

Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan "Zinderberg"

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zinderberg' van de gemeente Montferland heeft m.i.v. 27-01-2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzagenlegging is een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen omtrent het ontwerpplan bij de raad kenbaar te maken. Van die gelegenheid is door 2 reclamanten gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingebracht, waardoor deze ontvankelijk zijn. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

1. Reclamant 1

- 1a. Reclamant vreest dat door de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan woningen 'in theorie' tot op de perceelsgrens aan Het Wijdeveld kunnen worden gebouwd. In het vorige bestemmingsplan was een bouwvlak opgenomen en moesten de woningen minimaal 5 meter afstand houden tot de achterste perceelsgrens. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak, alsmede de minimale afstandseis van 5 meter niet opgenomen.

Gemeentelijke reactie:

- Ad 1a. Hetgeen reclamant stelt is niet juist. In artikel 5.2.2, sub a is bepaald dat woningen uitsluitend mogen worden gebouwd met de voorgevels in of ten hoogste 5 m achter de bestemmingsgrens, die is gekeerd naar de weg, waaraan het betreffende gebouw is gelegen. Het bestemmingsplan staat verder toe dat tweekappers een woningdiepte mogen hebben van maximaal 12 meter (artikel 5.2.2, sub b). Uit vorenstaande volgt dat het niet mogelijk is om een woning op te richten tot op de perceelsgrens van Het Wijdeveld, noch binnen een afstand van 5 meter van deze grens.

2. Reclamant 2

- 2a. Reclamant is van mening dat de gemeente te snel is over gegaan tot nieuwe planontwikkeling van de Zinderberg en dit besluit enkel genomen is vanwege financiële redenen en het economisch klimaat.
- 2b. Naar mening van reclamant doet het nieuwe plan geen recht aan het oude plan. De vergelijking wordt gemaakt met het voorgaande plan dat zich kenmerkte door grote kavels en veel groene ruimte. Aan het oude plan is destijds door de Gedeputeerde Staten goedkeuring verleend. De provincie gaf toestemming aan het oorspronkelijke plan Zinderberg daar er sprake was van een goede landschappelijke inpassing, er tegemoet werd gekomen aan het belang van de naastgelegen essen en vanwege het groene karakter van de uitbreiding.
- 2c. Met name de (goot)hoogten van de tweekappers en vrijstaande woningen worden te hoog bevonden, met als gevolg dat de ruimtelijke kwaliteit verloren gaat. Er wordt voorgesteld om voor alle vrijstaande woningen maximaal één bouwlaag toe te staan. Daarnaast wordt voorgesteld om de maximale goot- en nokhoogtes uit het oorspronkelijke plan te handhaven voor wat betreft de vrijstaande woningen (goot- en nokhoogte van 3m/8m).
- 2d. Reclamant is van mening dat het belang van het behouden van het open karakter van de naastgelegen es niet meer telt door de plaatsing van 4 tweekappers op de rand van de es met een nokhoogte van 10 meter (2 meter hoger dan de bestaande tweekappers van het bestaande Wijdeveld).
- 2e. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan verdwijnt voor een belangrijk deel het groene karakter. Om toch nog recht te doen aan de oorspronkelijke plannen wordt de inpassing van een extra stukje groen op de hoek van de kavel van 750m² voorgesteld. Voorts wordt voorgesteld om enkele kavelgrenzen enigszins op te schuiven om een beter verkoopbare vrije kavel te realiseren.

Gemeentelijke reactie:

Ad 2a. In het oorspronkelijke plan 'Zinderberg' waren 7 vrijstaande woningen toegestaan. Dit betroffen grote kavels (>1000m²) die het gevolg waren van de Ruimte-voor-Ruimte regeling die op deze ontwikkeling van toepassing was. Deze grote kavels bleken helaas onverkoopt. Er heeft destijds een heroverweging plaatsgevonden over al dan niet doorgaan met het oorspronkelijke plan. In overleg met de provincie mocht de Ruimte-voor-Ruimte regeling op de locatie verlaten worden en is voor het plan een nieuwe verkaveling gemaakt.

Het college erkent dat ook financiële belangen een rol spelen in de planontwikkeling. Niet afzetbare bouwrijpe gronden drukken zwaar op de grondexploitatie. Bij de ontwikkeling van het nieuwe plan Zinderberg heeft dit echter zeker niet de boventoon gevoerd. Er is ons veel aangelegen om een plan tot ontwikkeling te brengen dat ruimtelijk aanvaardbaar is, waaraan behoefte bestaat en waarbij een voldoende woon- en leefkwaliteit kan worden gewaarborgd.

Wij zijn van mening dat extra uitbreiding van de woningvoorraad in Kilder gewenst is. Deze woningen zijn nodig voor de opvang van de groei van de eigen woningbehoefte (circa 50 woningen in de periode tussen 2010 - 2020) en om voldoende draagvlak te houden voor voorzieningen, zoals scholen en winkels. De ontwikkeling van 14 woningen aan de Zinderberg kan gezien worden als een goede aanzet tot het bereiken van voldoende woningaanbod.

Ad 2b. Ten eerste wordt opgemerkt dat de hoeveelheid groen dat beleidsmatig in het voorliggende bestemmingsplan was vastgelegd (zie figuur 1) beduidend minder is dan de hoeveelheid groen in het nieuwe bestemmingsplan. De woningen zullen worden gesitueerd rondom een groen pleintje, dat zowel als speelvoorziening als waterberging kan fungeren. Door de groene bermen, de bomen en de hagen is in het nieuwe plan nadrukkelijk aandacht geschonken aan een groene en landelijke sfeer. Voorts wordt opgemerkt dat de provincie heeft ingestemd met het nieuwe bestemmingsplan Zinderberg.

Ad 2c. In aansluiting op de omgeving zullen alle vrijstaande woningen maximaal één bouwlaag met kap krijgen. Dit wordt gewaarborgd doordat de maximaal toegestane goothoogte 4 meter bedraagt.

Ad 2d. Een woning van twee bouwlagen met kap vertegenwoordigt tegenwoordig een nokhoogte van circa 10 meter. Door de nokhoogte op 10 meter te zetten kunnen de toekomstige bewoners bovendien meer gebruikruimte creëren op de zolder en is er architectonisch / ruimtelijk visueel meer mogelijk voor wat betreft de te hanteren dakhelling, maatvoering en kapvorm. De 6 meter goothoogte is noodzakelijk om twee bouwlagen te kunnen realiseren. Om één bouwlaag mogelijk te maken (en te kunnen voldoen aan het bouwbesluit) is 3 meter noodzakelijk. De in het plan opgenomen maximale goot- en nokhoogten van zowel de vrijstaande woningen als de tweeaaneengesloten woningen zijn ons inziens ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord en tevens gebruikelijke maten. Ons inziens rechtvaardigt de ligging aan de dorpsrand van Kilder woningen van een behoorlijke omvang. Op deze manier wordt een informele dorpsrand gerealiseerd. Wij zijn van mening dat realisatie van het nieuwe plan zorgt voor een goede afronding van de noordzijde van Kilder.

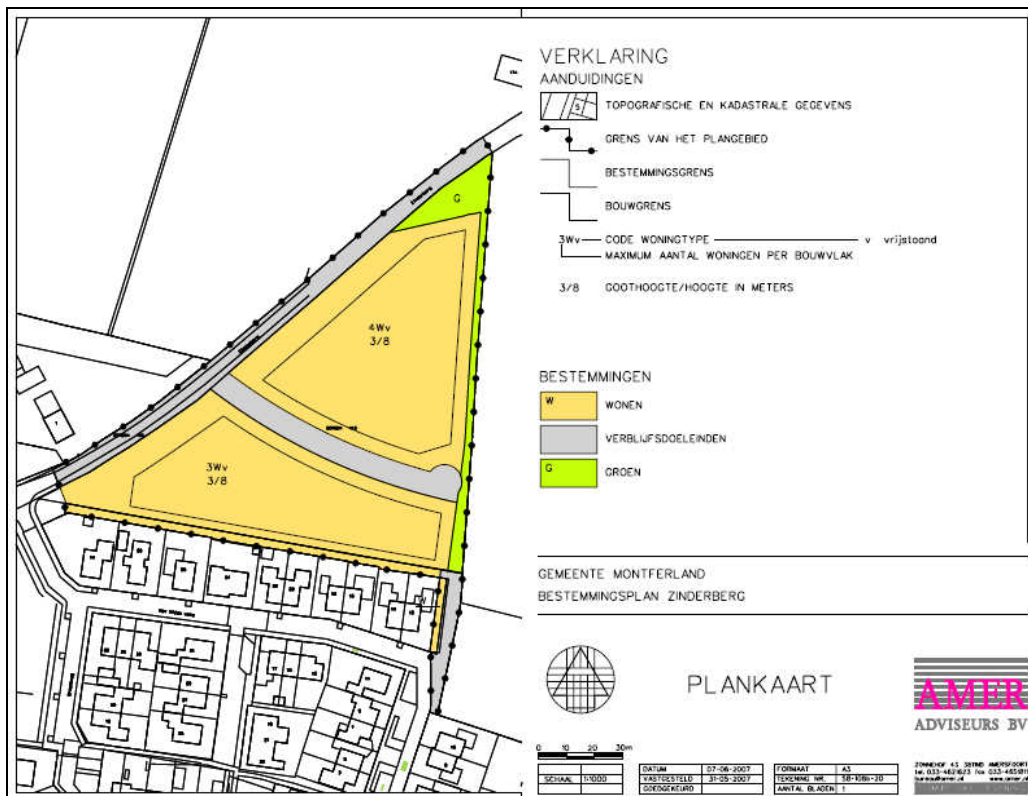
In de woonkern Kilder is het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kernen 2007'. In dit bestemmingsplan is de maximale goot- en nokhoogte van woningen, tenzij anders op de verbeelding (plankaart) aangegeven, gesteld op 6 meter respectievelijk 9 meter en wijkt daarmee nauwelijks af bij de in het nieuwe bestemmingsplan 'Zinderberg' opgenomen goot- en nokhoogten.

De stelling dat het open karakter van de nabijgelegen es door dit bestemmingsplan verdwijnt wordt niet gedeeld. De op de verbeelding aangewezen gronden zijn in de huidige situatie ook al bestemd voor wonen en in de nieuwe situatie zal dit niet anders zijn. De toename van maximale toegestane goot- en nokhoogte en bebouwingssmassa leidt ons inziens niet tot onevenredige aantasting van nabijgelegen essen.

Het is daarenboven niet zo dat de es(sen) beleidsmatig beschermd zijn in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De belendende percelen nabij de Zinderberg hebben in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'agrarisch gebied', zonder nadere aanduiding. Indien er sprake zou zijn van inbreuk op het open karakter van het gebied, welk karakter niet wordt ondersteund door het vigerende bestemmingsplan wordt ons inziens deze inbreuk niet onevenredig groter middels het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie 'Zinderberg'.

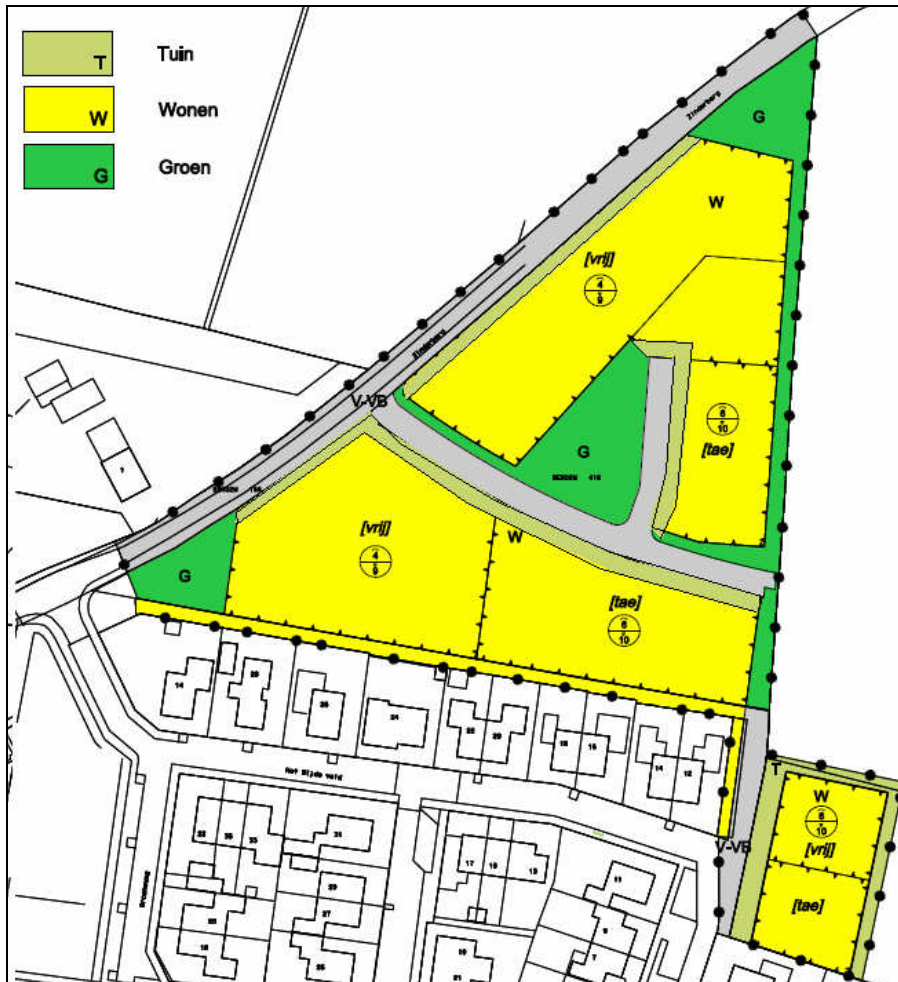
Ad 2e. De opzet van het bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende verkavelingsplan zijn zorgvuldig tot stand gekomen. Langs de Zinderberg zijn een viertal vrijstaande woningen mogelijk op ruime percelen om zodoende het landelijke karakter te accentueren. In aansluiting op de omgeving zullen deze woningen maximaal één bouwlaag met kap krijgen. De tweekappers worden rondom het groene pleintje gesitueerd en sluiten meer aan op de bestaande bebouwing van Het Wijdeveld. Tevens is rekening gehouden met de bestaande infrastructuur die in de fase van bouwrijpmaken in het verleden reeds is gerealiseerd en is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de verwachte volkshuisvestelijke vraag. Ons inziens is in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende gemotiveerd weergegeven dat het nieuwe plan zich strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

In het alternatieve plan van reclamant wordt voorgesteld een groen stukje op het ten oosten gelegen perceel Zinderberg 6 in te passen. Los van het beheersaspect, is het toevoegen van extra (gemeentelijk) groen in de omgeving enkel interessant als dit van toegevoegde waarde is. Gelet op de beperkte omvang en het private karakter ziet de gemeente niet de noodzaak, noch de meerwaarde in van het opnemen van het alternatieve voorstel. Naar mening van de gemeente wordt er in voldoende mate aandacht geschonken aan een groene invulling van het plan (zie ad 2a). De huidige verkaveling is weloverwogen tot stand gekomen en vormt ons inziens een goed model voor wat betreft ruimtegebruik, aantal woningen en courantheid c.q. verkoopbaarheid van de woningen.



Figuur 1: plankaart bestemmingsplan Zinderberg (vigerend bestemmingsplan)

In zowel het 'oude' bestemmingsplan Zinderberg, als in het nieuwe bestemmingsplan Zinderberg rust op de betreffende gronden de bestemming wonen (zie figuur 1). Wij achten het de verantwoordelijkheid van de toekomstige gebruikers om op een verantwoorde manier invulling te geven aan de betreffende percelen. Wel is geconstateerd dat de woningen in het nieuwe plan tegen de weg aan kunnen worden gebouwd, hetgeen niet de bedoeling is geweest. Vandaar dat dit wordt gecorrigeerd door een tuinbestemming op te nemen waardoor tevens het groene karakter van de wijk meer wordt benadrukt, één en ander zoals op figuur 2 schetsmatig is weergegeven.



Figuur 2 (voorstel, aangepaste verbeelding)

Conclusie

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan, maar niet tot het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure.