

Buro Kwiek B.V.
Hanzestraat 5
7006 RH DOETINCHEM

Gemeentehuis | Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
T | (0316) 291 391
I | www.montferland.info
E | gemeente@montferland.info

Behandeld door: 
Ons kenmerk: Z2025-00001132
Uw kenmerk:
Documentnr.: D2026-00006742

Telefoonnummer: 0316-
Behorend bij:
Uw brief van:

Onderwerp: **Eindresultaat vooroverleg**

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 3 juli 2025 een verzoek voor een vooroverleg ingediend voor het bouwen van een woning aan de Benedendorpsstraat Zeddam. In deze brief staan de uitkomsten van onze eindbeoordeling.

Op welke onderdeel wilt u uw plan getoetst hebben?

U heeft aangegeven dat gaat om de om de activiteit:

- het gebruik wijzigen
- het bouwen en/of verbouwen
- een in- en uitrit

U wilt weten?

- of het plan kans van slagen heeft

Wij geven onder voorwaarden positief advies over uw plan

Voor het perceel Benedendorpsstraat Zeddam, tegenover 42 (het zogenaamde hertenweitje) is een verzoek ingediend voor medewerking aan de bouw van een woning.

Het perceel kadastraal: Bergh C 1986, heeft in het geldende omgevingsplan de bestemming "Groen". Het perceel kadastraal: Bergh C 2165, heeft in het geldende 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. Ook ligt het perceel strak tegen de bebouwing van Zeddam aan. Aan alle kanten wordt het perceel omringd door bebouwde percelen.

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 basis van het huidige beleid zou er dus geen medewerking aan het initiatief moeten worden verleend. Het perceel ligt buiten de Beleidsnotitie Woningbouw op Inbreidingslocatie (BOIL)-contour, maar 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.

Op 12 mei 2026 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een woning onder voorwaarde dat:

1. de kavel met de bestemming wonen maximaal 1.000 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 3,5 meter en 9 meter;
6. het te behouden en nieuw te realiseren groen planologisch wordt geborgd middels een wijziging van het omgevingsplan.

Toelichting

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 dat deze locatie feitelijk gezien tot het buitengebied wordt gerekend (onderdeel van het voormalig bestemmingsplan Buitengebied) en 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 wordt als voorwaarde worden meegegeven dat de kavel voor de woning maximaal 1.000 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 wordt als voorwaarde 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 omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of via een wijziging van het omgevingsplan. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning blijft de huidige bestemming in stand. Als voorwaarde wordt meegegeven dat de ontwikkeling alleen 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 als voorwaarde meegegeven 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 behandelen wij dit plan 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 komen vooralsnog geen bezwaren naar voren die ruimtelijk gezien zo zwaar wegen dat dit de ontwikkeling in de weg zou staan

Om het plan te kunnen realiseren heeft u mogelijk nog toestemmingen nodig. In de bijgevoegde bijlage staan aandachtspunten waar u rekening mee moet houden.

Let op

Deze beoordeling van het vooroverleg is geen besluit. U kunt daarom geen bezwaar maken.

U kunt aan de inhoud van deze brief geen rechten ontlenen. De beoordeling van uw vooroverleg is een eerste globale beoordeling en is gebaseerd op uw verzoek. Wij gaan er van uit dat de door u bijgevoegde ingediende gegevens juist en volledig zijn.

Wij brengen u kosten in rekening

U moet voor het in behandeling nemen van de aanvraag [redacted] betalen. Verderop in deze brief staat de factuur/aanslag met de betalingsgegevens. Op de factuur/aanslag staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten.

De kosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan zijn terug te vinden in de legesverordening. Het tarief voor het jaar 2026 bedraagt € 15.000,- (artikel 2.21, legesverordening Montferland 2026). Mogelijk worden er nog andere legeskosten in rekening gebracht, deze zijn terug te vinden in hoofdstuk 2 van de legesverordening.

Vragen

Voor vragen over de wijziging van het omgevingsplan kunt u contact opnemen met [redacted] [redacted] Hij is te bereiken via [redacted] [@montferland.info](mailto:[redacted]@montferland.info) of via 0316-[redacted]

Heeft u andere vragen? Neem dan contact op met [redacted] Dit kan via 0316-[redacted] of via [redacted] [@montferland.info](mailto:[redacted]@montferland.info). Vermeld hierin dan het kenmerknummer dat boven in deze brief is opgenomen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Montferland,

[redacted]
[redacted]

Bijlagen

- Factuur/aanslag leges
- Aanvullende aandachtspunten

FACTUUR / AANSLAG**AAN**

Buro Kwiek B.V.
Hanzestraat 5
7006 RH DOETINCHEM

KENMERK

nummer	Z2025-00001132
datum	19 mei 2026



Gemeentehuis | Bergvredestraat 10
6942 GK Didam
T (0316) 291 391
I www.montferland.info
E gemeente@montferland.info

BETALEN

activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
Omgevingsoverleg ofwel vooroverleg startbedrag	2.4.1.a	€ 255,00
Omgevingsoverleg bouwkosten	2.4.1.b	€ 525,00
Totaal		€ 780,00

U moet **binnen 30 dagen** na verzending van deze factuur betalen op bankrekening:

Bank Nederlandse Gemeente
Gemeente Montferland, rekening belasting
IBAN: NL64BNGH0285114212 (BIC-code: BNGHNL2G)
Daarbij ook het volgende kenmerk aangeven: Z2025-00001132

Uitgangspunten voor berekening	Bedrag
Opgegeven kosten	€ 350.000,-

Met vriendelijke groet,
Namens de heffingsambtenaar van Montferland,



BEZWAAR

Bent u het niet eens met de rekening/aanslag?

Als u het niet eens bent met de factuur/aanslag dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Voordat u een bezwaarschrift indient kunt u ook even bellen met r [REDACTED] telefoonnummer: [REDACTED]. Samen kunt u dan kijken of het indienen van een bezwaarschrift echt nodig is. Misschien kan het ook op een andere manier worden opgelost.

Als u toch een bezwaarschrift wilt indienen dan moet u dat doen binnen zes weken na het bekend maken van dit besluit. U kunt dat doen via onze website: www.montferland.info/bezwaarmaken.

Op deze pagina staat ook de informatie voor het indienen van een voorlopige voorziening.

Als u het bezwaarschrift liever per post opstuurt dan kan dat ook. Schrijf dan in ieder geval uw naam en adres, de datum, uw handtekening en de reden waarom u bezwaar maakt op.

Met het indienen van een bezwaarschrift schuift de betalingstermijn niet op. Als u uitstel van betaling wilt, kunt u dit in het bezwaarschrift aangeven.

BIJLAGE: Aanvullende aandachtspunten

1. Afvoer hemelwater Om wateroverlast te voorkomen, is er afgesproken om hemelwater op eigen terrein te infiltreren in de grond.
2. Beschermden dieren en planten Een aantal dieren en planten zijn beschermd zoals vogels en vleermuizen. Bepaalde activiteiten kunnen negatieve effecten hebben voor deze beschermde dieren of planten. Denk aan het isoleren of slopen van een gebouw, een boom kappen, het (ver)bouwen. Bij deze activiteiten kunnen beschermde planten en dieren verstoord of gedood worden of kan hun verblijfplaats vernield worden. Wilt u een dergelijke activiteit uitvoeren dan heeft u mogelijk ook toestemming van de provincie Gelderland nodig. Op de site van de provincie kunt u bekijken welke regels er gelden en of misschien een vergunning nodig is. [Vergunning beschermde soorten](#).

Een check via de Beschermde soorten indicator (BeSI) [Beschermde SoortenIndicator \(BeSI\) - BIJ12](#) kan meer duidelijkheid geven.

3. Netcongestie Netcongestie is de onbalans op ons elektriciteitsnet. Door een mismatch in vraag en aanbod ontstaat er als het ware file op het elektriciteitsnet. Dit is vooral een gevolg van de energietransitie waar we nu middenin zitten. Deze netcongestie is een groeiend probleem in Nederland dat aanzienlijke gevolgen heeft voor particulieren en bedrijven die nieuwe vastgoedprojecten willen starten.
Deze netcongestie kan ook gevolgen voor u hebben. Een van de directe gevolgen van netcongestie kan zijn het ontbreken van bouwstroom bij aanvang van het bouwproject of het niet tijdig kunnen verkrijgen van een huisaansluiting. Dit betekent dat voordat de bouw van uw woning van start kan gaan, de gebruikelijke voorzieningen van bouwstroom en de latere huisaansluiting niet gegarandeerd zijn. Bouwers moeten hiermee rekening houden en alternatieve oplossingen zoeken, wat kan leiden tot vertraging en hogere kosten.
U bent zelf verantwoordelijk voor het (tijdig) aanvragen van uw stroomvoorziening. Doe dit direct nadat u de omgevingsvergunning voor uw nieuwbouwproject heeft ontvangen via de website [Mijnaansluitingen.nl](#). Liander geeft echter geen enkele garantie dat op de gewenste datum ook daadwerkelijk bouwstroom/een huisaansluiting voorhanden is.
4. Privaatrecht Privaatrechtelijke zaken kunnen ervoor zorgen dat geen gebruik kan worden gemaakt van een verleende omgevingsvergunning. Wetgeving over privaatrechtelijke zaken is onder andere opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Om te voorkomen dat u geen gebruik kan maken van een vergunning, adviseren wij u in een zo vroeg mogelijk stadium te onderzoeken of er privaatrechtelijke beperkingen aanwezig zijn die uw plan kunnen belemmeren.

5. Beschermingsgebied
grondwater

Om te zorgen dat het drinkwater schoon en veilig is en blijft, wordt het grondwater dat nu of in de toekomst voor drinkwater kan worden gebruikt, beschermt. Daarom gelden er voor bepaalde gebieden extra regels wat wel of niet mag. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om regels voor het graven, boren, vloeistoffen opslaan of bodemenergiesystemen aanleggen. Regels kunnen verschillen per gebied. De provincie gaat daarover. Meer informatie kunt u nalezen via [Werkzaamheden in beschermingsgebied grondwater](#).

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