

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Woonwijken Didam'

De raad van de gemeente Montferland;

Gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.8 (onder 1 sub e) van de Wet ruimtelijke ordening;

Gelet op het advies van het college van B&W van 22 mei 2012 en de aanvullende memo van 14 juni 2012;

BESLUIT:

1. Het digitale bestemmingsplan "Woonwijken Didam" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1955.bpsgddmwwk-va01.GML met de bijbehorende bestanden gewijzigd vaststellen en instemmen met het bijbehorende zienswijzenverslag;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

's-Heerenberg, 28 juni 2012

De raad van de gemeente Montferland,
De griffier, De voorzitter,


D. Berends


C.C. Leppink-Schuitema

Raadsvoorstel

Agendapunt: 11

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Woonwijken Didam'

Portefeuillehouder: wethouder F.S.A. Wissink

Samenvatting:

Vanaf 8 december 2011 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Woonwijken Didam' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van de terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend. Het gemeentelijk standpunt op deze zienswijzen is neergelegd in bijgevoegd zienswijzenverslag. De raad wordt geadviseerd om, met inachtneming van het zienswijzenverslag en de voorgestelde ambtelijke wijzigingen, het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding:

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om bestemmingsplannen elke 10 jaar te herzien. Indien niet aan deze verplichting wordt voldaan, mogen geen legeskosten meer geheven worden. Om dit te voorkomen heeft de raad op 24 april 2008 een actualisatieprogramma voor bestemmingsplannen vastgesteld.

De bestemmingsplannen voor de woonwijken van Didam zijn jaren geleden opgesteld en zijn daardoor sterk verouderd. Het is gewenst om het kaartbeeld weer kloppend te maken met de feitelijke situatie en de regels aan te passen aan de huidige inzichten van rijk, provincie en gemeente.

Daarnaast zijn de bestemmingsplannen door vele (partiële) herzieningen grotendeels uiteengevallen, waardoor de samenhang van die plannen niet altijd meer goed kan worden overzien. De woonwijken die onderdeel uitmaken van het plangebied zijn:

- De Heegh;
- De Hoevert;
- De Kom;
- De Lokhorst.
- Molenwijk;
- De Ziep;
- Kerkwijk;
- Loilseveld;
- omgeving Meursweg.

Hoofdzakelijk consoliderend

Het onderhavige bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, dat wil zeggen dat het in beginsel is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Daarbij is rekening gehouden met wijzigingen die zijn opgetreden sinds het van rechtskracht worden van de diverse plannen. Als algemeen uitgangspunt bij de opstelling van dit plan geldt dat de huidige juridische status van de gronden met name bepalend zijn geweest voor de functietoekenning in het bestemmingsplan.

Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan neemt in zeer beperkte mate nieuwe ontwikkelingen mee. Het betreft de volgende ondergeschikte ontwikkelingen:

- de aanpassing van enkele bouwvlakken aan de Zuster Emmastraat en de Muizenbergstraat. Hier is de woningcorporatie voornemens enkele etagewoningen te bouwen;
- aan de Torenstraat 8 wordt de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduidingen 'religie en 'bedrijfswoning' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' i.v.m. de beëindiging van de bewoning van de pastorie door de predikante van de protestantse kerk.

Situatie/ probleem:

Op 29 november 2011 heeft het college van de gemeente Montferland met het ontwerp bestemmingsplan 'Woonwijken Didam' ingestemd en heeft het bestemmingsplan vervolgens vanaf 8 december 2011 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzagenlegging is een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen omtrent het ontwerpplan aan de raad kenbaar te maken. In totaal zijn er 4 zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen en het gemeentelijk standpunt daarop zijn verwerkt in bijgevoegd zienswijzenverslag en zullen na vaststelling integraal in de toelichting van het bestemmingsplan worden verwerkt. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld enkele wijzigingen door te voeren.

Daarnaast wordt ambtshalve voorgesteld een aantal ondergeschikte wijzigingen aan te brengen. In het onderstaande wordt ingegaan op de voorgestelde wijzigingen op het ontwerpplan naar aanleiding van de zienswijze en de ambtelijke wijzigingen.

Wijziging van het ontwerpplan naar aanleiding van ingediende zienswijzen:

Toelichting

- In paragraaf 4.4 wordt een korte toelichting ingevoegd over de dubbelbestemming "Leiding-Gas".
- Als gevolg van de gewijzigde geluidszone industrie zal paragraaf 3.5 "Geluid" van de toelichting worden aangepast, waarin wordt geconcludeerd dat met de geactualiseerde geluidszone bedrijven hun huidige bedrijfsvoering kunnen voortzetten en geluidsgevoelige objecten worden gewaarborgd in hun woon- en leefklimaat. Tevens wordt een verwijzing gemaakt naar het rapport van ingenieursbureau DGMR 'Bestemmingsplan Woonwijken Didam - akoestisch onderzoek industrielaawaai' (rapportnummer I.2012.0117.01.R001) die als bijlage bij de toelichting zal worden opgenomen.

Regels

- Als gevolg van de gewijzigde geluidszone industrie wordt het volgende begrip aan de regels toegevoegd:
 - *geluidszone - industrie: een gebied rond het betrokken industrieterrein, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan;*
- Er wordt een nieuw artikel 19 ten behoeve van de dubbelbestemming "Leiding-Gas" opgenomen, zoals toegestuurd door de Gasunie. Door het opnemen van dit artikel worden de huidige artikelnummers 19 t/m 30 gewijzigd in 20 t/m 31.

Verbeelding

- De 4" 40 bar gastransportleiding wordt in de verbeelding opgenomen, conform de door de Gasunie aangeleverde tekening en aangeleverde regels (belemmeringenstrook van 4 meter).
- Voor de percelen Molenhoek 1 t/m 21 dienen de voor- en achtererven ten aanzien van het ontwerpplan te worden omgedraaid, waardoor de verbeelding voor wat betreft bestemmingen "Wonen" en "Tuin" hierop moet worden aangepast. Tevens dient ter plaatse van de aanwezige bijgebouwen in de voortuinen bij de woningen aan de Molenhoek 2 en 18 een aanduiding "bijgebouwen" in de bestemming "Tuin" te worden opgenomen.
- Naar aanleiding van de geactualiseerde geluidszone van bedrijventerrein De Fluun, wordt de gebiedsaanduiding 'Geluidszone-industrie' conform de notitie van DGMR (rapportnummer I.2012.0117.01.R001) gewijzigd.
- Het bouwvlak voor de bestemming 'Wonen' ten aanzien van de zij- en achterpercelen van de Fazantstraat 2 en de Koolmeesstraat 1, wordt op een zodanige wijze aangepast dat deze vanaf bestaande noordoostelijk gelegen hoek van de woning aan de Koolmeesstraat 1 parallel met de rijbaan van de Verheijstraat richting de voorgevelrooilijn van de woning aan de Fazantstraat 2 wordt doorgetrokken.

Ambtshalve wijzigingen:

Toelichting

In paragraaf 1.1 onder het kopje 'Ontwikkelingen' zal vermelding worden gemaakt van de bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' aan de Torenstraat 8 in verband met de beëindiging van de bewoning van de pastorie door de predikante van de protestantse kerk.

Regels

- Aan het begrip 'aan huis gebonden beroep' (artikel 1.6) wordt de volgende zin toegevoegd: *'Hieronder wordt ook verstaan een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang'*
- In artikel 12.2.2, onder c wordt de volgende zinsnede opgenomen: *'voor zover de gronden als bedoeld in artikel 12.2.1 bij een woning behoren, mag het bouwperceel voor ten hoogste 50% worden bebouwd;'*
- In artikel 17.2.2, onder d staat dat de tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2,5 meter mag bedragen. Deze omschrijving kan de discussie oproepen dat deze afstandseis alleen geldt voor halfvrijstaande en vrijstaande woningen en niet voor de aaneengebouwde. In de praktijk willen we echter voorkomen dat de hoekwoningen niet in 2e termijn tot de perceelsgrens kunnen bouwen. Daarnaast ontstaat de discussie dat wanneer er geen sprake is van een onderlinge zijdelingse perceelsgrens (bijvoorbeeld omdat het kavel grenst aan een pad/weg/groen), wel tot op de grens mag worden gebouwd. Om deze discussie te voorkomen, wordt het hergeformuleerd naar:
De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, zonder aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen, bedraagt bij:
 - *vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 2,5 m;*
 - *twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde minimaal 2,5m;*
 - *aaneengebouwde woningen aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2,5 m;*
- In artikel 17.2.2, onder i dient in plaats van d naar e te worden verwezen en dienen de woorden "aan de achtergevel daarvan" te worden geschrapt.
- Artikel 17.2.2, onder m wordt als volgt aangepast: *'onverminderd het vorenstaande mag het bouwperceel voor ten hoogste 50% worden bebouwd;'*
- In artikel 17.2.2 onder p wordt na zinsnede "als bedoeld in sublid 17.3.1" een komma toegevoegd.
- In artikel 18.1 wordt het aantal toegestane standplaatsen voor woonwagens conform de huidige situatie aangepast van maximaal 5 naar 4.
- Archeologie:
In verband met het ontbreken van de diepte van de grondwerkzaamheden in de artikelen 20.2.1 onder a, 21.2.1 onder a en 22.2.1 onder a, dienen de volgende wijzigingen in de regels te worden opgenomen:
 - artikel 20.2.1, onder a:
bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 30 m² en waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden, dient de aanvrager een rapport te overleggen (archeologisch / bouwhistorisch bureauonderzoek met eventueel een karterend veldonderzoek), waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
 - artikel 21.2.1, onder a:
bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden dient de aanvrager een rapport (archeologisch inventariserend veldonderzoek – IVO-overig) overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
 - artikel 22.2.1, onder a:
bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden dient de aanvrager een rapport (archeologisch bureauonderzoek – BO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

Verbeelding

- In het kader van het herstructureringsplan van Laris worden enkele bouwvlakken aan de Zuster Emmastraat en de Muizenbergstraat in overeenstemming gebracht met de meest recente tekeningen. Om de bij het plan behorende bijgebouwen mogelijk te maken, wordt op deze locaties tevens een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.
- Op het perceel Hoofdstraat 42 wordt een aanduiding voor maximaal 1 woning opgenomen.
- Archeologie:
 - het gebied dat op de archeologische maatregelenkaart donkergroen is gearceerd kent geen archeologische verwachting. In het ontwerp bestemmingsplan is deze kleur samengenomen met lichtgroen en kennen deze percelen dus onterecht een archeologische dubbelbestemming. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
 - het gebied dat op de maatregelenkaart met roze bollen is gearceerd kent geen archeologische verwachting in het bestemmingsplan. Deze roze bollen liggen over de zalmkleurige verwachting heen. Deze plekken dienen als te worden bestemd als 'archeologische verwachting 2'.
- Op de Lockhorststraat 26-28 wordt de aanduiding [vrij] aangepast naar [tae].
- Op de Wilhelminastraat 72 wordt de woonbestemming minimaal opgerekt, zodat de schutting binnen woonbestemming komt te liggen.
- Het perceel dan de Torenstraat 8 is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum Didam 2010', maar grenst direct aan de plangrens van het bestemmingsplan 'Woonwijken Didam'. In verband met de beëindiging van de bewoning van de pastorie door de predikante van de protestantse kerk, wordt de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduidingen 'religie en 'bedrijfswoning' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Hiervoor dient het perceel Torenstraat 8 opgenomen te worden in het bestemmingsplan 'Woonwijken Didam'.
- Op het perceel Dijksestraat 43 wordt de bestemming 'Wonen' doorgetrokken tot en met de garage op het achtererf, waarvoor in 1980 een bouwvergunning is verleend.
- Gebleken is dat ter plaatse van het perceel Bierboomstraat 4 (kadastraal bekend gemeente Didam, sectie N, nummer 868) de plangrenzen van het ontwerp bestemmingsplan 'Woonwijken Didam', het bestemmingsplan 'Randweg-Zuid' en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Montferland' niet helemaal op elkaar aansluiten, waardoor een gedeelte van het perceel buiten de genoemde plannen valt. Dit wordt hersteld door de betreffende gronden bij onderhavig bestemmingsplan te betrekken en deze als 'Tuin' te bestemmen.
- In de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria van Kerkwijk staat beschreven dat voor deelgebied 1 (Lommerrijke laan) het is wenselijk als de goothoogte per woning licht varieert. Een goothoogte van 5 tot 6,5 meter is gewenst en een afwijkende lagere goot van ongeveer 3 meter kan voorkomen. Het bestemmingsplan dient hiermee in overeenstemming te worden gebracht door voor het betreffende gebied de maximaal toegestane goothoogte te wijzigen van 5 naar 6 meter.
- Het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' in het Lockhorstpark wordt zodanig aangepast dat deze in overeenstemming wordt gebracht met de huidige planologische en vergunde situatie.

Oplossing:

In het kader van de planologische procedure dient het ontwerp bestemmingsplan door de gemeenteraad, inclusief de voorgestelde wijzigingen, gewijzigd te worden vastgesteld.

Communicatieparagraaf:

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het Montferland Journaal, de Staatscourant en op www.montferland.info.

Financiële consequenties:

De kosten voor het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de woonwijken Didam bedragen circa € 25.000. Dit bedrag kan worden opgevangen binnen het hiervoor beschikbaar gestelde budget op de kostenplaats bestemmingsplannen. In 2012 is voor de actualisatie van bestemmingsplannen € 46.000 beschikbaar. Met ingang van 2013 bedraagt het structurele budget € 26.000.



Advies:

1. Het digitale bestemmingsplan 'Woonwijken Didam' gewijzigd vaststellen en instemmen met het bijbehorende zienswijzenverslag;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Didam, 22 mei 2012

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland,

De secretaris,
T.M.J.M. Evers

De burgemeester,
C.C. Leppink-Schuitema

Ter inzage in de leeskamer:

- Ontwerp Bestemmingsplan 'Woonwijken Didam'
- Rapport van ingenieursbureau DGMR 'Bestemmingsplan Woonwijken Didam - akoestisch onderzoek industrielawaai' (rapportnummer I.2012.0117.01.R001)

Memo



van: Het college van B&W, portefeuillehouder de heer F.S.A. Wissink

aan: De leden van de raad van gemeente Montferland

onderwerp: Raadsvoorstel bestemmingsplan 'Woonwijken Didam'

datum: 14-06-2012

Naar aanleiding van de behandeling van bovengenoemd raadsvoorstel, aan de orde gekomen in de vergadering van de raadscommissie Ruimte & Financiën op 12 juni 2012, bericht ik u als volgt:

Tijdens de commissievergadering ben ik vergeten te melden om een onlangs geconstateerde omissie in het ontwerp bestemmingsplan 'Woonwijken Didam' ten aanzien van het perceel Ambachtstraat 25 als aanvulling op het raadsvoorstel via een ambtshalve wijziging te herstellen.

Volgens het ontwerp bestemmingsplan is het niet mogelijk om op het (nu nog onbebouwde) perceel Ambachtstraat 25 een woning op te richten, aangezien binnen het gezamenlijke bouwvlak van de percelen Ambachtstraat 25 en Hoofdstraat 25 maximaal één vrijstaande woning is toegestaan.

In de huidige planologische situatie (bestemmingsplan 'Molenwijk') is op het perceel Ambachtstraat 25 de bouw van een vrijstaande woning wel toegestaan. Daarom hebben wij op 23 april 2012 op basis dit vigerende bestemmingsplan en de gemeentelijke beleidsregels 'Planologische afwijkingmogelijkheden Wabo, 1^e wijziging' een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van woning op de Ambachtstraat 25 te Didam. In onderstaande afbeelding (figuur 1) is de bij het besluit behorende situering van het woonhuis weergegeven.



