

Zienswijzennotitie

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kernen 2007, herziening Eltenseweg 7-9 Stokkum' heeft m.i.v. 17 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 gebruikgemaakt door:

- | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | De heer T.H. Peters, wonende aan Eltenseweg 14, 7039 AA te Stokkum (verzonden 18 maart 2011, ontvangen 22 maart 2011); |
| 2. | De heer R. Peters en mevrouw mevrouw I. Peters, eigenaren van het bedrijf Montferland Serres aan Pastoor van Sonsbeeckstraat 51, 7039 AH te Stokkum (verzonden 17 maart 2011, ontvangen 22 maart 2011); |
| 3. | De heer D.A.G. Krauts en mevrouw E. Bruins, wonende aan Eltenseweg 12, 7039 AA te Stokkum (verzonden 20 april 2011, ontvangen 21 april 2011). |

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

1. Dhr. T.H. Peters, Eltenseweg 14 te Stokkum

Reclamant stelt dat door de mogelijkheid te creëren van 1 woning het huidige bedrijf aan de Pastoor van Sonsbeeckstraat 51 te Stokkum, inclusief het daarnaast gelegen perceel, in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt aangetast.

Gemeentelijke reactie:

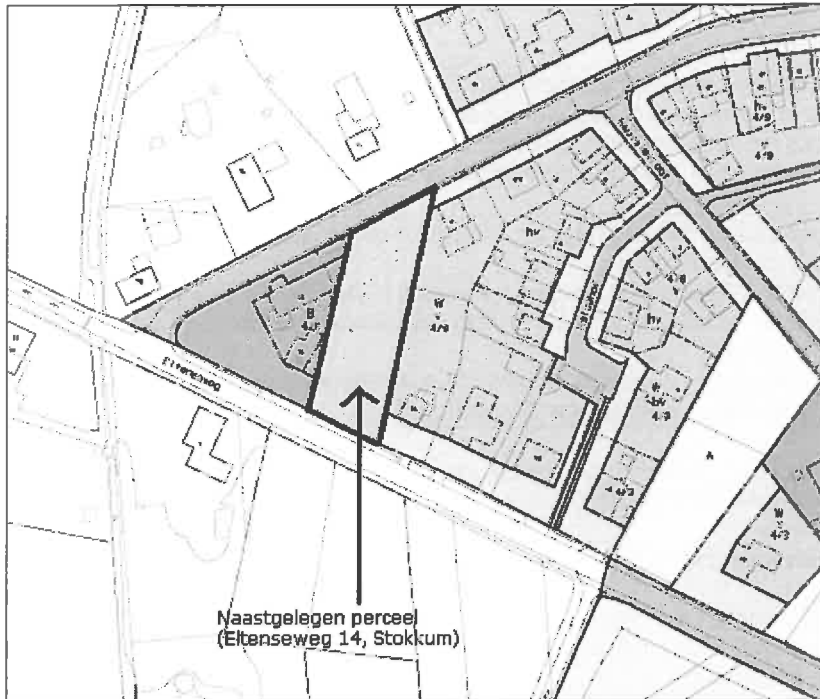
Ad 1.

Reclamant stelt dat door de mogelijkheid te creëren van 1 woning het huidige bedrijf aan de Pastoor van Sonsbeeckstraat 51 te Stokkum, inclusief het daarnaast gelegen perceel, in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt aangetast. De zienswijze van reclamant is op geen enkele manier onderbouwd.

In de ruimtelijke ordening wordt rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals wonen. Een bedrijf is een milieubelastende activiteit. In het kader van het project aan de Eltenseweg zijn mogelijke hindercontouren ten aanzien van bestaande bedrijvigheid in kaart gebracht. Aan de Sonsbeeckstraat 51 is een bedrijf gevestigd die serres bouwt/fabriceert van aluminium, kunststof en glas. Het perceel is als bedrijf bestemd in het bestemmingsplan 'Kernen 2007'. Op de locatie zijn bedrijven toegestaan in categorie 1 en 2. Het gevestigde serrebouwbedrijf komt het meest overeen met categorie 'aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. <1000 m²' uit de VNG-richtafstandenlijst. Uit het handboek van de VNG blijkt dat bij dit categorie 2 bedrijf een minimale afstand dient te worden bewaard van 30 meter tussen het bedrijf en de woning.

Eenzijds dient woningbouw binnen de richtafstand van 30 meter niet plaats te vinden om een hinderlijke situatie te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Anderzijds biedt het aanhouden van de richtafstand van 30 meter voldoende zekerheid aan het bedrijf om de bedrijfsactiviteiten binnen voorwaarden te kunnen blijven uitvoeren. Gelet op het gegeven dat een richtafstand tussen het bedrijf en de nieuwe woning wordt aanhouden van 30 meter van de grens van de bedrijfsbestemming wordt een goed woon-, werk- en leefklimaat gerealiseerd, c.q. invulling gegeven aan een "goede ruimtelijke ordening". De komst van de woning heeft geen enkele gevolgen voor de rechtszekerheid en de bedrijfsvoering van reclamant.

Reclamant geeft aan om het bestaande bedrijf uit te willen breiden op het naastgelegen perceel. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kernen 2007' staat dit niet toe. De bestemming die op het betreffende perceel rust is 'gaarde' (zie figuur 1).



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Kernen 2007'

Om een uitbreiding mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voordat een dergelijke procedure gestart kan worden is een positief principebesluit nodig van het college en moet blijken uit een goede ruimtelijke onderbouwing dat het plan zich strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Nu het vigerende bestemmingsplan een uitbreiding op het naastgelegen perceel niet toe staat en de reclamant zich niet kan beroepen op een positief principe besluit van het college kan reclamant niet stellen dat het bedrijf aan de Pastoor van Sonsbeekstraat 51 in haar uitbreidingsmogelijkheden door de komst van een 1 woning wordt beperkt.

2. De heer R. Peters en mevrouw mevrouw I. Peters, eigenaren van het bedrijf Montferland Serres aan Pastoor van Sonsbeekstraat 51 te Stokkum

Reclamanten stellen dat door de mogelijkheid te creëren van 1 woning het huidige bedrijf aan de Pastoor van Sonsbeekstraat 51 te Stokkum, inclusief het daarnaast gelegen perceel, in zijn uitbreidingsmogelijkheden wordt aangetast.

Gemeentelijke reactie:

Ad 2.

Zie ad 1.

3. De heer D.A.G. Krauts en mevrouw E. Bruins, Eltenseweg 12 te Stokkum

3.1

In de plannen is niet aangegeven hoe wordt omgegaan met de verminderde privacy en overlast van de bewoners van de Eltenseweg 12. Het verzoek voldoet derhalve niet beleidsnotitie 'woningbouw op inbreidingslocaties'.

3.2

Door reclamanten wordt gewezen op een foutieve reactie van de Provincie Gelderland. Graag zien reclamanten de juiste documenten tegemoet en wordt er vanuit gegaan dat de termijn van terinzagelegging wordt opgeschort indien niet de juiste documenten zijn getoond.

3.3

Er wordt aangegeven dat het plangebied een landschappelijk zeer waardevol gebied is. Dat het plangebied is aangewezen in de woningbouwcontour is onterecht.

3.4

Op de grens van het perceel bevinden zich beeldbepalende bomen.

3.5

Er is licht verontreinigde grond aangetroffen. Reclamanten willen elk risico ontstaan door grondroering uitgesloten zien.

3.6

Vanuit het oogpunt van woningvoorziening is er geen enkele noodzaak het perceel in te ruimen voor woningbouw, gelet op het aantal woningen dat al te koop staat in Stokkum.

