

ZIENSWIJZENVERSLAG

Het ontwerpbestemmingsplan Zeddamseweg 13-19, 's-Heerenberg heeft met ingang van 6 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging is eenieder de gelegenheid geboden om zienswijzen omtrent het ontwerpplan bij uw raad kenbaar te maken. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. De heer J.M. Hiddink en de heer J.J. Keurntjes, Kwartiersedijk 24 te Babberich (*ontvangen 17 september 2012*)
2. Mevrouw A.M.H. Dellaert van SRK Rechtsbijstand namens de heer T.H.E.M. Kraaijkamp, Zeddamseweg 21 te 's-Heerenberg (*ontvangen 17 oktober 2012*)

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.

1. De heer J.M. Hiddink en de heer J.J. Keurntjes, Kwartiersedijk 24 te Babberich (ontvangen 17 september 2012)

De zienswijze heeft betrekking op het volgende punt:

- 1.1 Reclamanten melden dat ze reeds vele jaren van de Woningstichting Bergh het pand Zeddamseweg 13a huren. Dit pand, dat Woningstichting Bergh voornemens is om te slopen, maakt onderdeel uit van de locatie waarop Woningstichting Bergh een nieuw appartementengebouw met zorgwoningen heeft gepland. Reclamanten melden dat Woningstichting Bergh toezeggingen heeft gedaan omtrent vervangende bedrijfsruimte. Tot op heden melden reclamanten dat Woningstichting Bergh totaal in gebreke is gebleven. Reclamanten hebben als gevolg hiervan de huuropzegging niet geaccepteerd met een rechtszaak als gevolg. Reclamanten geven aan dat eerst een afdoende regeling overeengekomen dient te worden tussen huurder en verhuurder alvorens er een verdere behandeling van het bestemmingsplan door gemeente mag plaats vinden.

Gemeentelijke reactie

- Ad. 1.1 Gezien de over en weer aangevoerde stellingen omtrent het huurgeschil is het de vraag wie van de beide partijen het bij het rechte eind heeft. Dit vraagstuk ligt bij de betrokken private partijen en is uiteindelijk ter beoordeling aan de rechterlijke macht. Dit dient los te worden gezien van het verzoek van eigenaar Woningstichting Bergh, om ter plaatse de bestemming te herzien t.b.v. een woon-zorgcomplex. Deze herziening doorloopt een wettelijk voorgeschreven bestuursrechtelijke procedure. Het plan is door de gemeente op ruimtelijke gronden positief beoordeeld en in behandeling genomen. Hiertoe is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld waarbij in de toelichting van het bestemmingsplan is omschreven waarom dit verzoek als passend is beoordeeld.

In hoofdlijnen zal door de toevoeging van 15 - 17 zorgwoningen uitvoering worden gegeven aan de gemeentelijke beleidsnotitie 'Woonzorgzones in Montferland' uit 2009. In deze beleidsnotitie is omschreven dat de gemeente concreet kiest voor de ontwikkeling van woonzorgzones. In een woonzorgzone bevinden zich voldoende woningen en woonvormen voor ouderen en mensen met een functiebeperking. Verder kenmerkt een woonzorgzone zich door een verhoogd voorzieningenniveau van ondersteuning, welzijn- en zorgdiensten. Met de realisatie van 15 - 17 zorgwoningen met 24-uurs zorg voor mensen met een verstandelijke beperking wordt bijgedragen aan de gemeentelijke opgave voor intramurale plaatsen voor ouderen en mensen met een functiebeperking.

Naast voornoemde reden speelt mee dat de gemeente streeft naar een detailhandelsbeleid dat gericht is op concentratie van aanbod in een compact en aantrekkelijk centrum zoals al verwoordt in het Masterplan 's-Heerenberg dat in 2003 door de raad is vastgesteld. Door de economische recessie, vastgoedcrisis en toenemende internetbestedingen, staat de marktruimte voor detailhandel in 's-Heerenberg onder druk. Op dit moment geeft een gerenommeerd bureau uitvoering aan het opstellen van een geactualiseerde detailhandelstructuurvisie voor het centrum van 's-Heerenberg. In het concept advies wordt geadviseerd de contour van het centrum waar detailhandel is toegestaan in te perken. Dit advies voor een meer compact centrum komt overeen met de landelijke trend en is ook vergelijkbaar met het advies uit de detailhandelstructuurvisie van 2009 voor kern Didam. Concreet betekent dit dat daar waar mogelijk buiten de contour de bestemming detailhandel wordt omgezet in een andere gewenste bestemming. Deze situatie doet zich thans voor op onderhavige locatie, immers de eigenaar van de locatie wenst zorgwoningen te ontwikkelen. Door deze omzetting van detailhandel naar zorgwoningen wordt voorkomen dat in de toekomst er een nieuwe invulling zal worden gegeven aan deze locatie met detailhandel welke concurreert met detailhandel in het compacte en aantrekkelijke centrum.

