GEMEENTE ZEVENAAR
18 AUG. 2022
INGEKOMEN

Raad van de gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
17 augustus 2022	202203446/1/R4	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264156

Onderwerp
Zevenaar
bestemmingsplan Holtkamp Zevenaar

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u - ter informatie - stukken die gaan over bovengenoemde procedure.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
15 AUG. 2022
ZAAKNR.
AAN:
BEHANDELD. DD: PAR:

Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Datum
11-08-2022

Uw nummer
202203446/1/R4

T.a.v.
[redacted]

Onderwerp
Gewijzigd bestemmingsplan Holtkamp Zevenaar.
Repliek verweerschrift Gemeente Zevenaar.

Geachte [redacted],

Op 04-08-2022 is er een zitting geweest bij de Raad van State inzake de voorlopige voorziening met zaaknummer: 202203446/2/R4.

Bij binnenkomst bij de Raad van State is er door de ontvangstbalie van een gedeelte van mijn pleitnota een kopie gemaakt. Tijdens de zitting heeft de voorzieningenrechter Staatsraad Venema van mij ter zitting 2 bijlagen (e-mails) in ontvangst genomen. In de pleitnota wordt door mij verwezen naar de additionele bijlagen C, D. Voor de volledigheid van de Afdeling in de hoofdzaak voeg ik deze bijlagen toe voor het dossier:

- **Bijlage C**: bevestigings e-mail van de Gemeente Zevenaar waaruit blijkt dat Appellant een zienswijze heeft ingediend ingediend. - *1 pagina.*
- **Bijlage D**: bevestigings e-mail van de Gemeente Zevenaar waaruit blijkt dat Appellant een zienswijze heeft ingediend. - *1 pagina.*

Tijdens de zitting van 04-04-2022 heeft de gemeente een 'interne versie' van de bouwregels voor de holtkamp - 24 woningen laten zien op het grote scherm ter raadpleging. Dhr en tevens Staatsraad Venema vroeg ter zitting aan Appellant waar precies stond dat er expliciet werd geschreven "uitsluitend" en waaruit zou moeten blijken dat parkeerplaatsen alleen binnen het bouwvlak gebouwd mochten worden, m.b.t. het bouwvlak en de gebouwen- en niet gebouwen zijnde parkeerplaatsen.

Ter zitting kreeg Appellant dit onder de 'druk om direct te antwoorden' niet zo snel teruggevonden.
Het bleek echter om een 'intern stuk' te gaan en niet de definitieve versie als Appellant bij het indienen van de beroepsprocedure heeft ingezonden als bewijsstuk. - Bijlage 3 (pagina 100 t/m 115). Het betrof van de gemeente een poging om de gronden van Appellant in twijfel te trekken.

Om het antwoord aan staatsraad Venema te geven zoals verzocht ter zitting: "Het antwoord op uw vraag staat op pagina 110 onder de volgende artikelen van de bestemmingsregels:

- **artikel 1.4: definitie van bebouwing:**
  Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- **artikel 1.19: definitie van een bouwwerk:**
  Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die zich op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.
- **artikel 3.2.2. lid a:**
  bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen **uitsluitend binnen het bouwvlak** worden gebouwd, uitgezonderd toegangspoorten welke ook buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden.

  Ter onderbouwing waarom parkeerplaatsen uitsluitend op eigen terrein (bouwvlak) dienen te worden gerealiseerd.

Repliek op het verweerschrift van de gemeente van datum 02-08-2022 in logische volgorde, bij uw afdeling ingezonden onder zaaknummer 202203446/1/R4:

Feiten / tijdlijn:
De gemeenteraad stelt in haar verweer dat op 2 november 2020 de gemeente de eerste informatie heeft vrijgegeven met betrekking tot het uitgeven van kavels in het buurtschap De Holtkamp. Het betrof een grove verkavelingskaart. De exacte beschikbare kavels waren op dat moment nog niet bekend."
Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.

Op 18 augustus 2020 heeft de gemeente telefonisch laten weten aan appellant er voor de uitgifte van de kavels op de holtkamp gewerkt werd met een lijst en de wijze waarop de kavels zouden worden gaan aangeboden:

> ***Gemeente Zevenaar: "De woonwensen hebben we ontvangen van jullie en die zitten in de map en dat gaat op volgorde van binnenkomst dat we kavels gaan aanbieden."***

Bijlage 1: audio transcriptie 18-08-2020 - Appellant en mevr. [redacted] Gemeente Zevenaar. - 2 pagina's

> **"Wij zullen de kavels aanbieden aan de hand van de lijst met belangstellenden te beginnen met de personen die bovenaan staan."**

Verweerschrift gemeente Zevenaar van datum 02-08-2022 - bijlage 2 - pagina 1.

De gemeente heeft gepoogd een beeld te schetsen voor uw Afdeling:
Bij de e-mail van 22 april 2021 zijn geïnteresseerden voor een bouwkavel op de hoogte gebracht dat het uitwerkings- en wijzigingsplan van de holtkamp én de herziening van het bestemmingsplan De Holtkamp in mei in procedure zou gaan.

Tijdens de zitting op 04 augustus 2022 inzake de behandeling van 202203446/2/R4 is door Appellant ter tafel gebracht en overhandigd aan Staatsraad Venema, twee e-mails in de vorm van bijlage A en B.

> **Bijlage A van datum 28-04-2021 gaat over de wijziging i.v.m. het mogelijke fietspad.**
> **Bijlage B van datum 12-04-2022 gaat over de wijziging i.v.m. het mogelijke fietspad met aanduiding.**

Ter zitting op 04 augustus 2022 ingediend bij Staatsraad Venema.

Vervolgens stelt de gemeente de volgende alinea om het beeld te schetsen voor uw Afdeling:
Op 10 mei 2022 heeft appellant de projectassistent een e-mail verstuurd. In die e-mail laat hij weten dat hij heeft vernomen dat zij '(...) een plekje in de goede richting waren gezakt, naar nummer 4. 'en stelt hij een aanvullende vraag. Diezelfde dag heeft de projectassistent op de e-mail van appellant geantwoord. Verwezen wordt naar bijlage 3 uit het verweerschrift van de Gemeente.
Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.

Volgens Appellant beoogt de gemeente met deze alinea het beeld te wekken bij de Afdeling dat de gemeente iedereen netjes heeft geïnformeerd over de inhoud van het wijzigingsplan van de holtkamp. De waarheid is echter anders.

Appellant stelt dat in bijlage 3 uit het verweerschrift van de Gemeente juist blijkt dat Appellant en derden zelfs op 10 mei 2021 toch echt een ander idee hadden bij de uitwerking van de plannen door de Gemeente. De datum zoals geschetst door de gemeente klopt niet en had zoals aangetoond 10 mei 2021 moeten zijn.

> **Gemeente Zevenaar: "De kavelpaspoorten waarin o.a. maatvoering, bouwvlak en stedenbouwkundig plan opgenomen, moeten nog worden uitgewerkt..."**

Verweerschrift gemeente Zevenaar van datum 02-08-2022 - bijlage 3 - pagina 1.

Deze e-mail van de Gemeente Zevenaar had volgens Appellant en derden niets te maken met het aangevochten besluit: vastgestelde wijzigingsplan van de Holtkamp (24 woningen) waaraan de gemeente probeert te refereren.

De gemeente vergeet hierbij tevens te vermelden dat alle eisers in de bodemprocedure aanhangig bij de Rechtbank Gelderland net als Appellant verklaren dat met hen gecommuniceerd is betreft de wijziging: het fietspad betrof:

Mede eisers in de bodemprocedure inzake de Holtkamp verklaren allen dat zij door de gemeente voor en na deze datum op het verkeerde been zijn gezet en dat deze wijziging inhoudelijk betrof: De realisatie betrof volgens hen een door fietspad door het geel gearceerde gebied op de holtkamp.

Bijlage 2: verklaringen m.b.t. het wijzigingsplan van de Holtkamp en het vertrouwensbeginsel. - 5 pagina's.