Gemeentelijke reactie:

Ad 3.1

Voor verzoeken als de onderhavige is de beleidsnotitie 'woningbouw op inbreidingslocaties' vastgesteld. Dit vormt het afwegingskader om al dan niet medewerking te verlenen. Reclamanten zijn van mening dat niet wordt voldaan aan deze notitie omdat niet aangegeven is hoe omgegaan wordt met verminderde privacy, overlast en waardevermindering van de woning en bewoners van de Eltenseweg 12.

De gemeente heeft de beleidsvrijheid en bevoegdheid om bestemmingsplannen te herzien zolang de beoogde ontwikkeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ons inziens is de ontwikkeling van 1 woning op de aangewezen locatie ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord. De nieuw te bouwen woning komt in de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de hoofdbebouwing van de naastliggende woning op nummer 9 te liggen. Qua afmetingen zal de nieuw te bouwen woning overeenkomen met de afmetingen van de bebouwing op de direct aangrenzende percelen. Er is zodoende aansluiting gezocht bij de voorschriften en kenmerken van de omringende woonbebouwing.

Indien reclamanten van mening zijn dat er door middel van het verlies van privacy en overlast waardevermindering van hun woning optreedt welke redelijkerwijs niet voor eigen rekening behoort te blijven, dan kan een verzoek om planschade worden ingediend. Artikel 6.1.4 Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade in te dienen binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak (in dit geval de bestemmingsplanherziening) onherroepelijk is geworden. Het is daarnaast een normaal maatschappelijk risico dat bij de realisering van plannen, het uitzicht kan worden aangetast. Er bestaat in Nederland niet een algemeen recht op vrij uitzicht. Ons inziens is voldoende gemotiveerd aangetoond dat het plan zich strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 3.2

De reactie van de provincie op het voorontwerp bestemmingsplan 'Kernen 2007, herziening Eltenseweg 7-9 Stokkum' is opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage gelegen heeft. Tevens in hetzelfde hoofdstuk de reactie van de provincie verwerkt en is gemotiveerd op welke manier rekening gehouden is gehouden met zowel het regionale beleid uit het Regionaal Plan als het provinciale beleid uit de structuurvisie.

Ook het ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft niet van de mogelijk gebruik gemaakt om een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan en is daarmee akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

In de bijlage is inderdaad abusievelijk een verkeerde reactie van de provincie opgenomen. De reactie die in de bijlage is opgenomen gaat over een op handen zijnde ontwikkeling aan de Eltenseweg in Beek. Wij zijn ons bewust dat dit tot onduidelijkheid kan hebben geleid en vinden de mogelijk ontstane verwarring erg vervelend. Het ter inzage leggen van de reactie van de provincie in de vorm van een bijlage heeft enkel tot doel zo volledig mogelijk te zijn, maar betreft geen wettelijke vereiste. Wij zijn voorts van mening dat niemands belang geschaad is doordat de verkeerde reactie in de bijlage is opgenomen. Ons inziens gaat het hier enkel om een papieren fout, welke in materiële zin geen enkele belemmeringen veroorzaakt. In het vervolg van de procedure zullen wij er zorg voor dragen dat de juiste reactie niet enkel in de toelichting, maar ook in de bijlage wordt opgenomen.

Ad 3.3

Het plangebied is in het Regionaal Plan aangemerkt als een mogelijke inbreidingslocatie als gevolg van de ligging binnen de daartoe vastgestelde woningbouwcontouren.

Het plangebied is in het Streekplan aangeduid als waardevol landschap en bevindt zich nét buiten het bestaande bebouwde gebied zoals begrensd op de streekplankaart. In het algemeen is het zo dat hoe groter de ruimtelijke ontwikkeling of hoe verder in het buitengebied, hoe groter de invloed zal zijn op het landschap. Gelet op de locatie van het plangebied aan de rand van het bebouwd gebied, het aantal vrijstaande woningen in de directe omgeving en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zal de impact op het landschap marginaal zijn.

De locatie ligt bovendien binnen de woningbouwcontour zoals die is vastgelegd in het Regionaal Plan van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020 (vastgesteld op 26 oktober 2006). De contouren zijn tot stand gekomen na de procedure die de Wet op de Ruimtelijke Ordening daartoe (tot 1 juli 2008) stelde. Na de goedkeuring van het Regionaal Plan is formeel de status van Regionaal Structuurplan c.q. Streekplan(-uitwerking) van toepassing, waardoor het een toetsingskader is voor lokale plannen. Het Regionaal Plan is een uitwerking van het Streekplan. Het vormt daarmee het beleidskader voor woningbouw in deze regio. Het perceel is op de bij het Regionaal Plan behorende beleidskaart niet aangeduid als waardevol landschap.

Voorst is het zo dat voor gronden waarbij de landschappelijke waarden van belang zijn binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' de bestemming 'Landschappelijk waardevol gebied' is opgenomen. Het perceel waar de beoogde woningbouw gesitueerd is kent de bestemming 'Agrarisch gebied' en is zodoende niet als landschappelijk waardevol betiteld in het vigerende bestemmingsplan.

Ad 3.4

Indien de eigenaar voornemens is om beeldbepalende bomen op zijn perceel te kappen is een omgevingsvergunning vereist.

De bomen aan deze zijde van de Eltenseweg staan daarenboven op grond van de gemeente en zijn aldus ook eigendom van de gemeente. Hierdoor is alleen de gemeente gerechtigd eventueel een omgevingsvergunning voor het kappen van deze bomen aan te vragen. Het aanvragen van een omgevingsvergunning (voor het onderdeel kappen) is daarbij een wettelijk aparte procedure welke los staat van het bestemmingsplan.

Ad 3.5

In december 2009 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy BV. Het onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen en in de toelichting van het bestemmingsplan samengevat weergegeven. In het verkennend bodemonderzoek is geconstateerd dat de bovengrond van het zuidelijk terreindeel licht verontreinigd is met PCB en de ondergrond licht verontreinigd is met kobalt en PCB. Gelet op de aard en de mate van verontreiniging is echter geconcludeerd dat er geén milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging en de nieuwbouw van het woonhuis, hetgeen ook wordt bevestigd door de gemeente.

Voor de vrijkomende grond binnen dit gebied gelden de regels van Actief Bodembeheer (bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan) en/of het Besluit bodemkwaliteit. Samengevat houdt dit in dat grond die bij graafwerkzaamheden vrijkomt binnen dezelfde (bodem)zone toegepast mag worden. Ook is toepassing toegestaan in een licht verontreinigde zone (bijv oude stads- en dorpskern). In de praktijk dient de initiatiefnemer (de eigenaar of gemachtigde) 5 werkdagen voor de toepassing een melding Grondverzet bij de gemeente in te dienen. Deze voorwaarde wordt als onderdeel van de omgevingsvergunning opgenomen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing en de diverse onderzoeken die door de aanvrager aangeleverd is, is niet gebleken dat er op het gebied van milieu belemmeringen zijn die realisering van het plan in de weg kunnen staan. De diverse ruimtelijke onderzoeken zijn uitgevoerd door gespecialiseerde en onafhankelijke bureaus en door gemeentelijke vakinhoudelijke deskundigen beoordeeld.

Ad 3.6

De noodzaak naar nieuwe woningen in Stokkum is aangetoond middels het door de gemeenteraad van Montferland vastgestelde woningbouwbehoefte onderzoek 'Visie op woningbouw 2010-2020'. Het onderzoek schetst een beeld van de woningbehoefte voor de komende tien jaar. Het onderzoek 'Visie op woningbouw 2010-2020' laat zien dat in de kern Stokkum een extra uitbreiding van de woningvoorraad gewenst is van 25 woningen tot 2020. De toevoeging van 1 woning is daarbij in volkshuisvestelijke zin een zeer marginale hoeveelheid, waaraan in dezen geen doorslaggevende betekenis kan worden toegekend.

Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan of tot het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure.

Gewaarmerkt als behorende bij besluit van de raad d.d..... **2.9 SEP. 2011**

De griffier,


D. Berends

