

ZIENSWIJZENVERSLAG ONTWERPWIJZIGINGSPLAN 'BUITENGEBIED, WIJZIGING MELDERSTRAAT 23'

1 Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging Melderstraat 23' heeft met ingang van 7 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt door de onderstaande personen/ instanties:

1. G.G.M. Godschalk, Melderstraat 21, 6942 NK DIDAM, d.d. 7 april 2013, ontvangen op 8 april 2013;
2. R. Barthen van 't Bonte Paard Advies, adviseur namens de fam. Beursken, Loilseweg 3, 6941 DA DIDAM, d.d. 15 april 2013, ontvangen 16 april 2013;

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

2 Zienswijze

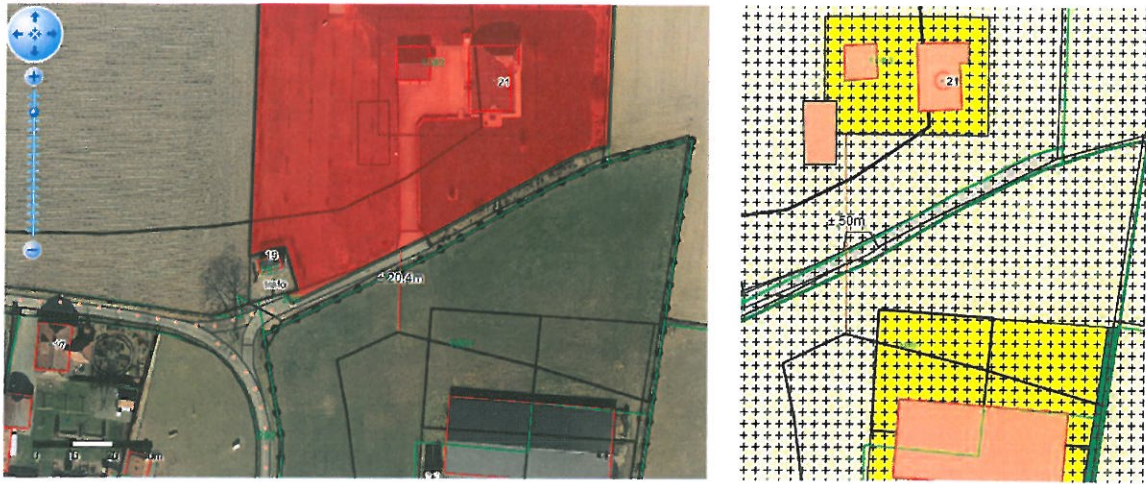
- 2.1 *Samenvatting zienswijze van de heer G.G.M. Godschalk, Melderstraat 21, 6942 NK DIDAM.*
De bebouwingsgrens van de nieuwbouw komt op zo'n 13 m van de erfgrens te liggen terwijl in de huidige situatie de bebouwing op zo'n 40 à 50 m van de erfgrens staat. In de toekomstige situatie wil men deze afstand tot aan de nieuwe woningen met tuinen graag behouden. Verder vreest men voor geluidsoverlast van de toekomstige bewoners/kinderen als het tussenliggende weiland in gebruik wordt genomen als tuin, waarop eventueel tuinhuisjes gebouwd kunnen worden en dat daarmee het woongenot wordt aangetast en de verkoopwaarde van de woning doet kelderen. Indien het weiland tussen de huidige achterzijde van de schuur en de erfgrens van de heer Godschalk ook na wijziging weiland moet blijven en er geen tuinen met bebouwing voor in de plaats komt, dan bestaat geen bezwaar tegen deze wijziging. Wanneer de plannen niet worden gewijzigd zal een planschadeverzoek volgen. Tot slot wordt bezwaar gemaakt tegen de beplanting voor het Nuonhuisje, dat in de bocht van de uitrit van de woning van de heer Godschalk wordt gerealiseerd. Deze beplanting ontnemt het zicht op het verkeer en neemt een stuk uitzicht vanuit de woning weg.

Reactie gemeente

Zoals de onderstaande illustraties laten zien is de afstand van de bebouwing op het perceel Melderstraat 23 tot aan de erfgrens van het perceel aan de Melderstraat 21 in de huidige situatie ongeveer 45 m (linker afbeelding). In het nieuwe plan (wijzigingsplan) ligt het bebouwingsvlak van de dichtstbijzijnde bestemming 'Wonen' op ongeveer 19 m van de erfgrens (rechter afbeelding).



Echter, in de huidige situatie is het agrarisch bouwblok aan de Melderstraat 23 op ongeveer 20,5 m (kortste afstand) gelegen. In theorie kan in de huidige situatie op dit moment op deze afstand bebouwing ten behoeve van het agrarische bedrijf worden gerealiseerd (zie linker afbeelding op volgende pagina). De (kortste) afstand van het agrarische bouwblok tot aan de bestemmingsgrens 'Wonen' van het perceel Melderstraat 21 is ongeveer 50 m.



Dat in de nieuwe situatie een nieuwe woning op een kortere afstand dan de huidige varkensschuur is gelegen wordt gebouwd is een feit. De gemeente is hierbij van mening dat in de nieuwe situatie milieuhygiënisch gezien een verbeterde situatie ontstaat, aangezien in de huidige situatie op een afstand van 50 m agrarische bedrijfsbebouwing, dat de nodige (geur)overlast met zich mee brengt, gerealiseerd kan worden. Bovendien wordt in de nieuwe situatie een groot aantal agrarische opstallen, meestal in het landschap ontsierende gebouwen, aan het zicht onttrokken, wat een kwaliteitsverbetering van de omgeving betekent. De nieuwe woonbestemming komt op een kortere afstand dan 50 m van de woonbestemming van het perceel Melderstraat 21 te liggen, maar nog op een dusdanige afstand dat dit, mede gezien de functie, vanuit ruimtelijke oogpunt acceptabel wordt bevonden.

Het tussenliggende gebied behoudt zijn agrarische bestemming (zie groene gedeelte op bovenstaande rechter afbeelding), echter dit gebied wordt wel kleiner. Op grond van zowel het geldende bestemmingsplan als het wijzigingsplan is het niet mogelijk om in dit gebied tuin aan te leggen en daar bebouwing op te realiseren. Het gebied mag wel gebruikt worden door de toekomstige bewoners. Bij normaal gebruik van gronden in situaties waar buurtbewoners normaal met elkaar omgaan is niet te verwachten dat een dusdanige vorm van (geluids)overlast zal optreden, waardoor geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van dit initiatief.

Bij de planvorming voor het plangebied Melderstraat 23 is uitgegaan van de grootte van het huidige agrarische bouwblok. De vorm wijkt hiervan af en is wat langgerechter en kleiner geworden. Ook wordt het bebouwde oppervlak aanzienlijk gereduceerd. Dit was ook een van de voorwaarden om onderhavig wijzigingsplan in procedure te kunnen brengen. Verder is rekening gehouden met een ruimtelijke inpassing en een zo compact mogelijke erfopzet. Dit heeft geresulteerd in onderhavig plan. Het landschappelijke inpassingsplan (aangepaste inrichtingsschets d.d. 28 juni 2013, LooPlan) is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te waarborgen en ter compensatie van de bedrijfsbeëindiging en sloop van de bestaande opstallen beplanting aan te leggen. De beplanting in de linkerbovenhoek (ter hoogte van het trafohuisje en de uitrit van de woning aan de Melderstraat 21) is uit het plan verwijderd. Ter compensatie wordt een bredere groenstrook in het oostelijke deel van het plangebied gerealiseerd. Op dit punt wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de heer Godschalk.

2.2 *Samenvatting zienswijze R. Barthen van 't Bonte Paard Advies, adviseur namens de fam. Beursken, Loilseweg 3, 6941 DA DIDAM*

De zienswijze van de heer Barthen is namens de initiatiefnemers, de fam. Beursken, ingediend om het wijzigingsplan op enkele punten nog aangepast te kunnen krijgen. Het vrijstaande bijgebouw dient ondergebracht te worden in het woongebouw. Het woongebouw wordt hierdoor groter en moet meer ruimte krijgen en daardoor meer naar voren gesitueerd worden. Dit komt de bezonning in de achtertuinen en daarmee het leefklimaat ten goede. De T-boerderij blijft het hoofdgebouw op het nieuwe erf, maar wordt gedraaid. Hierdoor ontstaat er voor de achterburen een beter uitzicht en meer privacy.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze van de heer R. Barthen, namens de fam. Beursken, is overleg geweest over een mogelijke aanpassing van het erf dat zo min mogelijk afwijkt van de erfopzet en de Verbeelding van het ter inzage gelegen ontwerpwijzigingsplan.

Uitgangspunt was dat de bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Wonen-Woongebouw' niet groter mochten worden. Dit overleg heeft geresulteerd in een gewijzigde erfopzet, zoals aangegeven op het inpassingsplan (Inrichtingsschets d.d. 28 juni 2013) opgesteld door LooPlan. Ten opzichte van de Verbeelding wordt geschoven met de bouwvlakken van de bestemmingsvlakken. Ook wordt de aanduiding *[bg]* van de Verbeelding verwijderd. Dit komt de kwaliteit van het plan ter goede aangezien er nu minder gebouwen op het erf zijn gesitueerd. Tot slot komt de bestemming 'Groen' op de Verbeelding te vervallen en deze wordt voorzien van een aanduiding 'groen'. De grootte van deze groenstrook wordt aangepast conform de nieuwe inrichtingsschets van LooPlan (d.d. 28 juni 2013). Zowel de gemeente als de initiatiefnemers kunnen zich in deze (nieuwe) erfopzet vinden.

3. Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben deels geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan, maar niet tot het staken van de gestarte procedure van wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.9a en 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Behorend bij besluit van Burgemeester en wethouders van Montferland,

d.d. 13 augustus 2013,

Mij bekend,
De gemeentesecretaris,

T. Evers

