

Kavelpaspoort

Benedendorpsstraat ongenummerd Zeddam

23 juni 2025

1. Wat is de vraag?

_____ is inwonster van Zeddam en starter op de woning markt. Haar doel c.q. droom is om een woning te bouwen voor zichzelf. Het projectgebied bestaat uit twee kadastrale percelen.

_____ heeft door een architect een studie laten uitvoeren naar de mogelijkheden van het perceel (zie bijlage I). Hierin is verkend wat de kenmerken zijn van het perceel en de omgeving. Op basis daarvan is een eerste schets gemaakt voor een woning die passend zou zijn op deze plek. Op dit moment maak het omgevingsplan de bouw van die woning niet mogelijk. _____ wil dit bouwplan dan ook graag bespreken met het college van B&W en op basis van een positief principebesluit het plan verder uitwerken.



Aanduiding projectgebied (bron: app.pdok.nl)



Uitsneden kadastrale kaart (bron: www.kadastralekaart.nl)

Specifiek voor dit type vraag heeft de gemeente Montferland de 'Beleidsnotitie woningbouw op inbreidingslocaties' vastgesteld. Het verzoek wijkt op dit moment nog af van de BOIL-grens voor Zeddam. Gezien echter het overkoepelende woningbouwbeleid voor woningbouw, het raadsakkoord uit 2023 en het feit dat het in stedenbouwkundig opzicht om een inbreidingslocatie gaat, zijn er voldoende aanknopingspunten voor medewerking aan dit verzoek:

1. Een deel van het plangebied ligt binnen de BOIL-grens;
2. Op een deel van het plangebied ligt een nog onbenut bouwvlak met een oppervlakte van circa 190 m² dat als het ware verplaatst wordt naar de plek voor de nieuwe woning;
3. Het plangebied heeft geen openbare functie of bijzonder ruimtelijke kwaliteiten;
4. Het plangebied maakt stedenbouwkundig deel uit van de bebouwde kom van kern Zeddam.

Het college van B&W kan de gewenste woning mogelijk maken door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hierbij kan de reguliere procedure worden toegepast met een beslistermijn van acht weken. Hiervoor moet dan wel gemotiveerd worden afgeweken van de BOIL-grens voor Zeddam. Op grond van onder meer het raadsakkoord uit 2023 is daar ook aanleiding voor. De gemeenteraad moet dit uitgangspunt uit het raadsakkoord nog vertalen naar nieuw beleid. Uw college heeft in overleg met de gemeenteraad besloten een pilot te starten waar maximaal tien initiatieven aan mee kunnen doen. Het gaat om initiatieven waarvan u verwacht dat de kans groot is dat deze binnen het toekomstige beleid voor woningbouw aan kernranden zullen passen. U heeft de initiatiefnemers van de tien pilot-projecten gevraagd een nieuw vooroverleg in te dienen. Voor het initiatief aan de Bendendorpstraat doet [naam] dit in de vorm van dit kavelpaspoort met de daarbij gevoegde bijlagen.

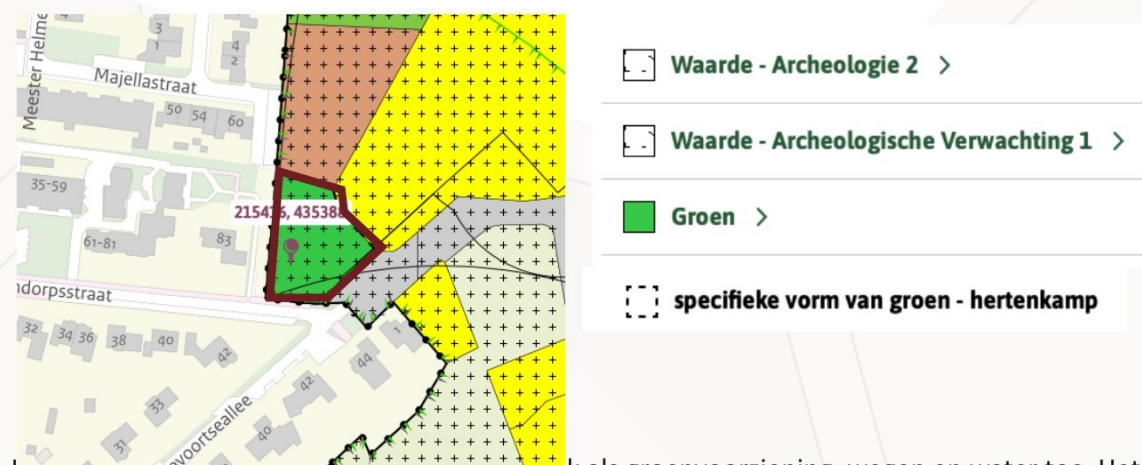
2. Wat is het planologische kader voor dit verzoek?

