

Geschiedenis plan functieverandering naar Wonen Doetinchemseweg 75 te Didam

Begin februari 2018 heeft de heer R. Barthen namens de fam. Schlieff verzocht om bij sloop van de kassen op de locatie Doetinchemseweg 75 te Didam (2.500 m²) ter plaatse een woongebouw te mogen realiseren met 2 wooneenheden. De schuur achter de bestaande woning wenste men voor 250 m² in gebruik te geven voor wagenbouwers t.b.v. de carnaval en voor 90 m² als bijgebouw bij de bestaande woning.

Op 10 april 2018 heeft u besloten geen medewerking te verlenen aan dit verzoek. Dit omdat het functieveranderingsbeleid van Montferland niet voorzag in mogelijkheden om bij de sloop van kassen functieverandering naar wonen mogelijk te maken. In de notitie 'Herijking ruimte voor Vernieuwing in het Buitengebied' uit 2012 was aangegeven dat aan andere categorieën van functieverandering naar wonen, dan zoals met naam genoemd in de wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in beginsel geen medewerking (meer) zou worden verleend. Bovendien was u van oordeel dat de oprichting van een vrijstaande woning of een woongebouw ter plaatse niet zou corresponderen met de bebouwingshistorie van het nog jonge erf.

Daarbij heeft u aangegeven dat u uitsluitend medewerking zou kunnen verlenen aan een gedeeltelijk hergebruik van de bestaande schuur achter de woning t.b.v. één wooneenheid met in pandige berging. Deze oplossing waarbij de kassen zouden worden verwijderd, de bebouwing op het perceel niet toeneemt en een extra wooneenheid tot stand zou worden gebracht in het bestaande gebouw achter de woning, zou zowel landschappelijk als ruimtelijk aanvaardbaar zijn en bovendien corresponderen met de historische gegroeide situatie op het perceel. Die invulling zou een afwijking van het beleid dan ook rechtvaardigen.

Gelet op uw besluit van 10 april 2018 heeft de heer R. Barthen de gemeenteraad bij brief van 31 mei 2018 verzocht om een verruiming van het functieveranderingsbeleid. Daarin stelt hij voor om:

1. alle gebouwen in het Buitengebied (ook kassen en ook niet-agrarische bebouwing) onder het zelfde regiem te laten vallen als agrarische bebouwing en deze in aanmerking laten komen voor functieverandering;
2. een mogelijkheid toe te voegen om te kunnen slepen met slooprechten;
3. een mogelijkheid toe te voegen om te kunnen bouwen op een andere locatie dan de slooplocatie om zo in de kernrandzone woningen toe kunnen voegen waar behoefte aan is;

Op 2 oktober jl. heeft u ten aanzien daarvan besloten om de raad het volgende voor te stellen:

1. geen wijzigingen in het functieveranderingsbeleid, zoals gevraagd, door te voeren;
2. het functieveranderingsbeleid ambtshalve aan te passen in die zin dat:
 - a. de minimale sloop op een salderingslocatie (ondergrens) wordt bijgesteld van 600 m² naar 400 m²;
 - b. gebruik van wettelijke milieuruimte (bijvoorbeeld een hogere grenswaarde geluid) wederom mogelijk wordt gemaakt;
 - c. een door een calamiteit verwoest gebouw kan worden aangemerkt als VAB wanneer deze legaal aanwezig was en het functieveranderingsverzoek is gedaan binnen 2 jaar na het teniet gaan van het gebouw.

Het raadsvoorstel is op 29 november 2018 besproken in de raad. Daarbij is ook een ingediend amendement aan de orde geweest om een mogelijkheid in het beleid toe te voegen om een woongebouw te realiseren bij de sloop van kassen. U heeft daarop aangegeven met een nieuw voorstel te zullen komen, waarin op dit punt mogelijkheden zouden worden geboden.

Er zou daarbij ook nader worden ingegaan op het in het functieveranderingsbeleid gemaakte onderscheid tussen vrijstaande woningen en wooneenheden in woongebouwen.

Daarbij is de afspraak gemaakt dat in 2019 een nieuw voorstel zou worden voorgelegd aan de raad.