



RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6 en 10'

De raad van de gemeente Montferland;

voorgenomen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 mei 2012 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6 en 10'

Overwegende dat:

- ter plaatse van de Hengelderweg 6 te Didam in de huidige situatie sprake is van een intensieve veehouderij welke voor geurhinder zorgt bij de bewoners van de aangrenzende wijk 'de Kom';
- ondernemer het voornemen heeft geuit het bedrijf te verplaatsen/beëindigen wanneer de gemeente meewerkt aan een herinvulling van de locatie;
- het wenselijk is om tot een herinvulling van de locatie te komen nu daarmee enerzijds een milieuprobleem kan worden opgelost en anderzijds de entree van Didam, en de ruimtelijke en landschappelijke structuur een kwalitatieve impuls kan worden gegeven;
- een herinvulling van de locatie met gecombineerd wonen en werken bij uitstek passend is op deze locatie die bovendien goed ontsloten is op de Hengelderweg;
- gelet op ruimtelijke belemmeringen als gevolg van het perceel Hengelderweg 10, na overleg met betrokkenen, ook deze locatie in het plan is betrokken;
- dat voorts geen sprake is van onoverkomelijke ruimtelijke/milieutechnische hetzij andere belemmeringen die aan medewerking aan het plan in de weg staan;
- het bestemmingsplan 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6 en 10' voorziet in totaal 6 bedrijfskavels inclusief bedrijfswoningen ter plaatse van de 2 agrarische bouwpercelen aan de Hengelderweg 6 en 10;
- het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 23 juni 2011 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende de genoemde termijn 2 zienswijzen zijn ingediend;
- een derde reactie is ingekomen buiten de termijn;
- de betreffende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien in bijgevoegd en van dit besluit onderdeel uitmakende zienswijzenverslag;
- het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling welke in strijd is met het provinciale beleid inzake bedrijventerreinen en werklocaties en daarmee de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG);
- de provincie heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan een ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland onder voorwaarde dat:
 - o de zoekzone voor uitbreiding van het bedrijventerrein 'Kollenburg' met een gelijke oppervlakte als die van het plangebied, wordt verkleind;
 - o de Achterhoekse gemeenten zouden kunnen instemmen met het plan.
- het programmateam 'Duurzame Economie' van de Regio Achterhoek op 26 januari 2012 heeft besloten in te kunnen stemmen met de ontwikkeling onder voorwaarde dat de zoekzone voor uitbreiding van het bedrijventerrein 'Kollenburg' (welke in het kader van de Regionale Programmering Bedrijventerreinen reeds eerder was verkleind) daarmee geheel komt te vervallen;
- Gedeputeerde Staten van Gelderland bij brief van 6 april 2012 (zaaknummer 2012-002541) de noodzakelijke ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland, hebben verleend;
- de ingediende zienswijzen aanleiding geven de toelichting van het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen, zoals opgenomen in het zienswijzenverslag;
- het bestemmingsplan zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen aanleiding geeft tot enige ambtshalve aanpassingen, zoals weergegeven in het van dit besluit onderdeel uitmakende document 'ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6 en 10'';
- dit document is aangevuld met de memo 'Aanvulling wijzigingen 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6 en 10''
- het voorstel (inclusief aanvullende memo) is besproken in de raadscommissie Ruimte en Financien d.d. 12 juni 2012;



- met voornoemd voorstel en de daarbij behorende bescheiden volledig kan worden ingestemd.

Gelet op 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), alsmede gelet op artikel 6.12 Wro.

BESLUIT:

1. instemmen met de reactie op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6-10', zoals opgenomen in het zienswijzenverslag en de daaruit voortvloeiende aanpassingen in de toelichting;
2. instemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals weergegeven in het document 'ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6 en 10'', alsmede de aanvulling daarop zoals opgenomen in de memo 'Aanvulling wijzigingen 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6 en 10'';
3. het bestemmingsplan 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6 en 10' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1955.bplgbgbbdrhengw610-on01 met de bijbehorende bestanden (waaronder de GBKN) met inbegrip van de voorgestelde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;

's-Heerenberg, 28 juni 2012

De raad van de gemeente Montferland,
De griffier,

D. Berends

De voorzitter,

G.C. Leppink-Schuitema



Zienswijzenverslag 'Bestemmingsplan Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6 en 10'

Zienswijze provincie Gelderland (zaaknummer 2011010425) d.d. 19 juli 2011, ingekomen op 20 juli 2011:

In de brief geeft de provincie aan dat de provinciale verantwoordelijkheid geen goede doorvertaling heeft gekregen in het plan en dat zij zich daarmee derhalve niet kan verenigen.

Voor een nadere motivering van de zienswijze verwijst zij naar het eerder uitgebrachte advies in het kader van het vooroverleg.

De provincie merkt op dat uitsluitend met het bestemmingsplan kan worden ingestemd wanneer door de gemeente wordt onderbouwd dat er specifieke behoefte bestaat aan de uitgifte van de kavels waar het plan in voorziet. De gevraagde gegevens die de getoonde interesse onderbouwen, zijn niet overlegd.

De provincie geeft aan een afwijking van het beleid ten behoeve van het initiatief niet uit te sluiten, maar dat de motivering voor een afwijking nog onvoldoende is.

Artikel 2.5 van de provinciale verordening voorziet in een ontheffingsmogelijkheid om buiten de gebieden die zijn aangewezen voor stedelijke ontwikkeling (contouren, zoekzones, bestaand bebouwd gebied) te bouwen. Dit is enkel mogelijk indien is aangetoond dat de ontwikkeling redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de genoemde gebieden en indien de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie staat positief tegenover het verlenen van de ontheffing mits het ontheffingsverzoek wordt onderbouwd met een concreet compensatievoorstel waarbij de bestaande zoekzone bij 'Kollenburg' wordt verkleind met een zelfde oppervlakte als die van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De provincie zal eerst tot ontheffingverlening overgaan wanneer duidelijkheid bestaat over de opmerkingen die in het advies met betrekking tot het provinciale belang 'werken' zijn opgenomen. Dit betekent dat -afgezien van de noodzaak om tot een concreet en onderbouwd ontheffingsverzoek te komen- eerst overeenstemming dient te worden bereikt tussen gemeente en provincie over de relatie van het plan tot het provinciale beleid voor bedrijventerreinen en werklocaties.

Er dient duidelijker en met concrete informatie te worden onderbouwd ten behoeve van welke lokale bedrijven het plan wordt vastgesteld, waarvoor een afwijking van het bedrijventerreinenbeleid gerechtvaardigd is. Vervolgens dient een verzoek om ontheffing te worden gedaan waarin wordt gemotiveerd hoe het plan zich verhoudt tot de ontheffingsvoorwaarden enerzijds, en op welke wijze de gemeente tot compensatie van de bestaande zoekzone wenst over te gaan, anderzijds. Indien het plan desondanks zonder ontheffing wordt vastgesteld overweegt de provincie een reactieve aanwijzing te geven die ertoe strekt dat het plan niet in werking treedt.

kennisgenomen in
raadvergadering

d.d. 28 JUNI 2012

Reactie op de ingediende zienswijze:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is door initiatiefnemers een nadere onderbouwing aangeleverd ten einde de behoefte aan de bedrijfskavels aan te tonen. Toezending van deze documentatie aan de provincie, alsmede enig bestuurlijk overleg, heeft de provincie op 3 oktober 2011 doen 'besluiten' dat de ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland kan worden verleend indien aan 2 voorwaarden wordt voldaan:

1. de omvang van het plangebied dient op het zoekgebied 'uitbreiding Kollenburg' in mindering te worden gebracht;
2. er dient op regionaal niveau overeenstemming te zijn bereikt over het plan en het innemen van extra capaciteit door de gemeente Montferland.

Mede in dit kader is de voorgestane ontwikkeling in twee overlegplatforms op regionaal niveau besproken. Op 26 januari 2012 is in het programmateam 'Duurzame Economie' van de Regio Achterhoek bestuurlijk besloten dat met het plan kan worden ingestemd onder voorwaarde dat de zoekzone voor uitbreiding van het bedrijventerrein 'Kollenburg' (welke in het kader van de 'regionale programmering bedrijventerreinen' reeds eerder verkleind was) geheel komt te vervallen.

Met deze instemming is de provincie op 1 februari 2012 verzocht om ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland ten einde het plan mogelijk te maken.

Deze beschikking 'ontheffing Ruimtelijke Verordening Gelderland ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6-10' is verleend op 6 april 2012 (zaaknummer 2012-002541).

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben daarbij overwogen dat zij kunnen instemmen met de argumenten van de gemeente om het plan mogelijk te maken, mede ook omdat in overleg met de Regio Achterhoek is besloten de zoekzone voor uitbreiding van het lokale bedrijventerrein 'Kollenburg' te laten vervallen ten gunste van de voorgenomen ontwikkeling.

Aan de ontheffing is dan ook de voorwaarde verbonden dat de zoekzone bij 'Kollenburg' geheel vervalt. De herbegrenzing zal bij de periodieke actualisatie van het bestaand bebouwd gebied worden vastgelegd op de bij hoofdstuk 2 van de verordening behorende kaart 'Verstedelijking'.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de uitkomst van het overleg met de Achterhoekse gemeenten over het onderhavige plan in relatie tot de regionale behoefte- en behoefte-raming (7.3) en tevens wordt ingegaan op de aanvraag om ontheffing van de RVG en het resultaat daarvan (7.4). De aanvraag om ontheffing van de RVG, alsmede de verkregen ontheffing worden als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Zienswijze/inspraakreactie 't Bonte Paard Advies (R.J.G. Barthen) namens initiatiefnemers d.d. 25 juli 2011, ingekomen d.d. 25 juli 2012:

Verzocht wordt om tevens platte daken voor de nieuwe bedrijfsbebouwing mogelijk te maken. In het bestemmingsplan dient daarvoor te worden opgenomen dat bij platte daken de nokhoogte tevens goothoogte is.

Verzocht wordt een en ander tevens in het beeldkwaliteitsplan mogelijk te maken.

Hiernaast wordt verzocht om ruimere bouwpercelen (5 meter) om de bedrijfswoningen en de hallen ten einde zo wat flexibeler te kunnen bouwen.

Reactie op de ingediende zienswijze:

In het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt mede gelet op de aard van het initiatief, de ligging van het plangebied, en de (landelijke) uitstraling van de omgeving van het plangebied, een groot belang toegeedicht aan de ruimtelijke kwaliteit en daarmee aan de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige uitstraling en een invulling door bedrijvigheid die daar belang aan hecht en in wil investeren.

De passendheid binnen de ruimtelijke en landschappelijke structuur van het gebied (kampenlandschap, overgangsgebied tussen Buitengebied, Kollenburg en de Kern Didam) speelt daarbij een belangrijke rol.

De realisatie van 'platte' bedrijfsgebouwen wordt gelet op de karakteristiek van de omgeving, alsmede gelet op het zicht vanuit de weg als onwenselijk beschouwd. In de beeldkwaliteitscriteria is daarom (mede in overleg met de stedenbouwkundige van de welstandscommissie) opgenomen dat de bedrijfsgebouwen worden vormgegeven met zadeldak, dan wel als volumes die lezen als een massa met zadeldak. Een en ander ten einde de landelijke uitstraling/karakter te behouden. Daarbij hebben de gebouwen een gelede vorm, waarbij ritmiek in de kappen goed mogelijk is. De goothoogte en bouwhoogte die voor bedrijfsgebouwen in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen (resp. 6 en 10 meter) is gelijk aan de standaard goot- en bouwhoogte bij de bestemming 'bedrijf' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Binnen deze maatvoering zijn voldoende mogelijkheden om bedrijfsgebouwen te realiseren ten behoeve van bedrijvigheid die op grond van het bestemmingsplan binnen dit plangebied wordt mogelijk gemaakt. De zienswijze geeft dan geen aanleiding de beeldkwaliteitscriteria dan wel het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Ten aanzien van de wens om ruimere bouwpercelen op te nemen ten einde flexibeler te kunnen bouwen, wordt opgemerkt dat met name uit oogpunt van milieuzonering, de bouwvlakken nauwkeurig zijn begrensd ten einde aan de vereiste milieufstanden te voldoen. Zo dient de bedrijfswoning die kan worden opgericht ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 02 te zijn gelegen op een afstand van ten minste 50 meter van het manegebedrijf 'Hengelderweg 4'. De bedrijfswoning die kan worden opgericht ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 06 dient te zijn gelegen op een afstand van ten minste 30 meter van het hoveniersbedrijf 'De Hogenend 88'. Voorts dient binnen het plangebied in alle gevallen een afstand van ten minste 10 meter te worden aangehouden tussen het aanduidingsvlak waar een bedrijfswoning kan worden opgericht en het vlak waarbinnen het bedrijfsgebouw op het naastgelegen perceel kan worden opgericht. De aan te houden afstanden zijn mede gewenst gelet op het veiligheidsaspect (bereikbaarheid voor hulpdiensten), alsmede uit oogpunt van beeldkwaliteit. In de beeldkwaliteitscriteria is opgenomen dat er een ruimte/doorzicht of groene massa tussen de bebouwing behouden dient te blijven, waarmee een gesloten lint wordt voorkomen en de landschappelijke karakteristiek behouden blijft. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken voor de bedrijfswoningen en de bedrijfsgebouwen zijn bovendien gebaseerd op de door initiatiefnemers aangeleverde erfinrichtingsschets.

Hiernaast bestaat voor initiatiefnemers uiteraard de mogelijkheid de bedrijfsgebouwen kleiner uit te voeren ten einde meer speling te krijgen binnen het bouwvlak.

Voorst dient nog te worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan een artikel 'Algemene afwijkingsregels' is opgenomen. Dit artikel stelt burgemeester en wethouders (onder voorwaarden) onder meer in staat stelt om met een omgevingsvergunning af te wijken van de ligging van bestemmings-, bouw-, en aanduidingsgrenzen voor zover noodzakelijk ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 meter bedragen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze/reactie G.J. Hageman wonende Hooiberg 6, 6942 MN Didam, d.d. 10 februari 2012, Ingekomen d.d. 13 februari 2012:

De reactie heeft betrekking op het door initiatiefnemers opgestelde beplantingsplan voor het initiatief. In dit beplantingsplan is volgens de heer Hageman een groenstrook opgenomen, waarvan het overgrote deel bij de erven Hageman-Gies in eigendom is. Van enig overleg is volgens de heer Hageman geen sprake geweest, laat staan dat sprake zou zijn van instemming om het perceel op te nemen in de plannen van de Hengelderweg 6-10. Overleg over de bestemming acht de heer Hageman mogelijk.

Reactie op de ingediende zienswijze:

Conform het gestelde in artikel 3:16 Algemene wet bestuursrecht (Termijn indiening zienswijzen en adviezen) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen 6 weken. Gelet hierop dient de zienswijze niet ontvankelijk te worden verklaard.