2.1. Wat zegt het omgevingsplan?

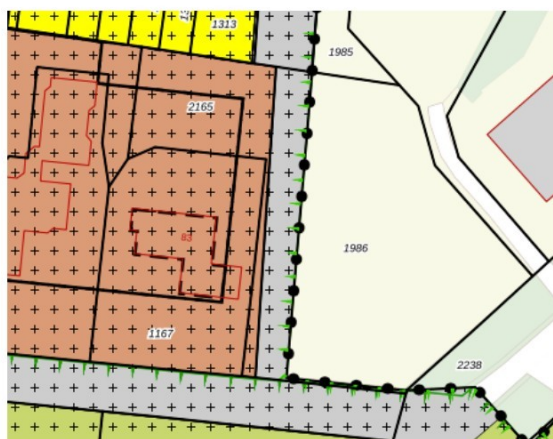
De bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente Montferland. Dat omgevingsplan is in belangrijke mate gebaseerd op voorgaande bestemmingsplannen, te weten:

- 'Kom Zeddam' (vastgesteld in 2013);
- 'Bestemmingsplan Buitengebied geconsolideerd' (vastgesteld in 2022).

Het projectgebied valt in de zin van het omgevingsplan uiteen in twee verbeeldingen. In het omgevingsplan heeft dit perceel deels de functie 'Groen' met de functieaanduiding 'hertenkamp'.



Het omgevingsplan laat onder meer het gebruik als groenvoorziening, wegen en water toe. Het is aan de eigenaresse welke van deze gebruiksmogelijkheden zijn verwezenlijkt. Het andere deel van het plangebied heeft de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Maatschappelijk' (deels met bouwvlak).



- Verkeer - Verblijfsgebied
- Waarde - Archeologische verwachting 2
- Maatschappelijk >
- bouwvlak

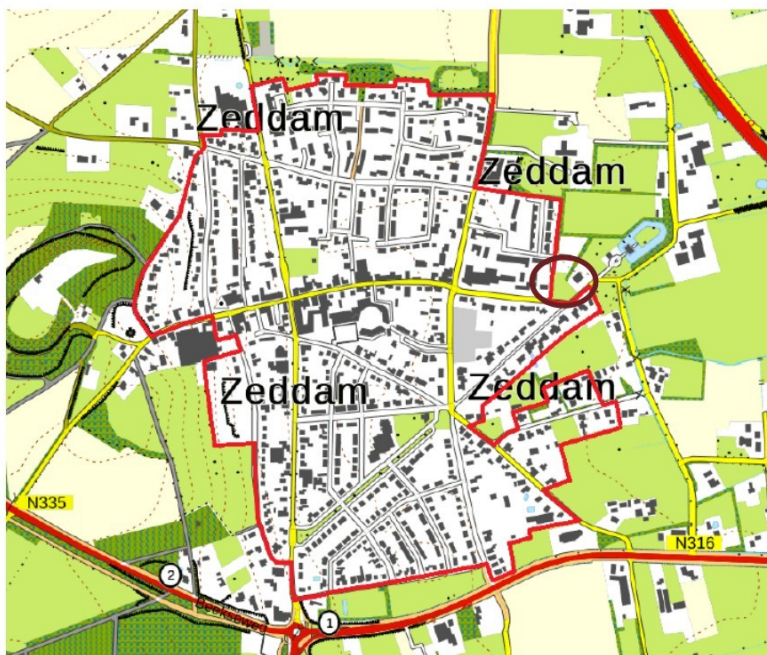
Op grond van deze bestemmingen zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' onder meer maatschappelijke voorzieningen toegelaten met bijbehorende tuinen en erven. Binnen het projectgebied ligt een bouwvlak met een oppervlakte van circa 190 m². Binnen dit vlak mag gebouwd worden ten behoeve van de bestemming tot een maximale bouwhoogte van 9 meter. Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is onder meer het gebruik als wegen, straten, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegelaten.

