



Besluit Burgemeester en wethouders

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam'

Het college van burgemeester en wethouders;

Voorgenomen het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam'

Overwegende:

- dat op 1 oktober 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' is vastgesteld dat voorziet in de oprichting van twee woongebouwen in het kader van functieverandering naar wonen, alsmede een wijziging van de bestemming van voormalige agrarische bedrijfswoning naar 'wonen';
- dat op dit plan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing zijn verklaard, zoals vastgesteld op 29 september 2011 en in werking getreden op 19 januari 2012';
- dat deze van toepassing zijnde regels tevens een wijzigingsbevoegdheid omvatten voor woningsplitsing zoals opgenomen in artikel 27.6.1 van die regels;
- dat het op 24 november 2016 ingediende plan voor het splitsen van de woning Kollenburgweg 2 (voorheen 6 te Didam) voldoet aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing;
- dat de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan/erfinrichtingsplan zoals gekoppeld aan het op 1 oktober 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' met dit bestemmingsplan onverkort van toepassing blijft;
- dat de realisatie van dat landschappelijke inpassingsplan voor zover dat betrekking heeft op de (agrarische) gronden welke behoren bij de te splitsen woningen, als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen;
- dat er geen sprake is van ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere beletselen welke zich tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam' verzetten;
- dat het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam' met ingang van 23 maart 2017 gedurende 6 weken (tot en met 3 mei 2017) ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende de bovengenoemde termijn één zienswijzen is ingediend;
- dat de zienswijze is samengevat en van een reactie is voorzien in het van dit besluit onderdeel uitmakende zienswijzeverslag (bijlage 1);
- dat de zienswijze geen aanleiding geeft om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan dan wel af te zien van vaststelling van dit bestemmingsplan;
- dat het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen aanleiding geeft tot een tekstuele ambtshalve aanpassing in de regels, één en ander zoals opgenomen in de bijlage 2 'ambtshalve aanpassing' bij dit besluit;

- dat het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening;
- dat gelet op het bovenstaande geen sprake is van beletselen welke zich tegen de vaststelling van het bestemmingsplan verzetten;
- dat er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld nu dit bestemmingsplan geen exploitatiekosten met zich meebrengt voor de gemeente;

gelet op de artikelen 3.9a en 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

Besluit

1. Bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam' vast te overeenkomstig de voorgestelde ambtshalve tekstuele aanpassing;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Didam, 23 mei 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland,

De secretaris,

T.M.J.M. Evers



De burgemeester,

mr. P. de Baat MPM



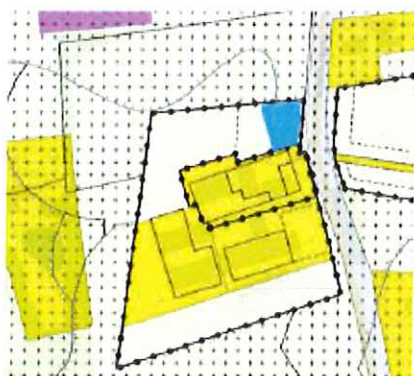
Bijlage 1 Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam'

Vanaf 23 maart 2017 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam'. Het ontwerp wijzigingsplan voorziet in splitsing van de woning Kollenburgweg 2 (voorheen 6) in planologisch twee zelfstandige woningen met ieder een eigen bestemmingsvlak 'wonen'.

Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ingediend door:

- de heer en mevrouw Otten, wonende De Hogenend 92, 6942 ND te Didam d.d. 24 april 2017

Het betreft hier een woningsplitsing met een bestemmingsplanwijziging van 'agrarisch' naar een woonbestemming. In het op 1 oktober 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' zijn alle kaders vastgelegd voor het realiseren van 2 woongebouwen. Daarin is het erfinrichtingsplan en beeldkwaliteit opgenomen. In de huidige aanvraag voor woningsplitsing komt de toegevoegde situatietekening niet overeen met de situatietekening van ruimtelijke plannen. Hierdoor zal de bestaande agrarische bestemming worden omgezet naar woonbestemming.



In het blauw aangegeven bestemmingsplan wijziging van agrarische bestemming naar woonbestemming

Het agrarische karakter van de omgeving komt dan nog meer onder druk te staan. Ook kan er niet meer aan de gestelde beeldkwaliteit van het plan worden voldaan. Door de woonbestemming te vergroten wordt het mogelijk om schuren/garages/opslagruimte en vergunningsvrije bouwwerken te realiseren. Hierdoor gaat de compacte uitstraling van de bestaande gebouwen verloren en er verschijnen nog meer gebouwen en bijgebouwen dan nu al het geval is. In de huidige situatie zijn een aantal tuinhuisjes gerealiseerd dat niet strookt met het plan en de bestemming. Ter verduidelijking wordt een aantal citaten opgesomd uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6' betrekking hebbende op de erfopzet in de nieuwe situatie en beeldkwaliteit.

