

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Raadsvoorstel bestemmingsplan 'Didam, Kerkwijk fase VIII'
Portefeuillehouder	: wethouder J.R. Mos
Opsteller	: L.M.M.J. Meuleman
Datum	: 21-11-2022
Registratienummer	: 22int02760

Advies College raadsvoorstel agenderen voor: Besluitvorming

Te nemen besluit:

1. Instemmen met de ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan 'Didam, Kerkwijk fase VIII';
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Didam, Kerkwijk fase 8' met identificatienummer NL.IMRO.1955.bpsgddmwonkerkwyk8-on01 met de bijbehorende bestanden, dienovereenkomstig gewijzigd vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting:

Kerkwijk in Didam wordt ontwikkeld in verschillende fases. In de achtste fase ligt een aantal percelen dat in eigendom is van een particulier die zijn gronden zelf wilt exploiteren. Op 5 februari 2019 is in principe medewerking verleend aan het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen voor de ontwikkeling van 26 woningen op de betreffende percelen. Vanaf 18 mei 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Didam, Kerkwijk fase VIII' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze is inmiddels weer ingetrokken, omdat aan het verzoek tegemoet kan worden gekomen om de maximale bouwhoogte in een gedeelte van het plan naar 10 meter te verlagen. Nu de zienswijze is komen te vervallen, zijn er geen verdere beletselen om het bestemmingsplan vast te stellen.

Didam, 19 januari 2023
Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
drs. M.J.J. Wagener

de burgemeester,
H.H. de Vries

Bijlagen:

1. (concept) raadsbesluit;
2. ontwerpbestemmingsplan.

Aanleiding:

Kerkwijk in Didam wordt ontwikkeld in verschillende fases. In de achtste fase ligt een aantal percelen dat in eigendom is van een particulier. In het verleden is met de eigenaar gesproken over aankoop van deze gronden, zodat deze onderdeel konden uitmaken van de ontwikkeling van Kerkwijk, maar de eigenaar wenst zijn gronden zelf te exploiteren. Daarom hebben wij op 5 februari 2019 in principe medewerking toegezegd aan het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen, zodat 26 woningen op zijn perceel grenzend aan Kerkwijk kunnen worden gerealiseerd. Met een bestemmingsplanherziening kan de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt, naar aanleiding waarvan vanaf 18 mei 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Didam, Kerkwijk fase VIII' gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Overweging:

Op de navolgende afbeelding is het stedenbouwkundige plan weergegeven, waarop voornoemd principebesluit en het ontwerpbestemmingsplan zijn gebaseerd. De hoofdstructuur van dit stedenbouwkundige plan wordt met bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan vastgelegd. Het plan voorziet in tien twee-onder-één-kap woningen, twee vrijstaande woningen, acht rijwoningen en zes duplexwoningen (een woonvorm waarbij twee wooneenheden boven elkaar worden gebouwd met de uitstraling van een eengezinswoning). De stedenbouwkundige schets en sluit naadloos aan op de fase 5 t/m 7, waarin zo'n 120 woningen zijn gebouwd.



Vanwege een gefaseerde uitvoering van de woningbouwlocatie is voor een deel van het plangebied een voorlopige bestemming opgenomen. Hiermee is hobbymatig agrarisch gebruik en een bestaande paardenbak gemaximeerd op 5 jaar. Na het verstrijken van deze termijn, zijn de gronden definitief bestemd voor 'wonen' en zijn die regels (artikel 6 Wonen) van toepassing. Verder is het bestemmingsplan opgesteld conform dezelfde systematiek als bij de bestemmingsplannen voor de eerdere fases van Kerkwijk.

Wettelijke grondslag en/of kader:

De vaststelling van een bestemmingsplan is op grond van de Wet ruimtelijke ordening voorbehouden aan de gemeenteraad.

Afstemming:

Het voorstel is afgestemd met de diverse vakspecialisten van afdeling Ontwikkeling (RO), V&H en OW.

Financiën:

De kosten die voortkomen uit de realisatie van deze ontwikkeling komen voor rekening voor de initiatiefnemer. Om dit te borgen hebben wij in april 2021 een realisatieovereenkomst gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro is hiermee niet noodzakelijk.

Participatie en communicatie:

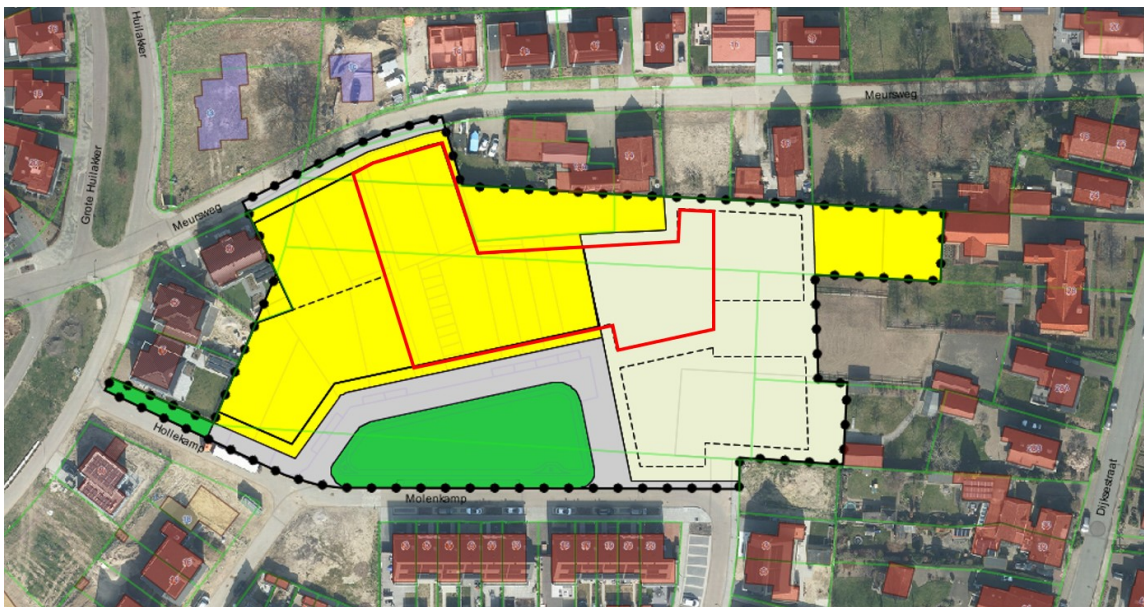
Omdat de eigenaar de plannen zelf initieert/realiseert, is hij verantwoordelijk op welke wijze omgeving wordt geïnformeerd en betrokken in de planvorming. Initiatiefnemer heeft aangegeven geen gesprekken te hebben gevoerd met de bewoners van de nabijgelegen nieuwbouwwoningen, aangezien de locatie al in de oorspronkelijke woningbouwplannen van Kerkwijk is opgenomen. Verder zijn vrijwel alle direct omliggende woningen en percelen aan de Dijksestraat en de Meursweg in zijn bezit.

Ingetrokken zienswijze

De woonpercelen aan de Meursweg 14 en 14A zijn niet in eigendom van initiatiefnemer. Initiatiefnemer was in de veronderstelling dat hij met die eigenaren reeds een mondelinge overeenstemming over grondruil had bereikt, zodat ten westen van nummer 14A een tweekapper kan worden gerealiseerd in ruil voor diepere achtertuinen voor nummers 14 en 14A. Dit bleek te voorbarig, naar aanleiding waarvan één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is binnengekomen. Inmiddels zijn zij wel tot overeenstemming gekomen over de grondruil en de werkzaamheden die daarvoor nodig zijn. Daarom is de zienswijze op 20 oktober jl. ingetrokken, onder voorwaarde dat de maximale bouwhoogte van de direct omliggende bouwpercelen wordt aangepast naar 10 meter (11 meter met de algemene afwijkingsregel van 10%).

Ambtshalve aanpassing (regels en verbeelding)

Aan de ingetrokken zienswijze kan volledig tegemoet worden gekomen door een ambtshalve aanpassing voor een maximale bouwhoogte van 10 meter in de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan door te voeren. Dit betreft het gebied binnen de rood omkaderde lijn in onderstaande verbeelding.



Uitvoering en evaluatie:

Na vaststelling worden het bestemmingsplan opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het Montferland Journaal, www.montferland.info en op www.officielebekendmakingen.nl.

Na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan treedt het plan in werking. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In samenhang daarmee kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De voorzieningenrechter doet in dat geval uitspraak over de inwerkingtreding van het plan. De uitvoering en daarmee samenhangende planning is afhankelijk van een eventueel beroepsgang.