Tot slot heeft het projectgebied de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. De korenmolen 'De Volharding' staat op circa 250 van de grens van het projectgebied. Op grond van de planregels betekent dit dat de hoogte van bouwwerken beperkt moet worden tot maximaal 23,6 meter boven NAP. Dat is in dit geval meer dan voldoende voor de bouw van een woning met een bouwhoogte van circa 10 meter.

Het omgevingsplan laat de bouw van een woning niet toe. Het omgevingsplan bevat ook geen flexibiliteitsbepaling die de bouw van een woning op dit perceel mogelijk maakt. Er moet daarom gekeken worden naar een zogenaamde buitenplanse oplossing. Die buitenplanse oplossing kan ofwel een omgevingsplan-herziening zijn of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (in jargon kortweg bopa genoemd). In dit geval ligt een bopa het meest voor de hand. Het college van B&W is daarvoor het bevoegde gezag. De bopa kan daarbij verleend worden met de reguliere procedure.

2.2. Wat zegt het gemeentelijke beleid?

De gemeente Montferland heeft beleid opgesteld voor inbreidingsplannen tot maximaal twee woningen. Dit beleid is verwoord in de 'Beleidsnotitie woningbouw op inbreidingslocaties' (verder kortweg BOIL, vastgesteld in 2016). Het beleid is specifiek gericht op particuliere initiatieven waarbij ofwel maximaal twee woningen worden gebouwd, of een woning wordt gesplitst op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied. Wat als een inbreidingslocatie moet worden gezien in het kader van dit beleid, is op kaartbeelden vastgelegd als de 'BOIL-begrenzing'.



BOIL-begrenzing Zeddam, het perceel is omcirkeld

Het projectgebied ligt in dit geval deels binnen de BOIL-grens en deels niet. De geprojecteerde woning staat daarbij buiten de BOIL-grens op een locatie die stedenbouwkundig wel binnen de bebouwde kom van Zeddam ligt. Op dat punt wijkt het bouwplan dus af van het geldende beleid zoals verwoord in het BOIL.

Het BOIL noemt verder een aantal kwalitatieve eisen. Het gaat in dit geval om een particulier perceel dat deels als tuin en deels als weiland gebruikt wordt. De bouw van één woning leidt dan ook niet tot de aantasting van bestaande openbare voorzieningen zoals een speelplek of parkeerplaats. Het heeft geen openbare functie en heeft ook geen bijzondere groene kwaliteiten. Door de bouw van de woning te combineren met het toevoegen van nieuwe groene elementen kan de groene kwaliteit van het perceel wel sterk verbeterd worden, zowel in landschappelijke als ecologische zin. Bij het vervolg van dit project zal dit verder worden uitgewerkt aan de hand van een inrichtingsplan en een bijbehorend beplantingsplan. Daarbij zal ingegaan worden bestaande kwaliteiten (zoals de aanwezige laanbeplanting) en hoe die versterkt of aangevuld kunnen worden.

De woonvisie Montferland 2016-2020 geeft onder meer aan dat er een uitdaging ligt in het realiseren van voldoende levensloopbestendige woningen, ook in de bestaande woningvoorraad. Het gaat in dit geval om een gezinswoning die nieuw ontworpen wordt. De woning kan daarbij eenvoudig levensloopbestendig ontworpen worden. Op dat punt wordt dan ook voldaan aan de volkshuisvestelijke eisen uit het BOIL.

De nieuwe woning gaat op in het bestaande straatbeeld qua bouwwijze (vrijstaand), positionering en bouwmassa. De woning krijgt een kavel dat ruim groter is dan het in het BOIL gestelde minimum van 250 m². In dit is geval er sprake van een rustige woonstraat. Het parkeren ten behoeve van de woning kan ruimschoots binnen het eigen perceel worden opgelost. De nieuwe woning zal naar de weg gericht zijn en direct ontsloten op de bestaande weg. De woning is dan ook rechtstreeks toegankelijk voor hulpdiensten en pakketbezorgers

Bij de bouw van een woning op dit perceel treden naar verwachting geen milieu-ruimte-conflicten op gezien de ligging en de aard van de omgeving. Bij het vervolg van dit project zal dit aan de hand van een analyse van de relevante milieuaspecten en eventuele nadere onderzoeken verder in beeld gebracht worden.

