

ZIENSWIJZENVERSLAG ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'KOM ZEDDAM'

1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kom Zeddam' heeft met ingang van 22 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt door de onderstaande personen:

1. Fam. Jansen, Melegardeweg 3, 7038 ER Zeddam;
2. De heer en mevrouw Den Ouden, Padevoortseallee 32a, 7038 AM Zeddam;
3. De heer M. Bruggeman, Hogeweg 4, 7038 EC Zeddam;
4. Witjes Milieuadvies BV, De Roosdom 3, 6905 AZ Zevenaar;
5. De heer P. van der Putten, Benedendorpsstraat 9, 7038 BA Zeddam;
6. De heer W. Leemreize, Schapenweg 25, 7038 BR Zeddam (mondeling).

In het voorliggend verslag wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen, welke zijn voorzien van een gemeentelijke reactie. De ingediende zienswijzen zijn hierbij samengevat weergegeven.

2 Zienswijze

- 2.1 *Samenvatting zienswijze van de Fam. Jansen, Melegardeweg 3, 7038 ER Zeddam*
De familie Jansen verzoekt de locatie met daarop aanwezig de huidige tennisbaan aan de Melegardeweg 3 te Zeddam te wijzigen in woningbouw.

Reactie gemeente

Opgemerkt wordt dat het perceel plaatselijk bekend Melegardeweg 3, 7038 ER Zeddam, kadastraal bekend gemeente Bergh, Sectie C, nr. 296, locatie 'tennisbaan', is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Montferland.

Ergo, het perceel valt buiten het plangebied en de werkingssfeer van het thans voorliggend bestemmingsplan 'Kom Zeddam'.

Verzoeken dienen daarom binnen het planologisch regime van het bestemmingsplan Buitengebied te worden beoordeeld. Ten aanzien van het verzoek is nog het volgende relevant. In een eerder stadium zijn al twee soortgelijke verzoeken ingediend, waarop vanwege het feit dat de locatie is gelegen buiten de woningbouwcontour, afwijzend is beslist(2011/2012).

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

- 2.2 *Samenvatting zienswijze van de heer en mevrouw Den Ouden, Padevoortseallee 32a, 7038 AM Zeddam*

1. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid ten oosten van het terrein van de Roncallibasischool tussen de Delweg en de Padevoortseallee. De wijzigingsbevoegdheid voorziet niet in aantallen woningen! Een bebouwingsdichtheid van maximaal 6 woningen (vrijstaand/half vrijstaand) is hun inzien wel het maximum.

2. Er wordt op het ogenblik veel in Zeddam gebouwd. Het terrein nu aan te wijzen voor woningbouw lijkt hun vooralsnog voorbarig. Met een minimale inspanning zou het terrein geschikt gemaakt kunnen worden tot een avontuurlijk speelterrein voor kinderen.

Reactie gemeente

Ad 1. Bij het nieuw ontwikkelen van (toekomstige) woningbouwlocaties geldt inbreiding voor uitbreiding. Nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is primair toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied. Inbreidingslocaties in Zeddam zijn schaars. Het woningaanbod dient zowel kwalitatief als kwantitatief afgestemd te worden op de behoefte aan woningen. Hiervoor is het door Atrive opgestelde woningbehoefte rapport toetsingskader. Het rapport voorziet in deze toekomstige ontwikkeling. Het behoefte onderzoek wordt thans geactualiseerd. Vervolgens kan binnen de planperiode specifiek worden afgestemd op de vraag.

In verband hiermede is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming maatschappelijk te wijzigen in de bestemming wonen. Alvorens medewerking te kunnen verlenen aan deze ontwikkeling, dient eerst een planologische procedure doorlopen te worden.

Ad 2. De gemeente Montferland is bezig met het ontwikkelen van nieuw speelbeleid. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de uitstraling van speellocaties en multifunctionele ruimtes steeds meer groen en natuurlijk zijn. Geen dominante speeltoestellen, maar juist

een harmonieus samenspel van natuur, groene elementen, spelaanleidingen en daaraan toegevoegd speeltoestellen indien dat een meerwaarde heeft.

Voor elke kern in onze gemeente wordt een kansenkaart gemaakt, waar de plekken zijn in de kern en die mogelijkheden bieden. Deze plekken worden vervolgens met de Dorpsraad besproken.

Geconstateerd wordt dat onderhavige locatie niet voldoet aan de geformuleerde criteria groen en natuurlijk.

Het ontwerpbestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

- 2.3 *Samenvatting zienswijze van de heer M. Bruggeman, Hogeweg 4, 7038 EC Zeddam*
De heer Bruggeman is van mening dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan beperkingen oplegt ten aanzien van bebouwingmogelijkheden en het vergroten van zijn woongenot. Hij maakt vervolgens bezwaar:
1. tegen de projectie en grootte van het bouwvlak op zijn perceel aan de Hogeweg 4;
 2. tegen de hantering van de voorgevelrooilijn als scheidslijn voor bouwactiviteiten en opdeling in voor- en achtererf van het perceel;
 3. tegen de beperkingen binnen de bestemming 'Tuin' zoals geformuleerd in artikel 12.2.1. Gelet op zijn bijzondere achtererf-/voorerf situatie ziet hij graag een vergroting van zijn bouwvlak evenals aanduiding voorgevelrooilijn tegemoet.

Reactie gemeente

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Kom Zeddam' is het vastleggen van de bestaande en vergunde situaties. Het bouwvlak is een op een overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie van de heer Bruggeman echter is het kavel aan de Hogeweg nader bestudeerd.

In casu is sprake van een uitzonderlijke situatie waarbij de voorzijde van de woning naar de oostzijde is gericht (dus niet georiënteerd op de Hogeweg). Dit verklaart waarom het bijgebouw vooraan het erf staat aan de westzijde, georiënteerd aan de Hogeweg, eigenlijk een achterkantsituatie.

De gevellijn dient daarom aan de oostzijde aangegeven te worden om te benadrukken dat aan de zijde van de Hogeweg sprake is van een achtererfsituatie. In de regels blijft het zo dat de voorgevel de naar de weg gekeerde gevel is. Daaraan wordt toegevoegd dat de gevallen waar een gevellijn is aangegeven op de verbeelding hierop een uitzondering vormen.

Het aanpassen van het bouwvlak is in dit specifieke geval ruimtelijk te onderbouwen vanwege het feit dat hier mede sprake is van overgang naar het buitengebied, het perceel ingepakt is in het groen, de Hogeweg geen doorgaande route is (zandpad) en de bebouwing van andere (tegenoverliggende) percelen ook al tegen de weg aan staan. Daarom is besloten om de verbeelding/regeling aan te passen. Op deze manier wordt recht gedaan aan de bestaande situatie.

- 2.4 *Samenvatting zienswijze van Witjes Milieuadvies BV, De Roosdom 3, 6905 AZ Zevenaar*
Naar aanleiding van het principebesluit van college van burgemeester en wethouders van 19 juni 2012 is aan de achterzijde van de bebouwing aan de Kilderseweg 2a (De Ank) grenzend aan de Tuinstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming detailhandel te wijzigen in een woonbestemming. Op deze locatie mogen maximaal twee vrijstaande woningen worden gebouwd. Namens de toekomstige eigenaren wordt thans verzocht om de wijzigingsbevoegdheid kwalitatief te verruimen zodat binnen deze bevoegdheid eveneens de bouw van twee wooneenheden (aaneen gebouwd/twee onder een kap) kunnen worden gebouwd.

Reactie gemeente

Bij principebesluit van 19 juni 2012 heeft het college onder voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing besloten medewerking te willen verlenen aan de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Tuinstraat te Zeddam. Onder dezelfde condities kan ook medewerking verleend worden aan de bouw van twee onder een kapwoningen. De wijzigingsbevoegdheid kan op dit punt verruimd worden.

2.5 *Samenvatting zienswijze van de heer P. van der Putten, Benedendorpsstraat 9, 7038 BA Zeddam*

De heer Van der Putten constateert dat de huidige vigerende bestemming 'Gemengde Doeleinden' op het perceel Benedendorpsstraat 9 in het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Hij verzoekt om voor zijn perceel wederom de bestemming 'Gemengd' op te nemen. Ter plaatse is gevestigd een atelier voor architectuur en ruimte.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan zal gelet op de feitelijke situatie conform het verzoek worden aangepast van 'Wonen' naar 'Gemengd'.

2.6 *Samenvatting mondelinge zienswijze van de heer W. Leemreize, Schapenweg 25, 7038 BR Zeddam*

De heer Leemreize deelt mede dat op de locatie Schapenweg 25 een bedrijf gevestigd is, nl.: 'Stoffeerdersonderzoek W. Leemreize, Complete Woninginrichting'. Hij vraagt zich af of gelet op de bestemming Wonen hij problemen kan verwachten in zijn bedrijfsvoering. In 2010 heeft hij een bouwvergunning ontvangen voor het oprichten van een bijgebouw.

Reactie gemeente

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Kom Zeddam' is het vastleggen van de bestaande en vergunde situaties. Het perceel Schapenweg 25 heeft in het vigerende bestemmingsplan eveneens de bestemming 'Wonen'. De bestaande situatie/bestemming is in het ontwerp overgenomen.

Krachtens de regels behorende bij de bestemming Wonen, artikel 14, lid 3 zijn burgemeester en wethouders bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 14,1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis. In artikel 14.1 is opgenomen dat de met de bestemming Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen, b. aan huis gebonden beroep, c. kantoor, d. zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding zorgwoning en e. tuinen en erven.

Onder een bedrijf aan huis wordt verstaan dat in een (gedeelte van) of bij een woning een bedrijf wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door een bewoner van de woning en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of melding plichtig is. Voor de uitoefening van een bedrijf aan huis mag maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, en in ieder geval niet meer dan 50 m², in gebruik worden genomen.

Uit dossieronderzoek blijkt dat de heer Leemreize op 28 juni 2010 een reguliere bouwvergunning verkregen voor het oprichten van een bijgebouw behorende bij de woonfunctie. Ergo, het door hem hiervoor omschreven gebruik is niet vergund. Bij brief van 29 april 2010 is de heer Leemreize gewezen op het feit dat bedrijfsmatige activiteiten ingevolge het bestemmingsplan niet zijn toegestaan. Wanneer dit wel het geval zou zijn dan dient een milieuaanvraag ingediend te worden.

Conclusie: Het perceel van de heer Leemreize is bestemd tot wonen, evenals de naburige percelen. De bestemming is een op een overgenomen in het ontwerpplan. De woonfunctie prevaleert. Bedrijven zijn niet toegestaan. Om te kunnen beoordelen of het bedrijf zoals thans in omvang aanwezig is krachtens artikel 14.3 vergund kan worden, dient door verzoeker een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Het ontwerpplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

3. Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan, maar niet tot het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Behorend bij besluit van de gemeenteraad van Montferland,

d.d. 19-12-2013

Mij bekend,
De griffier,



D. Berends