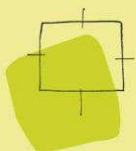


**Bestemmingsplan Geulecampweg 8/ 8a te
Didam**



VASTGESTELD



BügelHajema

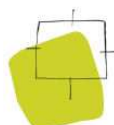
Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Geulecampweg 8/ 8a te
Didam**

V A S T G E S T E L D

30 juni 2011

Projectnummer 151.00.02.70.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
2.3	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	13
3	Beleidskader	17
3.1	Streekplan Gelderland 2005	17
3.2	Notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'	18
3.3	Conclusie	19
4	Uitvoerings aspecten	21
4.1	Reeds uitgevoerde onderzoeken	21
4.2	Kabels, leidingen en gsm-masten	23
4.3	Conclusie	23
5	Juridische toelichting	25
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Separate bijlage

Inleiding



Voor het perceel aan de Geulcampseweg 8/8a te Didam (gemeente Montferland) is een verzoek gedaan voor de bouw van vier nieuwe woonheden. Momenteel is op deze locatie een agrarisch bedrijf gevestigd. Verspreid over het perceel komen diverse bedrijfsgebouwen, een dienstwoning (nr.8) en een semibungalow (nr. 8a) voor.

Het is de wens van de initiatiefnemer om de bestaande woning, de bestaande semibungalow en de veldschuur te hergebruiken. De resterende bestaande agrarische bebouwing komt niet in aanmerking voor hergebruik en zal worden gesloopt. De totale oppervlakte dat zal worden gesloopt bedraagt 1.257 m². In ruil voor de sloop zullen er twee woongebouwen worden gerealiseerd.

De beleidslijnen uit de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' maken de functieverandering naar wonen mogelijk. Deze notitie is uitgewerkt in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Ruimte voor Vernieuwing'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarde van deze wijzigingsbevoegdheid.

Om deze ontwikkeling juridisch mogelijk te maken, zal een aanpassing van het geldende bestemmingsplan moeten plaatsvinden. Momenteel wordt er echter gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente Montferland. Vooruitlopend hierop biedt deze partiële herziening van het 'Bestemmingsplan Buitengebied' de mogelijkheid om op korte termijn met de ontwikkeling te starten. Te zijner tijd zal de partiële herziening integraal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Montferland'.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de geldende bestemmingsregeling, de toekomstige situatie en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het provinciaal en gemeentelijk beleid. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische toelichting. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Planbeschrijving

2

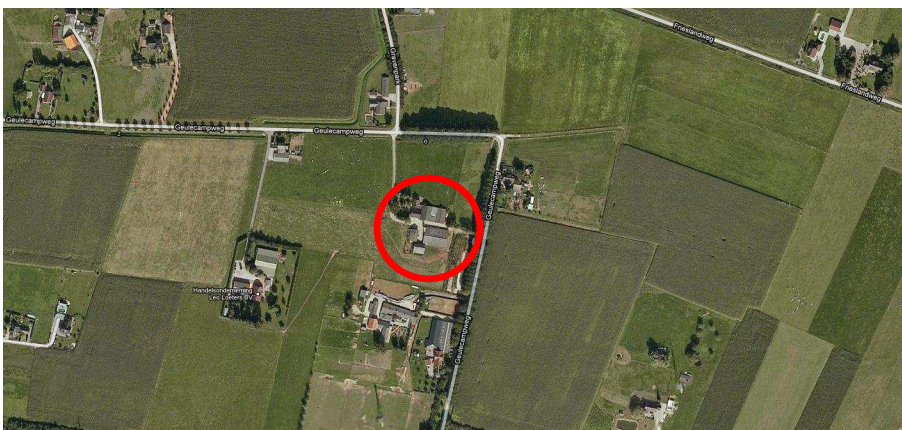
2.1

Huidige situatie

Het plangebied aan de Geulecampweg bevindt zich in het buitengebied van Didam. Het rechthoekige perceel van ongeveer 2 ha ligt ten noordwesten van de A18 (ruim 400 m) en ten oosten van de kern Didam (circa 1,4 km).

Het perceel is gelegen in een open landschap, dat hoofdzakelijk wordt gevormd door weilanden. In de loop der jaren zijn veel agrarische bedrijven beëindigd en worden de bedrijfswoningen gebruikt als burgerwoning. Hierdoor is het karakter van het landelijk gebied veranderd en komen er naast agrarische bedrijven relatief veel woningen voor.

Op deze locatie was tot voor kort nog een melkrundveehouderij in bedrijf. Op het betreffende (voormalig) agrarische bouwperceel staan twee (bedrijfs)woningen, waarvan 1 semibungalow (nr. 8a, waarvoor bouwvergunning als tweede woning is verleend).



Luchtfoto (bron: GoogleEarth)

2.2

Toekomstige situatie

Om gezondheidsredenen en het ontbreken van een opvolger heeft de eigenaar er voor gekozen om het bedrijf te beëindigen en gebruik te maken van de mogelijkheden voor functieverandering naar wonen.

BEHOUD EN HERBOUW

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning (nr. 8) om te vormen tot burgerwoning. De semibungalow (nr. 8a) zal als bijgebouw bij woning nr. 8 behouden blijven. De woonfunctie van de semibungalow zal worden verplaatst naar een nog te bouwen nieuwe woning. De resterende oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van één kapschuur (120 m²), die behouden blijft als bijgebouw bij de nieuwe woning nr. 8a.



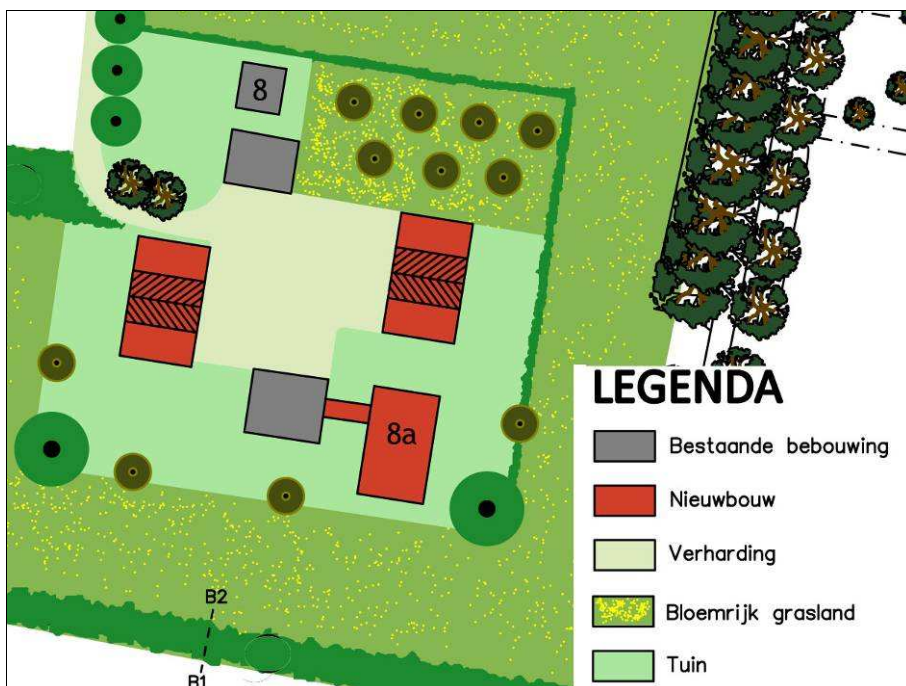
Bestaande (te slopen en behouden) bebouwing

NIEUWBOUW 4 WOONEENHEDEN

In ruil voor het slopen van de bedrijfsbebouwing worden twee woongebouwen met elk twee wooneenheden gebouwd. Daarnaast zal het bouwperceel opnieuw worden ingericht en het geheel zal landschappelijk worden ingepast.

Tabel: Oppervlakten te slopen, te behouden en nieuwe te bouwen bebouwing

Onderdeel	Oppervlak bestaand [m ²]	Oppervlak behouden [m ²]	Oppervlak nieuw [m ²]	Saldo [m ²]
Bedrijfsbebouwing	1.257	220	-	- 1.037
Woningen	-	-	248,50	+ 248,50
Bijgebouw	-	-	160	+ 160
Erfverharding	700	700	-	0
Totaal	1.957	920	408,50	- 628,50



Nieuwe situatie erf Geulecampweg 8/8a (bron: De Groene Specht advies en ontwerp)

Om de woningen te kunnen bereiken wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegangsweg die in noordelijke richting aansluit op de Geulecampweg. De andere (oostelijk) toegangsweg, tussen de stallen en de Geulecampweg, komt te vervallen.

ONTSLUITING

2.3

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Bij het opstellen van het inrichtingsplan¹ (zie ook bijlage 2) is de rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken zoals beschreven in het van het Landschapontwikkelingsplan voor de gemeenten Doetinchem, Montferland en Oude IJsselstreek (LOP).

LANDSCHAPONTWIKKELINGSPLAN

De locatie maakt deel uit van het gebied dat aangeduid wordt met 'het zandgebied rondom Didam en Wehl'. Rondom de zandgronden liggen oude, open esgronden en het kampenlandschap met de vele, verspreide boerderijen en buurtschappen. Kenmerkende landschapselementen van het essen- en kampenlandschap zoals houtkanten, meidoornheggen, knotbomen en fruitboomgaarden zijn veelal nog (slechts als relict) aanwezig. In het inrichtingsplan wordt aangesloten bij deze kenmerkende landschapselementen.

¹ De Groene Specht, 'VAB-initiatief Geulecampweg 8 en 8a te Didam, landschappelijke inpassing', Aalten, 30 augustus.

Daarnaast is aangesloten op het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, gemeente Montferland' van maart 2010. Hieruit afgeleid zijn de te hanteren richtlijnen zoals het minder dominant maken van de bebouwing door opgaand groen toe te passen en het versterken/creëren van een aangename variatie van beslotenheid (erf) en openheid van het landschap. Verder is getracht de regel te hanteren, om de woonbebouwing aan minimaal één zijde van het erf, het aanzicht van het (gezamenlijke) erf te laten vormen.

Inrichtingsplan

Door het plaatsen van een klein bosje (bosje A) wordt de zichtlijn richting het perceel Geulecampweg 2 onderbroken. Singel B aan de zuidzijde van het plangebied camoufleert het erf van het perceel Geulecampweg 6 en de bedrijfsgebouwen van perceel Geulecampweg 10. Door het toepassen van hoogstamfruitbomen, meidoornhagen en solitaire bomen in het plangebied wordt het erf aangekleed zonder het aan het zicht te onttrekken. Langs de toegangsweg wordt een rij winterlinden geplant, die aansluiten op de wegbeplanting langs de Geulecampweg. De twee jonge walnootbomen aan het eind van de toegangsweg blijven gehandhaafd.



Landschappelijk inpassingsplan Geulecampweg 8/8a (bron: De Groene Specht advies en ontwerp)

Er is voor gekozen om de overige beplanting sober te houden om het open karakter van deze jonge landbouwontginning te behouden. Daarom wordt er rondom het nieuwe erf bloemrijk grasland geplant.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten op de Geulecampweg via de (bestaande) erftoegangsweg. Het aantal verkeersbewegingen zal in vergelijking met de huidige situatie toenemen, aangezien er aan de bestaande situatie vier woningen/wooneenheden worden toegevoegd. Om een inschatting te maken van het extra aantal verkeersbewegingen is gebruik gemaakt van de rekentool van het CROW (www.verkeersgeneratie.nl). Op basis van de rekentool is gerekend met het gebiedstype landelijk wonen en het woningtype 'woning, koop vrijstaand, met garage'. Voor vier nieuwe woningen zijn 42 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Geulecampweg.

VERKEER

Het inrichtingsplan is voorzien van een ruim, verhard centraal erf. Aangezien hierdoor ruimschoots voldoende verhard oppervlak aanwezig is in het plangebied dat kan dienen als (tijdelijke) parkeerplaats, is er op het perceel meer dan voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de zes woningen. Eventueel kunnen de bijgebouwen gedeeltelijk worden benut als garage.