Zienswijze:

- De gemeenteraad stelt dat zij op 29 juni 2022 aan de RVS heeft laten weten dat appellant geen zienswijze heeft ingediend. Appellant zou dat zelf erkennen in zijn stukken.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.
  Ter voorkoming van herhaling verwijst Appellant naar de pleitnota van de zitting op 04 augustus 2022 bij uw Afdeling.

  In de pleitnota van Appellant op 04 augustus 2022 staat onder de kop; ingediende zienswijze niet behandeld en ingediende zienswijze nooit beantwoord dat er 3 zienswijze zijn ingediend zonder een inhoudelijke reactie te hebben mogen ontvangen.

- De gemeenteraad stelt dat appellant zelf de publicaties in de gaten moest houden....
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.
  Ter voorkoming van herhaling verwijst Appellant naar de pleitnota van Appellant tijdens de zitting op 04 augustus 2022 bij uw Afdeling. Het verweer van Appellant staat vermeld onder de koppen: Uitzondering op de formele rechtskracht, ter kennis nemen van de publicaties, verschoonbare termijnoverschrijding zienswijze; redenen voor het niet tijdig hebben ingediend van een zienswijze en de verklaring medestanders. Dit zijn alle redenen waarom het verweer van de gemeente niet slaagt.

Belanghebbende:

- De gemeenteraad stelt dat appellant te ver weg woont en daarom geen belanghebbende kan zijn.
- De gemeenteraad stelt dat bijzondere omstandigheden zijn en dus geen belanghebbende kan zijn.
- De gemeenteraad stelt dat de uitspraak in de bodemprocedure 'slechts' een vonnis in incident betreft en appellant daarom geen belanghebbende kan zijn.
- De gemeenteraad stelt dat er veel te veel onzekerheid is om te kunnen spreken van een rechtstreeks betrokken belang en daarom zou appellant geen belanghebbende zijn.
- De gemeenteraad stelt dat appellant geen kavel optie heeft gehad, dat de uitgifteprocedure definitief was gestaakt en daarom geen belanghebbende kan zijn.
- De gemeenteraad stelt dat er met appellant geen overeenstemming was inzake kavel en prijs daarom geen belanghebbende kan zijn.
- De gemeenteraad stelt dat appellant daarna nog kon kiezen uit drie kavels. Volgens de gemeenteraad kan appellant de kavel kiezen met het minste overlast en zou daarom geen belanghebbende zijn.

  Het verweer van de Gemeente Zevenaar in de boven 7 punten is volgens Appellant niet correct.
  Ter voorkoming van herhaling verwijst Appellant naar de pleitnota van Appellant en de zitting beantwoording van de vragen van Staatsraad Venema op 04 augustus 2022 bij uw Afdeling.

  Het verweer en het belang van Appellant is tijdens de zitting uitgebreid en succesvol betoogt.

TUSSENCONCLUSIE:

- De gemeenteraad stelt dat er geen zienswijze is ingediend binnen een verschoonbare termijnoverschrijding.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.
  Appellant verwijst naar de kop en het verweer van Appellant onder Zienswijze hierboven.

Schending van vertrouwen, onbehoorlijke handelswijze en onbehoorlijk bestuur:

- De gemeenteraad stelt dat appellant het ontwerp had kunnen inzien op ruimtelijkeplannen.nl en zich een beeld kon vormen van het plan.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.
  Het ontwerp en de verbeelding was niet in te zien op ruimtelijkeplannen.nl zoals de gemeente betoogt. Uit de gronden aangeleverd door Appellant bleek eerder al dat er alleen een vlak te zien was, dat de verbeelding ontbrak en dat uitgebreide bebouwing van 24 woningen afwijkt van wat in onder het vertrouwensbeginsel is gedeeld met Appellant en derden.
- De gemeenteraad stelt dat het slechts op twee punten afwijkt.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.
  Van 1 naar 24 woningen is een grote afwijking net als de toevoeging van 0 naar 32 parkeerplaatsen. De historische invulling wijkt tevens af van het bestaande en de bouwregels zijn in grote mate anders dan die van het omliggende en het bestaande / pre gewijzigde plan.
- De gemeenteraad stelt dat er niet strak is omlijnd vastgelegd is waar precies mag worden gebouwd, dit biedt meer flexibiliteit.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.
  De juridische driehoek van de verbeelding, bouwregels en het bestemmingsplan zorgen juist voor een strakke omlijning. De bouwregels zijn vastgesteld en bieden geen flexibiliteit i.c.m. met het bestemmingsplan.
- De gemeenteraad stelt dat er niet zoals in de bouwregels staat tot 14 meter hoog gebouwd kan worden.
- De gemeenteraad stelt dat er natuurlijk nooit een gebouw van 14 hoog met een footprint van 4251 m2 zijnde het volledig bouwvlak gebouwd kan worden.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.
  Appellant heeft in de eerder aangeleverde gronden aangetoond voor uw Afdeling dat in de bouwregels staat dat er zelfs een 10% afwijking mogelijk is tot een hoogte van 15.4 m.

Ter zitting is op 04 augustus 2022 bij uw Afdeling door Staatsraad Venema bevestigd dat de bouwhoogte betreft: 14 m + 10% afwijking. (15.4 m bouwhoogte)

- De gemeenteraad stelt dat de plansystematiek niet onderdoet voor de wens om een groen erf met behoud van historische structuur te realiseren.
- De gemeenteraad stelt dat er in het plan zelf immers ook tuinen erven enz toegestaan. Daarom staat het bestemmingsplan niet in de weg van de ambitie.
- De gemeenteraad stelt dat wat er in het kavelpaspoort staat van appellant niet afwijkt van de plansystematiek.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.
  De bovenstaande 3 punten van de Gemeente Zevenaar stellen dat de gemeente Zevenaar een groen erf met behoud van historische structuur wenst te realiseren. Het concept zoals ter zitting getoond wijkt dusdanig af dat er van behoud én een historische structuur (1 woning met omliggend groen) geen sprake is.
- De gemeenteraad stelt dat de conceptschets van de ontwikkelaar laat zien dat het mogelijk is om binnen de regels recht te doen aan de kavelpaspoorten.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.
  Tijdens de zitting bij uw Afdeling op 04 augustus 2022 is er een 'concept' getoond door de Gemeente. Dit concept kan volgens de bouwregels en het bestemmingsplan niet worden gerealiseerd.

Aan het getoonde concept kunnen geen recht worden ontleend.

Indien de ontwikkelaar zich op een moment terugtrekt, sinds er geen koopovereenkomst noch een projectovereenkomst is afgesloten valt niet uit te sluiten dat een andere invulling zal worden gegeven aan het plan op basis van de bouwregels en het bestemmingsplan door een andere ontwikkelaar.

Het recht doen aan de kavelpaspoorten en het gewekte vertrouwen qua invulling van het bestemmingsgebied kan op de wijze (op basis van het concept) niet worden waargemaakt.

- De gemeenteraad stelt dat kan worden opgemerkt dat er met het vastgestelde plan een nieuw erf wordt gerealiseerd dat zou kunnen verwijzen naar het oude deel.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.
  Tijdens de zitting op 04 augustus 2022 is door Staatsraad Venema de vraag gesteld aan de Gemeente Zevenaar hoe zij de verwijzing zag naar het historische karakter van het erf zelf zag. Op deze en anders geformuleerde vragen met eenzelfde strekking kwam geen antwoord beter dan; er stond bebouwing en dat komt er nu wederom. Na het realiseren van het beoogde plan van de Gemeente is er geen sprake meer van een erf.

De definitie van een erf is een woning met een lap grond rondom het gebouw.

Uit jurisprudentie op het gebied van erfgoed en ruimte heeft uw Afdeling diverse uitspraken gedaan over het beschermde stadsgezicht, aanhoudingsplicht, cultuurhistorische kwaliteiten, overige ruimtelijke overwegingen en beschermde stads- en dorpsgezichten.

Uit de jurisprudentie valt vast te stellen dat dit betekent dat (aangezien onderzoek naar de effecten van bebouwing op o.a. cultuurhistorische kwaliteiten niet is verricht) het plan in staat is met de goede ruimtelijke ordening.

Het onderzoek indien er al sprake kan zijn van een onderzoek is niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en het plan zou daarom moeten worden vernietigd.

Bijv zaaknummer 200700399/1 datum 26 maart 2008, en 201113385/1/R2 van datum 17 oktober 2012.

Een gemeente is bij vaststelling van een bestemmingsplan verplicht in de toelichting aan te geven op welke manier rekening is gehouden met cultuurhistorische (archeologische en 'overige') waarden.

Een gemeente dient aan te geven hoe met deze waarden rekening is gehouden en wat de relatie met het omringende gebied is. Bovendien moet worden aangegeven wat de verhouding met aangrenzende gebieden is.

In de uitspraak van de RvS (200402189 van datum 13 10 2004) is een semi vergelijkbare situatie omschreven ivm een bestemmingsplan met een dubbelbestemming en was deze in strijd geacht met het rechtszekerheidsbeginsel. De gemeente had in deze uitspraak een nadere afweging ingebouwd bij de aanvraag van een vergunning. Dit had tot gevolg dat de wenselijkheid van een ontwikkeling pas op een later moment beoordeeld zou worden.

Hiermee werd niet voldaan aan de eis dat (bij vaststellen van het plan) voldoende zekerheid moet bestaan over alle mogelijke ontwikkelingen.

Erkenning en behoud van het historische erf
De gemeente stelt invulling te willen geven aan het historische behoud. Dit is een erkenning van de bijzondere cultuurhistorische waarde van een gebied.

Het doel van het behoud van het bestaande erf zou dan ook moeten zijn om bij wijzigingen te streven naar zo weinig mogelijk aantasting van de kenmerkende karakteristieken van het erf en gezicht.

Appellant is van mening dat bovenstaande uitspraken en andere waardeoordelen en uitspraken van de Afdeling tevens van toepassing zijn op het aangevochten besluit en deze daarom moet worden vernietigd.

bronverwijzing naar uitspraken van uw Afdeling:
https://www.cultureelerfgoed.nl/binaries/cultureelerfgoed/documenten/publicaties/2017/01/01/jurisprudentie-op-het-gebied-van-erfgoed-en-ruimte/Jurisprudentie_op_het_gebied_van_erfgoed_en_ruimte.pdf (Document van de Rijksdienst).

- De gemeenteraad stelt dat er niet is gecommuniceerd dat het oude erf in stand zou blijven.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.
  Vast staat dat de boerderij op het erf gesloopt moest worden. De invulling en de mate waarin het erf in stand zou blijven is wel gecommuniceerd. Appellant en anderen verwijzen naar de eerder ingebrachte verklaring.

Geen goede ruimtelijke ordening:

Frustreren duurzaam bouwen:

- De gemeenteraad stelt dat de kavels verplicht op het warmtenet worden aangesloten.
- De gemeenteraad stelt dat er van onaanvaardbare beperking van lichtinval en het frustreren van duurzaam bouwen geen sprake is.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar in de bovenstaande 2 punten is volgens Appellant niet correct.

Appellant wil juist af / geen gebruik maken van de aansluiting op het warmtenet, een houtsnipper verbrandend (warmtenet). Dit is alleen mogelijk gebleken ná de afkoop van een kettingbeding.

Bijlage 3: concept koopovereenkomst kettingbeding warmtenet artikel 19, 19.1, 19.2 en 19.3. - 3 pagina's.

Appellant wenst een groener alternatief te plaatsen o.b.v. warmtepomp. Appellant wordt hierin gefrustreerd doordat hij dit van de Gemeente enkel mag realiseren na het betalen van de boete van het kettingbeding inzake de stadsverwarming.

De gemeente had de voorwaarden voor het opzeggen moeten opnemen in de warmteovereenkomst en niet in de koopovereenkomst van de grond.

De gemeente had tevens kunnen kiezen voor een kwalitatieve verplichting m.b.t. het duurzaam bouwen en de warmtevoorziening.

Appellant betwist of een kettingbeding stand houdt bij de aanwezigheid van alternatieve mogelijkheden waaronder de opname van een kwalitatieve verplichting. Een beding dat door inhoud of strekking in strijd is met de goede zeden of de openbare orde is nietig.

Appellant vraagt van uw afdeling een verklaring voor recht dat het een kettingbeding zoals beoogd door de Gemeente m.b.t. de afname van de stadsverwarming waarbij enkel afstand kan worden gedaan door het betalen van een boete, nietig is doordat het voorts niet voorziet in een afbakening van datgene waarop de afstand van rechtsbeschermingsmogelijkheden betrekking heeft. Anders gezegd, degene die afstand doet van zijn grondrecht, weet eigenlijk niet waar hij precies afstand van doet. Volgens het beding mag de eigenaar van de grond / woning en bij de verkoop van de grond op een later moment namelijk niet zonder het kettingbeding op te nemen bezwaar maken. Appellant vraagt uw Afdeling dan ook om het kettingbeding onverenigbaar te verklaren met de in de Nederlandse rechtsorde verankerde fundamentele rechtsbeginselen.

Indien uw afdeling van mening is dat het betreffende kettingbeding rechtsgeldig is accepteert Appellant dit onder de door de gemeente Zevenaar uitgesproken "er valt over het contract niet te onderhandelen".

Privacy:

- De gemeenteraad stelt dat appellant een andere kavel kan kiezen.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.

> **Appellant heeft ter zitting op 04 augustus 2022 op verzoek van Staatsraad Venema aangewezen dat de beschikbare kavels geen verschil brengen in de meer- of mindere mate van aantasting van Appellant. Het aangevochten besluit heeft een direct effect op alle omliggende kavels.**

Parkeren:

- De gemeenteraad stelt dat appellant stelt dat parkeerplaatsen moeten worden gezien als bouwwerken en derhalve dienen mee te tellen als bebouwd oppervlak.
- De gemeenteraad stelt dat deze stelling te weerspreken.
- De gemeenteraad stelt dat bij parkeren is geen sprake van een constructie. Daarom zijn ze niet aan te merken als bouwwerken.
- De gemeenteraad stelt dat parkeerplaatsen daarom niet meetellen als bebouwd oppervlak.
- De gemeenteraad stelt dat het realiseren van 32 parkeerplaatsen zoveel als mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, maar dat mag ook in openbaar gebied worden vormgegeven.
- De gemeenteraad stelt dat het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen zonder meer mogelijk is en zonder dat de ruimtelijke uitstraling in het geding komt.
- De gemeenteraad stelt dat parkeerplaatsen planologisch zijn toegestaan en dat het valt af te leiden uit de genoemde plansystematiek.
- De gemeenteraad stelt dat gebouwde parkeerplaats voorzieningen apart worden benoemd in de bestemmingsomschrijving en dat daar niet aan af valt te doen?
- De gemeenteraad concludeert dat het aspect parkeren geen belemmering vormde voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Het verweer van de Gemeente Zevenaar in de bovenstaande 9 punten is volgens Appellant niet correct.

Zoals eerder betoogd staat in de bouwregels letterlijk:

artikel 1.4: definitie van bebouwing:
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

artikel 1.19: definitie van een bouwwerk:

> **Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die zich op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.**

artikel 3.2.2. lid a:
bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen **uitsluitend binnen het bouwvlak** worden gebouwd, uitgezonderd toegangspoorten welke ook buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden.

Het verweer van de Gemeente Zevenaar dat er random in de wijk parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden wordt door Appellant bestreden. Dit staat nergens

> **Parkeerplaatsen dienen uitsluitend in het bouwvlak gerealiseerd te worden.**

In het vonnis van 23-12-2019 (**ECLI:NL:RBGEL:2019:6061**) is door de rechtbank geoordeeld dat klinkerbestrating kan worden aangemerkt als bouwwerk. De rechtbank is van oordeel dat als een weg als bouwwerk wordt aangemerkt dit voor een klinkerweg niet anders

is. Ook de omstandigheid dat het hier gaat om bestrating op (met name) eigen terrein maakt dit niet anders. Daar komt bij dat de klinkerbestrating niet gemakkelijk te demonteren en te verplaatsen is. Gelet hierop is de rechtbank van oordeel dat klinkerbestrating dient te worden aangemerkt als bouwwerk.

