

## ZIENSWIJZENVERSLAG

Het ontwerpbestemmingsplan Mr. Vermeulenstraat 2<sup>e</sup> fase, Loerbeek heeft met ingang van 10 maart 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 uw raad kenbaar te maken. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. [REDACTED] (ontvangen 6 april 2011)
2. [REDACTED] (ontvangen 13 april 2011)
3. [REDACTED] (ontvangen 19 april 2011)

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen gevolgd door een reactie van de gemeente.

**1. [REDACTED] (ontvangen 6 april 2011)**

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- 1.1 De [REDACTED] geeft aan dat op basis van plannen van 15 jaar geleden, waarbij voor fase 2 enkel vrijstaande woningen zouden worden gebouwd, hij besloten heeft om een woning te bouwen. Door de geplande woningbouw van o.a. rijenwoningen en twee/drie kappers verwacht de [REDACTED] dat zijn woning aanzienlijk in waarde zal dalen. Als de plannen daadwerkelijk worden uitgevoerd zal de [REDACTED] een verzoek om vergoeding van planschade indienen. De ontwikkeling van enkel vrijstaande woningen past volgens de [REDACTED] beter in de huidige situatie en de [REDACTED] verzoekt het college derhalve om enkel vrijstaande woningen te ontwikkelen.
- 1.2 De ontwikkeling van nieuwe woningen aan de Mr. Vermeulenstraat heeft een hogere toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal als gevolg dan ingeschat door het college. Gevolg van deze verkeerde inschatting is dat de Mr. Vermeulenstraat niet ingericht kan worden als doodlopende straat. De toename van verkeer zorgt voor drukke onveilige situaties voor spelende kinderen. In geval van calamiteit kan wellicht een hulpdienst niet snel ter plaatse zijn.
- 1.3 De [REDACTED] voorziet een parkeerprobleem. Er worden onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor de auto's in het al bestaande deel van de Mr. Vermeulenstraat worden geparkeerd voor het huis van de [REDACTED]. Om bovenstaande problemen te voorkomen geeft de [REDACTED] als oplossing aan om de Mr. Vermeulenstraat door te trekken naar de Meizoenstraat en of Zuider Markweg.

*Gemeentelijke reactie*

- Ad. 1.1 Het recent uitgevoerde onderzoek "Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland" is in de raad van 24 september 2009 vastgesteld. Dit onderzoek wordt eens in de vijf jaar gehouden en geeft inzicht in de volkshuisvestelijke behoefte binnen de gemeente Montferland. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er behoefte is aan diverse woningtypen. Het verzoek van de [REDACTED] om enkel vrijstaande woningen te ontwikkelen past niet binnen het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. De [REDACTED] staat vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen.
- Ad. 1.2 De toename van 60 tot 100 motorvoertuigbewegingen per etmaal zoals beschreven in hoofdstuk 5.9 van de toelichting is een juiste inschatting. Grofweg kan er worden uitgaan van gemiddeld 3-5 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. Dit soort statistische gegevens zijn door de CROW uitgebreid onderzocht en uitgegeven als statistisch naslagwerk in boekvorm te weten de ASVV 2004. De CROW is het kennisplatform op het gebied van infrastructuur, verkeer en openbare ruimte in Nederland. De Mr. Vermeulenstraat kan de afwikkeling van maximaal 100 motorvoertuigen per etmaal ruimschoots aan. Om deze reden is er ook geen noodzaak om de straat in te richten als doorgaande weg. Hiermee wordt juist voorkomen dat doorgaand verkeer gebruik zal maken van de Mr. Vermeulenstraat. De verkeersveiligheid moet gewaarborgd blijven. De inrichting van het openbaar gebied moet dusdanig zijn dat de situatie veilig blijft. In geval van een calamiteit is de Mr. Vermeulenstraat met een straatprofiel van ruim 8 meter breed voldoende bemeten voor de verschillende hulpdiensten. De brandweer heeft van de verschillende hulpdiensten de meeste ruimte nodig. Een brandweerwagen heeft maximaal 4,5 meter ruimte nodig en kan in geval van calamiteit in de Mr. Vermeulenstraat voldoende uit de voeten.
- Ad. 1.3 Net als bij de toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal zoals beschreven bij ad. 1.2 is hier met behulp van de statistische gegevens van de CROW gewerkt. Op basis van deze statistische gegevens is voor de Mr. Vermeulenstraat een totale parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen bepaald. Dit aantal wordt in voorzien.

**2. [REDACTED] (ontvangen 4 december 2009)**

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- 2.1 Reclamanten geven aan dat de berekende toekenning van het aantal woningen aan Loerbeek niet juist is. In hoofdstuk 1.1 van de toelichting is omschreven dat Loerbeek

- 500 inwoners heeft. Daarnaast geeft de gemeentegids van de gemeente Montferland aan dat Loerbeek op 1-1-2010 494 inwoners heeft. Dit komt niet overeen met de toekenning in hoofdstuk 3.4.2. van 700 inwoners aan de Loerbeek.
- 2.2 Reclamanten geven aan dat bij de berekening van de woningbehoefte niet uitgegaan kan worden van twee kernen. Loerbeek is geen zelfstandige kern. Qua voorzieningen zijn de inwoners van Loerbeek aangewezen op Beek of andere omliggende kernen.
- 2.3 Reclamanten verwijzen naar een artikel in de Gelderlander van 13 maart 2011 waarin staat aangegeven dat een door de gemeente Montferland opgerichte werkgroep gaat onderzoeken wat de effecten van de krimp voor de kernen in Montferland zal zijn. Als voorbeeld in dit artikel wordt omschreven dat een plan van twaalf huizen in Stokkum in een dip zit omdat er geen vraag is naar huizen daar. Tevens benoemen reclamanten dat er meerdere onderzoeken naar krimp in regionale bladen zijn gepubliceerd. Dit soort artikelen spreekt de motivatie van de woningbehoefte in hoofdstuk 3.4.2. in de toelichting tegen. Reclamanten zien dan ook graag dat de uitkomsten van opgerichte werkgroep naar gevolgen van krimp worden meegenomen in onderhavige planontwikkeling.

