



Bestemmingsplan 'Woonwijken Didam', Montferland



Burgemeester en wethouders van Montferland maken, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend, dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 28 juni 2012 het bestemmingsplan 'Woonwijken Didam' gewijzigd heeft vastgesteld.

Het bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk een actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen voor de woonwijken van Didam. Het gaat om onder meer de volgende bestaande bestemmingsplannen (en daarbinnen vallende partiële herzieningen):

- De diverse bestemmingsplannen De Heegh
- De Hoevert
- De Kom
- De Lokhorst
- De Ziep
- Kerkwijk
- Loilseveld
- Meursweg
- Molenwijk

Hieronder vallen dus in principe alle wijken gelegen binnen de kern Didam, grofweg gelegen tussen de Doetinchemseweg, de nieuwe zuidelijke randweg en het argarisch gebied ten oosten van Didam. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn bestaande bestemmingen en regelingen weer opgenomen. Daarbij is rekening gehouden met wijzigingen die zijn opgetreden en vrijstellingen/ontheffingen die zijn verleend sinds het van rechtskracht worden van de diverse plannen. Op deze manier ontstaat er een bestemmingsplan die weer helemaal up to date is.

Het vastgestelde bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, dat eerder ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen in hoofdlijnen:

Toelichting:

- In paragraaf 1.1 onder het kopje 'Ontwikkelingen' is vermelding gemaakt van de bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' aan de Torenstraat 8 in verband met de beëindiging van de bewoning van de pastorie door de predikante van de protestantse kerk.
- Als gevolg van de gewijzigde geluidszone industrie is paragraaf 3.5 'Geluid' van de toelichting aangepast, waarin wordt geconcludeerd dat met de geactualiseerde geluidszone bedrijven hun huidige bedrijfsvoering kunnen voortzetten en geluidsgevoelige objecten worden gewaarborgd in hun woon- en leefklimaat.
- In paragraaf 4.4 is een korte toelichting ingevoegd over de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.

Verbeelding:

- De 4" 40 bar gastransportleiding is in de verbeelding opgenomen, conform de door de Gasunie aangeleverde tekening en aangeleverde regels.
- Voor de percelen Molenhoek 1 t/m 21 zijn de voor- en achtererven ten aanzien van het ontwerpplan omgedraaid, waardoor de verbeelding voor wat betreft bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' hierop zijn aangepast. Tevens is ter plaatse van de aanwezige bijgebouwen in de voortuinen bij de woningen aan de Molenhoek 2 en 18 een aanduiding 'bijgebouwen' in de bestemming 'Tuin' opgenomen.
- Naar aanleiding van de geactualiseerde geluidszone van bedrijventerrein De Fluun, is de gebiedsaanduiding 'Geluidszone-industrie' conform de notitie van DGMR (rapportnummer I.2012.0117.01.R001) gewijzigd.
- Het bouwvlak voor de bestemming 'Wonen' ten aanzien van de zij- en achterpercelen van de Fazantstraat 2 en de Koolmeesstraat 1, is op een zodanige wijze aangepast dat deze vanaf bestaande noordoostelijk gelegen hoek van de woning aan de Koolmeesstraat 1 parallel met de rijbaan van de Verheijstraat richting de voorgevelrooilijn van de woning aan de Fazantstraat 2 is doorgetrokken.
- In het kader van het herstructureringsplan van Laris zijn enkele bouwvlakken aan o.a. de Zuster Emmastraat en de Muizenbergstraat in overeenstemming gebracht met de meest recente



tekeningen. Om de bij het plan behorende bijgebouwen mogelijk te maken, wordt op deze locaties tevens een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

