsmaat van de wooneenheden binnen de reeds gerealiseerde woongebouwen. Zodoende heeft het legaliseren van de afwijkende inhoudsmaat van de wooneenheden ook geen negatieve invloed op archeologische waarden, verkeer en parkeren, de waterhuishouding, natuur en landschap en flora en fauna binnen en rondom de locatie.

3.2 Beleidsmatige haalbaarheid

Algemeen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van functieverandering in het buitengebied is opgesteld binnen provinciale kaders en vastgelegd in de gemeentelijke notitie 'Herijking Ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' en het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en de daarop volgende herzieningen en geconsolideerde versies. Op 1 oktober 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' vastgesteld waaruit is gebleken dat met het initiatief (functieverandering naar wonen) aan alle noodzakelijke wijzigingsvoorwaarden voor functieverandering, 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) van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt voldaan.

Echter, wegens het feit dat in de bestaande situatie de inpandige bijgebouwen bij de wooneenheden zijn betrokken, wordt niet meer voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde genoemd onder artikel 43, lid 3, sub 5 onder e ("de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 400 m³"). Het betrekken van de inpandige bijgebouwen bij de wooneenheden is gebeurd na onjuiste inlichting hierover door makelaar en aannemer aan de bewoners. Daarnaast heeft geen afmelding aan de gemeente door de aannemer plaatsgevonden. De bewoners van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B worden nu met de aanzienlijke (financiële) gevolgen geconfronteerd wanneer de afwijkingen dienen te worden hersteld. Daarnaast geldt dat het herstellen van de afwijkingen geen effect heeft op de verschijningsvorm van de woongebouwen en het erf: het betreft immers enkel een wijziging van inpandig gebruik. Hoewel de verschijningsvorm niet wijzigt is er wel degelijk sprake van een forse afwijking van het beleid. Uitsluitend vanwege de specifieke omstandigheden in dit concrete geval vindt de gemeenteraad medewerking aan legalisatie onder voorwaarden te rechtvaardigen. In onderstaande paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Bijdrage functieverandering aan woonafspraken

Doel van het functieveranderingsbeleid naar wonen is, naast de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied, ook altijd geweest dat daarmee tegemoet wordt gekomen aan provinciale/regionale woonafspraken. Functieverandering zou moeten passen binnen de kwalitatieve woonafspraken. In de regionale beleidsuitwerking functieverandering van de Stadsregio (2007) is daarom destijds opgenomen dat dat met de bouw van nieuwe woningen moest worden voldaan aan de concessieafspraken. Dat betekende dat het merendeel van de woningbouw in het kader van functieverandering in het betaalbare segment zou moeten worden gebouwd.

In de gemeente Montferland werd hieraan tegemoet gekomen met de categorie 'wooneenheden in nieuwe woongebouwen', waarvan er op basis van het gemeentelijk functieveranderingsbeleid uit 2008 maximaal 6 wooneenheden op een functieveranderingslocatie mogelijk waren. Deze wooneenheden zijn met het oog op de betaalbaarheid en de beoogde doelgroep (kleinere huishoudens) verbonden aan een maximale inhoud van 400 m³. Hoewel met de herijking van het gemeentelijk functieveranderingsbeleid in 2012 het toegestane aantal wooneenheden is teruggebracht van 6 naar 2, is de functieveranderingscategorie 'wooneenheden in nieuwe woongebouwen' onverkort in het beleid behouden gebleven om daarmee blijvend in de behoefte aan kleinere wooneenheden te voorzien. Ook de aanpassing van het functieveranderingsbeleid naar wonen 2019 (vastgesteld op 24 oktober 2019) heeft geen aanleiding gegeven om aan deze categorie ruimere mogelijkheden toe te kennen.