Figuur 1: situering woonhuis Ambachtstraat 25 te Didam

Gezien het bovenstaande stellen wij voor om het vast te stellen bestemmingsplan ten aanzien van het perceel Ambachtstraat 25 zodanig te wijzigen dat deze in overeenstemming wordt gebracht met de huidige planologische en vergunde situatie.

ZIENSWIJZENVERSLAG ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'WOONWIJKEN DIDAM'

1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Woonwijken Didam' heeft met ingang van 8 december 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt door de onderstaande personen/ instanties:

1. De heer H.J.H. Aldering en mevrouw T.J.M.G.E. Kuppens-Aldering, Marsweg 1, 6941 BG DIDAM, ontvangen op 16 januari 2012;
2. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN, ontvangen op 17 januari 2012;
3. E.S. Ulrich, Molenhoek 12, 6942 EW DIDAM, ontvangen op 17 januari 2012;
4. J. Lövering, Fazantstraat 2, 6942 KE DIDAM en M.A. Wolbrink, Lupinestraat 7, 6942 VA DIDAM, ontvangen op 17 januari 2012.

In het voorliggend verslag wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen, welke zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De ingediende zienswijzen zijn hierbij samengevat weergegeven.

2 Zienswijze

2.1 *Samenvatting zienswijze van de heer H.J.H. Aldering en mevrouw T.J.M.G.E. Kuppens-Aldering, Marsweg 1, 6941 BG Didam*

De heer Aldering en mevrouw Kuppens-Aldering zijn eigenaar van het perceel kadastraal bekend DDM00 F 2392, gelegen aan de Oude Beekseweg naast nummer 49 te Didam. Over dit perceel is in het ontwerp bestemmingsplan "Woonwijken Didam" een deel van de "geluidszone – industrie" gelegen. Hier zijn zij het om de volgende redenen niet mee eens:

1. De geluidszone is gebaseerd op achterhaalde gegevens en dient in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan aangepast te worden naar de actuele situatie;
2. De geluidszone is destijds opgenomen in verband met de aanwezigheid van bepaalde bedrijven die er nu niet meer gehuisvest zijn, waaronder Betonwaren Industrie van Ditshuizen en Bakkerij Verkerk. Zo is het pand van de voormalige bakkerij nu met een woonbestemming opgenomen in dit ontwerp bestemmingsplan, dus dient de zonering te worden aangepast;
3. De naastliggende woningen waren in het bestemmingsplan De Fluun positief bestemd, maar daaraan is destijds goedkeuring onthouden wegens het ontbreken van een Hogere Grenswaarde. Deze woningen zijn nu wederom positief bestemd, maar zonder de benodigde hogere grenswaarde. Daarom dient de geluidszone 'teruggelegd' te worden;
4. Er is geen noodzaak aanwezig om de huidige ligging van de geluidszone ongewijzigd te laten. Aanpassing is gewenst om het woon- en leefklimaat van in de omgeving liggende woningen te waarborgen.

Zij verzoeken derhalve om aanpassing van de geluidszone, zodat deze niet langer over hun perceel is gelegen en eventuele toekomstige gebruiksmogelijkheden belemmert.

Reactie gemeente

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Woonwijken Didam' is het vastleggen van de bestaande en vergunde situaties ten aanzien van de geluidszone. Daarom is de zone zoals vastgelegd in het besluit van 4 april 1991 opgenomen in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze zienswijze is aan de hand van het rapport van ingenieursbureau DGMR ('Bestemmingsplan Woonwijken Didam - akoestisch onderzoek industrielawaai', rapportnummer I.2012.0117.01.R001 in beeld gebracht hoe de werkelijke geluidszone zich verhoudt tot de vastgestelde geluidszone. Daarbij is geconcludeerd dat op een aantal plekken de daadwerkelijke geluidsproductie minder is dan toegestaan en op een aantal plekken andersom.

Ten aanzien van de ingediende zienswijze is het volgende relevant. Met betrekking tot de aangedragen punten is gekeken of binnen de vastgestelde zone geluidsgevoelige objecten zoals woningen vallen die niet binnen de daadwerkelijke geluidszone zijn gelegen. De conclusie is dat dit deze situatie zich voordoet bij de woningen waarnaar de indieners in hun zienswijze naar verwijzen. Daarbij is vervolgens beoordeeld waarom de daadwerkelijke zone minder groot is dan de vastgestelde zone.

De conclusie is dat een aantal bedrijven, zoals de indieners van een zienswijze aangaven, is vertrokken. Daarom is op deze plek de zone teruggelegd, waardoor het verblijf-, woon- en leefklimaat van deze woningen wordt gewaarborgd. De zone ligt daarmee ook niet meer over het perceel van de heer Aldering en mevrouw Kuppens-Aldering. Het ontwerp bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

- 2.2 *Samenvatting zienswijze van N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen*
De Nederlandse Gasunie geeft aan dat binnen het plangebied een 4" 40 bar gastransportleiding is gelegen die niet op de verbeelding is weergegeven. Ze verzoeken om de verbeelding op dit punt aan te passen. Tevens wijzen ze erop dat in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing is en dat derhalve het opnemen van de leidingen en een adequaat vergunningsstelsel noodzakelijk is. Ten behoeve hiervan hebben ze een tekstvoorstel toegestuurd met het verzoek om de regels van het bestemmingsplan hiermee uit te breiden.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan zal wat betreft verbeelding en regels conform dit verzoek worden aangepast.

- 2.3 *Samenvatting zienswijze van de heer E.S. Ulrich, Molenhoek 12, 6942 EW Didam*
De heer Ulrich wijst erop dat de uitspraak van de Raad van State van 25 mei 2000 onder nummer E01.98.0583 niet is meegenomen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie van de heer Ulrich is de betreffende uitspraak nader bestudeerd. Op 18 december 1997 heeft de raad van de voormalige gemeente Didam het bestemmingsplan 'Molenwijk' vastgesteld. Tegen dit besluit heeft de heer Ulrich zijn bedenkingen ingediend bij het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland (GS). Deze bedenkingen hebben betrekking op o.a. de bestemmingen van de voor- en achtertuinen, waarbij de heer Ulrich de bestemmingen omgedraaid wil zien. Bij besluit van 28 juli 1998 heeft GS het plan, waaronder dit onderdeel, grotendeels goedgekeurd. Tegen dit besluit heeft de heer Ulrich beroep ingesteld bij de Raad van State, welke bij haar besluit op 25 mei 2000 heeft besloten dat het beroep gegrond is.

Reden daartoe was dat GS bij haar besluit een te beperkte belangenafweging heeft gemaakt. Naar aanleiding daarvan heeft GS op 13 januari 2004 besloten om alsnog goedkeuring te onthouden aan dit onderdeel van het bestemmingsplan 'Molenwijk'. De gemeenteraad dient zich te beraden op een planologische regeling die recht doet aan de bestaande en feitelijke situatie.

Gelet hierop gaan wij er vanuit dat de heer Ulrich niet zozeer doelt op de uitspraak van de Raad van State van 25 mei 2000, maar dat hij wenst dat het goedkeuringsbesluit van GS van 13 januari 2004 in acht wordt genomen.

Naar aanleiding daarvan hebben we ons nader beraad op de bestaande en feitelijke situatie rondom de woningen aan de Molenhoek. Onze conclusie is daarbij als volgt:

- De gronden die in het ontwerp bestemmingsplan "Woonwijken, Didam" zijn bestemd met de bestemming "Wonen", zijn veelal in gebruik als voortuin.
- De gronden die in het ontwerp bestemmingsplan "Woonwijken, Didam" zijn bestemd met de bestemming "Tuin" zijn in gebruik als achtertuin, waarbij de tuinen zijn afgeschermd met schuttingen en/of heggen.

In haar besluit van 13 januari 2004 geeft GS aan dat er jarenlang niet door het gemeentebestuur is gehandhaafd. Daar is de afgelopen jaren geen verandering in gekomen. Daardoor is de situatie ontstaan dan de gewenste instandhouding van het zicht op de nabij gelegen molen is aangetast.

Daarom is besloten om de bestemmingsregeling aan te passen, waarbij de bestemmingen "Wonen" en "Tuin" worden omgedraaid. Daar waar na deze wijziging binnen de bestemming "Tuin" bijgebouwen aanwezig, zullen deze voorzien worden van de aanduiding 'bijgebouwen' waarbinnen het toegestaan is om bijgebouwen te bouwen. Op deze manier wordt recht gedaan aan de bestaande situatie.

- 2.4 *Samenvatting zienswijze van J. Lövering, Fazantstraat 2, 6942 KE Didam en M.A. Wolbrink, Lupinestraat 7, 6942 VA Didam*

De heer Lövering heeft een aanvraag gedaan om een garage te realiseren op het perceel Fazantstraat 2. Naar aanleiding daarvan heeft hij de reactie ontvangen dat dit niet past in het vigerende bestemmingsplan en dat er geen aanleiding bestaat om het bestemmingsplan te wijzigen op dat punt.

Hij is het daar niet mee eens om dat er planologisch geen probleem bestaat. Er zijn in de buurt al garages gerealiseerd en alleen op dit perceel is sprake van een afwijkende rooilijn. Ook is er verkeerstechnisch geen probleem. Ook op de locatie Koolmeesstraat 1 zou om dezelfde redenen een garage mogelijk moeten zijn.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan 'Woonwijken Didam' is opgesteld om de bestaande planologische situatie vast te leggen, waarbij nieuwe regels, beleidsdocumenten en inzichten zijn verwerkt. Voor de beide percelen is daarom de bestemming zoals die geldt in het huidige bestemmingsplan 'De Kom' in het ontwerpplan opgenomen.

Bij het verzoek om hier vanaf te wijken, dient in acht te worden genomen dat hier sprake is van een bijzondere hoeksituatie, waarbij de zijtuin van de Fazantstraat 2 en de achtertuin van de Koolmeesstraat 1 in een afwijkende hoek aan elkaar verbonden zijn.

Veelal is bij hoeksituaties sprake van een hoek van 90 graden, c.q. een rechte hoek, waardoor bebouwing op het achtererf qua zichtlijnen, die parallel lopen aan de rijbaan, wegvalt achter de woningen.

De bijgebouwen staan in dat geval in lijn met de overige hoofdgebouwen en daarmee in de "schaduw" van de woningen. Op deze wijze wordt de openheid en de belevingswaarde van de dichtheid van bebouwing niet aangetast.

In het geval van de families Wolbrink en Lövering grenzen de zij- en achtertuinen in een 'flauwe' hoek, waardoor bijgebouwen niet wegvallen achter de hoofdgebouwen. Dit kan leiden tot een ongewenste doorbreking van de zichtlijnen (die parallel aan de rijbaan lopen). Daarom is het niet zomaar mogelijk om een vergelijking te trekken met op andere locaties gebouwde garages.

Om voor deze bijzonder hoeksituatie een passende oplossing te vinden, heeft er een vervolgoverleg plaatsgevonden. Dit heeft tot onderstaand voorstel geleid dat binnen de gemeentelijke planologische beleidskaders past, waarbij de zichtlijnen niet worden doorbroken.



Om bovenstaand voorstel te honoreren, wordt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd door het bouwvlak voor de bestemming 'Wonen' ten aanzien van de zij- en achterpercelen van de Fazantstraat 2 en de Koolmeesstraat 1 op een zodanige wijze aan te passen dat deze vanaf bestaande noordoostelijk gelegen hoek van de woning aan de Koolmeesstraat 1 parallel met de rijbaan van de Verheijstraat richting de voorgevelrooilijn van de woning aan de Fazantstraat 2 wordt doorgetrokken.

3. Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan, maar niet tot het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Behorend bij besluit van de gemeenteraad van Montferland,

d.d. 28 juni 2012,

Mij bekend,
De griffier,



D. Berends