B&W

1 mei 2012

Ambtshalve aanpassingen 'Bestemmingsplan Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6 en 10'

Toelichting:

1. De ingediende zienswijzen worden samengevat in paragraaf 7.2 van de toelichting;
2. In de toelichting wordt in paragraaf 4.5 de uitkomst beschreven van de procedure hogere grenswaarde;
3. Er worden enige ondergeschikte (tekstuele) wijzigingen aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan;
4. Er worden enkele bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan: Notities overleg Regio Achterhoek, aanvraag ontheffing Ruimtelijke Verordening (RVG), de ontheffing van de RVG en besluit hogere grenswaarde;
5. In de toelichting wordt opgenomen dat de zoekzone bij 'Kollenburg' nu (in het kader van de Regionale Programmering Bedrijventerreinen) reeds eerder verkleining van de zoekzone heeft plaatsgevonden, thans geheel komt te vervallen.

Regels:

1. Enige tekstuele aanpassing van definities/begripsomschrijvingen in het plan, waarbij in overwegende mate wordt aangesloten bij de omschrijvingen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied';
2. De definitie van 'dove gevel' wordt gewijzigd als volgt: 'constructie zoals is bedoeld in artikel 1b, lid 5 Wet geluidhinder zoals deze gold op 1 juli 2008';
3. Definities opnemen van 'buitenwerks gevelvlak', 'dakoverstek' en 'dakvlak', overeenkomstig de beschrijvingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied';
4. Bij wijze van meten opnemen 'de oppervlakte van een inpandig bijgebouw' en 'de oppervlakte van een bijgebouw', overeenkomstig de beschrijvingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied';
5. De locatie van de toegestane ontsluitingen (max. 3) zoals reeds weergegeven in de bestemmingsomschrijving, nader omschrijven;
6. In de regels opnemen dat voor zover op een kavel sprake is van een bestaand gebouw/bestaande gebouwen met een grotere totaaloppervlakte dan 600 m², uitsluitend die bestaande gebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat in geval van sloop en nieuwbouw de oppervlakte van het bedrijfsgebouw (inclusief de bij de woning behorende bijgebouwen) niet meer mag bedragen dan 600 m² en wordt voldaan aan de maximale goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan;
7. In de regels een regel opnemen welke inhoudt dat de bedrijfsgebouwen niet kunnen worden gerealiseerd met een plat dak;
8. In de bouwregels de voorwaarde opnemen dat de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd nadat het bedrijfspand is gerealiseerd;
9. In de bouwregels opnemen dat bouwkundige voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van zelfstandige inwoningssituaties daar waar dat op grond van de regels kan worden, en wordt toegestaan;
10. Opnemen van een artikel 'groen' in de regels, waarmee het bestaande groen aan de achterzijde van het plangebied en binnen het plangebied (overeenkomstig het beplantingsplan) wordt bestemd ten einde het behoud van dit groen te garanderen c.q. te versterken. Binnen de bestemming groen zijn geen gebouwen toegestaan, doch enkel bouwwerken geen gebouw zijnde met een maximale hoogte van 3 meter*;
11. Enige ondergeschikte (tekstuele) wijzigingen aanbrengen (verschrijvingen) in de regels van het bestemmingsplan;

12. Negatieve lijst opnemen (als bijlage bij de regels) van bedrijven die in ieder geval ter plaatse niet zijn toegestaan en deze lijst koppelen aan de specifieke gebruiksregels als een 'verboden gebruik'. Een en ander overeenkomstig de aanvullende notitie die in het Programmateam Duurzame Economie is besproken. Het betreft vervoersbedrijven, logistieke of distributiebedrijven die zijn aangewezen op transport, zelfstandige kantoren en opslag van brandgevaarlijke en of explosieve stoffen;
13. Artikel 'Waarde archeologie-archeologische verwachting 1' tekstueel afstemmen op het hieromtrent bepaalde in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Verbeelding:

1. Het plangebied wordt vergroot met de achterliggende groenstrook (in eigendom van de erven Gies-Hageman), zoals die strook in het beplantingsplan is meegenomen. De groenstrook heeft een oppervlakte van 1550 m²*;
2. Op de verbeelding wordt het bestaande groen aan de achterzijde van het plangebied en binnen het plangebied (overeenkomstig het beplantingsplan) bestemd ten einde het behoud van dit groen te garanderen c.q. te versterken*.

* Naar aanleiding van de brief van de heer G.J. Hageman is de gemachtigde namens initiatiefnemer om een reactie gevraagd inzake het opnemen van de groenstrook in het beplantingsplan. Uit een gesprek tussen de heer Hageman en gemachtigde namens initiatiefnemers is naar voren gekomen dat de heer Hageman de groenstrook wil verkopen. De strook zal daarom volgens initiatiefnemers aan toekomstige kopers van de kavels te koop worden aangeboden. Een en ander geeft aanleiding de groenstrook in het bestemmingsplan op te nemen aangezien deze een evident onderdeel uitmaakt van de landschappelijke inpassing van het plangebied.

B&W

1 mei 2012

Memo



van: Luuk Bosch sector/afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

aan: Raadscommissie / Raad sector/afdeling: Griffie

cc:

onderwerp: Aanvulling wijzigingen 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6 en 10'

datum: 31-05-2012

Aanleiding

In de collegevergadering van 8 mei jl. heeft het college ten aanzien van het bestemmingsplan 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6-10' als volgt besloten:

Het college:

- 1. stemt in met de reactie op de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6-10', zoals opgenomen in het zienswijzenverslag;*
- 2. stemt in met de voorgestelde ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in het document 'ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6 en 10';*
- 3. stelt de raad voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Didam, herziening Hengelderweg 6-10' (gewijzigd) vast te stellen overeenkomstig de voorgestelde aanpassingen;*
- 4. stelt de raad voor geen exploitatieplan vast te stellen;*
- 5. stelt de raad voor de 'Beeldkwaliteitscriteria Hengelderweg 6-10 te Didam' (ongewijzigd) vast te stellen;*

Nadien is gebleken dat (gelet op de specifieke maatwerksituatie) enige aanvulling op het document 'ambtshalve aanpassingen' wenselijk is.

Die aanvulling (technische aanpassingen) staat beschreven in deze memo. Deze memo dient te worden nagezonden aan commissie en raad met het voorstel om in te stemmen met de in deze memo voorgestelde aanvulling en dit als zodanig als besispunt aan het raadsbesluit toe te voegen. Desgevraagd zal de wethouder hier in de commissie een nadere toelichting op kunnen geven.

Memo



Nadere aanvullingen vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hengelderweg 6-10 te Didam'

Regels, artikel 1 Begrippen:

Bestaand:

- a. ten aanzien van bebouwing:
bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan rehtens aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een voor bovengenoemd tijdstip verleende vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals rehtens aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

Dakoverstek:

het deel van het dak dat uitsteekt buiten de gevel;

Regels, artikel 3 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven genoemd in categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel niet nader genoemde activiteiten die wat betreft aard, ruimtelijke en milieu-uitstraling daarmee vergelijkbaar zijn:

In de tabel met de bestaande en toegestane oppervlakte aan gebouwen is het 'geel' gemarkeerde toegevoegd:

Binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduidingen:	Bestaande oppervlakte gebouwen in m ² *)	Maximale oppervlakte gebouwen in m ² *)
'specifieke bouwaanduiding - Hengelderweg 6'	780	780**
'specifieke bouwaanduiding - Hengelderweg 6a'	980	980**
'specifieke bouwaanduiding - Hengelderweg 6b'	0	600
'specifieke bouwaanduiding - Hengelderweg 6c'	0	600
'specifieke bouwaanduiding - Hengelderweg 10a'	850	850**
'specifieke bouwaanduiding - Hengelderweg 10b'	0	600

*) inclusief de oppervlakte aan bijgebouwen bij de bedrijfswoning, maar exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning

** uitsluitend voor zover gebruik wordt gemaakt van de bestaande gebouwen

In artikel 3.2 'bouwregels' is verduidelijkt waar binnen de aanduidingsvlakken de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen worden gebouwd.

3.2 a gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

3.2 b bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen aanduidingsvlakken met de specifieke bouwaanduidingen als bedoeld in lid 3.1, onder a met dien verstande dat een bedrijfswoning uitsluitend mag worden gebouwd binnen dat gedeelte van het onder a bedoelde aanduidingsvlak dat tevens is aangeduid met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'

Memo



Ter voldoening aan het navolgende in het document 'ambtshalve aanpassingen':
'In de bouwregels de voorwaarde opnemen dat de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd nadat het bedrijfspand is gerealiseerd', is in de regels de volgende regel opgenomen:

een bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd dan nadat ter plaatse van het onder a bedoelde aanduidingsvlak, waar het aanduidingsvlak met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' onderdeel vanuit maakt, ten minste een oppervlakte van 200 m² aan bedrijfsgebouwen, is gerealiseerd;

Ter voldoening aan het navolgende in het document 'ambtshalve aanpassingen':
'In de regels opnemen dat voor zover op een kavel sprake is van een bestaand gebouw/bestaande gebouwen met een grotere totaaloppervlakte dan 600 m², uitsluitend die bestaande gebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat in geval van sloop en nieuwbouw de oppervlakte van het bedrijfsgebouw (inclusief de bij de woning behorende bijgebouwen) niet meer mag bedragen dan 600 m² en wordt voldaan aan de maximale goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan', is in de regels de volgende regel opgenomen:

de maximale oppervlakte aan gebouwen (niet zijnde de bedrijfswoning) mag per bouwvlak niet meer bedragen dan de oppervlakte zoals aangegeven in de tabel in lid 3.1, onder a, met dien verstande dat voor zover deze oppervlakte meer bedraagt dan 600 m², uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan;

Ter voldoening aan het navolgende in het document 'ambtshalve aanpassingen':
'In de regels een regel opnemen welke inhoudt dat de bedrijfsgebouwen niet kunnen worden gerealiseerd met een plat dak', is in de regels de volgende regel opgenomen:
de dakhelling van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 15 graden en niet meer dan 45 graden;

De locatieaanduiding die in de regels is opgenomen voor de bedrijfswoningen die met een 'dove gevel' moeten worden uitgevoerd, is als volgt gecorrigeerd:

Ter plaatste van de volgende locaties mogen bedrijfswoningen uitsluitend worden gebouwd indien de daarbij genoemde gevels van die woningen als dove gevel worden uitgevoerd:

Binnen de functieaanduiding 'bw' binnen het bouwvlak dat is voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - Hengelderweg 6a'	oostgevel
Binnen de functieaanduiding 'bw' binnen het bouwvlak dat is voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - Hengelderweg 6c'	oostgevel
Binnen de functieaanduiding 'bw' binnen het bouwvlak dat is voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - Hengelderweg 10b'	oostgevel

Aan de in het bestemmingsplan opgenomen regel dat de op te richten bijgebouwen uitsluitend achter het verlengde van de voorgevel van de woning en voor het verlengde van de voorgevel van het bedrijfsgebouw dan wel inpandig mogen worden opgericht, is toegevoegd dat de bijgebouwen uitsluitend 3 meter achter het verlengde van de voorgevel mogen worden opgericht. Daarmee komt de regel als volgt te luiden:

bijgebouwen mogen uitsluitend 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning en uitsluitend voor het verlengde van de voorgevel van het bedrijfsgebouw dan wel inpandig worden opgericht.

Memo



Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels zijn als volgt herschreven:

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksbedrijf.

Bijlage 3 Negatieve lijst van bedrijvigheid

De negatieve lijst in de bijlage is aangevuld met Bevi inrichting, bedrijven met gevaarlijke stoffen en verkooppunt brandstoffen.

31 mei 2012