

Zienswijzennota

Ontwerpwijzigingsplan "Zeddam, Delweg -Padevoortseallee"

Gemeente Montferland
februari 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. BINNENGEKOMENZIENSWIJZE	7
3. BEANTWOORDING	8
4 CONCLUSIE WIJZIGINGSPLAN	11

1. INLEIDING

1.1 Ter inzage ligging

Het ontwerpwijzigingsplan 'Zeddam, Delweg – Padevoortseallee' heeft met ingang van 26 november 2020 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt door [REDACTED].

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.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat een overzicht van de binnengekomen zienswijze. De beantwoording vindt plaats in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft de conclusie weer.

Voreerst 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.

Liemerse Woonagenda 2017-2027

Op 26 september 2017 is de Liemerse Woonagenda 2017 – 2027 vastgesteld door het college van B&W van Montferland. Op 14 november 2017 heeft Gedeputeerde Staten (GS) de woonagenda Liemers 2017 – 2027 vastgesteld, waarmee de agenda nu ook onderdeel is geworden van het provinciaal beleid.

De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van recent uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers en doorvertaald naar de verschillende gemeenten. Daarbij is gewerkt met twee varianten; een basisvariant en een plusvariant. De basisvariant gaat voor de gemeente Montferland uit van een woningbehoefte van 880 nieuwbouwwoningen in de periode 2017 – 2027. In de plusvariant wordt een woningbehoefte voor de gemeente Montferland verondersteld in de periode 2017 – 2027 van 1.235 woningen.

Zolang de behoefte in de periode 2017 - 2027 lager is dan de voorraad harde plancapaciteit hebben gemeenten op grond van de Liemerse woonagenda de vrijheid om naar eigen inzicht, maar met de uitgangspunten uit het kwalitatieve deel, plannen te ontwikkelen.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een beperkt aantal nieuwe patiowoningen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan voorziet hiermee in de herontwikkeling van de locatie van een reeds gesloopt schoolgebouw. Er is daarmee sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Met de toevoeging van maximaal zes woningen wordt voorzien in de vraag naar patiowoningen in de kern Zeddam. De ontwikkeling past daarmee binnen de afgesproken provinciale en regionale kaders.

Notitie Woningbehoefte 2019-2030 gemeente Montferland

In de kern Zeddam wonen in 2018 ca. 2.350 inwoners en ca. 1.080 huishoudens. In het landelijk gebied rondom de kern wonen nog eens ca. 100 huishoudens.

De gemiddelde huishoudgrootte in de kern Zeddam is 2,18. Deze daalt naar 2,07 in het jaar 2030. Primos 2017 gaat voor de kern Zeddam uit van een groei van het aantal gezinnen (+ 35) en 55-plussers (+ 40) met een lichte daling in de groep 65-74 jaar. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar stijgt tot 2030 (+ 35). De geprognosticeerde ontwikkeling van de totale woningvoorraad (koop en huur) tot 2030 bedraagt voor Zeddam tussen de 125 en 150 woningen, wat resulteert in navolgend bouwprogramma (niet limitatief):

- 25 tot 30 koopappartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar;
- 35 tot 40 eengezins koopwoningen voor een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar;
- 55 tot 60 eengezinswoningen;
- 5 tot 10 patio's/ bungalows of levensloopbestendige woningen
- 0 tot 10 sociale huurwoningen.

De voorziene bouw van zes levensloopbestendige patiowoningen is in lijn met de hierboven vermelde prognoses en het bouwprogramma.

Geldend bestemmingsplan

Zienswijzennota ontwerp wijzigingsplan Zeddam, Delweg - Padevoortseallee

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Zeddam' vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Montferland op 19 december 2013. Op basis van dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Maatschappelijk', waarbij tevens gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' is opgenomen. Volgens artikel 24.2 van de planregels zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming binnen deze zone te bestemmen voor 'Wonen', 'Tuinen', 'Verblijfsdoeleinden' en 'Groen'. Hiermee kunnen woningen in de klassen 'vrijstaand of 'aaneengebouwd' worden toegestaan. Verder is er sprake van gebiedsaanduidingen milieuzone 'grondwaterbeschermingsgebied' en vrijwaringszone 'molenbiotoop'.

In voorliggend wijzigingsplan is sprake van een transformatielocatie van een voormalig schoolgebouw naar woningdoeleinden. Om woningbouw te kunnen realiseren dient de bestemming "Maatschappelijk" omgezet te worden in de bestemming "Wonen", conform de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het moederplan.

De locatie is gelet op de ligging uitermate geschikt voor de huisvesting van medioren/senioren.

Voorzien wordt in een herinrichting met zes patiowoningen.

Het voorliggende ontwerp wijzigingsplan Zeddam, Delweg-Padevoortseallee is conform het door de gemeenteraad vastgestelde moederplan Kom Zeddam en de daarin aangegeven kaders opgesteld.

2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZE

Het ontwerpwijzigingsplan 'Zeddam, Delweg - Padevoortseallee' heeft met ingang van 26 november 2020 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt door de onderstaande personen:

1 -

De zienswijze is, gelet op artikel 6.9 van Awb, binnen de gestelde periode ingediend, dan wel tijdig per post bezorgd en ontvangen.

3. BEANTWOORDING

De betreffende zienswijze is hierbij samengevat weergegeven.

- a. Indiener geeft aan dat het in het ontwerpwijzigingsplan geschetste historische overzicht en bestaande situatie onjuist is. De LHNO wordt genoemd, maar heeft nooit op deze locatie gestaan. Op het terrein waar in dit wijzigingsplan sprake van is, stonden een aantal schoollokalen van de Roncallischool. Het grootste deel van dit terrein, tussen de lokalen en de Padevoortseallee, was een speelplaats waar kinderen uit de buurt vrij konden spelen. Het terrein was gedeeltelijk beplant met bomen en groen. Deze situatie heeft bestaan tot 2010, omdat de Roncallischool moest worden aangepast aan de huidige situatie en milieueisen. De lokalen langs de Delweg werden gesloopt, maar het terrein bleef in aangepaste vorm zijn functie behouden.

Volgens de indiener gebruikt de school dit terrein nog steeds in de pauzes en tijdens activiteiten. Daarnaast verwacht indiener dat de situatie rondom corona nog wel even zal aanhouden, zodat de school deze extra ruimte dringend nodig heeft. Bovendien is een groen veld naast de school ook als deze crisis voorbij is geen overbodige luxe. De overheid wil kinderen meer met de natuur in aanraking brengen en meer laten bewegen en wat is daarbij geschikter dan een naast de school gelegen, natuurlijke ingericht plek, waar ze heerlijk kunnen spelen.

Beantwoording

Abusievelijk is in hoofdstuk 2 van het wijzigingsplan onder paragraaf 2.1 Historische situatie vermeld dat op deze locatie de voormalige LHNO heeft gestaan. Deze omissie in de Toelichting heeft echter geen gevolgen voor dit wijzigingsplan daar sec de Regels en Verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan juridische betekenis hebben. Daarnaast heeft indiener de historische situatie uitvoeriger beschreven. Dit brengt echter geen verdere consequenties met zich mee.

Voor de reactie op het gebruik van het terrein als speelveld wordt verwezen naar de reactie onder punt d.

- b. Voor de vier woningen aan de Padevoortseallee ligt een opstapplaats om de veiligheid van kinderen die worden opgehaald te garanderen. Indiener geeft aan dat het niet duidelijk is hoe het probleem veilig wordt opgelost. Tegenover de school ligt een therapeutisch centrum waar het overdag druk is. Parkeren is daar een probleem.

Beantwoording

In paragraaf 4.10 van de toelichting is aangegeven dat de minimale parkeerbehoefte 1,6 parkeerplaatsen per woning bedraagt. Voor de nieuw te realiseren woningen geldt dat er ruimte is voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast is er in de nabije omgeving voldoende ruimte aanwezig om op straat te parkeren. De gemeente verwacht niet dat de herontwikkeling van het plangebied leidt tot (verergering van) parkeeroverlast bij het therapeutisch centrum. Deze locatie ligt op enige afstand van het plangebied en bevindt zich op de hoek van de zuidelijke baan van de Padevoortseallee en de Doctor J. Hooglandstraat. Aan de zijde van de vier te realiseren woningen ligt inderdaad een opstapplaats. Een definitief bouwplan is niet voorhanden maar bij de definitieve uitwerking van de bouwplannen wordt gestreefd naar twee nieuw aan te leggen inritten waarbij rekening wordt gehouden met de opstapplaats. Uiteraard kan het voorkomen dat tijdens piekmomenten (halen/brengen) de inritten tijdelijk geblokkeerd worden. Mocht dit in de praktijk regelmatig voorkomen en leiden tot parkeerexcessen, hetgeen niet in de lijn der verwachting ligt, dan zullen wij voorzien in passende maatregelen/aanpassingen.

- c. Bij de bouw van alle woningen die ooit aan de Padevoortseallee zijn gebouwd, moest rekening gehouden worden met de rooilijn van 6 meter en een ruimte van 6 meter tussen de woningen. Indiener begrijpt niet waarom het in dit plan ineens niet meer nodig is.

Beantwoording

De ruimtelijke situatie aan de noordzijde van de Padevoortseallee is anders dan aan de zuidzijde van de Padevoortseallee. Daarom zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten ook anders. Aan de noordzijde is sprake van andere type bebouwing (de school en de huisartsenpraktijk) ten opzichte van de zuidzijde (voornamelijk twee-aangebouwde woningen). De nieuw beoogde woningen in het plangebied betreffen patiowoningen, die de bestaande rooilijn van de naastgelegen bebouwing volgen. Daarnaast geldt dat tussen de nieuw beoogde woningen en de Padevoortseallee een groenstrook en een stoep aanwezig is. Deze zorgt net als bij de woningen aan de zuidzijde van de Padevoortseallee voor de nodige

afstand tot aan de weg.

- d. Op 27 januari 2011 is het groenstructuurplan van de gemeente Montferland vastgesteld waarin staat dat de gemeente de groenstructuur in het centrum wil behouden, parken nieuw leven in wil blazen en belangrijke groenelementen wil behouden. In het wijzigingsplan wordt gesteld dat met de ontwikkeling van het plangebied de bestaande groenstructuur van het plangebied grotendeels behouden blijft. Indiener vraagt zich af hoe dit gerealiseerd gaat worden, aangezien een deel van het groen al verdwenen is, het veld wordt volgebouwd met woningen en parkeerplaatsen en ook nog een bestrate toegang tot de rijweg wordt gerealiseerd.

Aan de oostzijde van de Padevoortseallee is geen aandacht besteed aan de groenstructuur. Aan de zevensprong ligt Molen de Volharding. Met de molenbiotoop is bij het plan voldoende rekening gehouden, maar niet met de omgeving. De Padevoortseallee wordt door veel wandelaars gebruikt. De indiener zou het mooi vinden als aan de allee een aantrekkelijk park met bankjes en speeltoestellen zou liggen. Dit trekt ook jonge gezinnen aan en geeft ouderen de kans zolang mogelijk te blijven wonen. Het is volgens de indiener jammer om de plek vol te bouwen met woningen, ook omdat de gemeente zelf streeft naar meer toerisme. Het op 1 juli 2017 genomen besluit Ruimtelijke ordening is zeker niet bedoeld om een plek die al meer dan 60 jaar in gebruik is als speelplek, in te ruilen voor woningbouw. Het voorstel van de indiener is dan ook om het terrein naast de school de bestemming 'Verblijfsdoelen en Groen' te geven. De jeugd komt dan in aanraking met de natuur, kan sporten, spelen en ouderen kunnen een rustpauze nemen op een bankje.

Beantwoording

In het verleden was op de locatie een school met een schoolplein aanwezig. Het plangebied was daarbij grotendeels verhard. Na de sloop van de school is op 19 december 2013 het geldende bestemmingsplan 'Kom Zeddam' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt om ter plaatse van deze aanduiding de huidige bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in bestemmingen ten behoeve van woningbouw. Daarmee heeft de raad beoogd om, onder voorwaarden, woningbouw mogelijk te maken op de locatie.

In de gemeente Montferland is een grote vraag naar seniorenwoningen zoals hiervoor gememoreerd. Om die reden bestaat de wens om op de locatie levensloopbestendige patiowoningen te realiseren. Met de bouw van de woningen wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen.

Naast het belang van voldoende en passende woonmogelijkheden hecht de gemeente ook waarde aan het behoud en versterking van de groenstructuren en voldoende ruimte om veilig te kunnen spelen en bewegen. Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Spelen in Montferland vastgesteld. In dit beleidsplan is er voor gekozen om in te zetten op het creëren van toegankelijke grote, groene en gevarieerde ontmoetingsplekken in de woonomgeving. Onderdeel van het beleidsplan is de kansenkaart. Op deze kansenkaart zijn de locaties aangegeven die nu en in de toekomst waardevol of kansrijk zijn als speel- en ontmoetingsplek. Voor de kern Zeddam wordt ingezet op de locaties ontmoetingsplek Gildebongerd, de noordrand van Gildebongerd en het park aan de Tolhuisstraat. Voorliggend plangebied is niet aangewezen als een waardevol of kansrijke speel- en ontmoetingsplek.

Voor wat betreft de groenstructuur in het plangebied geldt dat er voornamelijk sprake is van een tijdelijke groenstructuur in de vorm van een grasveld. Voorheen is het plangebied grotendeels verhard geweest ten behoeve van een school met schoolplein. De ontwikkeling biedt mogelijkheden om de bestaande groenstructuur, in de vorm van laanbomen aan de Padevoortseallee, te versterken. Daarnaast zal aan de oostzijde van het plangebied een passende groene afscheiding tussen de woningen en de huisartsenpraktijk worden gerealiseerd.

- e. Met de reservering voor de grond voor huisartsenpraktijk de Timp geeft de gemeente de mogelijkheid voor uitbreiding, maar op deze wijze wordt de mogelijkheid voor eventuele uitbreiding van de Roncallischool ontnomen. Woningen in Zeddam worden betrokken door jonge gezinnen. In Zeddam zijn ook nog genoeg mogelijkheden voor nieuwbouw en dus het aantrekken van jonge gezinnen. Daarnaast heeft Zeddam een centrumfunctie voor omliggend agrarisch gebied en Braamt. Wanneer de school in Braamt zou moeten sluiten, wijken leerlingen uit naar de Roncallischool. Om deze redenen lijkt het de indiener geen goede zaak om het gebruik van het veld en de mogelijkheid tot uitbreiding van de school te ontnemen.

Beantwoording

Gelet op de actuele leerlingenprognose PON 2019-2033 is er geen aanleiding voor sluiting van de school in Braamt danwel uitbreiding van de Roncallischool. Wel is er een actuele behoefte aan woningen (en meer specifiek seniorenwoningen) in Zeddam. Om die reden geeft de gemeente de voorkeur om woningen te realiseren op deze locatie.

- f. Indiener begrijpt dat de gemeente op zoek is om de financiële tekorten te beperken. Maar het gaat indiener te ver om hiervoor een kinderspeelterrein en een van de weinige stukjes groen in het dorp op te offeren. Indiener geeft als alternatief voor woningbouw het terrein langs de Tolhuisstraat dat gedeeltelijk in bezit is van de gemeente. De indiener zou het de moeite waard vinden om te onderzoeken of daar woningbouw in de vorm van vrije kavels, waar veel vraag naar is, mogelijk is. Daar heeft men geen last van de Molenbotoop en zijn zeker een aantal huizen met twee verdiepingen en een zolder (dus geschikt voor gezinnen) mogelijk.

Beantwoording

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder d.

- g. Indiener vindt het vergezocht dat de zes geplande woningen nodig zouden zijn om de voorzieningen in Zeddam in stand te houden. De indiener noemt verschillende locaties in Zeddam waar woningen zijn gepland. In de Benedendorpsstraat staat Hotel Moors al vele jaren dichtgetimmerd te vergaan tot een ruïne. Daar zijn meer dan twintig woningen gepland. Ook Hotel Het Wapen van Zeddam wacht op afbraak. Hier zijn veertien woningen gepland. Aan de andere zijde van deze weg bij restaurant De Tol ligt een plan klaar voor de bouw van acht appartementen. Daarnaast is de Bloemenbuurt aan herstructurering toe. Bovendien ligt er tussen de Melegardeweg en de Terborgseweg een terrein dat jarenlang bestemd was voor woningbouw. Omdat er geen vraag was, is het plan niet doorgedaan. Het terrein is echter nog steeds beschikbaar. Misschien kan de gemeente de oude plannen weer eens tevoorschijn halen. Als al deze plannen worden uitgevoerd, lijkt het de indiener ruim voldoende om de voorzieningen in Zeddam in stand te houden.

Beantwoording

Zoals eerder aangegeven is er een grote vraag naar woningen in Zeddam. Om te voorzien in deze woningbehoefte komen meerdere locaties in aanmerking. De verschillende locaties zijn vaak ook weer geschikt voor verschillende type woningen. De zes woningen zullen op zichzelf niet de voorzieningen in Zeddam in stand houden, maar dragen wel bij aan de instandhouding.

- h. De voornaamste reden van deze zienswijze is dat indiener niet wil dat het terrein wordt volgebouwd met woningen. Het terrein is al zestig jaar in gebruik als speelterrein en indiener wil dat ook zo houden. Wanneer op deze manier de bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd in de bestemming Wonen tekent indiener daar bezwaar tegen aan. Ook de buurtbewoners willen nog gezamenlijk hun zienswijze naar voren brengen. In verband met coronamaatregelen kunnen de buurtbewoners niet bij elkaar komen. Indiener vraagt daarom dringend om te wachten met de uitvoering van de plannen totdat de buurtbewoners hun plannen hebben afgestemd.

Beantwoording

Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar de beantwoording onder d. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat het ontwerp-wijzigingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen. In deze periode heeft een ieder, zowel individueel als gezamenlijk, de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. De gemeente heeft behoudens voorliggende zienswijze geen andere zienswijzen ontvangen.

4. Conclusie Wijzigingsplan

Resumé:

In voorliggend wijzigingsplan is sprake van een transformatielocatie van een voormalig schoolgebouw naar woningbouwdoeleinden. Om woningbouw te kunnen realiseren dient de bestemming "Maatschappelijk" omgezet te worden in de bestemming "Wonen". Eén en ander conform de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Kom Zeddam, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2013.

Het is wijzigingsplan is conform de door de gemeenteraad gestelde regels in procedure gebracht.

De locatie is gelet op de ligging uitermate geschikt voor de huisvesting van medioren/senioren. Voorzien wordt in een herinrichting met zes patiowoningen.

Door de herstructurering van de locatie is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en versterking van de vitaliteit van de kern Zeddam. Ruimtelijke differentiatie, evenwichtige bevolkingsopbouw en leefbaarheid staat centraal in de transformatie van deze locatie. Met de transformatie van deze locatie naar woningbouw wordt aan genoemde volkshuisvestelijke taken voldaan. De geplande woningbouw sluit aan bij de actuele vraag vanuit de markt(vraaggericht bouwen) en draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod.

In de parkeerbehoefte wordt voorzien niet op de openbare weg maar binnen het plangebied conform de parkeernormen van het CROW. De realisatie van zes patiowoningen zal niet leiden tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie:

Op grond van artikelen 3.6 en 3.9a, lid 1 Wet ruimtelijke ordening(Wro) is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag voor het vaststellen van het wijzigingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen leiden niet tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp wijzigingsplan danwel het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure.

.

Behorend bij besluit van burgemeester en wethouders van Montferland,

d.d.....

De secretaris,

De burgemeester

M. Wagener

P. de Baat