PARKEREN

Privaatrechtelijke overeenkomst

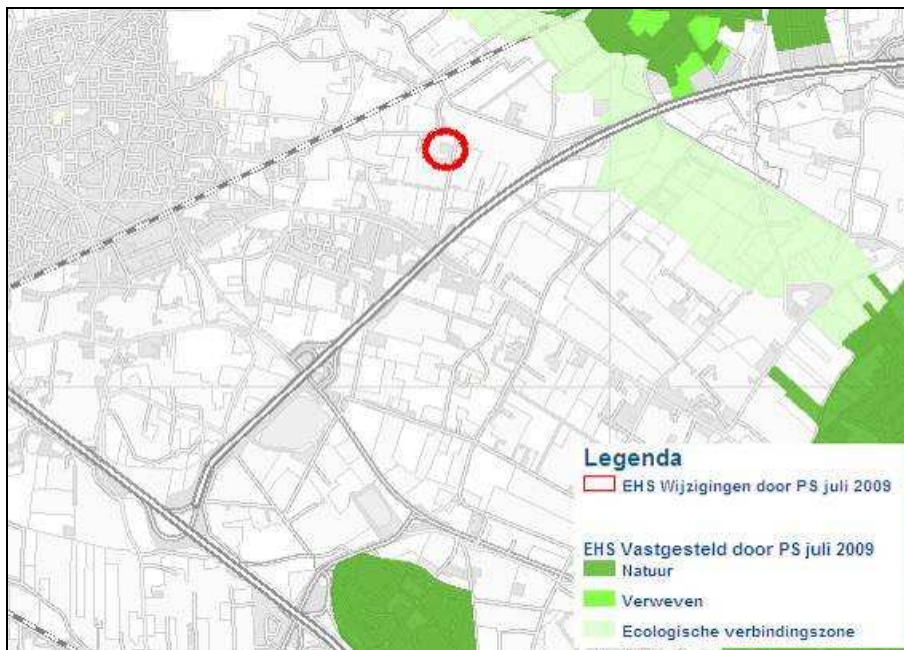
Een belangrijke voorwaarde waaronder medewerking kan worden verleend aan voorgenomen initiatief, is dat een en ander landschappelijk goed wordt ingepast. Hiermee zal het initiatief een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Het inrichtingsplan (en de uitwerking daarvan) maakt dan ook onderdeel uit van de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente Montferland en de initiatiefnemer.

3.1

Streekplan Gelderland 2005

In het Streekplan van de provincie Gelderland staan de hoofdlijnen voor het ruimtelijke beleid van de provincie vanaf 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van 'structuurvisie' gekregen. Dit betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In het Streekplan Gelderland is de begrenzing en ruimtelijke bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geregeld. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden aangetast. Het plangebied valt echter niet binnen de EHS verbindingzone.



Uitsnede Groenatlas Gelderland, EHS vastgesteld door PS juli 2009

Het Streekplan van de Provincie Gelderland vermeldt over functieverandering van gebouwen in het buitengebied, dat dit moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog, dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. Met de

verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld.

Uitgangspunt is, dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Het initiatief tot functieverandering draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, doordat de agrarische opstallen worden gesloopt en er twee nieuwe woningen met elk twee wooneenheden voor worden teruggebouwd. Het aantal vierkante meters aan bebouwing zal aanzienlijk worden verkleind.

3.2

Notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied'

De notitie 'ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' bevat een gemeentelijke uitwerking van het beleid van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen voor functieverandering. Dit beleid zal naar verwachting worden vertaald in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Montferland.

De gemeente Montferland stelt in de notitie dat met hergebruik c.q. functieverandering van vrijkomende of vrijgekomen (agrarische) bebouwing of gebouwen de volgende twee doelen dienen te worden gediend:

1. Functieverandering leidt tot een toename van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente hanteert hiertoe drie vereveningsmethoden, namelijk sloop, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.
2. Functieverandering leidt tot een impuls aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale kwaliteit in het buitengebied.

Bij functieverandering naar wonen geldt:

- het aantal woongebouwen met één of meerdere wooneenheden mag maximaal twee bedragen;
- er mogen maximaal twee gebouwen worden hergebruikt ten behoeve van de oprichting van één wooneenheid of meerdere wooneenheden.

De notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' is vastgelegd in de parapluherziening functieverandering. Hierin staat dat functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen, door middel van bestemmingswijziging van het agrarisch bouwvlak naar een kleiner perceel 'wonen', door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage zal leveren aan de omgevingskwaliteit. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast.

3.3

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

Uitvoerings aspecten

4

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Deze uitvoerbaarheid is van belang voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

4.1

Reeds uitgevoerde onderzoeken

Het grootste deel van de uitvoerbaarheid is reeds aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld door Kobessen milieu B.V.². Zodoende dat hier alleen wordt volstaan met een korte samenvatting van de uitkomsten hiervan. Indien voor de thema's een separaat onderzoeksrapport is opgesteld, wordt hiernaar verwezen. Deze onderzoeksrapporten zijn opgenomen in de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing.

Uitvoerbaarheidsthema	Conclusie
Bodem	Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing heeft Kobessen Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek ³ uitgevoerd. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) vormen geen belemmering voor de geplande nieuwbouw. Aanvullend of nader onderzoek in het plangebied wordt niet noodzakelijk geacht.
Archeologie	Door Synthegra B.V. is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ⁴ . Op grond van de lage archeologische verwachting en de aangetroffen bodemverstoring wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Het is dan ook niet noodzakelijk om in geroerde grond archeologisch onderzoek te doen.
Milieuzonering	De milieukwaliteit ter plaatse lijkt niet in strijd met het beschermingsniveau voor de voorgestane functie. Ook is niet aannemelijk dat het initiatief een negatieve invloed heeft op de milieukwaliteit en het huidige functioneren van activiteiten in de omgeving.

² Kobessen milieu b.v., 'Ruimtelijke onderbouwing Geulecampweg 8/8a Didam (gemeente Montferland)' (Projectnummer : P1817.01), Arnhem, 6 januari 2011

³ Kobessen milieu b.v., 'Verkennend bodemonderzoek Geulecampweg 8/8a Didam (gemeente Montferland)' (Projectnummer: P1817.01), Arnhem, 3 augustus 2010

⁴ Synthegra bv, 'Bureauonderzoek met controleboringen, Geulecampweg te Didam' (Projectnummer: S100297), Doetinchem, 10 november 2010

Uitvoerbaarheids-thema	Conclusie
Geluid	<p>Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een industrieterrein, vliegveld of motorcrossterrein en ligt op voldoende afstand van de spoorlijn.</p> <p>Voor het plangebied geldt derhalve dat slechts het wegverkeerslawaaï relevant is voor de geluidssituatie. Op basis van invoergegevens is door middel van SRMI (via de website www.stillerverkeer.nl) bepaald dat de 48 dB-contour op circa 19 m van de weg van de Geulecampweg gelegen is. Aanvullend akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.</p>
Geur	<p>Het onderzoek naar de geurconcentraties en geurgehinderden laat zien dat de voorgrondbelasting (worst-case scenario) op het bouwblok maximaal 4,5 ou/m³. Het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de voorgrondbelasting bedraagt daarmee circa 12%. Het woon- en verblijf-klimaat in deze omstandigheden is als redelijk goed aan te merken. Het aspect Geur levert geen beperkingen op ten aanzien van het bouwplan.</p>
Externe veiligheid	<p>Op basis van de beschikbare informatie kan op dit moment geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Voor het onderdeel externe veiligheid hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.</p>
Luchtkwaliteit	<p>De ontwikkelingen op het plangebied kunnen worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate' bijdragend aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is ons inziens derhalve niet noodzakelijk.</p>
Water	<p>Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf zoals geleverd door het Waterschap Rijn en IJssel. Er zijn vanuit de doelstelling van de watertoets geen belemmeringen te verwachten. Het lijkt niet noodzakelijk om nader onderzoek te verrichten en/of extra voorzieningen te treffen.</p>
Flora en fauna	<p>De Stichting Staring Advies heeft een quickscan Natuurtoets⁵ uitgevoerd om te inventariseren of door de geplande ontwikkeling schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en op welke wijze de eventuele schade beperkt of gecompenseerd kan worden. Het onderzoek heeft geen waarnemingen van te beschermen plantensoorten en vogels opgeleverd. De bestaande gebouwen zijn geschikt voor 'huisvestiging' van vleermuizen. Er zal een quickscan flora en fauna en een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en mogelijk andere zoogdieren moeten plaatsvinden. Deze onderzoeken moeten aangeven welke natuurwaarden aanwezig zijn en welke compenserende maatregelen nodig.</p>

Conclusie

Naar aanleiding van de 'Ruimtelijke onderbouwing Geulecampweg 8/8a te Didam' (Kobessen milieu B.V., 6 januari 2011) kan worden vastgesteld dat er vanuit de uitvoerbaarheidsaspecten geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

⁵'Quickscan natuurtoets Geulecampweg 8/8a', rapportnummer 1086, datum: 23-06-2010, Stichting staring advies

4.2

Kabels, leidingen en gsm-masten

Binnen het plangebied liggen geen regionale en hoofdleidingen en -kabels die beperkingen opleggen ten aanzien van de voorziene ontwikkelingen. Ook bevinden zich geen gsm-masten in het plangebied.