- Gemeentelijke reactie*
- Ad. 2.1 De circa 500 inwoners van de kern Loerbeek zoals genoemd in de toelichting van hoofdstuk 1.1 en de gemeentegids betreffen de aantallen inwoners conform de indeling op basis van postcodegebieden. De genoemde 700 inwoners voor Loerbeek zijn conform de CBS wijk- en buurtindeling. Er bestaan diverse manieren om een groep inwoners ruimtelijk aan een gebied toe kennen. In het onderstaande zal hier nader op in worden gegaan.

#### Postcode

De postcode is in 1978 geïntroduceerd en primair bedoeld ter bevordering van een juiste en snelle postbezorging. Naast de indeling voor de post wordt het ook voor tal van andere zaken gebruikt. Zo is in het verleden gekozen om op basis van de postcode indeling ook de toekenning van het aantal inwoners per kern te bepalen.

#### Wijk- en buurtindeling CBS

In 2008 bestonden de 443 Nederlandse gemeenten uit 2.531 wijken en 11.477 buurten. De onderverdeling van gemeenten in wijken en buurten dateert van de volkstelling van 1947. De indeling is gemaakt door gemeenten, aansluitend op hun wensen voor beleidsvorming. Om buurten zo goed mogelijk te kunnen vergelijken, worden ze zo mogelijk afgebakend volgens landelijke richtlijnen. In woongebieden worden buurten zoveel mogelijk naar homogene bebouwing ingedeeld, voor zover het aantal inwoners niet te hoog wordt. Deze indeling naar wijken en buurten loopt niet altijd gelijk met postcodegebieden.

#### Verskil systematiek postcode - CBS

In bijlage 1 en 2 is een tweetal kaarten bijgevoegd waarop de indeling van de diverse postcodegebieden en de indeling op basis van de wijk- en buurtindeling van het CBS is te zien.

Er zijn duidelijk een aantal verschillen waar te nemen tussen de postcode indeling en de indeling van het CBS. Het voornaamste verschil is dat de CBS systematiek uitgaat van een onderscheid waarbij stedelijke gebieden met een homogene bebouwing tot een bepaalde hoeveelheid inwoners als één gebied wordt aangemerkt. De overige gebieden buiten de diverse kernen om worden aangemerkt als 'verspreide huizen' behorende tot een bepaalde kern. Bij de postcodesystematiek is uitgegaan van grotere gebieden waarbij geen onderscheid naar verspreide huizen in het buitengebied en naar een kern afzonderlijk is gemaakt.

In bijna alle gevallen in de gemeente Montferland is het zo dat een complete kern met aangrenzend buitengebied is toe te rekenen aan één bepaalde postcode. Er zijn echter twee uitzonderingen. Allereerst is de kern Didam vanwege haar ruime omvang verdeeld in twee postcodegebieden. Daarnaast is Loerbeek opgesplitst in twee postcodegebied. Bij de toekenning van postcodes is de scheiding gelegd op de Didamseweg welke de doorgaande weg door de lintbebouwing van Loerbeek is. Hierdoor behoren alle woningen aan de noordzijde van de Didamseweg toe aan het postcode gebied dat te boek staat als zijnde postcode Loerbeek, te weten 7036 en alle woningen ten zuiden van de Didamseweg behoren toe aan het postcodegebied Beek, te weten 7037. De postcode indeling splijt de kern Loerbeek waardoor het voorkomt dat iemand tot de

homogene bebouwing van Loerbeek behoort terwijl deze bewoner de postcode van Beek bezit.

Zoals reeds hierboven is benoemd wordt bij de toekenning van het aantal inwoners tot een bepaalde kern de systematiek van de postcode indeling gehanteerd. Voor de gemeente Montferland werkt deze systematiek ook redelijk, immers bijna elke kern met direct aangrenzend buitengebied behoort toe aan één postcode. De uitzondering hierop is alleen de splitsing van de kern Loerbeek in twee postcode gebieden.

Voor een juiste en snelle postbezorging in Loerbeek zal ongetwijfeld de systematiek van de postcode indeling goed werken. Voor wat betreft het toekennen van de woningbehoefte aan de kern Loerbeek werkt deze postcode indeling niet. In de toelichting bij hoofdstuk 3.4.2. van het onderhavige bestemmingsplan is derhalve gekozen om aan te sluiten bij de systematiek van het CBS. Op deze wijze erken wordt erkend dat inwoners aan de zuidzijde van de Didamseweg welke tot de homogene bebouwing van Loerbeek behoren ook qua aantallen inwoners zijn toe te rekenen aan de kern Loerbeek. Door aan te sluiten bij de systematiek van het CBS zijn niet 500 inwoners maar 700 inwoners toe te rekenen aan de kern Loerbeek.

Ad.2.2 De kern Loerbeek is wel degelijk aan te merken als zelfstandige kern. Ruimtelijk gezien bestaat er geen samenhang tussen beide kernen. Loerbeek bestaat uit een grote clustering van huizen aan met name de Didamseweg. De afstand tussen de te ontwikkelen locatie in Loerbeek en de kerk in Beek bedraagt circa 1,5 kilometer. Een duidelijke illustratie van de zelfstandige kern Loerbeek is het op dit moment ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. In dit ontwerp bestemmingsplan worden enkel alle gronden van het buitengebied bestemd. Alle kernen waarbij sprake is van een zelfstandige homogene bebouwingscluster zijn hierin niet meegenomen. Loerbeek als zelfstandige kern is opgenomen in de actualisatie van het in begin 2011 onherroepelijk geworden bestemmingsplan Loil, Loerbeek Nieuw-Dijk.

In het bestemmingsplan buitengebied bedraagt de kortst mogelijke afstanden tussen de kern Beek en Loerbeek circa 860 meter. Alle tussenliggende ruimte is bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied.

Ook op provinciaal niveau is in de Ruimtelijke Verordening Gelderland in hoofdstuk 2.1 'Bestaand bebouwd gebied' vastgesteld dat zowel Loerbeek als Beek zelfstandige kernen zijn met allebei eigen bebouwingsmogelijkheden, zie bijlage 3.