Strikt genomen voldoet dit verzoek niet aan het BOIL. Dit omdat de geprojecteerde woning buiten de BOIL-grens ligt. In de volgende paragraaf ga ik nader in op dat vraagstuk.

2.3. Wat zegt het raadsakkoord 'Samenwerken voor de inwoners van Montferland'?

Het BOIL is vastgesteld in 2016. De omstandigheden op de woningmarkt zijn ingrijpend gewijzigd in de afgelopen 8 jaar sinds de vaststelling van dat beleid. De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren enorm toegenomen en de ambities van gemeente Montferland voor woningbouw zijn navenant meegestegen. Landelijk wordt er zelfs al gesproken over het 'optoppen' van gebouwen om zo extra woningen te realiseren.

In het raadsakkoord van mei 2023 is dan ook expliciet aangegeven dat het beleid geactualiseerd moet worden. De coalitiepartners geven in dat akkoord aan dat ze 'buiten het beleid van het BOIL willen kijken' als dat bijdraagt aan de groei van een kern. Dit betekent naar mijn mening niet dat je de kwaliteitsambities die in het BOIL staan geheel moet loslaten. In dit geval hoeven die kwaliteitsambities ook helemaal niet losgelaten te worden (zie paragraaf 3.2). Ik denk echter wel dat er anders gekeken kan (en moet) worden naar bepaalde beleidsuitgangspunten. In dit specifieke geval kan eenvoudig een gezinswoning kan worden toegevoegd zonder een wezenlijke ruimtelijke impact ten opzichte van de bestaande situatie. Deze zal bewoond gaan worden door een Zeddamse die op die manier in haar eigen dorp kan blijven en daar haar woondroom kan invullen. Feitelijk wordt een open plek in het bestaande straatbeeld ingevuld. Daarbij zijn er kansen om door de aanplant van nieuwe groene elementen grenzend aan het openbare gebied de kwaliteit te verbeteren. Het plan sluit daarmee direct aan bij de wensen uit het raadsakkoord van mei 2023.

Vooruitlopend op dat nieuwe beleid kan gemotiveerd worden afgeweken van het nu geldende beleid. Bij het maken van uitzonderingen de vraag aan de orde of deze uitzondering leidt tot een ongewenst precedent. Daarbij is het van belang te beseffen dat in het ruimtelijke bestuurrecht juridisch gezien gevallen niet snel gelijk zijn. Zo heeft dit geval een aantal zeer specifieke kenmerken die niet zonder meer op andere locaties van toepassing zijn:

1. Een deel van het plangebied ligt binnen de BOIL-grens;
2. Op een deel van het plangebied ligt een nog onbenut bouwvlak met een oppervlakte van circa 190 m² dat komt te vervallen;
3. Het plangebied heeft geen openbare functie of bijzonder kwaliteiten;
4. Het plangebied maakt stedenbouwkundig deel uit van de kern Zeddam.

Dit maakt deze situatie daarmee naar alle waarschijnlijkheid uniek. Er is daarmee dus ruimte om gemotiveerd af te wijken zonder dat daarbij ongewenst de deur wordt opgezet voor andere situaties.

3. Participatie

Bij ieder ruimtelijk plan speelt participatie een belangrijke rol. Het vroegtijdig informeren van omwonenden kan bijdragen aan het draagvlak voor een plan. Het kan ook vroegtijdig eventuele vraagpunten bloodleggen die verwerkt kunnen worden in het ontwerp van zowel de woning als de buitenruimte bij die woning. [REDACTED] heeft daarom al gesprekken gevoerd met omwonenden (zie bijlage II). De reacties waren daarbij overwegend positief. Een van de overburen stel zich kritisch op. Daar is natuurlijk ook alle ruimte voor in het proces dat nog gaat komen. De



insteek van de initiatiefneemster is om in gesprek te blijven en samen met de burens te onderzoeken of ze doormiddel van bijvoorbeeld de positiobering van de nieuwe woning en de aanplant van nieuwe groene elementen tot overeenstemming kunnen komen.

Buro Kwiek

Planoloog

e-mail info@burokwiek.nl

mobiel 06

Tel. 0314 64 22 65

Hanzestraat 41, 7006 RH Doetinchem

T +31 (0)314 - 642 265

E info@kwiekplanologen.nl

kwiekplanologen.nl

kwiek
Planologie en
Gebiedsontwikkeling

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen