



RAADSBSLUIT



Registratienr: 23int01790

Onderwerp: Raadsbesluit bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Manhorstweg 16 te Didam'

De raad van de gemeente Montferland;

Voorgenomen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 november 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Manhorstweg 16 te Didam'

Overwegende:

- dat het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Manhorstweg 16 te Didam' een functieverandering naar wonen mogelijk maakt op een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij volledige sloop plaatsvindt van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, alsmede de bestaande bedrijfswoning, sleufsilos en voerplaten, en waarbij de nieuwe invulling met 2 woningen en de landschappelijke inpassing en aankleding refereert naar de vroegere havezate Schadewijk die ooit op deze plek heeft gestaan;
- dat de ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ziet op een versterking/kwaliteitsverbetering van het landschap en de cultuurhistorie, zowel door de verwijzing naar de vroegere havezate (de verschijningsvorm van de te herbouwen woning is daarop afgestemd) als de goede landschappelijke inpassing en aankleding welke tegemoet komt aan de gewenste landschappelijke structuur van het gebied;
- dat op de locatie 2.623 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, waarvan in het kader van saldering een deel wordt ingezet om elders een tweede woning mogelijk te maken;
- dat ten aanzien van het plan afstemming met de omgeving heeft plaatsgevonden en deze positief staat tegenover het plan;
- dat er geen sprake is van ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen welke zich tegen dit plan verzetten;
- dat het plan op enkele punten afwijkt van het beleid, maar dat gewenst maatwerk op deze locatie dat rechtvaardigt;
- dat het toegepaste maatwerk aanleiding heeft gegeven tot medewerking aan voorliggend bestemmingsplan waarvoor wij het bevoegde gezag zijn;
- dat het bestemmingsplan gelet op het bovenstaande ziet op een goede ruimtelijke ordening;
- het ontwerp van het bestemmingsplan vanaf 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- dat aanleiding bestaat tot enige ambtshalve aanpassing zoals beschreven in voornoemd voorstel;
- dat er geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld nu dit plan geen exploitatiekosten met zich meebrengt voor de gemeente;
- dat met voornoemd voorstel en de daarbij behorende bescheiden volledig kan worden ingestemd;

Gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Manhorstweg 16 te Didam' met identificatienummer NL.IMR0.1955.bplgbgbfwodimanh16-on01 met de bijbehorende bestanden en met inbegrip van de voorgestelde ambtshalve aanpassing, vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

's-Heerenberg, 30 november 2023

De raad van de gemeente Montferland,
de griffier, de voorzitter,

A.A. Meijer

H.H. de Vries

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Raadsvoorstel
Portefeuillehouder	: wethouder G.J.M. Nijland
Opsteller	: L. Bosch
Datum	: 9-11-2023
Registratienummer	: 23int01776

Advies College raadsvoorstel agenderen voor: Beeldvorming

Te nemen besluit:

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Manhorstweg 16 te Didam vaststellen met inbegrip van de ambtshalve voorgestelde aanpassingen zoals benoemd in dit voorstel;
Geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting:

Vanaf 21 september tot en met 1 november 2023 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Manhorstweg 16 te Didam'. Het plan voorziet in een volledige herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar wonen, waarbij alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, silo's en voerplaten worden verwijderd. Ook de bestaande woning wordt gesloopt. De nieuwe ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt refereert naar de vroegere 'Havezate Schadewijk' die ooit op deze plek heeft gestaan. De verschijningsvorm van de te herbouwen woning wordt daarbij afgestemd op deze vroegere havezate. De woning die wordt opgericht in het kader van functieverandering is daaraan ondergeschikt maar wel afgestemd op het hoofdgebouw. De locatie wordt landschappelijk ingepast en aangekleed op een wijze die recht doet aan het essen- en kampenlandschap en aan de cultuurhistorische situatie van de plek. Van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die op de locatie Manhorstweg 16 worden gesloopt (2.623 m²), wordt 1.500 m² ingezet om in het kader van saldering elders een tweede (bedrijfs-)woning mogelijk te maken. Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Manhorstweg 16 te Didam' zijn gedurende de inzageperiode geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen welke zich tegen vaststelling van het bestemmingsplan verzetten. Het bestemmingsplan ziet op een goede ruimtelijke ordening.

Didam, 14 november 2023
Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
B.F.M. Booltink

de burgemeester,
H.H. de Vries

Bijlagen:

Aanleiding:

Van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Manhorstweg 16 te Didam'.

Het bestemmingsplan maakt een volledige herontwikkeling mogelijk op de voormalige agrarische bedrijfslocatie Manhorstweg 16 te Didam. Hierbij worden alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, sleufsilos, voerplaten en de bestaande woning gesloopt.

Voorheen was op de locatie een rundveebedrijf gevestigd met loonwerk als neventak. Nog langer geleden stond op de locatie de voormalige 'Havezate Schadewijk'.

Het inrichtingsplan voor de nieuwe situatie is zodanig opgezet dat de nieuwe invulling oogt als één erf. De bestaande woning wordt herbouwd, waarbij de verschijningsvorm refereert naar de 'Havezate Schadewijk' die ooit op deze plek heeft gestaan. De te herbouwen woning vormt zowel qua verschijningsvorm als door de landschappelijke inrichting en aankleding (boomgroepen in het gazon aan de voorzijde) het hoofdgebouw op de locatie. Het bouwvolume van de te herbouwen woning en de uitstraling daarvan refereren naar de vroegere havezate. Er is sprake van een rijk gedetailleerd voorhuis en een achterhuis (deel) met boeren uitstraling. Het voorhuis bestaat overeenkomstig de vroegere havezate uit 1,5 bouwlaag met kap evenwijdig aan de Manhorstweg. Het achterhuis (de vroegere deel) staat haaks op het voorhuis en bestaat uit 1 bouwlaag met kap. De rechter zijgevel welke is gericht op het erf heeft een gesloten karakter met enkele stalramen en staldeuren. De linker zijgevel gericht op het landelijk gebied heeft en wat meer open uitstraling. De grotere inhoud is op grond van de regels in het plan uitsluitend toegestaan wanneer de verschijningsvorm ook daadwerkelijk refereert naar de vroegere havezate.



Afbeelding inrichtingstekening met beplantingsplan

Door de verschillende toegepaste beplantingen en de verschijningsvorm trekt de te herbouwen woning vanaf de Manhorstweg de meeste aandacht. Door de hagen, de solitaire bomen en de struweelhaag wordt het oostelijke erf vooral in het zomerhalfjaar juist grotendeels aan het zicht onttrokken. Door de 2 erven te verbinden met hagen wordt het één-erf-beeld versterkt. Ook de situering van de achter groen verscholen 'vuile weg' (welke de toegang vormt naar het oostelijke erf), draagt bij aan het (visueel) één-erf-beeld. De toegangsweg naar het westelijke erf met aan beide zijden een laanbeplanting geeft daarom in het voorbijgaan de indruk de enige toegangsweg naar het erf te zijn.

De woning aan de oostzijde van het plangebied die in het kader van de functieverandering wordt gerealiseerd heeft een omvang van maximaal 880 m³ en is qua positie en uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw (maximaal één tot anderhalve bouwlaag met kap). Wel is de verschijningsvorm van deze nieuwe woning afgestemd op het hoofdgebouw.

Toe te passen maatwerk maakt dat voor dit plan op enkele punten wordt afgeweken van het bestaande beleid voor functieverandering naar wonen. Zo maakt dat de verwijzing naar de vroegere havezate noodzaakt tot een wat grotere woninginhoud op deze locatie. Tevens is feitelijk sprake van 2 gescheiden erven met een zelfstandige oprit, maar deze erven zijn wel visueel aan elkaar gekoppeld. De woning aan de oostzijde krijgt een iets ruimere oppervlakte aan bijgebouwen.

Het totaalplan ziet op een versterking van het landschap en de cultuurhistorie, zowel door de verwijzing naar de vroegere havezate als de goede landschappelijke inpassing welke tegemoet komt aan de gewenste landschappelijke structuur van het gebied (essen- en kampenlandschap). Er wordt overwegend gebouwd binnen contouren van de te slopen gebouwen. Door de landschappelijke inpassing en aankleding oogt de nieuwe situatie als één erf waarop de 'havezate' het hoofdgebouw is en de nieuw te bouwen woning in het kader van functieverandering daaraan ondergeschikt is.

Er zijn geen ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen welke zich tegen vaststelling van dit plan verzetten. Omliggende functies worden niet belemmerd en de nieuwe woningen zijn gegarandeerd van een goed woon- en leefklimaat. Ter plaatse van de te herbouwen woning heeft bodemsanering plaatsgevonden. De groene inrichting in de nieuwe situatie, maar ook het daarbij behorende maaibeheer zijn gunstig voor de biodiversiteit. De afname van de versterking zorgt ervoor dat er meer ruimte is voor infiltratie van hemelwater. Het plan is afgestemd met de omgeving, maar ook met provincie en waterschap. Deze hebben positief gereageerd. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsverbetering en laat zich geruisloos inpassen in het karakter van het buitengebied.

Het benodigde maatwerk maakte dat medewerking enkel mogelijk is via een partiele herziening van het bestemmingsplan. U bent dan het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen.

Overweging:

Zoals hierboven aangegeven heeft het ontwerp bestemmingsplan vanaf 21 september 2023 gedurende 6 weken (tot en met 1 november 2023) voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Er bestaat wel aanleiding tot een geringe ambtshalve aanpassing. Zo wordt in de regels in artikel 4 'wonen' verwezen naar een aanduiding 'groen' binnen deze bestemming 'wonen' die op de verbeelding niet is opgenomen en niet hoeft te worden opgenomen. Onder artikel 4, lid 1 kunnen de subleden d en e daarmee komen te vervallen.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een beroep aan huis;
- c. bed and breakfast;
- d. groenvoorzieningen en houtopstanden van landschappelijke betekenis (onderdeel van de landschappelijke inpassing) ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- e. de instandhouding van de in overeenstemming met sub d aangebrachte groenvoorzieningen en houtopstanden, ter plaatse van de aanduiding 'groen';

Het bestemmingsplan ziet op een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan kan derhalve met inbegrip van de voorgestelde ambtshalve aanpassing worden vastgesteld.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Het bestemmingsplan maakt een functieverandering naar wonen mogelijk op de voormalige agrarische bedrijfslocatie Manhorstweg 16 te Didam. Er is sprake van een volledige herontwikkeling op de locatie. Aangezien het initiatief niet volledig in overeenstemming is met de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering naar wonen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', is uw raad bevoegd gezag tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Van ongewenste precedentwerking met betrekking tot de grotere woninginhoud is geen sprake nu specifiek op deze locatie in het verleden een havezate gesitueerd was.

Afstemming:

N.v.t.

Financiën:

De gemeentelijke kosten voor het opstellen van het plan worden gedekt via de legesverordening. Tevens is met aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten, waarmee deze zich verplicht om eventuele uit het initiatief voortvloeiende planschade volledig te zullen betalen. De uitvoeringskosten komen eveneens volledig voor rekening van aanvrager/opvolgende eigenaren.

Participatie en communicatie:

Ten aanzien van het plan is participatie toegepast. Een verslag van de dialoog is opgenomen bij de stukken. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Uitvoering en evaluatie:

Het bestemmingsplan biedt na vaststelling het beoordelingskader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de woningen.