

# **ZIENSWIJZENVERSLAG ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 'ZEDDAM, MELEGARDEWEG 8-10'**

## **1 Inleiding**

Het ontwerp bestemmingsplan 'Zeddam, Melegardeweg 8-10' heeft met ingang van 19 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt door de onderstaande personen.

1. De heer R.W.J. Fenneman, Melegardeweg 5, 7038 ER Zeddam
2. Familie Jansen, Melegardeweg 3, 7038 ER Zeddam
3. Familie Veurink, Vinkwijkseweg 19, 7038 EP Zeddam

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

Vooreerst echter wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van het beleidsveld Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting nader toegelicht betrekking hebbende op een deel van de ingediende zienswijzen.

### **Beleidsnotitie woningbouw op inbreidingslocaties 2006/2016 (BOIL)**

Deze Beleidsnotitie, door de gemeenteraad vastgesteld op 25 januari 2007 respectievelijk vastgesteld op 24 november 2016, vormt het beoordelings- en afhandelingskader voor het behandelen van particuliere verzoeken om medewerking te verlenen voor inbreidingsplannen tot maximaal twee woningen.

In de notitie is het gemeentelijk beleid beschreven en behandelt de randvoorwaarden waarbinnen het verzoek moet voldoen.

Het verzoek dient vergezeld te gaan van een door een stedenbouwkundig adviesbureau opgestelde ruimtelijke onderbouwing. Uit deze ruimtelijke onderbouwing voorzien van de benodigde milieu hygiënische onderzoeksrapporten dient te blijken dat het verzoek stedenbouwkundig en milieu hygiënisch op de betreffende locatie tot de mogelijkheden behoort.

De gemeente kan uitsluitend medewerking verlenen aan een initiatief, indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

## **2 Zienswijzen**

### **2.1. Samenvatting zienswijze van de heer R.W.J. Fenneman.**

- De woning komt in zijn gezichtsveld te liggen en beperkt zodoende zijn uitzicht;
- De Melegardeweg is een ruilverkavelingsweg van ongeveer 2,5 m breed. Op flink wat momenten van de dag is dit geen rustig landweggetje in het buitengebied meer.
- Heeft in het verleden zelf verzoeken ingediend om op zijn grondgebied te mogen bouwen. Deze zijn afgewezen. Naar zijn mening biedt BOIL 2016 mogelijkheden.

### **2.2 Samenvatting zienswijze van de familie Jansen.**

- Door de bouw zal waardevermindering van de woning optreden;
- Aantasting woongenot, privacy en bezonning;
- Uitzicht wordt aangetast;
- Indien er toch gebouwd gaat worden dan graag zover mogelijk achter op het kavel.

### **2.3 Samenvatting zienswijze van de familie Veurink.**

- Het voorliggend bestemmingsplan ontnemt hem de mogelijkheid voor een achter ontsluiting van zijn perceel. De splitsing van zijn perceel wordt hem nu onmogelijk

gemaakt. Hij heeft 29 jaar geleden de woning met een oppervlakte van 3500 m<sup>2</sup> gekocht waarbij hem door de verkopende partij erop is gewezen dat achter zijn perceel in 2010 woningen zouden worden gebouwd. In 1993 zou hem door een ambtenaar zijn meegedeeld dat achter zijn perceel een ontsluitingsweg zou worden gerealiseerd en behoefte van een nieuwbouwplan;

- Hij vraagt zich af of het plan niet strijdig is met artikel 3.1.6 lid 2 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijkheid tot aanleg ontsluitingsweg.
- Het gebied achter zijn perceel is gelet op de Structuurvisie Montferland aangemerkt als uitbreiding woongebied;
- Met een oppervlak van 3440 m<sup>2</sup> en het realiseren van één woning dient men zich af te vragen of wordt voldaan aan de structuurvisie Achterhoek;
- Wordt er voorzien in de woningbehoefte?;
- Er wordt gesteld dat het perceel geen openbare functie heeft. De aanleg van een ontsluitingsweg is dat wel;
- Waardevermindering van het perceel Vinkwijkseweg 19 door het ontbreken van ontsluiting;
- Het is niet ondenkbeeldig dat het perceel Melegardeweg 8-10 vanwege zijn grootte, bij toekomstige uitvoering van een uitbreidingsplan, alsnog gesplitst gaat worden.

#### *Reactie gemeente:*

Om particuliere verzoeken binnen bestaand stedelijk gebied tot maximaal twee woningen te kunnen beoordelen heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie BOIL vastgesteld met daarbij per kern aangeven de begrenzing waarbinnen inbreiding plaats kan vinden. De BOIL-grenzen vormen een begrenzing van het bestaand stedelijk gebied.