- Op het perceel Hoofdstraat 42 is een aanduiding voor maximaal 1 woning opgenomen.
- Archeologie:
 - het gebied dat op de archeologische maatregelenkaart donkergroen is gearceerd kent geen archeologische verwachting. In het ontwerpbestemmingsplan is deze kleur samengenomen met lichtgroen en kennen deze percelen dus onterecht een archeologische dubbelbestemming. De verbeelding van het bestemmingsplan is hierop aangepast.
 - het gebied dat op de maatregelenkaart met roze bollen is gearceerd kent onterecht geen archeologische verwachting in het ontwerpbestemmingsplan. Deze plekken zijn nu bestemd als 'archeologische verwachting 2'.
- Op de Lockhorststraat 26–28 is de aanduiding [vrij] aangepast naar [tae].
- Op de Wilhelminastraat 72 is de woonbestemming minimaal opgerekt, zodat de schutting binnen woonbestemming is komen te liggen.
- In verband met de beëindiging van de bewoning van de pastorie door de predikante van de protestantse kerk aan de Torenstraat 8, is de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduidingen 'religie en 'bedrijfswoning' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Hiervoor is het perceel Torenstraat 8 opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonwijken Didam'.
- Op het perceel Dijksestraat 43 is de bestemming 'Wonen' doorgetrokken tot en met de garage op het achtererf, waarvoor in 1980 een bouwvergunning is verleend.
- Gebleken is dat ter plaatse van het perceel Bierboomstraat 4 de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan 'Woonwijken Didam', het bestemmingsplan 'Randweg-Zuid' en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Montferland' niet helemaal op elkaar aansluiten, waardoor een gedeelte van het perceel buiten de genoemde plannen valt. Dit is hersteld door de betreffende gronden bij onderhavig bestemmingsplan te betrekken en deze als 'Tuin' te bestemmen.
- In de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria van Kerkwijk staat beschreven dat voor deelgebied 1 (Lommerrijke laan) het wenselijk is als de goothoogte per woning licht varieert. Een goothoogte van 5 tot 6,5 meter is gewenst en een afwijkende lagere goot van ongeveer 3 meter kan voorkomen. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming gebracht door voor het betreffende gebied de maximaal toegestane goothoogte te wijzigen van 5 naar 6 meter.
- Het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' in het Lockhorstpark is zodanig aangepast dat deze in overeenstemming is gebracht met de huidige planologische en vergunde situatie.
- De verbeelding ten aanzien van het perceel Ambachtstraat 25 is zodanig gewijzigd dat deze in overeenstemming is gebracht met de huidige planologische en vergunde situatie.

Regels:

- Als gevolg van de gewijzigde geluidszone industrie is het volgende begrip aan de regels toegevoegd:
 - geluidzone - industrie: een gebied rond het betrokken industrieterrein, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan;
- Er is een nieuw artikel 19 ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' opgenomen, zoals toegestuurd door de Gasunie.
- Aan het begrip 'aan huis gebonden beroep' (artikel 1.6) is de volgende zin toegevoegd: 'Hieronder wordt ook verstaan een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang'.
- In artikel 12.2.2, onder c is de volgende zinsnede opgenomen:
- 'voor zover de gronden als bedoeld in artikel 12.2.1 bij een woning behoren, mag het bouwperceel voor ten hoogste 50% worden bebouwd;'
- Artikel 17.2.2, onder d is hergeformuleerd naar:
'De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, zonder aanbouwen of aangebouwde bijgebouwen, bedraagt bij:
 - vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 2,5 m;
 - twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde minimaal 2,5 m;
 - aaneengebouwde woningen aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2,5 m'.
- In artikel 17.2.2, onder i is in plaats van d naar e verwezen en zijn de woorden 'aan de achtergevel daarvan' geschrapt.
- Artikel 17.2.2, onder m is als volgt aangepast: 'onverminderd het vorenstaande mag het bouwperceel voor ten hoogste 50% worden bebouwd;'
- In artikel 17.2.2 onder p is na zinsnede 'als bedoeld in sublid 17.3.1' een komma toegevoegd.
- In artikel 18.1 is het aantal toegestane standplaatsen voor woonwagens conform de huidige situatie aangepast van maximaal 5 naar 4.
- Archeologie:
In verband met het ontbreken van de diepte van de grondwerkzaamheden in de artikelen 20.2.1 onder a, 21.2.1 onder a en 22.2.1 onder a, zijn de volgende wijzigingen in de regels opgenomen:



- artikel 20.2.1, onder a:
bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 30 m² en waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden, dient de aanvrager een rapport te overleggen (archeologisch / bouwhistorisch bureauonderzoek met eventueel een karterend veldonderzoek), waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- artikel 21.2.1, onder a:
bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden dient de aanvrager een rapport (archeologisch inventariserend veldonderzoek – IVO-overig) overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- artikel 22.2.1, onder a:
bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld plaatsvinden dient de aanvrager een rapport (archeologisch bureauonderzoek – BO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

Het plan ligt met ingang van 2 augustus 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis, locatie 's-Heerenberg, en is tevens via www.montferland.info te raadplegen.

Gedurende de hierboven genoemde termijn kan tegen het besluit van de gemeenteraad schriftelijk beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Beroep kan worden ingesteld door:

- een belanghebbende die tijdig een zienswijze aangaande het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad heeft kenbaar gemaakt;
- een belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken;
- een belanghebbende, voor zover het beroep wordt ingesteld tegen wijzigingen die de gemeenteraad van Montferland bij de vaststelling van het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft aangebracht.

Het besluit van de gemeenteraad treedt in werking daags na afloop van bovengenoemde termijn, tenzij binnen de beroepstermijn in samenhang met een ingediend beroep een afzonderlijk verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzitter van bovengenoemde afdeling van de Raad van State is ingediend. Het besluit treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Didam, 31 juli 2012

Burgemeester en wethouders van Montferland.