De ontwikkeling voorziet in nieuwbouw die de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. De bestaande, verouderde, leegstaande panden worden geamoveerd. Ter plaatse worden 15 - 17 zorgwoningen ontwikkeld. De opgave is gericht op herstructurering, waarbij ingezet wordt op de intensivering en optimalisering van het bebouwd gebied in het centrum van 's-Heerenberg, zoals verwoordt in het Masterplan 's-Heerenberg.

De invulling met zorgwoningen passend binnen ons zorgbeleid, de omzetting van detailhandel in zorgwoningen en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geeft ons voldoende aanleiding om de behandeling van het bestemmingsplan voort te zetten.

2. Mevrouw A.M.H. Dellaert van SRK Rechtsbijstand namens de heer T.H.E.M. Kraaijkamp, Zeddamseweg 21 te 's-Heerenberg (ontvangen 17 oktober 2012)
De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- 2.1 Reclamant benoemt dat er geen bezwaar is tegen de nieuwbouw, maar wel tegen de ruime bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemming staat gelijk aan een verhoogde mate van activiteiten in en om het perceel. Op dit moment zal er ten behoeve van de doelgroep gehandicapt worden gebouwd, maar op termijn kan deze doelgroep wijzigen waarbij een toename van overlast op voorhand niet is uit te sluiten. De te ruime bestemming verkleint de verkoopbaarheid vanwege de rechtsonzekerheid.
- 2.2 De bebouwingsmogelijkheden zijn erg ruim, het bouwblok loopt tot aan het einde van het perceel van reclamant en door een bouwhoogte van 11,5 meter zal reclamant aan één zijde van zijn perceel tegen een hoge wand van 11,5 meter aankijken en last ondervinden van schaduwwerking. Door deze bebouwingsmogelijkheden zal reclamant beperkt worden in zijn woongenot.
- 2.3 Reclamant vreest verlies van privacy door de situering van uitstekende balkons op het naastgelegen perceel en de situering van ramen in de zijmuur. Door de situering van ramen in de zijmuur zal strijd ontstaan met het burennrecht.
- 2.4 Door de situering van 17 wooneenheden en maatschappelijke ruimten op het naastgelegen perceel zal er een veelheid aan activiteiten ontstaan. Zeker nu de toe- en uitgang van het wooncomplex volgens de bouwschets direct naast het perceel van reclamant is gepositioneerd. Bovendien stelt reclamant dat de wijzigingsbevoegdheid naar de 'woonbestemming' zo ruim is geformuleerd dat naar verwachting deze altijd kan worden toegekend.

Gemeentelijke reactie

- Ad. 2.1 De bestemming 'Maatschappelijk' biedt inderdaad meerdere gebruiksmogelijkheden. Deze bestemmingsplansystematiek met ruime gebruiksmogelijkheden wordt gemeentebreed toegepast. De achterliggende gedachte is dat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' de verschillende gebruiksfuncties aan verandering onderhevig kunnen zijn. Met het opnemen van deze ruime gebruiksmogelijkheden wordt de uitwisseling van diverse functies toegestaan binnen de begrensde bebouwingmogelijkheden waardoor onnodige starheid van het bestemmingsplan wordt voorkomen. Het is immers zo dat de diverse functies binnen de bestemming 'Maatschappelijk' qua zwaarte in hoge mate gelijk zijn aan elkaar. Qua ruimtelijke uitstraling bestaat er dan ook nauwelijks onderscheid tussen de diverse functies.

In onderhavige situatie speelt er één aspect waardoor de hiervoor omschreven algemene werkwijze niet opgaat en dat betreft het aspect parkeren. In onderhavige situatie is sprake van zorgwoningen met een lage parkeernorm en beperkte parkeermogelijkheden in de buitenruimte. In dit geval is het niet gewenst dat er een andere functie in komt met een hoge parkeernorm. Voorgesteld wordt om de ruime gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Maatschappelijk' te beperken waarbij de functies verenigingsleven, sport, cultuur, opvoeding, en openbare en bijzondere dienstverlening vervallen en enkel de maatschappelijke voorzieningen ter zake van gezondheidszorg, bejaardenzorg en zorgwoningen blijven toegestaan. Deze laatstgenoemde functies kunnen beide volstaan met een lage parkeernorm.

- Ad. 2.2 In overleg met Woningstichting Bergh is het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw aangepast waardoor de planologische bebouwingsmogelijkheden zowel qua hoogte als qua diepte minder volumineus zijn. Hierdoor kunnen zowel de bebouwingshoogte als het bouwvlak worden teruggebracht. Voornoemde betekent dat het bouwvlak aan de achterzijde 2 meter minder diep wordt en dat de goot- en bouwhoogte aan de achterzijde van het resterende bouwvlak, over een diepte van 8 meter, qua goot- en bouwhoogte van 11,5 meter naar 10 meter kan worden bijgesteld. De beperking van het bouwvlak aan de achterzijde is met name toe te schrijven aan een minder ruim trappenhuis. Het trappenhuis dat gesitueerd is aan de achterzijde en grenst aan het perceel van reclamant zal 1,4 meter minder diep en 4,2 meter minder breed worden. Voorgesteld wordt om de planologische bebouwingsmogelijkheden aan te passen

- overeenkomstig de hiervoor gestelde omschrijving. Naast het minder volumineuze ontwerp heeft Woningstichting Bergh aan de zijde van reclamant een aanpassing in materialisering doorgevoerd. De bovenste bouwlaag zal i.p.v. in een donkere steensoort worden uitgevoerd in schoon metselwerk welke is voorzien van keimverf in de kleur grijs-wit. Door deze aanpassing zal het gebouw minder massief overkomen.
- Ad. 2.3 Het staat in het kader van het burennrecht een ieder vrij om op een afstand van 2 meter uit de erfgrans een raam te situeren. Voor balkons geldt, net als bij ramen, de 2 meter grens. De uiterste rand van een balkon moet zich minstens 2 meter uit de erfgrans bevinden. Binnen die afstand is een balkon niet toegestaan, tenzij de burenn toestemming hebben verleend of wanneer het balkon grenst aan een openbare weg of een openbaar water. Vanuit privacy oogpunt dienen dus alle ramen en balkons op 2 meter of meer te worden gesitueerd. Indien door middel van een constructie het zicht wordt ontnomen en de privacy is gewaarborgd kan de eis van 2 meter worden losgelaten. In voorliggend bouwplan is geen balkon op minder dan 2 meter uit de erfgrans gesitueerd. Het bouwplan kent wel ramen welke op minder dan 2 meter uit de erfgrans zijn gesitueerd. De uitvoering van deze ramen geschiedt op een dusdanig wijze dat de privacy is gewaarborgd (bijvoorbeeld een raam met melkglas).
- Ad 2.4. De diversiteit aan verschillende functies binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zal zoals voorgesteld bij ad 2.1 afnemen. Daarbij dient in oogschouw te worden genomen dat in de oude planologische situatie de bestemming 'Gemengde Doeleinden' van toepassing is voor onderhavige locatie. Binnen deze bestemming waren de gebruiksmogelijkheden vele malen uitgebreider dan in de nieuwe planologische situatie. Van een verzwaring van de functie met een toename aan activiteiten is derhalve geen sprake. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de situering van een entree planologisch niet relevant is. Zowel in de oude als nieuwe planologische situatie is de situering van een entree aan de voorgevel theoretisch overal mogelijk. Daarnaast zijn wij niet de mening toegedaan dat er sprake is van een ruime formulering van de wijzigingsbevoegdheid, waarbij de verwachting is dat deze altijd zal worden toegekend. In de wijzigingsbevoegdheid zijn objectieve criteria opgenomen waaraan voldaan moet zijn voordat de woonbestemming zal worden toegekend. In deze objectieve criteria is onder meer opgenomen dat er aan een bijbehorende parkeernorm voor wonen moet worden voldaan. Aan dit objectieve criterium kan binnen het huidige plangebied vanwege de beperkte beschikbare ruimte niet eenvoudig worden voldaan. Van een ruime formulering is derhalve geen sprake.

Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van uw zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan maar niet 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. 31 januari 2013,

Mij bekend,
De griffier,

D. Berends