De kern Loerbeek heeft ook een eigen plaatsnaam borden welke zijn gesitueerd aan de randen van Loerbeek waar conform de CBS systematiek de homogene bebouwing begint en ook tot waar conform de provincie bestaand bebouwd gebied loopt.

Het is ook niet zoals reclamanten stellen dat inwoners van Loerbeek geen voorzieningen tot hun beschikking hebben. Aanwezige voorzieningen zijn er wel degelijk. Zo is in Loerbeek een basisschool, horeca partycentrum, garagebedrijf, en cafetaria aanwezig. Ook grenst direct aan de kern Loerbeek een bedrijventerrein waar ondermeer de gemeentewerf van de gemeente is gevestigd.

We zien de kern Loerbeek wel degelijk als zelfstandige kern met haar eigen ontwikkelingen.

Ad 2.3 Er is onzes inziens op dit moment wel degelijk vraag naar nieuwe woningen voor de gemeente Montferland. De motivatie hiervoor is te vinden in het woningbehoefteonderzoek 2009. Kort samengevat zal door een verdere gezinsverdunding en door een toename van mensen van buitenaf deze gemeente meer behoefte zijn aan extra woningen. Door het toevoegen van deze woningen zal het totaal aantal inwoners van de gemeente Montferland worden gestabiliseerd op circa 35.000 inwoners. Hierbij is de insteek dat de bevolkingsstabilisatie naar rato in alle kernen moet worden opgevangen. Indien er binnen een bepaalde kern onvoldoende bebouwingmogelijkheden zijn dan kan een overloop plaatsvinden naar een omliggende kern waar deze bebouwingsmogelijkheden wel aanwezig zijn. In het woningbehoefteonderzoek van 2009 is voor de kernen Beek en Loerbeek samen een totale woningbehoefte van totaal 80 woningen aanwezig. Doordat Loerbeek zoals omschreven bij ad 2.2 als een eigen kern is aan te merken kan ook een naar rato een deel van de woningbehoefte worden toegekend aan Loerbeek. Het aantal woningen dat toegerekend kan worden aan Loerbeek bedraagt circa 20 woningen. Naast de bovenstaande berekende woningbehoefte is door de ontwikkelaar welke 9 van de 21 woning zal gaan ontwikkelen reeds gestart met de verkoop. Op dit moment zijn reeds 7 van de 9 woningen verkocht. Daarnaast lopen met 2 optanten voor de laatste twee woningen nog gesprekken.

Er is zoals reclamant stelt inderdaad een werkgroep opgericht om het fenomeen krimp voor onze gemeente te onderzoeken. Het is echter niet zo dat deze werkgroep enkel kijkt naar de verwachte bevolkingsdaling in relatie tot het totaal aantal te bouwen woningen. De krimp heeft immers impact op veel beleidsterreinen. De werkgroep heeft een zeer brede insteek en zal voor elk beleidsveld de gevolgen van deze krimp in beeld proberen te brengen.

Het woningbehoefteonderzoek heeft een doorloop tot 2020 en is recent geactualiseerd. Het hierop gebaseerde volkshuisvestingsbeleid betreft een visie voor de midden lange termijn, dat niet door kortdurende incidenten fundamenteel wordt verstoord. Het bestaan van het fenomeen krimp zal zeker niet worden ontkend, maar het wel of niet lopen van woningbouwprojecten wordt niet bepaald door krantenartikelen over 'krimp'. Zo speelt bij de ontwikkeling van de 12 woningen in Stokkum zoals reclamant noemt de manier van uitgifte een belangrijke rol. Er is hier gekozen om middels collectief particulier opdrachtgeverschap CPO de woningen uit te geven. Voor veel potentiële gegadigden betekent dit in de huidige markt een te hoge drempel. Daarnaast spelen 3 zojuist opgeleverde bouwprojecten van in totaal 16 woningen de markt in Stokkum parten. In Loerbeek is na de 1<sup>e</sup> fase Mr. Vermeulenstraat sinds 1994 niet meer planmatig uitgebreid.

3.

**(ontvangen 19 april 2011)**

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- 3.1 Reclamant vraagt zich af welke rol is weggelegd voor de volksvertegenwoordigers nu het college van B&W zich voor het wagentje laat spannen van de projectontwikkelaar. Reclamant stelt dat de keus om opnieuw te starten met een bestemmingsplan procedure wellicht bepaald is door de projectontwikkelaar. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de informatieve mail van de projectontwikkelaar naar haar potentiële kopers en belangstellenden.
- 3.2 Reclamant geeft aan dat zijn belangen onvoldoende zijn gewaarborgd. De redenering van de gemeente dat een afstand van 23 meter afdoende is door een beperktere mate van intensiviteit en een beperkt aantal gebruiksuren van de paardenbak is niet juist. Reclamant stelt dat deze redenering enkel stand kan houden als er sprake zou zijn van beperktere hinder. Nu hier ruimtelijk geen garanties voor zijn, is onvoldoende tegemoet gekomen aan de belangen van reclamant.
- 3.3 Een hinderafstand van 23 meter is minder dan de helft van de minimaal in acht te nemen afstand volgens de VNG-brochure. Het maakt hierbij niet uit of het hier een grote of kleine paardenhouderij betreft. Het is echter niet zoals het college stelt dat bij een paardenhouderij van 5 paarden er minder afstand in acht dient te worden genomen dan bij 100 paarden. Het is altijd afhankelijk van de omstandigheden van het geval, en dient meer ter bepaling van de minimaal in acht te nemen hinderafstand ten gunste van het beperken van de overlast voor de nieuw te bouwen woningen.
- 3.4 Reclamant geeft aan dat het college geen woord spendeert aan de wijze van uitoefening van de paardenhouderij en op welke wijze aan de belangen van reclamant wordt tegemoet gekomen, behalve dan door het in acht nemen van een minimale afstand. Reclamant benoemt dat de minimaal in acht te nemen afstand ruimer moet zijn dan enkel de watergang en de groenwal. De 23 meter ziet immers op de afstand die grotendeels betrekking heeft op de achtertuinen van de nieuwe woningen.
- 3.5 Reclamant geeft aan gebaat te zijn bij een uitruil of verkoop van grond, zodat er meer afstand blijft bestaan ten opzichte van de nieuw op te richten woningen.
- 3.6 Bij onderhavig bestemmingsplan is volgens reclamant geen aandacht voor de ontwikkeling ten noorden van zijn woning waar 2 woningen worden ontwikkeld. Een bestemmingsplan dat mede ziet op het perceel van reclamant had dan ook voor de hand gelegen, zeker gezien het feit dat er op grond van reclamant voorkeursrecht is gevestigd.
- 3.7 Het bestaande gebruik van de mesthoop, lichtmast en paardenbak kan niet worden verboden en voorziet voor toekomstige bewoners niet in een goed woon- en leefklimaat. Door het niet kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners kan dit bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

### *Gemeentelijke reactie*

- Ad. 3.1 De redenering dat het college van B&W zich voor het karretje van de projectontwikkelaar laat spannen is pertinent onjuist. Het college is conform artikel 160 lid 1 sub b van de Gemeentewet bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren. Nadat intern beraad heeft plaats gevonden is op 22 februari 2011 door het college van B&W besloten het ontwerp bestemmingsplan Mr. Vermeulenstraat 2<sup>e</sup> fase, Loerbeek met een versterkte motivering opnieuw ter visie te leggen in de overtuiging dat het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening die voorziet in de woningbehoefte in Loerbeek. Dat er contact is tussen de gemeente en een projectontwikkelaar over de voortgang is uiteraard niet meer dan normaal, maar uiteindelijk bepaalt de gemeente en niet de projectontwikkelaar de voortgang van het project.
- Ad. 3.2 Aan de westzijde van het plangebied wordt sinds 1984 een deel van het achterterrein van het perceel Zuidermarkweg 1a hobbymatig gebruikt als paardenbak. De eigenaar traint en fokt paarden. Deze gronden zijn conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002 Bergh Genderingen' bestemd tot 'Agrarisch gebied' (zonder bouwblok) waarbij agrarische bedrijvigheid is toegestaan. Deze bestemming staat het hobbymatig gebruik van een paardenbak niet toe, aangezien dat gebruik niet als bedrijfsmatig kan worden aangemerkt, nu dit niet in een bedrijfsmatige situatie wordt uitgevoerd.

Zowel de vergunningsplichtige paardenbak als ook de vergunningsplichtige lichtmast zijn niet aangevraagd, noch vergund. Daarnaast staat de bestemming 'Agrarisch gebied' waarin geen bouwblok is opgenomen, de realisatie van een paardenbak niet toe. Kortom: Het oprichten van de paardenbak en de lichtmast is zonder bouwvergunning tot stand gekomen en daarnaast is het hobbymatig gebruik van de paardenbak voor het trainen van paarden niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

In het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Bergh' uit 1973 waren onderhavige gronden bestemd tot 'Agrarisch bouwperceel, gelegen in agrarisch productiegebied' waarbij de aangewezen gronden zijn bestemd om de hoofdbewoner, bij wijze van beroep, de uitoefening van een reëel agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Onder vigeur van bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Bergh' is zowel het bouwen als ook het gebruik van de hobbymatige paardenbak met lichtmasten in strijd met het bestemmingsplan omdat deze niet is aan te merken als bedrijfsmatig.

### Overgangsrecht Bouwen

De betreffende paardenbak valt qua bouwen op grond van artikel 37 lid 1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002 Bergh Genderingen' onder het overgangsrecht, gezien het feit dat deze paardenbak al sinds 1984 op het perceel aanwezig is en er door de gemeente niet handhavend is opgetreden.

Bouwwerken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaan of in uitvoering zijn, danwel na dat tijdstip krachtens een daartoe strekkende bouwvergunning of anderszins rechtens zijn of mogen worden gebouwd, en die afwijken van het in of krachtens het plan -behoudens in dit artikel- bepaalde, mogen uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits:

- a. de afwijkingen niet worden vergroot, en
- b. geen andere afwijkingen van het plan ontstaan.

Het bestemmingsplan maakt geen onderscheid tussen legaal en illegaal aanwezige bouwwerken.

### Overgangsrecht Gebruik

De paardenbak valt ook qua gebruik op grond van artikel 37 lid 4 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2000, herziening 2002 Bergh Genderingen' onder het overgangsrecht.

Het gebruik, dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan van in het plan begrepen gronden en bouwwerken in afwijking van het plan - behoudens het in dit artikel bepaalde- wordt gemaakt, mag worden voortgezet en gewijzigd, mits daardoor de afwijkingen van het plan niet worden vergroot. Het bepaalde in de vorige zin geldt niet, indien:

het betreft een gebruik dat reeds in strijd is met het vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan, dat strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat de goedkeuring van dat vorige bestemmingsplan onherroepelijk was geworden, én burgemeester en wethouders vóór het in de aanhef van dit lid bedoelde tijdstip een aanvang hebben gemaakt met een procedure ter beëindiging van dat strijdig gebruik en zulks op de gebruikelijke wijze aan overtreder kenbaar hebben gemaakt.

Doordat niet aan laatst genoemd punt is voldaan valt ook het gebruik van de paardenbak onder het overgangsrecht. Kortom, doordat het strijdige gebruik niet is gewraakt, valt het gebruik onder het overgangsrecht.

Kort samengevat valt zowel de aanwezigheid van de paardenbak en de lichtmast als het gebruik hiervan onder het overgangsrecht.

Doordat de paardenbak met lichtmast onder het overgangsrecht valt, dient bij de nieuwe ontwikkeling enerzijds bekeken te worden of de toekomstige woningen geen onevenredige hinder zullen ondervinden ten gevolge van de activiteiten en anderzijds of de gebruiker van de paardenbak niet onevenredig beperkt wordt in zijn gebruik.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bevat geen aan te houden afstanden met betrekking tot paardenbakken. Wel zijn afstanden benoemd ten aanzien van paardenfokkerijen en maneges. Voor beiden geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geur' ten opzichte van een 'rustige woonwijk'. Deze afstand kan met het oog op de aard van het gebied (dorp met functiemenging te midden van agrarisch gebied) met één stap verlaagd worden. De grootste aan te houden afstand betreft dan 30 meter voor het aspect 'geur'. De afstand van de paardenbak ten opzichte van de dichtst bijstaande woning bedraagt 25 meter. De paardenbak is echter naar aard en omvang niet gelijk te stellen met een gemiddelde bedrijfsmatige paardenfokkerij/manege. De feitelijke milieubelasting in onderhavige situatie is in belangrijke mate minder dan een gemiddelde bedrijfsmatige paardenfokkerij/manege. In de VNG-publicatie is bij de opgenomen richtafstanden uitgegaan van 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. De door de eigenaar op het perceel verrichte werkzaamheden zijn hobbymatig van karakter, hetgeen in de uitspraak van de Raad van State van 6 oktober 2010 wordt erkend, waar wordt gesteld dat "de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de activiteiten op het perceel een hobbymatig karakter hebben".

De eigenaar heeft aangegeven naast zijn hoofdberoep als schade-expert de paardenbak ongeveer twee uur per dag in de avonden te gebruiken. Daarnaast is de omvang van het gemiddeld aanwezig aantal paarden van 5 in belangrijke mate minder dan het gemiddelde bij een bedrijfsmatige paardenfokkerij/manege. Daarnaast is de inrichting van het perceel dusdanig dat de afstand van de open mestopslag ten opzichte van de dichtst bijstaande woning bijna 75 meter bedraagt.

Zowel het gebruik, de omvang als ook de inrichting van het perceel voorziet in belangrijke mate in een minder intensieve milieubelasting dan een gemiddelde bedrijfsmatige paardenfokkerij/manege.

Op basis hiervan kan gesteld worden dat de afstand van 25 meter tussen de paardenbak en de toekomstige woningen acceptabel is. Daar komt bij dat het gebruik niet bedrijfsmatig is en ook niet kan worden omdat daartoe de juiste bestemming ontbreekt. Voor het bedrijfsmatig houden van paarden is namelijk een agrarische bestemming inclusief agrarisch bouwblok nodig die ter plaatse, gelet op de reeds aanwezige woonfuncties in de nabijheid, niet kan worden toegestaan. Het hobbymatig houden van paarden conform het gebruik ter plaatse, verhoudt zich wel met een woonfunctie op kortere afstand. Daarbij komt dat het overgangsrecht van toepassing is als gevolg waarvan het huidige gebruik niet kan worden aangetast door eventuele handhavingsverzoeken van derden. Het belang van de eigenaar is hiermee gewaarborgd.

Gezien het extensieve gebruik, de afscherpende groen haag, de A-watgang van het waterschap Rijn & IJssel en de afstand van 25 meter kan er van uitgegaan worden dat de woningen geen onevenredige hinder zullen ondervinden van de paardenbak. In het bestemmingsplan is deze afstand gegarandeerd door het toepassen van een bouwvlak.

Voorts acht de gemeente deze afstand in combinatie met de afscherpende werking van de groen haag en de A-wat ergang afdoende om te kunnen spreken van een acceptabele situatie voor het hobbymatig houden en trainen van paarden. In het geval de eigenaar desondanks van mening is dat de afstand tot de toekomstige woningbouw te gering is, heeft hij onder het overgangsrecht en binnen zijn perceel de mogelijkheid de paardenbak zodanig te wijzigen dat de afstand tot de woningbouw wordt vergroot, hetgeen hem tevens de mogelijkheid biedt de afscherpende groen haag te verbreden.

Ad. 3.3 Zie voor de gemeentelijke reactie ad 3.2.

Ad. 3.4 Zie voor de gemeentelijke reactie ad 3.2.

Ad. 3.5 Er is in diverse overleggronden besproken wat de mogelijkheden zijn voor reclamant. Het uitruilen of verkopen van gronden dient voor de gekozen planontwikkeling geen belang. Daarnaast verhoudt, zoals omschreven bij ad 3.2, de gekozen planontwikkeling zich met de omgeving en vice versa.

Ad. 3.6 De ontwikkeling van twee woningen ten noorden van het perceel van reclamant welke middels het onherroepelijke bestemmingsplan Loil, Loerbeek en Nieuw-Dijk mogelijk is gemaakt, staat los van onderhavig bestemmingsplan. De stelling van reclamant dat het voor de hand had gelegen dat het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van 2 woningen mede zou moeten zien op het perceel van reclamant is voor onderhavig bestemmingsplan van geen belang. Ook de toevoeging dat dit zeker zou moeten gezien het feit dat er op grond van reclamant voorkeursrecht is gevestigd, doet niet ter zake. In eerdere berichtgeving en besluitvorming heeft de gemeente aangegeven waarom het verzoek van reclamant voor de realisatie van 2 woningen, ruimtelijk en volkshuisvestelijk onaanvaardbaar is.

Ad. 3.7 Zie voor de gemeentelijke reactie ad 3.2.

## **Conclusie**

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van uw zienswijzen. De drie ingediende zienswijzen leiden niet tot het staken of wijzigen 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. 30 juni 2011,

Mij bekend,  
De griffier,

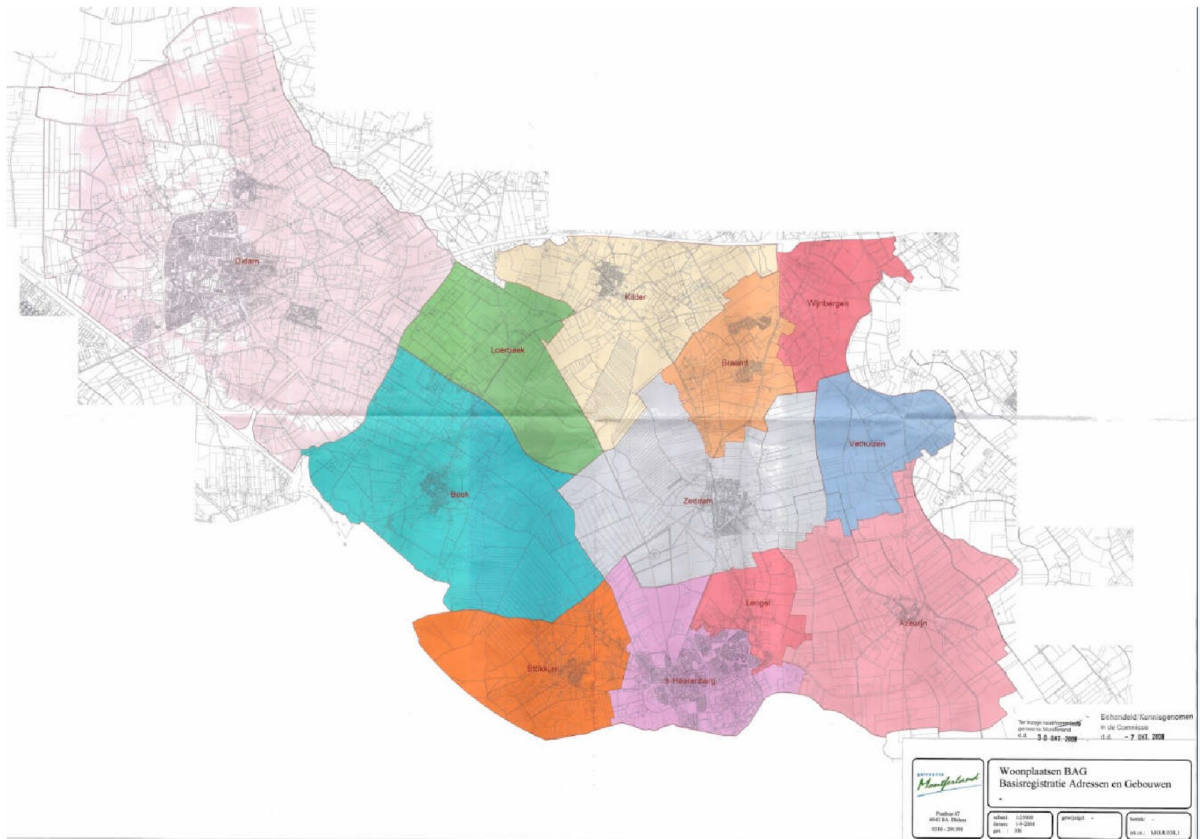
D. Berends



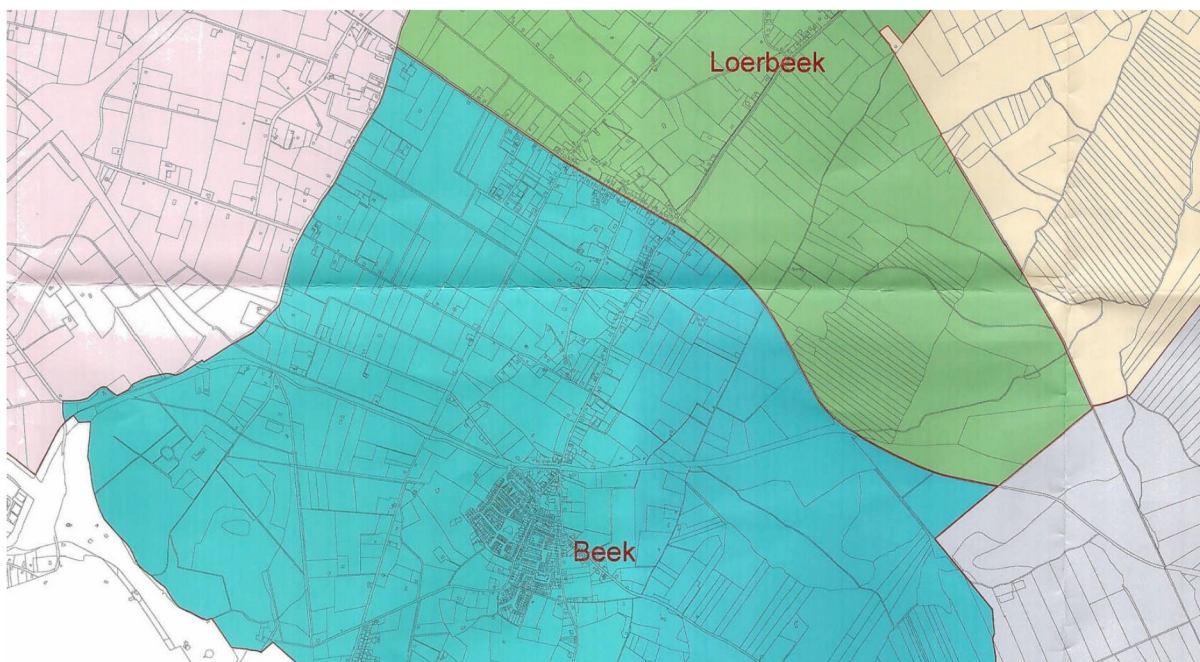
# Bijlage 1

## Postcode indeling met uitsnede.

Bron: Gemeente Montferland



Overzichtkaart postcode indeling



Uitsnede overzichtkaart postcode indeling waarbij de scheiding van de Didamseweg de kern Loerbeek splitst in 2 postcodegebieden

