



RAADSBESLUIT

Registratienr: 14int00006
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Oude Zandweg 6 te Didam'

De raad van de gemeente Montferland;

Voorgenomen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Oude Zandweg 6 te Didam', met de daarbij gevoegde Verbeelding, Regels, Toelichting en overige bescheiden;

Overwegende dat:

- het plan voorziet in het herbestemmen van het perceel Oude Zandweg 6 te Didam, waarbij het agrarische bouwperceel verdwijnt en in ruil voor sloop een nieuwe vrijstaande woning, inclusief bijgebouw en een woongebouw met twee wooneenheden, inclusief inpandige bijgebouwen, worden gebouwd;
- het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- in het kader van de terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingekomen;
- dat er aanleiding bestaat om het plan op enkele onderdelen ambtshalve te wijzigen, één en ander zoals opgenomen in het bij dit raadsbesluit behorende raadsvoorstel;
- geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;
- dat met voornoemd voorstel en de daarbij behorende bescheiden volledig kan worden ingestemd;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
2. het bestemmingsplan 'Oude Zandweg 6 te Didam', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplgbgbfwooudezdw6-on01 met bijbehorende bestanden, met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen, dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

's-Heerenberg, 27 februari 2014

De raad van de gemeente Montferland,
De griffier,

D. Berends

De voorzitter,

C.C. Leppink-Schuitema



Raadsvoorstel

Registratienr: 14int00005

Agendapunt:

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Oude Zandweg 6 te Didam'

Portefeuillehouder: wethouder F.S.A. Wissink

Samenvatting:

Het bestemmingsplan 'Oude Zandweg 6 te Didam' gewijzigd vaststellen. Dit bestemmingsplan voorziet in het kader van functieverandering in het herbestemmen van het perceel Oude Zandweg 6 te Didam naar wonen, waarbij het voormalig agrarisch bedrijf verdwijnt en naast de bestaande (bedrijfs)woning, inclusief te behouden bijgebouw van maximaal 80 m², in ruil voor sloop van de bedrijfsbebouwing een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw en een nieuw woongebouw met twee wooneenheden, inclusief inpandige bijgebouwen, worden gerealiseerd. De wijzigingen hebben betrekking op enkele voorgestelde ambtshalve wijzigingen. Uw raad wordt voorgesteld het plan vast te stellen met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen.

Aanleiding:

Bij besluit van 30 maart 2010 hebben wij besloten onder voorwaarden medewerking toe te zeggen aan functieverandering ter plaatse van het perceel Oude Zandweg 6 te Didam middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in de bestemmingsplannen 'Buitengebied', zoals vastgesteld bij besluit van de Raad op 29 september 2011 en 'Woonwijken Didam', zoals vastgesteld bij besluit van de Raad op 28 juni 2012. De herziening voorziet in het herbestemmen van het perceel aan de Oude Zandweg 6 te Didam, waarbij het voormalig agrarisch bedrijf verdwijnt en naast de bestaande (bedrijfs)woning, inclusief te behouden bijgebouw van maximaal 80 m², een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw en een nieuw woongebouw met twee wooneenheden, inclusief inpandige bijgebouwen, worden gerealiseerd. Bij besluit van 13 augustus 2013 hebben wij vervolgens besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Zandweg 6 te Didam' en het ontwerpplan voor een ieder ter inzage te leggen. Tijdens de termijn van terinzagelegging bestond de mogelijkheid om zienswijzen omtrent het ontwerpplan bij uw raad in te dienen.

Situatie/ probleem:

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan kan nu aan de gemeenteraad voorgesteld worden om het bestemmingsplan 'Oude Zandweg 6 te Didam' gewijzigd vast te stellen. Er is gebleken dat op enkele aspecten bijstelling van het ontwerpplan gewenst is. Die aspecten zijn hieronder weergegeven:

- Ten aanzien van de Verbeelding worden de volgende wijzigingen voorgesteld (zie bijlage: Voorstel aanpassingen Verbeelding):
 - Relatie opnemen tussen de 2 delen van het plangebied dat door de Oude Zandweg van elkaar wordt gescheiden. Dit geschiedt door het opnemen van een figuur (relatie).
 - De functieaanduiding 'groen' aanpassen: in het westelijk deel deze aanduiding verwijderen van de bestemming 'Agrarisch' en in het oostelijk deel de lengte van de aanduiding inkorten tot aan het bestaande te behouden bijgebouw.
 - Opnemen van een bouwvlak voor de nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw, zodat de vorm en locatie van de woning met bijgebouw vast komen te staan.
- Ten aanzien van de Regels wordt voorgesteld het volgende aan te passen:
 - Artikel 3, sub 3.1 onder c) verwijderen (deze is niet meer van toepassing door aanpassen functieaanduiding 'groen' op de Verbeelding).
 - Artikel 4, sub 4.2.1 onder e) verwijderen (is niet direct van toepassing op de vrijstaande woning).

Voorts vinden enkele tekstuele aanpassingen in de Toelichting plaats.

**Oplossing:**

In het kader van het planologisch traject wordt geadviseerd het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Zandweg 6 te Didam', met inbegrip van de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, vast te stellen.

Communicatieparagraaf:

Het bestemmingsplan 'Oude Zandweg 6 te Didam' zal na vaststelling opnieuw gedurende zes weken ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden hiertegen beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wanneer zij redelijkerwijs kunnen aantonen dat zij niet in staat waren een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpplan.

Financiële consequenties:

In artikel 6.12 van de Wro is aangegeven dat gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor gronden waarop via een herziening van een bestemmingsplan de bouw van een hoofdgebouw wordt mogelijk gemaakt. Hierin wordt aangegeven op welke wijze het kostenverhaal is geregeld. Als er geen gemeentelijke kosten worden gemaakt en het verhaal over de kosten anderszins geregeld is, zoals in dit geval waarbij de gemeente geen eigenaar is van de gronden en geen kosten maakt, dient met de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet besloten te worden (overeenkomstig 6.12 van de Wro) dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. In dit geval is de initiatiefnemer volledig verantwoordelijk voor de economische uitvoerbaarheid van het project en is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Mogelijke claims om planschade kunnen hierdoor volledig op de initiatiefnemer worden verhaald. Met het oog hierop hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Advies:

Wij stellen voor:

1. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
2. het bestemmingsplan 'Oude Zandweg 6 te Didam', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplgbgbfwooudezdw6-on01 met bijbehorende bestanden, met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen, dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Didam, 14 januari 2014

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland,

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

De burgemeester,
C.C. Leppink-Schuitema

Bijlagen:

- (concept)raadsbesluit
- Voorstel aanpassingen Verbeelding t.a.v. het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Zandweg 6 te Didam'

Ter inzage in de leeskamer:

- Ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijlagen