

Portefeuillehouder : J.A.M. Derksen
Team : Ruimtelijke ontwikkeling & economie
Opsteller : 
Registratienummer : 26int00127

Openbaar vanaf 19 mei 2026

Raad: nee

Onderwerp:

BenW advies Vooroverleg Benedendorpsstraat Zeddam tegenover 42

Samenvatting:

De eigenaar van het perceel Benedendorpsstraat Zeddam tegenover 42 (het zogenaamde hertenweitje) heeft een verzoek ingediend voor medewerking aan de bouw van een woning. Dit is volgens het huidige omgevingsplan niet mogelijk. In overleg is deze casus meegenomen in de BOIL-pilot. U wordt geadviseerd in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen.

Advies (concept besluit):

In principe medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op het perceel Benedendorpsstraat Zeddam tegenover 42, onder voorwaarde dat:

1. De kavel met de bestemming wonen maximaal 1000 m2 groot is;
2. Het aanwezige voetpad behouden en openbaar toegankelijk blijft;
3. De rest van het perceel de bestemming groen behoudt of krijgt;
4. Bij de aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan een inpassingsplan wordt overlegd over hoe de kwaliteitsverbetering van het groen wordt vormgegeven;
5. De te realiseren woning een inhoud heeft van maximaal 880 m3 en een goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 3,5m en 9m;
6. Het te behouden en nieuw te realiseren groen planologisch wordt geborgd middels een wijziging van het omgevingsplan.

B&W. dd.: 12/05/2026

Nummer: 106

Besluit: Conform

Definitief besluit: Het college besluit in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op het perceel Benedendorpsstraat Zeddam tegenover 42, onder voorwaarde dat:

1. De kavel met de bestemming wonen maximaal 1000 m2 groot is.
2. Het aanwezige voetpad behouden en openbaar toegankelijk blijft.
3. De rest van het perceel de bestemming groen behoudt of krijgt.
4. Bij de aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan een inpassingsplan wordt overlegd over hoe de kwaliteitsverbetering van het groen wordt vormgegeven.
5. De te realiseren woning een inhoud heeft van maximaal 880 m3 en een goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 3,5m en 9m.
6. Het te behouden en nieuw te realiseren groen planologisch wordt geborgd middels een wijziging van het omgevingsplan.

(Wethouder Gerard Nijland is niet bij de beraadslaging en besluitvorming van dit agendapunt betrokken)

Aanleiding:

De eigenaar van het perceel Benedendorpsstraat Zeddam tegenover 42 (het zogenaamde hertenweitje) heeft een verzoek ingediend voor medewerking aan de bouw van een woning. Dit is volgens het huidige omgevingsplan niet mogelijk. In overleg is deze casus meegenomen in de BOIL-pilot. Nu dient er op basis van de ingediende documenten een keuze te worden gemaakt over de principe-houding van de gemeente ten aanzien van een eventuele vergunningaanvraag.

Overweging:

Het perceel Bergh C 1986 heeft in het huidige omgevingsplan de bestemming Groen. Perceel Bergh C 2165 heeft in het huidige omgevingsplan de bestemming Maatschappelijk. Op beide percelen ligt ook nog een gedeelte met de bestemming Verkeer. Het geheel van de locatie is op dit moment groen ingericht als hertenwei, waar inmiddels geen dieren meer gehouden worden. Over het perceel loopt een tot voorheen openbaar toegankelijk voetpad. Het perceel ligt buiten de BOIL-contour, maar strak tegen de bebouwing van Zeddam aan. Aan alle kanten wordt het perceel omringd door bebouwde percelen.

De initiatiefnemer zou graag een woning realiseren. Hieronder is van de woning een impressie opgenomen.



Het is in het omgevingsplan niet toegestaan op deze locatie een woning te realiseren, omdat er geen woning gerealiseerd mag worden binnen de bestemming 'Groen'. Op het gedeelte van het perceel waar de bestemming 'Maatschappelijk' op ligt, zou een gebouw met een maximale oppervlakte van 190 m² gerealiseerd kunnen worden, maar dit zou een maatschappelijke functie moeten hebben en zou ook geen woning mogen zijn. Op basis van het huidige beleid zou er dus geen medewerking aan het initiatief moeten worden verleend.

Het initiatief is meegenomen in de BOIL-pilot omdat het:

- Voorziet in het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad;
- Niet gelegen is in waardevol of anderszins bijzonder beschermwaardig landschap;
- Op basis van de stedenbouwkundige opzet van de omgeving naar verwachting niet leidt tot significante bezwaren van belanghebbenden;
- Ligt aan de rand van een kern.

Aandachtspunten

In de omgevingsvisie 'Ons Mooie Montferland' is een aantal keuzes gemaakt die op deze casus van toepassing zijn. Zo is deze locatie onderdeel van het dorpshart Zeddam, waarbij een eventuele ontwikkeling niet ondenkbaar zou zijn. Ook kan de ontwikkeling bijdragen aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit. In de omgevingsvisie is echter ook gesteld dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de dorpen niet ten koste mogen gaan van het bestaande groen (zie o.a. pag. 29, 41 en 44 van de omgevingsvisie).

Ten aanzien van het beschermen van het groen is het goed op te merken 1) dat deze locatie feitelijk gezien tot het buitengebied wordt gerekend (onderdeel van het voormalig

bestemmingsplan Buitengebied) en 2) dat deze locatie als 'specifieke vorm van groen – hertenkamp' is bestemd. Dit biedt, ondanks het gestelde in de omgevingsvisie, toch kansen voor een (beperkte) ontwikkeling op deze locatie. Een ontwikkeling zou namelijk bij kunnen dragen aan een kwaliteitsverbetering voor het aanwezige groen, en een verzekering van dit groen richting de toekomst. Het verbeteren van de kwaliteit van het groen wordt door de initiatiefnemers zelf ook aangedragen als meerwaarde van de ontwikkeling. Van ongewenste precedentwerking is geen sprake, omdat er in onze gemeente geen andere locaties zijn die in het buitengebied in de kernrandzone liggen, als groen/hertenkamp bestemd zijn en tegelijkertijd onderdeel uitmaken van een bebouwingslint.

Om te waarborgen dat de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de aanwezige groenstructuur kan als voorwaarde worden meegegeven dat de kavel voor de woning maximaal 1000 m² bedraagt. Dit sluit aan bij omliggende woonkavels, en zorgt ervoor dat het totale oppervlak groen door de ontwikkeling met slechts ongeveer 25% afneemt. Daarnaast kan als voorwaarde worden gesteld dat bij de aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan een inpassingsplan wordt overlegd waarin staat beschreven hoe de kwaliteitsverbetering van het groen plaats zal vinden.

Een ontwikkeling als deze kan mogelijk gemaakt worden via een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of via een wijziging van het omgevingsplan. Bij het verlenen van een vergunning blijft de huidige bestemming in stand. Dit betekent dat de eigenaar beperkt wordt, bijvoorbeeld in de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Toch wordt hier vaak voor gekozen, omdat de procedure hiervoor korter en minder uitgebreid is. U wordt echter geadviseerd om als voorwaarde mee te geven dat de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met een wijziging van het omgevingsplan. Op die manier kan namelijk de bestemming maatschappelijk, die op een deel van het perceel ligt, gewijzigd worden in groen, en daarmee de groene invulling van deze kavel worden vastgelegd.

Omdat deze locatie als een unieke locatie in het buitengebied wordt behandeld, wordt u geadviseerd om als voorwaarde mee te geven dat de woning voldoet aan de voorwaarden die gelden voor nieuw te realiseren woningen in het buitengebied bij functieverandering. Dat houdt in dat de maximale inhoud van de woning 880 m³ bedraagt, en de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 3,5 meter en 9 meter. Op die manier behandelt u de casus consistent als liggende in de kernrandzone van het buitengebied.

Het uitzicht van omwonenden is niet in bijzondere zin beschermwaardig, en de aantasting hiervan door de eventuele ontwikkeling is geen reden om geen medewerking te verlenen. Ook zorgt de eventuele bouw van de woning niet voor beperkingen voor de nabijgelegen scouting, zodat deze onverminderd de activiteiten kan doorzetten. Het pad wat over het perceel loopt zou weer in de openbaarheid hersteld moeten worden. Dat hoeft de ontwikkeling echter niet in de weg te staan.

Vanuit de participatie (zie hieronder) komen geen bezwaren naar voren die ruimtelijk gezien zo zwaar wegen dat dit de ontwikkeling in de weg zou staan.

Advies

Kijkend naar bovenstaande wordt u geadviseerd om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning aan de Benedendorpsstraat tegenover 42 in Zeddam, onder de volgende voorwaarden:

1. De kavel met de bestemming wonen maximaal 1000 m² groot is;
2. Het aanwezige voetpad behouden en openbaar toegankelijk blijft;
3. De rest van het perceel de bestemming groen behoudt of krijgt;
4. Bij de aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan een inpassingsplan wordt overlegd over hoe de kwaliteitsverbetering van het groen wordt vormgegeven;
5. De te realiseren woning een inhoud heeft van maximaal 880 m³ en een goot- en nokhoogte van respectievelijk maximaal 3,5m en 9m;
6. Het te behouden en nieuw te realiseren groen planologisch wordt geborgd middels een wijziging van het omgevingsplan.

Ambtelijke afstemming:

Het initiatief is besproken in het Afwijkende Plannen Overleg met medewerkers van de teams Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie, Vergunningen en Handhaving. Dit B&W-advies is nogmaals in dit overleg besproken. Vanwege de verwachte precedentwerking, de impact op de omgeving, het verlies aan groen in het dorpshart en de mogelijke impact op de nabijgelegen maatschappelijke

functie werd geadviseerd geen medewerking te verlenen aan het initiatief. De genoemde argumenten zijn hierboven ook benoemd.

Afstemming met portefeuillehouder:

Dit advies is afgestemd met de portefeuillehouder op 22 april 2026 en akkoord bevonden.

Participatie:

Er zijn signalen binnengekomen van tegenstand van omwonenden tegen de ontwikkeling. Deze tegenstand lijkt vooral gericht te zijn op de volgende twee punten:

- De manier waarop de grond is verkregen en welke beloftes destijds naar de buurt zijn gedaan. Dit is niet ruimtelijk relevant en kunnen we dus niet meewegen in de ruimtelijke toets of de ontwikkeling op deze plek wenselijk is.
- Het verdwijnen van het groene plekje in de kern en het mogelijk verdwijnen van vrij uitzicht. Dit is hierboven meegenomen.

Het nieuwe participatieverslag van de indieners toont goed aan welke belangen er spelen. Omdat het participatieverslag veel persoonsgegevens bevat is deze niet als bijlage toegevoegd aan dit advies.

De omwonenden die een brief hadden verzonden aan de gemeente over deze casus, zullen na het besluit van het college ambtelijk op de hoogte worden gesteld van het besluit.

Financiën:

Dit advies heeft geen financiële consequenties.

Bijlagen:

Er zijn geen bijlagen bij dit advies.

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