## Bijlage 2

### Gemeente op maat 'Montferland'. Indeling op basis van de wijk- en buurtindeling van het CBS.

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek

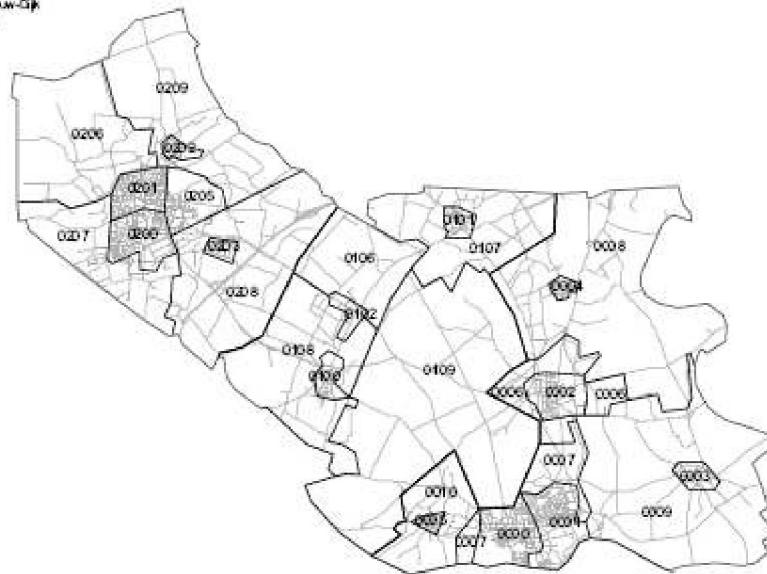
#### Buurtten

1 januari 2008

Montferland (1955)

verharde wegen

- 0000 b-Haarenberg
- 0001 b-Haarenberg, oostelijke uitbreiding
- 0002 Zeddam
- 0003 Azewijk
- 0004 Braamt
- 0005 Stokkum
- 0006 Verspreide huizen Zeddam
- 0007 Verspreide huizen Mengelenberg en Langel
- 0008 Verspreide huizen Braamt
- 0009 Verspreide huizen Azewijk
- 0010 Verspreide huizen Stokkum
- 0100 Beek
- 0101 Kikar
- 0102 Loerbeek
- 0106 Verspreide huizen Loerbeek
- 0107 Verspreide huizen Kikar
- 0108 Verspreide huizen Beek
- 0109 Verspreide huizen Montferland
- 0200 Oudem-Zuid
- 0201 Oudem-Noord
- 0202 Lel
- 0203 Nieuw-Dijk
- 0205 Verspreide huizen De Heijth
- 0206 Verspreide huizen Grefstakump
- 0207 Verspreide huizen De Hogeland en Oud-Dijk
- 0208 Verspreide huizen Nieuw-Dijk
- 0209 Verspreide huizen Lel



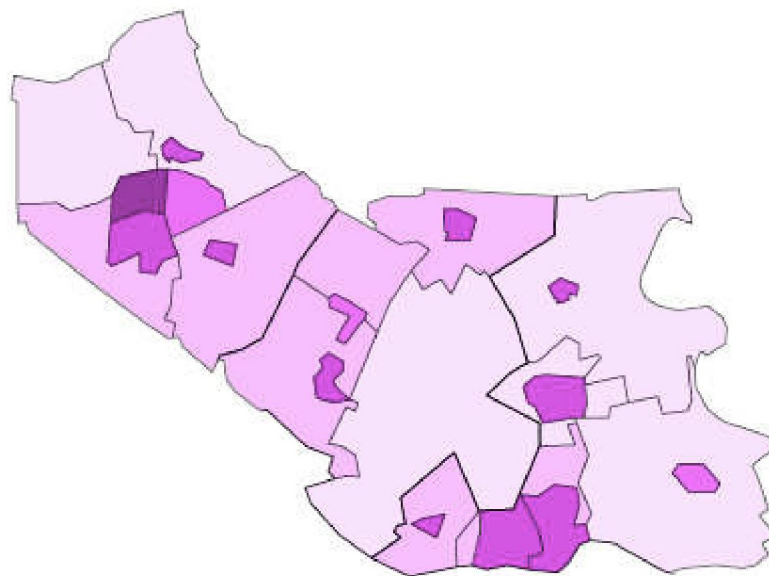
0 1 2 kilometers



# Aantal inwoners per km<sup>2</sup> land

1 januari 2008

Monterland (1955)



Tabel 9.1

Bevolking naar geslacht en leeftijd, 2008

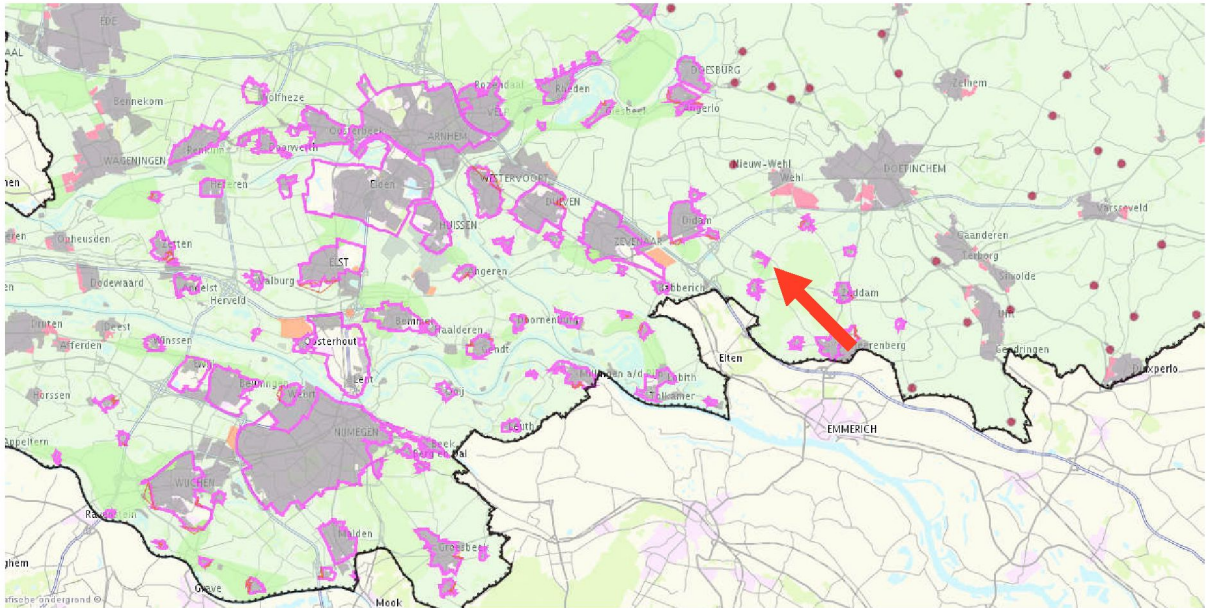
Wijk- en buurtindeling		Inwoners			Leeftijdsklasse				
		totaal	mannen	vrouwen	0	15	25	45	65
					tot	tot	tot	tot	of
code	naam	aantal	aantal	aantal	%	%	%	%	%
1955	Montferland	35 000	17 510	17 490	18	10	25	30	17
195500	Wijk 00 's-Heerenberg	14 130	7 060	7 070	17	10	26	30	17
19550000	's-Heerenberg	4 430	2 210	2 220	17	8	28	27	20
19550001	's-Heerenberg, oostelijke uitbreiding	3 700	1 880	1 820	19	11	29	30	11
19550002	Zeddam	2 340	1 130	1 200	16	8	22	30	23
19550003	Azewijn	450	220	230	19	7	25	31	18
19550004	Braamt	570	280	290	14	10	24	33	18
19550005	Stokkum	640	310	330	18	11	23	29	19
19550006	Verspreide huizen Zeddam	200	100	90	16	13	17	36	18
19550007	Verspreide huizen Mengelenberg en Lengel	260	130	130	18	11	18	38	15
19550008	Verspreide huizen Braamt	720	380	340	18	12	21	33	15
19550009	Verspreide huizen Azewijn	280	150	140	20	11	23	32	14
19550010	Verspreide huizen Stokkum	540	260	280	19	10	27	27	17
195501	Wijk 01 Brake	4 220	2 140	2 080	20	10	26	28	15
19550100	Beek	1 370	680	690	21	9	26	28	15
19550101	Kider	970	480	490	20	11	29	26	14
19550102	Loefbreek	330	170	160	23	9	25	23	19
19550106	Verspreide huizen Loefbreek	370	180	180	19	9	28	29	14
19550107	Verspreide huizen Kider	530	280	250	19	10	22	32	18
19550108	Verspreide huizen Beek	630	330	300	19	11	24	31	14
19550109	Verspreide huizen Montferland	30	20	20	x	x	x	x	x
195502	Wijk 02 Didam	16 640	8 310	8 330	18	11	24	31	16
19550200	Didam-Zuid	4 600	2 270	2 330	16	10	24	30	20
19550201	Didam-Noord	5 720	2 790	2 930	16	11	24	31	18
19550202	Lail	840	440	410	19	12	27	29	13
19550203	Nieuw-Dijk	850	420	430	22	12	28	27	11
19550205	Verspreide huizen De Heegh	2 260	1 150	1 110	24	10	29	30	8
19550206	Verspreide huizen Greflekamp	480	250	230	15	13	22	38	12
19550207	Verspr. huizen De Hogenend en Oud-Dijk	440	220	220	17	14	20	33	16
19550208	Verspreide huizen Nieuw-Dijk	790	420	370	15	15	18	38	15
19550209	Verspreide huizen Lail	680	350	310	19	11	23	31	16



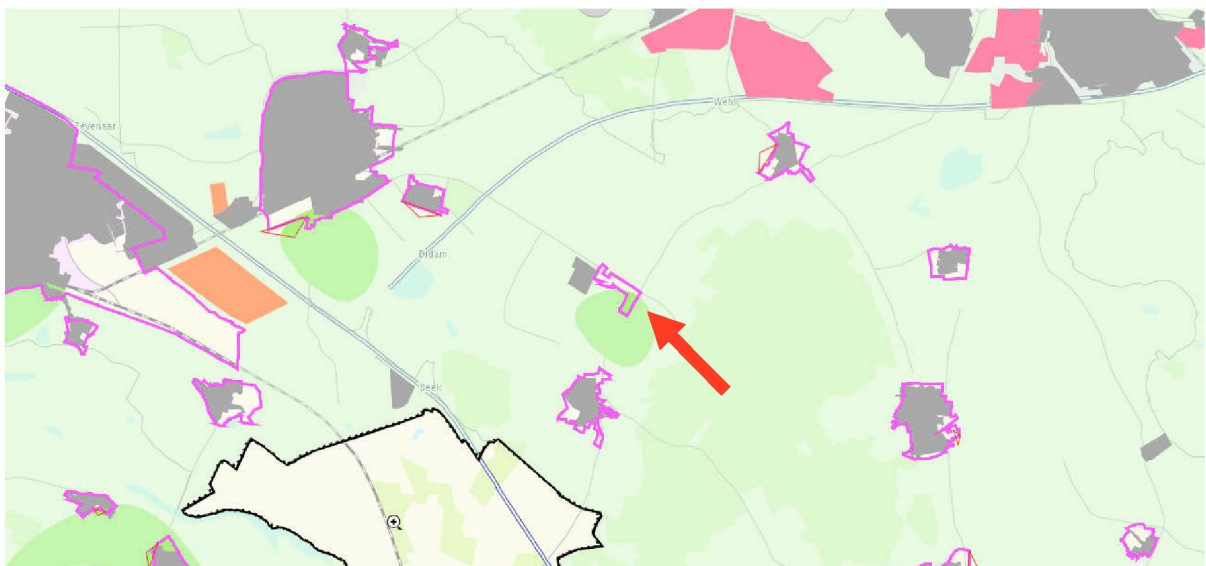
## Bijlage 3

### Ruimtelijke Verordening Gelderland, hoofdstuk 2.1 vastgesteld 'Bestaan bebouwd gebied' van Loerbeek en Beek.

Bron: Provincie Gelderland



Uitsnede overzichtkaart Ruimtelijke verordening Gelderland vastgesteld 15 december 2010 waarbij Loerbeek als eigen kern is aangemerkt (zie rode pijl).



Verder ingezoomd op de overzichtkaart Ruimtelijke verordening Gelderland vastgesteld 15 december 2010 waarbij Loerbeek als eigen kern is aangemerkt (zie rode pijl).