

Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Kernen"

Het ontwerpbestemmingsplan "Kernen" heeft met ingang van 21 januari 2016 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. De termijn eindigt daarmee op 2 maart 2016. Daarvan is gebruik gemaakt door de onderstaande personen/ instanties:

1. De heer O. Messink, Schaapskooiweg 23, 7041 CK 's-Heerenberg, verzonden en ontvangen op 20 januari 2016;
2. De heer R.O.F.M. Berns, Weemstraat 31, 6941 DD Didam, ontvangen op 26 januari 2016;
3. Gasunie Transport Services B.V., de heer G.W. Janssen, Postbus 181, 9700 AD Groningen, ontvangen op 15 februari 2016;
4. Mevrouw N. Janischka, Mariastraat 10, 7047 AJ Braamt, ontvangen op 16 februari 2016;
5. De heer D. Beker, Brummelhof 28, 7045 AB Azewijn, ontvangen op 18 februari 2016, aangevuld op 27 februari 2016;
6. De heer M.G.J. Beimer, Maria van Nassaulaan 170, 7041 EE 's-Heerenberg, ontvangen op 23 februari 2016;
7. Liander, de heer M. Koelman, Postbus 50, 6920 AB Duiven, ontvangen op 26 februari 2016;
8. De heer H. Evers, Groenestraat 31, 7041 ZW 's-Heerenberg, ontvangen op 26 februari 2016;
9. De heer B. Hermsen, Geert Grootestraat 41, 7009 MH Doetinchem, ontvangen op 1 maart 2016;
10. Mevrouw A. Hunting-Meijer, Pastoor te Rielestraat 32, 7047 AL Braamt, ontvangen op 1 maart 2016;
11. Mevrouw B. de Vrugt - de Lange, Marssestraat 2, 7045 AA Azewijn, ontvangen op 2 maart 2016;
12. De heer C.B. Jansen, Hagelcruisweg 16, 7039 BA Stokkum, ontvangen op 2 maart 2016;
13. De Haan Advocaten & Notarissen, F. Postma, namens de heer en mevrouw Klein Obbink, Postbus 851, 8901 BR Leeuwarden, ontvangen op 1 maart 2016, aangevuld op 15 maart 2016;
14. De Jong van Leeuwen Advocaten, de heer/mevrouw E.T. de Jong, namens de heer en mevrouw Koster, Postbus 911, 6800 AX Arnhem, gedateerd en ontvangen op 3 maart 2016;
15. De heer P.A. Bruggink, Bovensteenakkers 23, 7041 CC 's-Heerenberg, ontvangen op 11 maart 2016;
16. P.A. Bruggink, W. van Ampting, P. Jansen, F. Eijt, G. Besselink, woonachtig aan de Bovensteenakkers 23, Bovensteenakkers 21, Bovensteenakkers 19, Schaapskooiweg 11 en Schaapskooiweg 4 te 's-Heerenberg, ontvangen op 14 maart 2016;
17. G.H.M. Besselink, Schaapskooiweg 4, 7041 CK 's-Heerenberg, ontvangen op 14 maart 2016.

Zienswijzen 1 tot en met 13 zijn, gelet op artikel 6.9 van Awb, binnen de gestelde periode ingediend dan wel tijdig ter post bezorgd en ontvangen.

Zienswijze 14 van De Jong van Leeuwen Advocaten is digitaal per e-mail toegezonden op 3 maart 2016 en derhalve één dag te laat ingediend. De e-mail geeft aan dat ons de brief van heden (dus zijnde 3 maart) wordt toegezonden. Daarnaast wordt aangegeven dat deze brief tevens per gewone post zal worden toegezonden. Dit betekent dat de brief op 3 maart 2016 nog niet per post is verzonden. Wij hebben bovendien geen brief per gewone post ontvangen. Dit betekent dat wij alleen beschikken over een op 3 maart 2016 per e-mail toegezonden brief. Omdat deze te laat is ingediend, wordt deze buiten behandeling gehouden.

Zienswijze 15, 16 en 17 zijn beide ruime buiten de termijn verzonden en ontvangen en worden daarom buiten behandeling gehouden.

