

Zienswijzenverslag

Het ontwerpbestemmingsplan Oude Doetinchemseweg 20-22 Zeddam heeft met ingang van 29 april 2010 gedurende zes weken tot en met 9 juni 2010 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 en er zijn 5 zienswijzen van omwonenden binnen gekomen en een van het Waterschap Rijn en IJssel.

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.

Zienswijze 1 (ontvangen 6 mei 2010)

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- 1.1 Indiener geeft aan dat we mogelijk bouwen voor leegstand en dat het zinvol is om dit te onderzoeken.
- 1.2 Er zijn betere locaties binnen de gemeente Montferland te bedenken om in plaats van op deze kleine locatie zoveel woningen te situeren.
- 1.3 Indiener geeft aan dat de ontwikkeling aansluiting zou moeten vinden bij de bebouwingssituatie die in de loop van vele jaren is ontstaan om het beeld van de Oude Doetinchemseweg intact te laten. In dit beeld is enkel ruimte voor vrijstaande en 2¹ kap woningen met open tussen ruimte.
- 1.4 Indiener geeft aan dat de afstand tussen de bomen in zijn tuin en dat van de op te richten woningen (1,50 meter van erfgrans) aan twee zijden van zijn tuin te kort is bemeten. Er moet buiten de kroon worden gebouwd en ook dient er rekening te worden gehouden met de wortel zone van de bomen. Indien rekening met voornoemde moet worden gehouden dient aan beide zijde van de tuin van de indiener de twee buitenste woningen van de woonblokken die het dichtst tegen de tuin aan zijn gesitueerd komen te vervallen
- 1.5 De strekking van het punt dat de indiener ten aanzien van het onderwerp verkeerslawaaai heeft is niet geheel duidelijk. Ingegaan zal worden op het verkeerslawaaai in zijn geheel.
- 1.6 Indiener geeft aan dat waar vleermuizen leven/fourageren een biotoop niet mag worden aangetast en dat bij planologische ingrepen instandhouding is verplicht.
- 1.7 Volgens de indiener is het een stevige misvatting dat er slecht enkele algemene broedvogelsoorten voorkomen. Bij eigen waarneming van indiener zijn diverse vogel soorten waargenomen. De opvatting van het onderzoeksbureau is derhalve niet juist en de omgeving is echt iets waardevoller.
- 1.8 Volgens de indiener is het niet juist om regenwater af te voeren via het riool. Juist omdat deze locatie erg droog is en een lage grondwaterstand heeft. Gezien de grondsoort, te weten zand is infiltratie ook goed mogelijk.

Gemeentelijke reactie:

- Ad. 1.1 Het 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 wel degelijk een woningbouw behoefte is in Zeddum. Binnen de kern Zeddum is het zelfs zo dat alle beschikbare capaciteit aan woningbouwlocaties bij elkaar net onvoldoende bouw mogelijkheden bevat voor de kern om in de totale behoefte te voorzien. De veronderstelling dat er zal worden gebouwd voor leegstand is derhalve onjuist.
- Ad. 1.2 Het vigerend gemeentelijk beleid is om het huidige inwoneraantal van de gemeente Montferland vast te houden en qua inwonersomvang te stabiliseren. Deze stabilisatie zal niet enkel in Didam of 's Heerenberg moeten worden opgevangen. Elke kern, zo ook Zeddum, dient qua inwoneraantal te stabiliseren om de leefbaarheid in het algemeen en het draagvlak van voorzieningen in het bijzonder op peil te houden. Binnen elke kern heeft een inventarisatie aan potentiële woningbouw mogelijkheden plaats gevonden. Uit de inventarisatie blijkt dat binnen Zeddum er zelfs net onvoldoende bouw mogelijkheden zijn. Als er dus primair naar de doelstelling stabilisatie van de kern Zeddum zal worden gekeken is de voorliggende ontwikkeling positief. Uiteraard is dit niet enkel de reden geweest om mee te werken en zijn alle wettelijk verplichte zaken die bijdragen aan een goede ruimtelijke onderbouwing als voldoende beoordeeld.
- Ad. 1.3 Uit het onderzoek "Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland" komt naar voren dat er een behoefte bestaat aan een toevoeging van woningen in de kern van Zeddum. Van deze totale behoefte is een verdere verdieping gemaakt waarbij inzicht is gegeven voor welke doelgroep moet worden gebouwd. Hierbij komt naar voren dat er vraag is naar starterswoningen welke in het betaalbare segment zitten. Deze conclusie uit het woningbehoefteonderzoek is ook in overeenstemming met het provinciaal beleid. De provincie Gelderland stimuleert de ontwikkeling van starterswoningen. Binnen een kern bestaat de voorkeur om een gedifferentieerde bevolkingsopbouw te hebben om de leefbaarheid en het voorzieningen niveau op te peil te houden. Zeddum vergrijst meer dan gemiddeld zodat een toevoeging van starterswoningen bij kan dragen aan een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw. Een van de bepalingen die de provincie heeft opgelegd aan gemeenten om deze differentiatie te bereiken is om binnen de kern in

een verhouding van minstens 50% betaalbaar te bouwen. De voorliggende ontwikkeling waarbij 10 van de 19 woningen in de betaalbare sfeer zal worden gebouwd past binnen het behoefte onderzoek en sluit aan bij het provinciaal beleid. Het is dus uitgesloten dat er een plan met enkel vrijstaande en 2¹ kap woningen zou kunnen worden ontwikkeld omdat dit niet past binnen de behoefte en binnen zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid.

Uiteraard wil men met voorliggende ontwikkeling het beeld dat in de loop van vele jaren is ontstaan niet verstoren en zoveel mogelijk intact laten. Het zuidelijk deel van de Oude Doetinchemseweg is binnen de kern van Zeddam aan te merken als rustig woongebied. Het te ontwikkelen plangebied bestaat in de huidige situatie voornamelijk uit de bestemming "Horeca". Door deze bestemming te wijzigen naar "Wonen" wordt juist het aanwezige straatbeeld versterkt. In de bestaande situatie was niet uit te sluiten dat er gezien de planologische mogelijkheden er een fors horeca-etablisement zou zijn ontwikkeld. Door nu deze "Horeca" bestemming te wijzigen naar "Wonen" is juist sprake van een betere aansluiting bij het bestaande straatbeeld.

Ad. 1.4 In het burgerlijk wetboek is het één en ander bepaald over situering van bomen ten aanzien van een erfgrans en ook over wortels van een boom ten aanzien van een naastgelegen erf. In het onderstaande is voor de duidelijkheid de gehele wettekst overgenomen.

BW. Artikel 5:42

1. Het is niet geoorloofd binnen de in lid 2 bepaalde afstand van de grenslijn van eens anders erf bomen, heesters of heggen te hebben, tenzij de eigenaar daartoe toestemming heeft gegeven of dat erf een openbare weg of een openbaar water is.

2. De in lid 1 bedoelde afstand bedraagt voor bomen twee meter te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom en voor de heesters en heggen een halve meter, tenzij ingevolge een verordening of een plaatselijke gewoonte een kleinere afstand is toegelaten.

3. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van bomen, heesters of heggen die niet hoger reiken dan de scheidsmuur tussen de erven.

4. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van de schade, ontstaan na het tijdstip waartegen tot opheffing van die toestand is aangemaand.

BW. Artikel 5:44

1. Indien een nabuur wiens beplantingen over eens anders erf heenhangen, ondanks aanmaning van de eigenaar van dit erf, nalaat het overhangende te verwijderen, kan laatstgenoemde eigenaar eigenmachtig het overhangende wegsnijden en zich toeëigenen.

2. Degene op wiens erf wortels van een ander erf doorschieten, mag deze voor zover ze doorgeschoten zijn weghakken en zich toeëigenen.

Uit beide bovenstaande wetteksten valt te concluderen dat de aanwezige bomen en wortels op het perceel van de indiener geen gevolgen zullen hebben voor het wel of niet op richten van woningen op naastgelegen perceel.

Ad. 1.5 Er heeft geluidsonderzoek plaats gevonden en uit niets is gebleken dat voorliggende ontwikkeling hierdoor niet mogelijk is.

Ad. 1.6 Er heeft een veldonderzoek plaats gevonden waarbij is geconstateerd dat niet was uit te sluiten dat de locatie geschikt zou zijn als verblijfsplaats voor vleermuizen. Door deze constatering heeft vervolg onderzoek plaats gevonden waarin is vast komen te staan dat niet aannemelijk is dat de gebouwen of aanwezige bomen geschikt zou kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

Ad. 1.7 Uit onderzoek van een ecooloog is niet gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling door aanwezige beschermde vogels geen doorgang zou kunnen vinden. De aanwezige vogels kunnen buiten het plangebied een rustigere broedplaats vinden.

Ad. 1.8 De planlocatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied waarbij adviezen van de provincie Gelderland en Vitens hieromtrent leidend zijn voor de gemeente. Er is overleg geweest met beide partijen om te komen tot een juiste omgang met water waarbij is aangegeven dat infiltratie op deze locatie niet wenselijk is. Dit advies is door de gemeente overgenomen.

Zienswijze 2 (ontvangen 10 mei 2010)

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- 2.1 Indiener geeft aan dat de ontwikkeling een buitenproportionele en onaanvaardbare woningverdichting met zich mee brengt welke in schril contrast staat met de nu gevarieerde en zeer fraai in het groen gelegen bebouwing in de Oude Doetinchemseweg. Deze woningverdichting harmoniseert niet met de beeldkwaliteit van de Oude Doetinchemseweg en leidt tot ruimtelijke vervuiling en verloedering van deze wijk. De ontwikkeling zou volgens de indiener eerder passen in een nieuwbouwwijk. Inbreiden op zich is toe te juichen, maar dan met respect voor de bestaande omgeving. De bebouwingsdichtheid zal ongetwijfeld leiden tot grote overlast.
- 2.2 Indiener verwacht als omwonende de meeste hinder te ondervinden en verwacht ook schade als gevolg van de aanzienlijke waardevermindering van zijn woonperceel.

Gemeentelijke reactie:

- Ad. 2.1 In voorliggende ontwikkeling moeten twee belangrijke zaken worden bekeken voordat ingegaan kan worden op de door de indiener aangegeven onaanvaardbare woningverdichting. Zo is er een feitelijk aanwezige situatie en bestaat er een vigerend planologisch regime. De feitelijke situatie spreekt voor zich. Dit is het huidige hotel met dienstwoning en de naastgelegen vrijstaande woning. Het vigerende planologisch regime bepaalt echter wat er maximaal aan bebouwing kan worden opgericht en wat hiervan het gebruik mag zijn. Indien de eigenaar van de gronden een dergelijk verzoek om maximaal bouwen indient, is er bij de gemeente geen grond om dit verzoek te weigeren.

Met voorliggende herziening van het bestemmingsplan zal zowel de feitelijke als ook planologisch situatie veranderen. Als nu de oude en nieuwe feitelijke situatie naast elkaar zal worden gelegd is er in de nieuwe situatie meer bebouwing waar te nemen zijn.

Bij de vergelijking van het oude planologisch regime en het nieuwe planologisch regime vindt het omgekeerde plaats. Er kan in de nieuwe situatie minder bebouwing worden opgericht. Er zal dus zoals de indiener aangeeft een verdichting plaats vinden qua bebouwing, maar deze is zeker niet buitenproportioneel en onaanvaardbaar omdat op basis van het vigerende planologisch regime er juist nog meer verdichting kan plaats vinden.

Ook is aangegeven door de indiener dat de ontwikkeling ongetwijfeld zal leiden tot grote overlast. Hierbij moet erop worden gewezen dat in de nieuwe situatie de "zwaarte" van de functie belangrijk minder is. De invloed op de omgeving die kan optreden als gevolg van een hotel en een bedrijf aan huis zoals dat bij woning op nummer 20 het geval zou kunnen zijn, is belangrijk groter dan de invloed van de relatief bescheiden eengezinshuizen in de nieuwe situatie.

- Ad. 2.2 Door de gemeente kan niet worden uitgesloten dat de indiener als eigenaar van het aangrenzende terrein de meeste hinder zal ondervinden, maar kon dit evenmin in de oude situatie. Op basis van een wijziging van het planologisch regime kan de indiener een verzoek indienen om een vergoeding van planschade. Hierin staat iedereen vrij.

Zienswijze 3 (ontvangen 19 mei 2010)

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- 3.1 Indiener geeft aan dat het stuk grond te intensief zal worden bebouwd. Gezien de structuur en de omvang van de kavel is het aantal van 19 woningen teveel. Er is daarbij sprake van het bouwen in een achtertuin situatie. Naar de inpassing is absoluut onvoldoende gekeken. Er zou aansluiting moeten worden gezocht bij de huidige structuur van de Oude Doetinchemseweg waarbij zoveel mogelijk ruimte en lucht moet worden gerealiseerd.
- 3.2 De indruk is bij de indiener aanwezig dat er is geprobeerd een zo hoog mogelijke financiële opbrengst te realiseren voor een (project) ontwikkelaar.
- 3.3 Het bouwplan is rampzalig voor de huidige flora en fauna. Er huizen op dit moment vleermuizen en schaars voorkomende vogels. De achtertuinen van de Vinkwijkseweg en de Oude Doetinchemseweg komen aan de achterkant bij elkaar wat een zeldzame groene en rustige oase vormt. Woningbouw is funest voor de aanwezige flora en fauna.

- 3.4 De indiener geeft aan dat in diverse recente onderzoeken de regio Achterhoek en zeker Zeddam behoren tot een krimpgedebied. Er is dus de komende jaren geen behoefte aan extra woningbouw. Zeker ook gezien het feit dat vele woningbouwprojecten in Zeddam zeer moeilijk tot helemaal niet van de grond komen. Daarbij staan in het dorp een fors aantal woningen gedurende langere tijd te koop. Er wordt gebouwd voor leegstand waarbij het financiële motief overheerst boven de rationele insteek.
- 3.5 De indiener geeft aan dat het plan vanuit verkeerskundig oogpunt op deze plaats niet goed is doordacht. Het levert veel extra verkeersbewegingen op en zorgt voor een onveiligere verkeerssituatie op de Oude Doetinchemseweg. Ook ontstaat er voor 19 woningen een extra parkeerbehoefte waarmee het plan nog pompeuzer wordt.
- 3.6 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat er met de reeds bestaande en de te handhaven woning in het plangebied een vreemd plan. De woningen passen qua omvang en stijl absoluut niet in het stedenbouwkundig peil en kwaliteitsniveau van de naaste omgeving. Het financiële gewin staat boven een kwalitatief goede stedenbouwkundige inpassing.
- 3.7 Er mag niet worden gebouwd op deze plek omdat deze plek ligt binnen een grondwaterbeschermingsgebied.
- 3.8 De indiener geeft aan dat de voorgenomen ontwikkeling de privacy aantast evenals de kwaliteit van wonen en voor geluidsoverlast zal zorgen. De indiener stelt een andere stedenbouwkundige invulling voor van het plangebied waarbij de achterste bebouwingsstrook komt te vervallen of waarbij de indiener een stuk grond wil kopen om de groene buffer te waarborgen.
- 3.9 De indiener geeft aan dat de waarde van de woning zal dalen en vraagt zich af wie deze schadepost voor zijn rekening zal nemen.
- 3.10 De voorgestelde stedenbouwkundige opzet zorgt voor onveilige plekken en voorziet in vluchtroutes voor inbrekers.
- 3.11 De indiener heeft de wens de tuin aan de achterzijde uit te bereiden. Door de ontwikkeling wordt de indiener hierin geremd.

Gemeentelijke reactie:

- Ad. 3.1 Alle nieuwe op te richten bebouwing zal met de voorgevel naar het openbaar gebied worden opgericht er is hierbij duidelijk sprake van een functionele en visuele relatie met het hofje. Elke nieuwe woning grenst met haar achter- of zijtuin aan een bestaande tuin. Van het oprichten van een woning welke met de voorgevel naar een bestaande achtertuin is gericht is geen sprake. Voor wat betreft de structuur en intensiteit van de ontwikkeling kan worden verwezen naar ad. 1.3 en ad. 2.1.
- Ad. 3.2 In welke mate een projectontwikkelaar winst behaalt is voor de gemeente geen afwegingsgrond om eventueel wel of niet medewerking te verlenen aan het verzoek om het bestemmingsplan te herzien. Er zijn vele zaken die we als gemeente beoordelen voordat we definitieve medewerking verlenen. In onderhavige ontwikkeling is deze beoordeling akkoord bevonden en zien we de ontwikkeling met vertrouwen tegemoet.
- Ad. 3.3 Gezien de beperkte natuurwaarden en ligging van het projectgebied kan met betrekking tot het vooronderzoek in het kader van de flora- en faunawet worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de ter plaatse aanwezige natuurwaarden. Uit onderzoek blijkt niet dat de ontwikkeling funest is voor de huidige flora en fauna.
- Ad. 3.4 Idem. ad 1.1.
- Ad. 3.5 Er is een toename van de verkeersintensiteit met maximaal 156 motorvoertuigen per etmaal te verwachten. Deze toename is van dien aard dat hierdoor geen verkeerstechnische problemen zijn te verwachten voor de omgeving. De Oude Doetinchemseweg kan deze toename ruimschoots verwerken. In de 'oude' situatie was er uiteraard ook sprake van een bepaalde mate aan verkeersintensiteit. Door de toevoeging van 19 woningen neemt de parkeerbehoefte enerzijds toe maar door het verdwijnen van het hotel en naastgelegen woning neemt deze ook af. Er waren in de oude situatie 14 parkeerplaatsen voor het hotel, de dienstwoning had de mogelijkheid om 3 eigen auto's te parkeren en ook bestond bij het woonhuis Oude Doetinchemseweg 20 de mogelijkheid tot het parkeren van 2 auto's. In de 'oude' situatie waren er dus 19 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie is voorzien in 5 parkeerplaatsen op eigen terrein en 29 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Er is dus in de nieuwe situatie een totale toename van 15 parkeerplaatsen welke allemaal binnen het eigen plangebied zullen worden gesitueerd. Door de ontwikkeling zullen geen bestaande parkeerplaatsen 'verloren' gaan buiten het plangebied voor huidige bewoners. Ook zal het merendeel van deze nieuwe

- parkeerplaatsen in het hofje buiten het blikveld van de Oude Doetinchemseweg worden gesitueerd.
- Ad. 3.6 Het stedenbouwkundig ontwerp is opgesteld door een gerenommeerd stedenbouwkundig bureau. Het plan is helder van opzet waarbij ervoor gekozen is om de bestaande rooilijn aan de Oude Doetinchemseweg door te zetten. Tussen twee nieuw op te richten woonblokken komt men van de Oude Doetinchemseweg middels een insteek op een bescheiden hofje waaraan alle nieuw op te richten woningen liggen, die met de voorgevel naar het hofje gericht zijn. Een voorgestelde planvariant van de initiatiefnemer waarbij een extra vrijstaande woning zou worden opgericht op de achterzijde van perceel Vinkwijkseweg 24 heeft de eindstreep niet gehaald omdat deze afbreuk zou doen aan het huidige stedenbouwkundige ontwerp. Zoals in ad. 3.6 is genoemd zal worden gebouwd voor een bepaalde behoefte en binnen deze behoefte is de voorliggende stedenbouwkundige opzet als ruim voldoende geacht.
- Ad. 3.7 Het bouwen binnen een grondwaterbeschermingsgebied is niet uitgesloten, mits daarbij voldoende overleg plaatsvindt. In onderhavige ontwikkeling heeft voldoende overleg plaatsgevonden tussen de diverse bevoegde instanties die met de ontwikkeling hebben kunnen instemmen.
- Ad. 3.8 Het ontwikkelen van een woningbouwlocatie binnen de kern gaat altijd gepaard met veel tegenstrijdige belangen. Als gemeente bestaat de taakstelling om te voorzien in de vraag naar geschikte woningen, terwijl omwonenden dergelijke ontwikkelingen met argusogen zullen volgen. Ook bij voorliggende ontwikkeling staat het algemeen belang van het voorzien in de vraag naar geschikte woningen op gespannen voet met het individueel belang van omwonenden. De ontwikkeling van 19 woningen in de kern Zeddam komt het algemeen belang tegemoet en is binnen wettelijk vastgestelde kaders acceptabel, als gevolg waarvan de gemeente in redelijkheid heeft besloten het algemeen belang te laten prevaleren ten opzichte van het belang van individuele omwonenden.
- Ad. 3.9. Een ieder staat vrij om een vergoeding van planschade in te dienen bij de gemeente. Indien een dergelijke waardedaling onherroepelijk is vast komen te staan, zal de gemeente het bedrag uitkeren en deze op haar beurt verhalen bij de initiatiefnemer.
- Ad. 3.10 Uit de stedenbouwkundige opzet is ons niet gebleken dat er is voorzien is in het creëren van onveilige plekken of dat er vluchtroutes zijn ontstaan voor inbrekers. Door toevoeging van woningen ontstaat juist een grotere sociale controle en meer levendigheid.
- Ad. 3.11 De uitbreiding van de tuin van de indiener is met onderhavige ontwikkeling net zo min mogelijk als in de oude situatie. Zowel in de oude als nieuwe situatie grenst de tuin van de indiener aan privé percelen.

Zienswijze 4 (ontvangen 27 mei 2010)

Het betreft één gezamenlijke van meerdere personen

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- 4.1 De bebouwing langs de Oude Doetinchemseweg is geleidelijk door de jaren heen ontstaan en heeft een open karakter. Door 19 woningen te ontwikkelen op een halve hectare ontstaat er een woningdichtheid van 38 woningen per hectare. Deze dichtheid komt in de omgeving niet voor. De bebouwing komt ook massaal over. De woningblokken langs de weg hebben een lengte van respectievelijk 22 meter en 27 meter. De bebouwing komt niet overeen met het reeds aanwezige karakter. Volgens reclamanten heeft het de voorkeur om de geschakelde woningen te vervangen voor drie dubbele woningen of twee dubbele woningen met één of twee vrijstaande woningen. Het parkeren kan dan op eigen erf plaats vinden.
- 4.2 Tussen 7.30 uur en 9 uur fietsen er veel kinderen aan de oostzijde van de weg. Op dit tijdstip ontstaat er een zeer onveilige situatie als de auto's die op de langspaarkeerstroken zijn geparkeerd wegrijden.
- 4.3 De geprojecteerde woningen zorgen voor een waardedaling van de eigendommen. Indien het voorliggende plan niet zal worden aangepast dienen de reclameneten een vergoeding van planschade in.

Gemeentelijke reactie:

Ad. 4.1 Idem. ad. 1.3.

Ad. 4.2 Aan de voorzijde van de nieuwe woningen aan de Oude Doetinchemseweg worden 7 langspaarkeerplaatsen gesitueerd. Deze parkeerplaatsen worden binnen de contour van het plangebied gesitueerd. Deze parkeerplaatsen worden overzichtelijk gesitueerd en er is geen reden om te veronderstellen dat de 7 parkeerplaatsen voor een onveilige situatie zullen zorgen. De overige parkeerplaatsen worden gesitueerd in het hofje. Dit hofje is ontsloten op de Oude Doetinchemseweg en ook deze ontsluiting zal niet leiden tot een onoverzichtelijk situatie waarbij gevaar is te verwachten. De situatie is te vergelijken met inritten bij één van de overige bestaande woningen aan de Oude Doetinchemseweg.

Ad. 4.3 Idem ad. 3.9.

Zienswijze 5 (ontvangen 3 juni 2010)

Het betreft één gezamenlijke van meerdere personen

De zienswijze heeft betrekking op het volgende punt:

- 5.1 De indieners zijn eigenaar van een naastgelegen percelen aan de Vinkwijkseweg. Reclamanten verzoeken om het achterste deel van het in eigendom zijnde perceel in de ontwikkeling mee te nemen. Op dit perceel zou ruimte zijn voor één extra kavel met vrijstaande woning.

Gemeentelijke reactie

Ad. 5.1 Het verzoek van de reclamanten is als variant in een ontwikkelingsplan gepresenteerd op 17 december 2008. Bij uitgaand brief d.d. 12 februari 2009 is afwijzend gereageerd op het verzoek om de navolgende redenen. Er wordt gebouwd in de achtertuin van woningen aan de Oude Doetinchemseweg en de Vinkwijkseweg. Dat gaat ten koste van de privacy van omwonenden. Er zou een situatie ontstaan waarbij de nieuwe voorgevel grens aan de achterzijde van een bestaand perceel. Verder heeft de vrijstaande woning nauwelijks een functionele en visuele relatie met het hofje. Naast het ontbreken van de ruimtelijke inpasbaarheid zijn eerdere verzoeken om op vergelijkbare situaties in Zeddam te bouwen (terecht) afgewezen. Nu honoreren geeft rechtsongelijkheid en scheidt een ongewenst precedent.

Zienswijze 6: Waterschap Rijn en IJssel (ontvangen 4 juni 2010)

De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- 6.1 Waterschap Rijn en IJssel geeft aan dat haar vooroverleg reactie welke conform artikel 3.1.1. Bro is ingediend niet is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het vooroverleg betrof de onderstaande drie zaken;
- Het waterschap betwijfelt of er, zoals gesteld in de toelichting, in het plangebied geen kansen zijn voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. De bestaande bedrijfswoning biedt hiertoe volgens het waterschap mogelijkheden;
 - In de conclusie van de waterparagraaf staat vermeld dat het regenwater van het verharde oppervlak geïnfiltreerd wordt. Het is het waterschap niet duidelijk hoe en waar het regenwater geïnfiltreerd en geborgen zal worden;
 - In de regels van het bestemmingsplan is niet opgenomen dat de aanleg van watergangen, infiltratievoorzieningen etc. is toegestaan. Het waterschap vraagt zich dan ook af in welke bestemmingen het regenwater geïnfiltreerd mag worden.

Gemeentelijke reactie:

Ad. 6.1 Met het waterschap heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. Naast dit vooroverleg met het waterschap heeft ook vooroverleg plaats gevonden met Vitens en de provincie. Deze beide laatstgenoemden zijn ten aanzien van het

grondwaterbeschermingsgebied bevoegd gezag. Beide laatstgenoemden bepalen in relatie met het grondwaterbeschermingsgebied of een ontwikkeling wel of niet wenselijk is en of bijvoorbeeld infiltreren van water in de bodem wel of niet verstandig is.

Door de uitkomst van het vooroverleg met Vitens en de provincie is de vooroverlegreactie van het waterschap achterhaald. Hiervan is het waterschap in kennis gesteld door de gemeente. Vanuit het waterschap is aangegeven dat deze zienswijze ten onrechte is verstuurd. De ingediende zienswijze is derhalve ook door het Waterschap in de tussentijd ingetrokken.

Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van uw zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het bestemmingsplan of tot 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. 30 september 2010.

Mij bekend,
De griffier,

D. Berends