

ZIENSWIJZENVERSLAG ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'DIDAM, REKKENWEG 2'

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Didam, Rekkenweg 2', heeft met ingang van 19 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Er is 1 zienswijze ingediend.

In voorliggend verslag wordt ingegaan op de ingediende zienswijze, welke is voorzien van een gemeentelijke reactie. De ingediende zienswijze is hierbij kort samengevat weergegeven.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het beleidsveld Ruimtelijke Ontwikkeling betrekking hebbende op dit ontwerpplan, wordt hieronder eveneens nader toegelicht.

Volkshuisvestelijke opgaven

De gemeente heeft als taak te voorzien in kwaliteit en variatie in woonmilieus. Het gaat hierbij om een gedifferentieerd aanbod aan woonmilieus dat aansluit op de wensen van de huidige en toekomstige bewoners van de gemeente. Opgave is het vergroten van verschillen in woonmilieus, woningtypen (prijsniveau, huur/koop, etc.), voorzieningen, omgeving en bereikbaarheid, waarbij doelgroepen, zoals de midden en hogere inkomensgroepen, ouderen en starters worden bediend. Ruimtelijke differentiatie, evenwichtige bevolkingsopbouw en leefbaarheid staan centraal in de herstructurering van deze locatie.

WOONAGENDA LIEMERS 2017-2027

Op 14 november 2017 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de Woonagenda Liemers vastgesteld.

In de Woonagenda hebben de Liemerse gemeenten kwalitatieve/kwantitatieve afspraken gemaakt en vastgelegd. Vooral ten aanzien van nieuwe woningbouwinitiatieven wordt nadrukkelijk de prioriteit gelegd bij inbreiding. Dit betekent dat in eerste instantie binnen de kernen gezocht dient te worden naar ruimte om te voorzien in de woningvraag. Planontwikkeling dient meer en meer te bestaan uit maatwerk met kleinschalige invullingen die optimaal bijdraagt aan de woningvraag. Daarnaast dienen plannen haalbaar te zijn: met andere woorden binnen twee jaar gerealiseerd te zijn.

Om te kunnen toetsen aan het vorenstaande is voor nieuwe initiatieven de "Leidraad toetsing woningbouwinitiatieven" opgesteld. Aan nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt in principe medewerking verleend als de initiatiefnemer aan kan tonen dat het initiatief een meerwaarde voor het lokale en/of regionale woningaanbod heeft. Deze meerwaarde kan zich uiten in het toevoegen van een bijzonder woonmilieu, wanneer het initiatief voorziet in een consumentenbehoefte die momenteel nog onvoldoende wordt ingevuld of een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat een type woning zwak vertegenwoordigd is. Of als er sprake is van een nieuw woonmilieu die zich onderscheidt door kwaliteit, locatie en/of gerichtheid op één of meer bepaalde doelgroepen.

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan 'Didam, Rekkenweg 2'.

Het plangebied is gelegen in de kern van Didam. Het betreft een inbreidingslocatie. Op het kavel staat nu een in de loop der jaren verbouwde boerderij met een bijgebouw. De bestaande opstallen worden geamoveerd. Gelet op de grote vraag naar patiowoningen wordt op deze locatie voorzien in een zestal levensloopbestendige patiowoningen. Met deze voorgestane ontwikkeling wordt voorzien in een grote vraag/behoefte.

Zienswijzen

Samenvatting van de ingediende zienswijzen:

1. wel/niet historische waarde bestaande bebouwing;
2. wel/niet bijdrage bomen aan groenstructuur wijk 'De Kom';
3. vraagtekens bij stedenbouwkundige opzet;
4. toename gemotoriseerd verkeer;
5. waarde verlies woning.

Reactie gemeente:

Ad 1. Er is geen sprake van een monument danwel cultuurhistorische waarden. In samenspraak met de oudheidkundige vereniging Didam(OVD) zijn alle daarvoor in aanmerking komende panden in 2009-2010 geïntariseerd en als zodanig bestempeld. De bebouwing is dan ook niet geregistreerd als monument, danwel rijksmonument. Ook is geen sprake van beschermd dorpsgezicht.

Ad 2. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de openbare groenstructuur van de wijk. Het plangebied heeft de bestemming 'wonen' en 'tuin'. Het noordelijk gelegen in eigendom aan de gemeente toebehorend perceel heeft de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied en is ingericht als plantsoen. Binnen het plangebied staan geen kapvergunning plichtige bomen. Daarnaast is ook in de nieuwe situatie een strook langs de openbare weg bestemd als 'tuin'. Deze strook is onderdeel van het groene lint langs de openbare weg en zo behouden.

Ad 3. Het plan beantwoord aan het kwalitatief woonprogramma doordat het een kleinschalig plan is binnen de bestaande woonkern. Met dit plan wordt invulling gegeven aan een dringende behoefte aan zogeheten levensloopbestendige patiowoningen. Alle woningen zijn al in optie vergeven en daarmee een goed voorbeeld van vraaggericht bouwen. Het oude bestemmingsplan bood de mogelijkheid tot realisatie van twee bouwlagen met kap. In het nu voorliggende plan is de maximale bouwhoogte twee lagen zonder kap. In de huidige opzet is sprake van afwijkende bebouwing en heel duidelijk herkenbaar als een eigen gebied. Door deze gekozen opzet ontstaat er een prettige plek met een eigentijdse architectuur. De in- en uitrit naar het nieuwe woonerf is aan de Rekkenweg gelegen, aan de zijde van de Ludgerusstraat komt fiets-voetgangers verbinding.

Ad 4. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is een akoestisch onderzoek benodigd. Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect wegverkeerslawaai.

Ad 5. Het bestemmingsplan verandert inderdaad de woonomgeving van belanghebbenden. Echter, het bestemmingsplan leidt onzes inziens niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat. Het

bestemmingsplan is zorgvuldig onderbouwd. Gekeken is naar de invloed van geur, geluid, stof en gevaar. Geconcludeerd is dat deze aspecten geen belemmering vormen en woningbouw planologisch inpasbaar is in de omgeving. Indien een belanghebbende meent schade te ondervinden ten gevolge van het 'nieuwe planologische regime' ten opzichte van het 'oude regime' kunnen burgemeester en wethouders degenen die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd (Artikel 6.1, Planschadevergoeding, Wet ruimtelijke ordening). Een aanvraag om tegemoetkoming in schade kan eerst na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

Resumé

Met voorliggend ontwerp wordt een zorgvuldige aansluiting bij de stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit verkregen. Het initiatief voldoet aan de toetsingscriteria behorende bij de "Leidraad toetsing woningbouwinitiatieven".

Ruimtelijke differentiatie, evenwichtige bevolkingsopbouw en leefbaarheid staat centraal in de transformatie van deze locatie. Met de transformatie van deze locatie naar woningbouw wordt aan genoemde volkshuisvestelijke taken voldaan. De geplande woningbouw sluit aan bij de actuele vraag vanuit de markt (vraaggericht bouwen) en draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod.

Op grond van artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening(Wro) is het de gemeenteraad die voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen leiden niet tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan danwel het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure als bedoelt in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Behorend bij besluit van de gemeenteraad van Montferland,

d.d.

Mij bekend,

De griffier,

D. Berends