Verzoeken door particulieren om woningbouw van andere aard en omvang is eventueel mogelijk buiten de BOIL-begrenzing, maar dit wordt afzonderlijk getoetst.

Het verzoek om medewerking heeft betrekking op een perceel aan de Melegardeweg en bevindt zich tussen de nummers 8 en 10. Een perceel dat nu bestemd is voor agrarische doeleinden. De omliggende/aangrenzende percelen aan deze weg zijn bestemd voor woningen. De Melegardeweg wordt gekenmerkt door lintbebouwing van woningen. Initiatiefnemer heeft het voornemen om ook op dit perceel een woning te realiseren.

Het voorliggend ontwerpbestemmingplan voorziet in planologisch regime teneinde de realisatie van één woning mogelijk te maken.

De woning dient in de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de hoofdbebouwing van de naastliggende woningen te worden gebouwd. De nieuwe woning betreft een vrijstaande woning met één bouwlaag en een kap. In de planregels is in artikel 4.2.2. sub a, is bepaald dat de woning in of ten hoogste 3 meter achter de bouwgrans dient te worden gesitueerd. De diepte van de woning mag maximaal 15 meter bedragen en de bouwhoogte is gelet op de molenbiotoop beperkt tot 8 meter.

Op deze wijze wordt een zorgvuldige aansluiting bij de stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving gewaarborgd en ruimtelijke kwaliteit verkregen.

In de parkeerbehoefte wordt voorzien niet op de openbare weg maar op eigen terrein.

De realisatie van 1 woning zal niet leiden tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied. Daarentegen neemt het aantal verkeersbewegingen van landbouwverkeer af.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

In de zienswijzen wordt verwezen naar de Structuurvisie Montferland 2009. Voorliggend ontwerpplan zou een toekomstige ontsluiting van het gebied gelegen tussen de Melegardeweg, Bornhofweg en Vinkwijkseweg onmogelijk maken en hiermede wellicht een mogelijkheid om het perceel van belanghebbende verder te ontsluiten.

In de Structuurvisie Montferland, een visie op hoofdlijnen, zijn zoekrichtingen voor uitbreiding van woonkernen opgenomen. Zo is ook voor Zeddam een zoekrichting ten zuidoosten op de structuurvisie kaart aangeduid.

Toetsend aan de Structuurvisie komen wij tot de conclusie dat voorliggend ontwerpplan niet conflicteert met de zoekrichting zoals voor Zeddam aangeduid.

In casu worden voor belanghebbende middels voorliggend ontwerp geen rechten teniet gedaan.

Het (gemeentelijk) ruimtelijk beleid om bestaande woonkernen uit te breiden is de laatste jaren sterk gereguleerd. Verwezen wordt naar recent (rijks/regionaal)beleid: de ladder voor duurzame verstedelijking 2012 en de Liemerse Woonagenda 2017-2027. Hierbij komen voor nieuwbouw primair inbreidingslocaties in bestaand stedelijk gebied in aanmerking.

Ten aanzien van de in de zienswijze aangehaalde Structuurvisie Achterhoek 2012 komen wij tot de conclusie dat voorliggend plan eveneens niet conflicteert met de doelen genoemd in deze visie.

Het bestemmingsplan verandert inderdaad de woonomgeving van belanghebbenden. Het agrarisch gebruik komt te vervallen en maakt plaats voor een woonfunctie. Echter, het bestemmingsplan leidt onzes inziens niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat. Het bestemmingsplan is zorgvuldig onderbouwd. Gekeken is naar de invloed van geur, geluid, stof en gevaar. Geconcludeerd is dat deze aspecten geen belemmering vormen en woningbouw planologisch inpasbaar is in de omgeving.

Indien een belanghebbende meent schade te ondervinden ten gevolge van het 'nieuwe planologische regime' ten opzichte van het 'oude regime' kunnen burgemeester en wethouders degenen die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd (Artikel 6.1, Planschadevergoeding, Wet ruimtelijke ordening). Een aanvraag om tegemoetkoming in schade kan eerst na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.

Op grond van artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening(Wro) is het de gemeenteraad die voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een inbreidingslocatie. Om de beoogde woning te kunnen realiseren dient de bestemming "Agrarisch" omgezet te worden in de bestemming "Wonen". De locatie voldoet aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de 'Beleidsnotitie woningbouw op inbreidingslocaties'.

Met de realisatie van het plan wordt gezorgd voor een goede stedenbouwkundige inpassing en wordt het bebouwingslint vervolmaakt. Met dit plan wordt voorzien in de behoefte landelijk wonen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen leiden niet tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan danwel 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.

Mij bekend,  
De griffier,

  
D. Berends