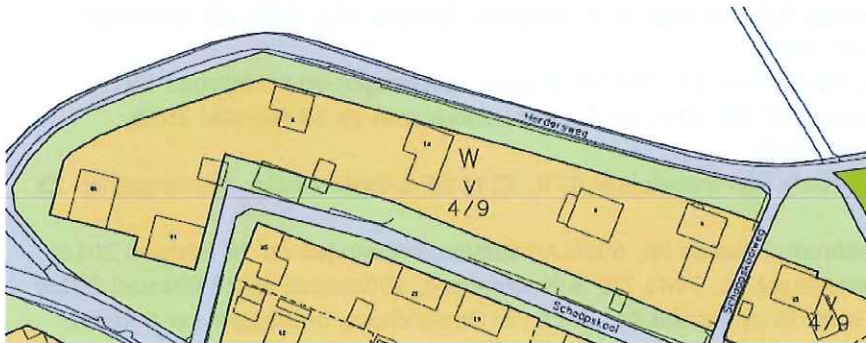
Onderstaand zijn de tijdig ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

1. De heer O. Messink, Schaapskooiweg 23, 7041 CK 's-Heerenberg

De heer Messink geeft aan dat voor het kavel gelegen naast het pand aan de Schaapskooiweg 8 de bebouwingslijn is gewijzigd wat ten nadele is voor de mogelijkheden. Zijn verzoek is om de geldende bepalingen uit het bestemmingsplan "Kernen 2007" te handhaven.

Reactie gemeente

Het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Kernen 2007" en hieronder is weergegeven zal worden overgenomen zodat het bestemmingsplan "Kernen" hiermee in overeenstemming is:



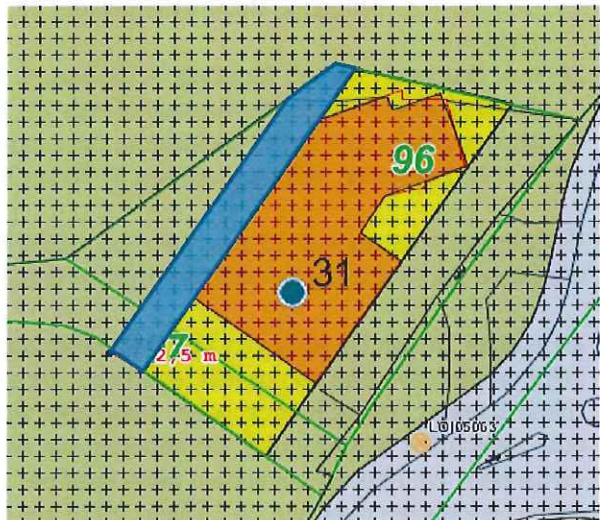
2. De heer R.O.F.M. Berns, Weemstraat 31, 6941 DD Didam

De zienswijze van de heer Berns richt zich op het bouwblok van zijn woning aan de Weemstraat 31. Aan de achterzijde is de bebouwingsgrens gelijk aan de huidige bebouwing. In het verre verleden is het bouwvlak verkleind. Hierdoor zijn (kleine) uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Hij verzoekt daarom om de bebouwingsmogelijkheden aan de achterzijde uit te breiden tot aan de grens van het perceel met een maximum diepte van 5 meter vanaf de huidige bebouwing. Op deze wijze is het mogelijk om de woning uit te breiden met bijvoorbeeld een erker.

Reactie gemeente

De woning van de heer Berns is gelegen aan de rand van de plaats Loil. Om de overgang naar het buitengebied te waarborgen zijn de bebouwingsmogelijkheden beperkt gehouden. Om deze reden achten wij het niet wenselijk om het bebouwingsvlak verder te vergroten. Aan de zuidwest kant van de woning bestaat reeds de mogelijkheid om het hoofdgebouw uit te breiden met 6 meter.

Voor zover het gaat om kleine uitbreidingen (erkers e.d.) aan de achterzijde van de woning, zien wij daar ruimtelijk geen bezwaar tegen. Om deze reden wordt over een strook van 2,5 meter de woonbestemming opgerekt, echter zonder bouwvlak. Op deze manier is het mogelijk om in deze strook aan- en uitbouwen te bouwen in bijvoorbeeld de vorm van erkers.



3. Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD Groningen

In de zienswijze geeft de Gasunie aan dat binnen en nabij het plangebied aardgastransportleidingen zijn gelegen. De ligging hiervan is niet geheel correct weergegeven. Bij de zienswijze is een overzicht van locaties opgenomen waar dit het geval is.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast conform de bijlage van de zienswijze.

4. Mevrouw N. Janischka, Mariastraat 10, 7047 AJ Braamt

Mevrouw Janischka geeft aan dat ondergetekenden (bij de zienswijze zit een lijst met handtekeningen) het niet eens zijn met de bestemming "Agrarisch" die is opgenomen op de strook grond gelegen achter hun achtertuinen en die in gebruik zijn als tuin. Het zoek is om op deze locatie(s) de bestemming te wijzigen in "Tuin".

Reactie gemeente

Conform het verzoek zal deze bestemming worden omgezet naar "Tuin" zodat de bestemming aansluit bij de feitelijke bestaande situatie.

5. De heer D. Beker, Brummelhof 28, 7045 AB Azewijn

De zienswijze betreft meerdere punten, deze komen hieronder aan bod:

- a. De bestemming Agrarisch wordt aanzienlijk verruimd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit heeft onwenselijke consequenties. Zo is het mogelijk om dierenverblijven van maximaal 12 m² naar eigen inzicht op het perceel te plaatsen. Theoretisch is het mogelijk om op een erfgrans van een woonhuis een paardenstal voor het hobbymatig houden van paarden kan worden opgericht. Hierdoor zal het woongenot afnemen als gevolg van verminderd uitzicht, maar ook door toename van ongedierte-, geur- en geluidshinder. Het verzoek is daarom om een minimale afstand tot de erfgrans van een woonperceel op te nemen.
- b. Artikel 3.2.2. lid b schrijft voor dat de maximale hoogte van overige bouwwerken maximaal 2 meter bedraagt. Onder overige bouwwerken worden ook erfafscheidingen verstaan. Hierdoor is het mogelijk om grenzend aan een woonperceel een 2 meter hoge erfafscheiding te plaatsen waardoor het uitzicht wordt weggenomen. Het verzoek is om de hoogte van de erfafscheiding te maximaliseren op 1 meter.
- c. Op verschillende agrarische percelen binnen de dorpskern zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan reeds gebouwen/bouwwerken aanwezig. Sommige zelfs groter dan 12 m². Volgens artikel 32.1 mogen deze bouwwerken worden veranderd qua gebruik en omvang. Volgens artikel 31.1.2 kan er zelfs een vergunning worden verleend tot uitbreiding van maximaal 10%. Bouwwerken die onder dit overgangsrecht vallen en direct grenzen aan een woonperceel kunnen volgens de nieuwe regelgeving qua gebruik gewijzigd worden naar bijvoorbeeld huisvesting voor paarden. Er bestaat zelfs de mogelijkheid om de afmetingen te vergroten. Deze situatie is onwenselijk. Het verzoek is hierin een restrictie aan te brengen.
- d. Naast de woning van de heer Beker is een gebouw gesitueerd. Het is onduidelijk of het mogelijk is om een nieuw bouwwerk te plaatsen naast deze bestaande. Als dit mogelijk is, is het verzoek hier een restrictie in op te nemen.
- e. Artikel 30.1 biedt de mogelijkheid om geringe veranderingen aan te brengen in bestemmingsgrenzen. Het komt voor dat delen van agrarische gronden binnen de kernen worden verkocht aan particulieren met als voornemen als Tuin te gaan gebruiken. De heer Beker beschouwd deze wijzigingsprocedure voor kleine en simpele wijzigingsprojecten zeer omslachtig en onnodig duur. Wellicht bestaat de mogelijkheid om deze procedure te versimpelen en zou het aanpassen van artikel 30,1 lid a van maximaal 5 meter naar 10 of 15 meter meer aansluiten bij de toekomstige praktijksituaties.

- f. Het behoud van openheid komt duidelijk naar voren in het huidige bestemmingsplan en in mindere mate in het nieuwe plan. Door het mogelijk maken van erfacheidingen van 2 meter hoog en bouwwerken van 3 meter hoog wordt de openheid aangetast. Tevens is het gebruik van boomgaard mogelijk, zonder hoogte restricties. Dit ligt niet in lijn met het behoud van het open landschapselement. Daarnaast veroorzaakt dit hinder door het uitzicht van omwonenden wordt beperkt.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan "Kernen" is uitgegaan van de bestaande planologische situatie enerzijds en de meest recente wijze van bestemmen zoals gebruikelijk binnen de gemeente anderzijds. Op deze wijze is getracht om voor de hele gemeente een zo uniform mogelijke regeling op te stellen, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Alvorens in te gaan op de aangedragen punten, wordt hieronder gekenschetst wat de bestaande bestemming is op de gronden gelegen achter de woning van meneer Beker.



De bovenstaande uitsnede uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan laat zien dat de bestemming Agrarisch is. Bij deze bestemming horen de volgende regels:

Doeleinden

1. De op de plankaart als "Agrarisch gebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. agrarische bedrijvigheid, in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf,
 - b. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschapswaarden die hierna zijn vermeld bij de code, waarmee de desbetreffende gronden op de plankaart zijn aangeduid:

code: waarden:

o openheid

Toegestane bouwwerken

2. Binnen elk bouwperceel op de gronden als bedoeld in lid 1, mag uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing.

Onder die bebouwing zijn begrepen ten hoogste één woning, zijnde de dienstwoning, en daarbij behorende bijgebouwen.

3. Buiten bouwpercelen mogen uitsluitend:
 - a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, silo's, kuilvoerplaatsen, tunnelkassen of windmolens, en
 - b. bestaande gebouwen.

Bouwen

4. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de leden 2 en 3, gelden de volgende bepalingen:

- a. een dienstwoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf zijn gebouwd;
- b. de inhoud van een dienstwoning mag niet meer bedragen dan:
 1. 550 m³,
 2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m³ maar minder dan 750 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud vermeerderd met 100 m³, tot 750 m³,
 3. indien de bestaande inhoud meer dan 750 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud;
- c. gebouwen buiten het bouwperceel mogen uitsluitend op de bestaande plaats worden gebouwd waarbij de goothoogte en hoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goothoogte en hoogte;
- d. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max.	max.
	goothoogte	hoogte
bijgebouwen:	3 m	6 m
dienstwoningen:	3,5 m	8 m
bedrijfsgebouwen:	6 m	10 m
bouwwerken voor mestopslag en kassen:	-	6 m
silo's:	-	10 m
windmolens:	-	15 m
erf- of terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn:	-	2 m
overige erf- of terreinafscheidingen:	-	1 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen bouwperceel:	-	10 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten bouwperceel:	-	2 m

Hieruit blijkt dat op deze gronden agrarische bedrijvigheid is toegestaan bestaande uit een veehouderij-, akkerbouw-, tuinbouw- of fruitteeltbedrijf.

Daarbij mag buiten het bouwperceel worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, silo's, kuilvoerplaatsen, tunnelkassen of windmolens, en
- b. bestaande gebouwen, deze mogen uitsluitend op de bestaande plaats worden gebouwd waarbij de goothoogte en hoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goothoogte en hoogte.

Reactie gemeente

Onze reactie op de aangedragen punten is als volgt:

- Ad. a De regeling om 12 m² aan verblijven voor huisdieren te mogen oprichten komt uit een andere bestemming (namelijk "Gaarde") die voorheen ook was opgenomen in het bestemmingsplan "Kernen 2007". In dit bestemmingsplan is de opzet om deze bestemming samen te voegen met de bestemming Agrarisch. Hierbij is het niet de bedoeling geweest om onbeperkt bouwwerken op te richten in het buitengebied. Daarom wordt de regeling aangepast zodat alleen nog bestaande gebouwen zijn toegestaan, zoals tot heden was opgenomen in het bestemmingsplan "Kernen 2007".
- Ad.b Ook in het geldende bestemmingsplan is het mogelijk om erfafscheidingen mogelijk te maken van 2 meter hoog. Desalniettemin delen wij de zienswijze van de heer Beker en zal de maximale hoogte voor erfafscheidingen worden teruggebracht naar 1 meter.
- Ad. c Met de aanpassing zoals beschreven onder ad a. zullen bestaande bouwwerken/gebouwen niet langer onder het overgangsrecht vallen. Desalniettemin willen wij wijzen op het volgende. Als gemeente zijn wij verplicht deze bepaling van het overgangsrecht op deze wijze op te nemen in het bestemmingsplan. In deze bepaling is opgenomen dat bestaande bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan mogen worden veranderd en vernieuwd mits deze afwijking naar aard en omvang **niet** wordt vergroot. De conclusie van de heer Beker onder punt c klopt niet. Bovendien is het binnen de geldende bestemmingsplan reeds mogelijk om paarden te houden.
- Ten aanzien van de geschetste mogelijkheid om afmetingen te vergroten. Die mogelijkheid bestaat, maar pas na een uitgebreide afweging en motivatie van het college. Ook deze bepaling is standaard en gebruikelijk in Montferlandse bestemmingsplannen.
- Ad. d Zie onder ad. a, het bestemmingsplan wordt aangepast zodat alleen bestaande gebouwen zijn toegestaan. Het is dan alleen mogelijk om nieuwe gebouwen op te richten op de plek waar een bestaand gebouw stond. Daarbij mogen de goot- en nokhoogte niet meer bedragen dan de bestaande hoogtes.
- Ad. e Deze regeling om te schuiven met bestemmingsgrenzen is opgenomen voor situatie waarin blijkt dat het bestemmingsplan niet overeenkomt met de praktijk. Het is bedoeld voor kleine correcties. Het is ook alleen mogelijk om een grens te schuiven tussen 2 bestemmingen en niet om bestemmingen te veranderen. Bijvoorbeeld: wegen kennen de bestemming "Verkeer". Op een bepaalde plek blijkt dat de weg door de aangrenzende bestemming "Groen" loopt. In dit geval is het mogelijk om de grens tussen "Verkeer" en "Groen" te verschuiven zodat de bestemming weer klopt met de bestaande situatie. Het is daarbij niet mogelijk om de bestemming van "Groen" bijvoorbeeld te wijzigen naar "Wonen".
- Ook het oprekken van de mogelijkheid om grenzen 10 / 15 meter op te schuiven, vinden wij niet acceptabel. Bij het omzetten van bestemmingen op deze schaal, zal een uitgebreide ruimtelijke afweging moeten plaatsvinden.
- Ook bij de geschetste situatie waarbij percelen agrarische grond worden verkocht als tuin, dient een ruimtelijke afweging plaats te vinden of omzetting wenselijk is. Daar komt bij dat de wettelijke mogelijkheden om zo 'n bestemmingswijziging mogelijk te maken niet eenvoudiger zijn dan via de procedures zoals omschreven in artikel 30.

- Ad. f Ten aanzien van het handhaven van de openheid van de agrarische gronden willen wij als volgt reageren. Het vigerende bestemmingsplan kent voor agrarische gronden met bijzondere landschappelijke waarden een aparte bestemming danwel aanduiding, zoals bijvoorbeeld de aanduiding 'o' voor openheid. Deze gronden kennen deze aanduiding niet. Er is dus niet sprake van een agrarische gebied met hoge landschappelijke waarden. Desalniettemin wordt voor een groot deel van de zorgen van de heer Beker tegemoet gekomen door de aanpassingen zoals opgesomd onder ad.a en ad.d. Voor wat betreft boomgaarden, het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om maximale hoogtes van bomen op te nemen, omdat bestemmingsplannen alleen toezien op gebruik en bebouwing.

6. De heer M.G.J. Beimer, Maria van Nassaulaan 170, 7041 EE 's-Heerenberg

De zienswijze betreft meerdere punten, deze komen hieronder aan bod:

- a. De regeling over de maximaal toegestane hoogte is onduidelijk
- b. Onduidelijk is waarom de regeling van molenbiotoop is opgenomen, de molen is al jaren in verval, geheel omringd en bos en op 300 meter van de woning van de heer Beimer gelegen.
- c. Binnen de bestemming 'Groen' zijn de functies parkeren paden toegestaan. Bij maximale planologische benutting wordt het woongenot ernstig aangetast en het groen geheel opgeofferd.
- d. De voormalige LTS aan de Zeddamseweg is vigerend bestemd tot kantoren. Volgens het ontwerpbestemmingsplan wordt het gebouw en een klein deel van de omliggende grond bestemd tot Gemengd. Deze nieuwe bestemming laat o.a. maatschappelijke voorzieningen detailhandel op de verdieping toe. Dit is strijd met gemeentelijk beleid en dit wordt niet onderbouwd met de Ladder duurzame verstedelijking en met milieuonderzoek.
- e. Het hertenpark bij de voormalige LTS is bestemd tot 'Groen' zoals hierboven aangegeven kan het ingericht worden als een groot parkeerterrein. Dat kan niet de bedoeling zijn. Ook staat het bestemmingsplan toe dat lichtmasten van 6 meter kunnen worden geplaatst. Daar staat geen noodzaak toe. Het voorstel is een beperking op te nemen in hoogte en aantal.
- f. De bouwhoogte van voormalige LTS klopt is. In het digitale plan worden meerdere maximale hoogten in hetzelfde bouw/functievlak toegestaan zonder dat er een digitale scheiding is.

Reactie gemeente:

- Ad.a De geconstateerde contradictie is een omissie. De regeling had als volgt moeten luiden en zal als zodanig worden aangepast:
- De goot en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 9 meter of in voorkomend geval niet meer dan op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;
 - Indien geen goot- en bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven en de bestaande goot- en bouwhoogte bedraagt meer dan 6 respectievelijk 9 meter, dan gelden de bestaande maten als maximale maatvoering.
- Ad. b Indien een goede provinciale ruimtelijke ordening dat noodzakelijk maakt kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van een bestemmingsplan. In de Omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de molenbiotoop geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Onder een molenbiotoop wordt de omgeving verstaan binnen een straal van 400 meter vanaf het middelpunt van de molen. De molenbiotoop nabij de woning van de heer Beimer is opgenomen op de kaartbijlage bij de provinciale verordening. Om deze reden is de molenbiotoop overgenomen in dit bestemmingsplan. Het feit dat de molen niet in werking is, doet niets aan af aan de doorwerking van de provinciale verordening in dit bestemmingsplan.
- Ad. c De bestemming "Groen" zal dermate worden aangepast dat parkeervakken niet langer zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande parkeervakken.

- Ad. d De bestemming "Gemengd" op deze locatie zal worden gewijzigd naar de vigerende bestemming "Bedrijven".
- Ad. e Voor wat betreft parkeren wordt naar onze reactie onder ad.c verwezen. Ten aanzien van de lichtmasten zal de planologische regeling worden aangepast zodat de maximale hoogte wordt teruggebracht naar 3 meter en dat alleen de bestaande lichtmasten zijn toegestaan.
- Ad. f Deze omissie zal worden gecorrigeerd en de bestaande bouwhoogten uit het bestemmingsplan "Kernen 2007" zullen worden overgenomen.

7. Liander, Postbus 50, 6920 AB Duiven

De gasdrukmeet- en regelstations aan de Zeddamseweg 77, Pastoor van Sonsbeeckstraat 22, Langestraat 22, Schoolstraat 16, Bosstraat 56 en de Pastoor Meursstraat 14 kennen niet de juiste bestemming. Het verzoek is om de functieaanduiding 'nutsvoorziening' en de daarbij behorende veiligheidscontour te verwerken in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan zal dusdanig worden aangepast dat tegemoet wordt gekomen aan het beschreven voorstel.

8. De heer H. Evers, Groenestraat 31, 7041 ZW 's-Heerenberg

De zienswijze betreft de woning aan de Groenestraat 31 in 's-Heerenberg. Gezien de ongunstige ligging van het perceel is niet mogelijk om op legale wijze een veranda of dergelijke aan de woning te bouwen. Behalve de woning heeft het hele perceel de bestemming "Tuin". De strook naast de woning heeft echter geen invloed op de verkeersveiligheid. Het verzoek is om de 3 meter gelegen naast de woning te bestemmen tot "Wonen".

Reactie gemeente

Uit de zienswijze maken wij op dat de familie Evers graag bouw mogelijkheden zou zien naast de woningen zodat daar veranda's e.d. mogelijk zijn.

Binnen de bestemming 'Tuin' in het ontwerp-bestemmingsplan 'Kernen' is op dit moment het volgende opgenomen:

bijbehorende bouwwerken met een primaire functie mogen aan de zijgevel van een woning worden gebouwd, mits:

1. *de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 4 en 5 m bedragen;*
2. *minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn;*
3. *de diepte ten opzichte van de zijgevel mag maximaal bedragen:*
 - *indien het zijerf ten minste 6 meter diep is: 2,5 meter;*
 - *indien het zijerf minder dan 6 meter diep is: 1,5 meter;*
 - *de breedte maximaal 60% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;*

Binnen de bestemming 'Wonen' is op dit moment het volgende opgenomen:

bijbehorende bouwwerken met een primaire functie mogen aan de zijgevel van een woning worden gebouwd, mits:

1. *minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn;*
2. *mits de diepte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3 meter of maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;*
3. *mits de goothoogte niet meer dan 4 meter en de nokhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;*

Binnen de bestemming 'Tuin' is het dus mogelijk om erkers en aan- en uitbouwen te plaatsen met een diepte van 2,5 meter. De familie Evers heeft verzocht om 3 meter. Gelet op de afstand tot de openbare ruimte, achten wij een grotere diepte onwenselijk. Het is echter niet zo dat de familie Evers geen bebouwingsmogelijkheden heeft.

Verder is het belangrijkste verschil dat binnen de bestemming Wonen ook bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik zijn toegestaan. Dit zijn zaken als: garage, bijkeuken, berging of hobbyruimte. Gelet op de ligging tussen twee openbare wegen, is verdere bebouwing in deze vorm niet wenselijk op dit perceel.

Om deze redenen wordt het bestemmingsplan niet aangepast en blijft de bestemming "Tuin" liggen op het perceel.

9. De heer B. Hermesen, Geert Grootestraat 41, 7009 MH Doetinchem

Deze zienswijze heeft betrekking op het bouwvlak op het perceel van de Schaapskooiweg 8 in 's-Heerenberg. Verzocht wordt om het bouwvlak weer in overeenstemming te brengen met de vigerende bestemming.

Reactie gemeente

Aangezien deze zienswijze dezelfde strekking heeft als de zienswijze van de heer O. Messink onder punt 1 wordt voor beantwoording verwezen naar onze reactie onder ad.1. Conclusie is dat de situatie weer in overeenstemming wordt gebracht met de bestaande planologische situatie.

10. Mevrouw A. Hunting-Meijer, Pastoor te Rielestraat 32, 7047 AL Braamt

De indienster heeft in juni 2005 een koopovereenkomst gesloten met de gemeente waarin is opgenomen dat de bestaande schuren op overblijvend deel mogen worden gehandhaafd, danwel herbouwen. Bij de overeenkomst is een tekening gevoegd waarmee de overeengekomen bouwvlakken woonpercelen worden vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze afspraken niet goed overgenomen.

Op basis van de luchtfoto uit 2006 is het aantal vierkante meters aan schuren bepaald op 313m². Verzocht wordt om:

- a. een aparte vermelding van 313 m² aan bijgebouwen.
- b. een goot- en nokhoogte voor bijgebouwen van 4,4 respectievelijk 5,5 meter.
- c. het mogelijk maken om hobbymatig paarden te houden in de bijgebouwen.
- d. het bouwvlak weer in overeenstemming te brengen met de koopovereenkomst.

Reactie gemeente

- Ad. a In het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat op het perceel Pastoor te Rielestraat 32 in Braamt 285m² aan bijgebouwen is toegestaan. In combinatie met de (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheid van 10% is hiermee 313m² aan bijgebouwen toegestaan.
- Ad. b Daarnaast voldoet de nok- en goothoogte aan de standaardbepaling die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, aanpassing op dit punt is derhalve niet nodig.
- Ad.c Het hobbymatig houden van paarden is reeds mogelijk binnen de bestemming Wonen en passend binnen een omgeving met omliggende agrarische percelen, ook op dit punt behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.
- Ad. d Het bouwvlak zal in overeenstemming worden gebracht met de tekening bij de koopovereenkomst.

11. Mevrouw B. de Vrugt - de Lange, Marssestraat 2, 7045 AA Azewijn

De zienswijze betreft 2 punten:

- a. Het bestemmingsplan komt niet overeen met de huidige situatie betreffende de bijgebouwen aan de achterzijde. Het verzoek is om dit aan te passen aangezien het een legale situatie betreft.

- b. Het perceel is opgedeeld in de bestemming tuin en bebouwing, echter de grenzen van het bouwvlak lopen strak om de woning heen. Hierdoor is er geen mogelijkheid tot uitbouw van de woning. Het verzoek is om de bebouwingsgrenzen te verleggen naar de grootte van het perceel zodat er mogelijkheden worden gecreëerd voor mantelzorgers. Hierbij wordt verwezen naar de pastoriewoning in Azewijn die wordt omgezet naar een burgerwoning die rondom bebouwing kan toepassen.

Reactie gemeente

- Ad. a Op basis van de bestemming kunnen de bijgebouwen waarop gedoeld blijven bestaan. Er bestaat geen noodzaak om de bestemming te wijzigen.
- Ad. b De vergelijking met de planologische wijziging rondom de pastoriewoning gaat niet op om de volgende redenen. Voor de omzetting van het gebruik van pastoriewoning naar een burgerwoning is een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De pastoriewoning is niet gelegen aan de rand van het buitengebied of aan een doorgaande weg. Juist bij woningen gelegen aan de rand van het buitengebied is openheid rondom wenselijk. De vergelijking kan daarom niet 1 op 1 getrokken worden.

Daarnaast heeft de gestelde constatering dat de voormalige pastoriewoning rondom bebouwing kan toepassen een nuancering. Rondom de voormalige pastoriewoning is het bouwvlak strak om de woning gelegd. Dat betekent dat daarbuiten uitsluitend aan- en uitbouwen mogelijk zijn en overige bouwwerken (bijgebouwen) met een maximale oppervlakte. In dit opzicht is er geen verschil in de planologische regeling voor de woning aan de Marssestraat 2 en de voormalige pastoriewoning. Ook bij de woning aan de Marssestraat is het binnen de bestemming "Tuin" mogelijk om aan-/uitbouwen aan de zijgevel te bouwen tot 2,5 meter diep over een breedte van 60% van de betreffende gevel, in dit geval dus ongeveer 8 bij 2,5 meter. Bovendien kent de woning nog uitbreidingsmogelijkheden aan de achtergevel. Alles bij elkaar zijn hiermee voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor deze woning beschikbaar.

Ten aanzien van mantelzorg willen wij opmerken dat wij hiervoor indien noodzakelijk maatwerk oplossingen bieden, daarbij gebruik makend van ons beleid "Woningbouw op inbreidingslocaties" al dan niet in combinatie met ons afwijkingenbeleid. Dit alles in ogenschouw nemend, bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

12. De heer C.B. Jansen, Hagelcruisweg 16, 7039 BA Stokkum

In de zienswijze wordt opgemerkt dat het bouwvlak gewijzigd is ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Zo is de convexe vorm van de bestemmingslijn komen te vervallen en volgt het bouwvlak nu de contouren van de voorgevel. Tevens lijkt de oude afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vergroot van 3 naar 4,5 meter. Het verzoek is om deze 2 punten weer in overeenstemming te brengen met de vigerende planologische situatie.

Reactie gemeente

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Hagelcruis uit 2007. Dit plan is opgesteld om woningbouw op deze locatie planologisch mogelijk te maken. Op basis daarvan is een drietal woning gebouwd. Met de actualisatie van het bestemmingsplan is besloten om de feitelijke vergunde situatie vast te leggen. Wij zien geen reden om hiervan af te wijken.

13. De Haan Advocaten & Notarissen, F. Postma, namens de heer en mevrouw Klein Obbink, Postbus 851, 8901 BR Leeuwarden

Op 1 maart 2016 hebben wij een pro forma zienswijze ontvangen met het verzoek om een termijn te verstrekken waarbinnen de zienswijze van inhoudelijke gronden diende te worden voorzien. Deze termijn is per brief van 3 maart 2016 gesteld op 2 weken na verzending van deze brief. Nu de aanvullende gronden zijn ontvangen op 15 maart 2016, dus binnen de gestelde termijn. De zienswijze heeft betrekking op de schuur gelegen op de gronden naast de woning aan de Brummelhof 28 in Azewijn, met een oppervlakte van 45m². In het huidige bestemmingsplan is de schuur niet opgenomen middels een bouwvlak of een bestemming die de bebouwing toestaat. Hierdoor wordt de heer en mevrouw Klein Obbink benadeeld, want zij willen de mogelijkheid hebben en houden om de bebouwing geheel te vernieuwen. Het verzoek is om het bestemmingsplan aan te passen zodat de huidige bebouwing alsnog positief wordt bestemd.

Reactie gemeente

De regeling om 12 m² aan verblijven voor huisdieren te mogen oprichten komt uit een andere bestemming (namelijk "Gaarde") die voorheen ook was opgenomen in het bestemmingsplan "Kernen 2007". In dit nieuwe bestemmingsplan is de opzet om deze bestemming samen te voegen met de bestemming Agrarisch. Hierbij is het niet de bedoeling geweest om onbeperkt bouwwerken op te richten in het buitengebied of om reeds bestaande grotere bebouwing weg te bestemmen. Daarom wordt de regeling aangepast zodat alleen nog bestaande gebouwen zijn toegestaan, zoals tot heden was opgenomen in het bestemmingsplan "Kernen 2007" (zie pagina 5 van deze zienswijzennotitie met een uitsnede van het geldende bestemmingsplan: artikel 20, lid 3 onder b).

Behoort bij besluit van de
gemeenteraad van Montferland
van 30 juni 2016.
Mij bekend, de griffier van Montferland,


(drs. D. Berends)