Door de wijziging wordt de agrarische beeldkwaliteit van de omgeving verder aangetast en komt het landelijke karakter nog meer onder druk te staan. Ook kan er niet meer voldaan worden aan de beeldkwaliteit dat is vast gelegd in het "erfinrichtingsplan".

Er wordt tevens op gewezen dat het college op 26 januari 2017 heeft uitgesproken dat de gerealiseerde nieuwe gebouwen (schuurwoningen) een in pandige garage en berging hebben. Bij het zoeken naar 'schuurwoning' op internet worden geen vergunningsvrije bijgebouwen tegengekomen. Afgevraagd wordt of het individueel belang in de gemeente Montferland voor gaat op het algemeen belang.

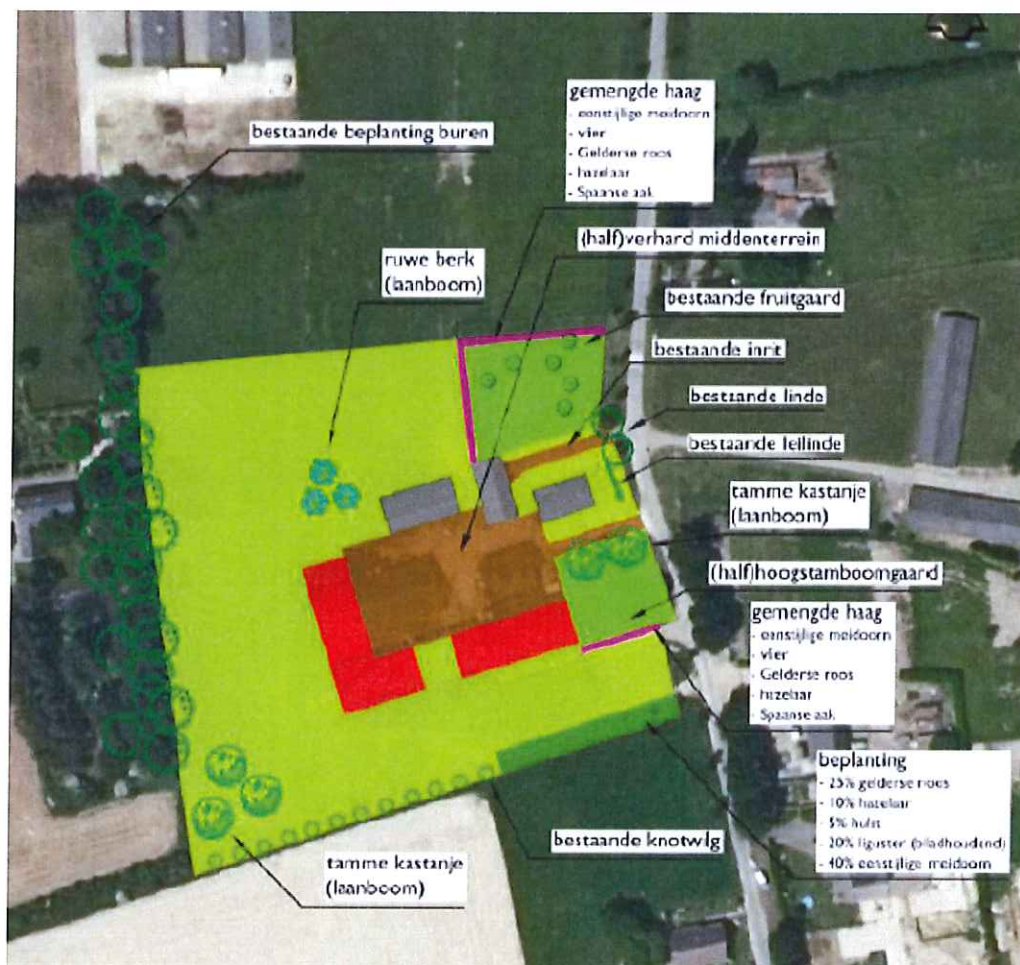
Verzocht wordt om geen medewerking te verlenen aan de huidige aanvraag tot woningsplitsing omdat er nu al afwijkingen zijn in het huidige bestemmingsplan en het nog uit te voeren erfinrichtingsplan.

Reactie:

Voorop staat dat het hier wél gaat om een bestemmingsplan dat een woningsplitsing met een bijbehorende splitsing van het bestemmingsvlak 'wonen' in twee afzonderlijke bestemmingsvlakken 'wonen' mogelijk maakt, maar niet om een bestemmingsplan dat ook wijziging van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' c.q. een vergroting van de bestemming 'wonen' mogelijk maakt. De plangrens van het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam' is volledig gelijk aan de begrenzing van het bestemmingsvlak 'wonen' zoals dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' is opgenomen.

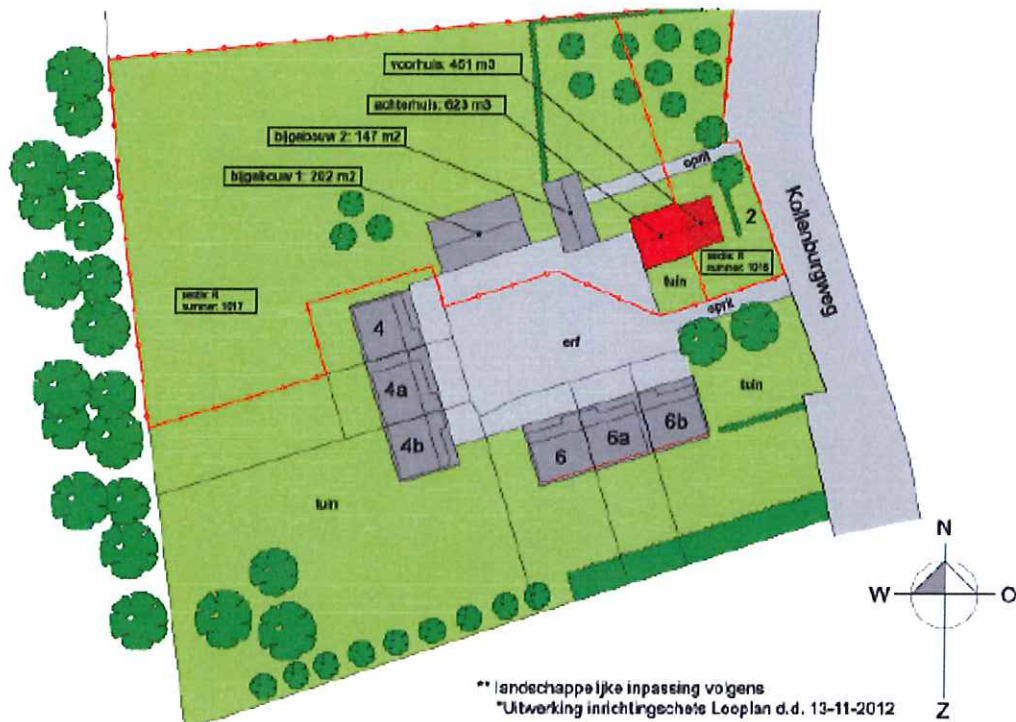
De door indiener van de zienswijze bedoelde agrarische gronden blijven onverkort bestemd tot 'agrarisch' en dienen daarmee in overeenstemming te worden gebruikt. Dat ter plaatse van deze gronden sprake is van een fruitgaard overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan, maakt niet dat de betreffende gronden daarmee ook als tuin in gebruik mogen worden genomen of dat ter plaatse bouwwerken bij de woning(en) mogen worden opgericht. Ter plaatse kan en dient blijvend aan het landschappelijke inpassingsplan te worden voldaan.

Het landschappelijke inpassingsplan/erfinrichtingsplan, zoals dat ten grondslag heeft gelegen aan het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' en dat onder meer voorziet in een compacte erfopzet en het creëren van een besloten en gemeenschappelijk erf (uitgangspunten functieverandering) blijft ook met het nu voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam' dat uitsluitend voorziet in de woningsplitsing binnen het bestemmingsvlak 'wonen', onaangetast.



Het landschappelijk inpassingsplan/erfinrichtingsplan (zie onderstaande afbeelding), zoals dat in de toelichting van nu voorliggende bestemmingsplan is opgenomen, is volledig afgestemd op het erfinrichtingsplan dat ten grondslag heeft gelegen aan de functieverandering, sterker nog de uitvoering van dat inpassingsplan is (voor de gronden die gelet op de eigendomssituatie behoren bij de woningen) als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

De bestemming 'wonen' wordt niet vergroot ten opzichte van de bestemming 'wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan uit 2013. Ook het in dat bestemmingsplan binnen de bestemming 'wonen' opgenomen bouwvlak is in dit plan volledig overgenomen, waardoor een compact erf gewaarborgd blijft. Vergunningvrije bouwwerken zijn uitsluitend mogelijk binnen de tot 'wonen' bestemde gronden, waarbij moet worden opgemerkt dat deze mogelijkheden nagenoeg volledig benut zijn. Het oprichten van vergunningvrije bouwwerken bij de woning op de tot 'agrarisch' bestemde gronden is niet toegestaan. Verzoeker is hier separaat van deze procedure op gewezen.



Op het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 6 te Didam' zoals dat op 1 oktober 2013 is vastgesteld, zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' onverkort van toepassing verklaard. Tot deze regels behoort eveneens de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 27.6.1 van de regels, waaraan hier volledig wordt voldaan. Dat de te splitsen woning onderdeel is van een locatie waar voorheen functieverandering heeft plaatsgevonden doet daar niets aan af. Aan de andere kant doet de woningsplitsingsmogelijkheid er ook niets aan af dat onverkort uitvoering dient te worden gegeven aan het landschappelijk inpassingsplan, waartoe een voorwaardelijke verplichting tot uitvoering van het erfinrichtingsplan in de regels is opgenomen.

Toelichting	
Bijlagen bij de toelichting	
Regels	

27.6 Wijzigingsbevoegdheid

27.6.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige woningen, mits:

- de bestaande woning, dan wel de bestaande woning met de aangrenzende deel (als onderdeel van het hoofdgebouw), een inhoud heeft die meer bedraagt dan 1.000 m³, en als gevolg van de woningsplitsing twee naar inhoud gelijkwaardige woningen ontstaan, dan wel twee woningen die ruimtelijk of bouwtechnisch een duidelijk gescheiden eenheid vormen;
- er planologisch niet meer dan twee zelfstandige woningen ontstaan;
- omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de woningsplitsing niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd alsmede de nieuwvestigingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen regels mogelijk wordt gemaakt, niet worden beperkt;
- uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de gesplitste woningen;
- uit milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- er niet eerder woningsplitsing heeft plaatsgevonden.

Wij zien niet in dat met de geboden mogelijkheid tot woningsplitsing de agrarische beeldkwaliteit van de omgeving verder wordt aangetast, dan wel het landelijk karakter nog meer onder druk komt te staan. In de omgeving wordt met dit plan immers geen bestemming gewijzigd. Hiernaast geldt dat de van het nu voorliggende bestemmingsplan deel uitmakende gronden al zijn voorzien van de bestemming 'wonen', worden er geen gronden met de bestemming 'agrarisch' aan de

bestemming 'wonen' toegevoegd en wordt het bouwvlak binnen de bestemming 'wonen' onverkort overgenomen. Ook kunnen wij ons niet verenigen met de stelling dat niet meer kan worden voldaan aan de beeldkwaliteit, zoals vastgelegd in het erfinrichtingsplan nu de uitvoering van het erfinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen, voor zover het de gronden betreft zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. Voor zover wel sprake is van afwijkingen van het bestemmingsplan, zijn daarvoor andere procedures aan de orde.

Voor wat betreft de stelling dat wij op 26 januari 2017 zouden hebben uitgesproken dat de huidige gerealiseerde nieuwe gebouwen (schuurwoningen) een inpandige garage en berging hebben, merken wij op dat onderhavige bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam' uitsluitend voorziet in de bestemming 'wonen'. De woongebouwen vallen buiten de begrenzing van het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan. Ook de opmerking dat men bij het zoeken naar 'schuurwoning' op internet geen vergunningvrije bijgebouwen tegen is gekomen, is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant.

Het gegeven dat er in de huidige situatie mogelijk sprake is van enige afwijkingen met het bestemmingsplan kan er niet toe leiden dat geen medewerking wordt verleend aan de gevraagde bestemmingsplanwijziging nu volledig wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden voor woningsplitsing zoals die ter plaatse van toepassing zijn. Voor het beëindigen van afwijkende situatie bestaan andere procedures.

16 mei 2017

Bijlage 2 Ambtshalve aanpassing

Aanpassing regels ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

In artikel 1 Begrippen is onder 1.1 plan, het volgende opgenomen:

1.1 plan:

het Buitengebied, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam met identificatienummer NL.IMRO.1955.wplgbgbwonkolbuwg2-on01 van de gemeente Montferland.

Dit dient te worden gewijzigd in:

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Kollenburgweg, wijziging Kollenburgweg 2 (voorheen 6) te Didam met identificatienummer NL.IMRO.1955.wplgbgbwonkolbuwg2-on01 van de gemeente Montferland.