4.3

Conclusie

Aangetoond is dat de hiervoor genoemde uitvoeringsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Geconcludeerd is dat voorgenoemen plan geen problemen zal opleveren op het gebied van milieuzonering, archeologie, water, verkeer, geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit, en kabels en leidingen.

Juridische toelichting

5

Dit bestemmingsplan maakt het omzetten van de (hoofd)bedrijfswoning naar een woonbestemming, de herbouw van de tweede dienstwoning en de realisatie van twee nieuwe woningen (met elke twee eenheden) mogelijk. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure uit deze wet is gevolgd. In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 inwerking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de op grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen. Bij het opstellen van de regels is aangesloten bij de regels uit het (voor)ontwerp zijnde 'Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Montferland.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen.

Artikel 3 bevat de bestemming 'Agrarisch'. Met deze bestemming krijgt het deel van het agrarische bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan weer een agrarische bestemming maar zonder bouwrechten. Hiermee wordt de omvang van het voormalige agrarische erf ingeperkt.

AGRARISCH

De in het inrichtingsplan opgenomen hoogstamboomgaard in het noordelijk deel van het plangebied is bestemd met de bestemming 'Groen'. Binnen de groen bestemming is naast groenvoorzieningen, de instandhouding en ontwikkelingen van natuurwaarden een belangrijke functie van deze gronden. Om de aanwezige en nog te realiseren natuurwaarden te beschermen is in de groenbestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin het beplanten en/of het rooien van beplanting zonder vergunning niet is toegestaan.

De (vrijstaande)woningen zijn bestemd met de bestemming 'Wonen'. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk 3,5 m en 9 m. De woningen hebben een maximale inhoudsmaat van 750 m³ en dienen binnen het daarvoor opgenomen bouwvlak gebouwd te worden. In de bestemmingsvlakken mogen bijgebouwen worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 6 m en maximale oppervlakte van 100 m².

WONEN

De woongebouwen waarin twee wooneenheden gerealiseerd zullen worden hebben de bestemming 'Wonen - Woongebouw' gekregen. Deze bestemming is in grote lijnen gelijk aan de gewone woonbestemming. Het verschil zit met name in de bouwregels. Per wooneenheid mag de inhoud niet meer bedragen dan 350 m³. Daarnaast is opgenomen dat per wooneenheid maximaal 50 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd.

Het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan het aantal dat op de verbeelding is aangeven

ALGEMENE REGELS

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit hoofdstuk staan ook de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de afwijkingsregels kunnen Burgemeester en wethouders onder voorwaarden afgewijken van de planregels. Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarin de voornoemde economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. De gemeenteraad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Degene die meent schade te lijden door het vaststellen van een bestemmingsplan, kan een verzoek indienen om een tegemoetkoming van de schade (Artikel 6.1 Wro). Eventuele kosten voortkomend uit de planschade zijn in eerdergenoemde overeenkomst meegenomen.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangezien voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan geen rijks of provinciaal belang aan gaat, is vooroverleg op grond van art 3.1.1 van het Bro, met Provincie en VROM-inspectie niet noodzakelijk. In het kader van de watertoets is wel vooroverleg gevoerd met het Waterschap Rijn en IJssel. Ten aanzien hiervan heeft het Waterschap Rijn en IJssel één opmerking geplaatst. Deze is verwerkt in de watertoetstabel in de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij dit bestemmingsplan.

S e p a r a t e b i j l a g e

- Kobessen milieu b.v., 'Ruimtelijke onderbouwing Geulecampweg 8/8a Didam (gemeente Montferland)' (Projectnummer : P1817.01), Arnhem, 6 januari 2011