Functieverandering heeft geen woningbouw als doel, maar maakt het toevoegen van woningen in het buitengebied hoofdzakelijk op kleine schaal mogelijk om verpaupering en leegstand van agrarische bebouwing tegen te gaan. De extra woningen moeten leiden tot een juiste balans tussen woningbouw in de kernen en de aanvullende mogelijkheden in het buitengebied. Ten einde te kunnen voorzien in de gedifferentieerde woonbehoefte is het behoud van de categorie 'wooneenheden in nieuwe woongebouwen' (met de bestaande planologische bouw- en gebruiksbepalingen) onverkort wenselijk gebleken. In Montferland neemt het aantal 55+ers (senioren) namelijk tot 2030 met 20% toe en de gemiddelde huishoudgrootte daalt naar 2,15 in 2050. Woningen die de daarmee samenhangende woonbehoefte faciliteren (zoals wooneenheden binnen woongebouwen) blijven derhalve wenselijk.

De bouw- en gebruiksbeperkingen bij de categorie 'wooneenheden in nieuwe woongebouwen' waarborgen dat ook in het buitengebied wordt voorzien in betaalbare woningen voor de kleinere huishoudens. Met de categorie 'wooneenheden in woongebouwen' in de nu toegestane aard en omvang wordt voorzien in een behoefte aan landelijk betaalbaar wonen, waar met het bouwen in de kernen en de dure vrijstaande woningen in het buitengebied niet in kan worden voorzien. Een verruiming van de toegestane inhoud van wooneenheden in algemene zin zou effect kunnen hebben op de woningbouwverdeling, nu functieverandering in dat geval alleen nog maar zou leiden tot bouw van dure woningen. Van initiatiefnemers van functieverandering mag worden verwacht dat ook zij een bijdrage blijven leveren aan de invulling van de woningbouwbehoefte door te voorzien in kleinere wooneenheden (welke minder rendement opleveren).

Het tegemoet komen aan de woningbouwbehoefte, waaraan ook met functieverandering (met de categorie 'wooneenheden in nieuwe woongebouwen') moet worden bijgedragen, blijft het beoogde doel. Het geldende beleid van de gemeente Montferland biedt feitelijk dan ook geen mogelijkheid om planologische medewerking te verlenen aan de in afwijking van de omgevingsvergunning gerealiseerde wooneenheden aan de Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B. Uitsluitend de wijze waarop de situatie is ontstaan (en waarbij enkel de bewoners de dupe van verdere handhaving), heeft de gemeenteraad van Montferland op 11 juni 2020 aanleiding gegeven om in dit uitzonderlijke geval burgemeester en wethouders te verzoeken alsnog medewerking te verlenen aan legalisatie. Daarbij is overwogen dat de sub-regionale woonafspraken in dit enkele geval niet aan medewerking in de weg staan en een beroep op gelijke omstandigheden (gelet op de wijze hoe de situatie hier tot stand heeft kunnen komen), onwaarschijnlijk lijkt. Aangegeven is dat (gelet op de omstandigheden) sprake is van een unieke en eenmalige door de gemeenteraad geboden mogelijkheid en dat verwacht wordt dat de bewoners daarbij hun verantwoordelijkheid nemen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat bij de functieverandering op basis van het wijzigingsplan d.d. 1 oktober 2013 aan alle noodzakelijke wijzigingsvoorwaarden, en daarmee het gemeentelijk en provinciaal beleid voor functieverandering naar wonen is voldaan. Inmiddels is gebleken dat door het huidig gebruik van de wooneenheden, waarbij de inpandige bijgebouwen bij de wooneenheden zijn betrokken als gevolg van onjuiste inlichting, enkel niet meer aan de wijzigingsvoorwaarde genoemd onder artikel 43, lid 3, sub 5 onder e ("de inhoud van een wooneenheid niet meer bedraagt dan 400 m³") wordt voldaan. Wegens de bijzondere omstandigheden zoals in bovenstaande beschreven, is de gemeenteraad in dit geval voornemens om onder voorwaarden af te wijken van de maximaal toegestane inhoud voor nieuwe wooneenheden op grond van het beleid. Van de bewoners wordt verwacht dat zij zich inspannen om aan de voorwaarden te voldoen.

3.3 Financiële haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van een plan. Daarnaast is volgens artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: artikel 6.2.1 Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is echter niet nodig indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 tweede lid onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

In het onderhavige geval is echter geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er zijn voor de gemeente Montferland geen verdere kosten dan die van de ruimtelijke procedure. Deze kosten worden gedekt door leges. Eventuele overige kosten, zoals planschadeposten, komen voor rekening van de

initiatiefnemer. Dit zal worden vastgelegd in een planschadeovereenkomst.

3.4 Maatschappelijke haalbaarheid

Het bestemmingsplan waarin dit initiatief in meegenomen zal worden*, zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan vast te stellen, op een aantal punten te wijzigen of niet vast te stellen.

*In het geval dat legalisatie van de bestaande situatie ter plaatse van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B plaatsvindt middels toepassing van art. 2.12, eerste lid, sub a en onder 3 Wabo, zal het voornemen om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt

3.5 Conclusie

In onderhavige situatie is sprake van een tweetal bestaande woongebouwen waarvan de indeling afwijkt van de vergunde situatie. Hierbij geldt dat het volume, de situering en het oppervlakte van de woongebouwen gelijk is aan de vergunde situatie. Enkel het in pandig gebruik van de woongebouwen wijkt af. Voor wat betreft de afwijking geldt dat de inhoudsmaat per wooneenheid binnen de woongebouwen wordt overschreden als gevolg van het betrekken van de in pandige bijgebouwen bij de wooneenheden. Het betrekken van de in pandige bijgebouwen bij de wooneenheden is gebeurd na onjuiste inlichting hierover door makelaar en aannemer aan de bewoners. Doordat de in pandige bijgebouwen bij de wooneenheden zijn betrokken, is in de huidige situatie sprake van een inhoudsmaat van 716 m³ per wooneenheid. Hiermee wordt de op basis van het bestemmingsplan maximaal toegestane inhoudsmaat per wooneenheid, zijnde 400 m³, overschreden. Daarnaast is door het gebruik van de in pandige bijgebouwen voor bewoning sprake van strijdig gebruik.

Onderhavig voornemen voorziet in een planologische wijziging waarmee enkel de bestaande situatie ter plaatse van Kollenburgweg 4, 4A, 4B, 6, 6A en 6B te Didam wordt gelegaliseerd. Door de bestaande situatie te legaliseren, blijven de bestaande woongebouwen in hun huidige staat en gebruik behouden. Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats. Ook worden er geen andere mogelijkheden voor bijgebouwen geboden. Er is met betrekking tot het legaliseren van afwijkende inhoudsmaat van de wooneenheden vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar te verwachten, aangezien ook aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- er is in overleg met de natuur- en landschapsdeskundige van gemeente Montferland een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voortschrijdt op het tot dusver niet uitgevoerde inpassingsplan van 13 november 2012 en ten opzichte van het eerdere inpassingsplan voorziet in een duidelijke plus. In het kader van het landschapsplan 'plus' wordt het passend geacht om de gronden die in gebruik worden genomen voor de landschappelijke inpassing, voor zover deze buiten de bestemming 'Wonen – Woongebouw' en binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn gelegen, te herbestemmen als 'Agrarisch' in combinatie met de functieaanduiding 'groen';
- niet toegestane bouwwerken (bouwwerken die niet onder het regiem vergunningsvrij vallen) worden verwijderd;
- door de legalisatie van de bestaande situatie treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de legalisatie van de bestaande situatie;
- de legalisatie van de bestaande situatie heeft geen negatieve invloed op de archeologische waarden, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, de waterhuishouding, natuur en landschap en flora en fauna;

- omdat het een particulier initiatief is, heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