In het Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Zevenaar
url: https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=zevenaar&id=100091604

Er zijn geen regels opgenomen waaruit blijkt dat parkeren / parkeerplaatsen random geplaatst in Zevenaar gekoppeld kunnen worden aan het bestreden besluit. Bovendien is bij enige afwijking van het besluit een uitgebreide motivering nodig waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en moet een wijzigingsplan voorzien worden van een goede ruimtelijke motivering waaruit de noodzaak en gevolgen voor de wijziging worden toegelicht.

<u>Woon- en leefklimaat en waardevermindering:</u>

- De gemeenteraad concludeert dat er geen woon- en leefklimaat en waarde verminderde belemmeringen zijn.
  Het verweer van de Gemeente Zevenaar is volgens Appellant niet correct.

  Het woon- en leefklimaat en waarde verminderende belemmeringen zijn evident.

  Het aangevochten besluit staat naast alle reeds aangeleverde gronden in de weg aan het speelterrein welke bedoeld is voor de kinderen in de buurt en draagt daarmee niet bij aan de leefbaarheid van de buurt en daarmee de goede ruimtelijke ordening.

<u>Locatiekeuze:</u>

- De gemeenteraad stelt dat appellant verwijst naar een niet juridisch bindende toelichting op het bestemmingsplan.

  Tijdens de zitting op 04 augustus 2022 is Staatsraad Venema door Appellant gewezen op de tegenstrijdigheid van de Gemeente Zevenaar in haar beroep en verweer onder de door Appellant aangeleverde pleitnota kop: Verweer van de gemeente inzake de toelichtingen van het bestemmings- en het wijzigingsplan.

- De gemeenteraad stelt dat de stelling van appellant dat er ook ten westen van de holtkamp nog gebouwd had kunnen worden niet klopt, dit zou niet voor de hand liggen.
- De gemeenteraad stelt dat juist op het bevochten besluit grote getallen woningen moeten worden gerealiseerd.
- De gemeenteraad stelt dat ook deze grond niet kan leiden tot vernietiging van het vaststellingsbesluit.

  Het verweer van de Gemeente Zevenaar in de bovenstaande 4 punten is volgens Appellant niet correct.

  De wijk de holtkamp bestaat uit meerdere plandelen. Het blauwe, het rode (het bestreden besluit) en het paarse gebied.

  Het paarse plangebied biedt per definitie een betere ruimtelijke ordening en lag daarmee voor de hand om het benodigde aantal of gewenste woningen te realiseren.

  Het aangevochten besluit dient daarom vernietigd te worden.

De gemeente heeft geen aanvullende verweren aangeleverd of appellant is hiervan niet op de hoogte.

Waar nodig verzoekt Appellant uw Afdeling om de ingezonden brieven met gronden en bijlagen als herhaald en ingelast te beschouwen.

Appellant verzoekt uw Afdeling om in zaak 202203446/1/R4 Appellant voor recht gelijk te geven en het aangevochten besluit nietig te verklaren en/of te vernietigen met toewijzing van de overige vorderingen van Appellant.

Hoogachtend,

[redacted]

Gmail [redacted]

RE: Z/21/379355 - INT/22/1081744 - Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

1 bericht

[redacted]@zevenaar.nl>
Aan [redacted]@gmail.com>

20 april 2022 om 11:26

Goedemorgen [redacted]

Bedankt voor uw e-mail.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan De Holtkamp vanavond als hamerstuk wordt behandeld, kunt u helaas geen zienswijze meer indienen. Bezwaar indienen is in het kader van een bestemmingsplanprocedure sowieso niet mogelijk, het is altijd of een zienswijze of beroep bij de Raad van State. Dit omdat een bestemmingsplan wordt voorbereidt via de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure.

U vraagt mij of ik u kort kan informeren welke mogelijkheden er bestaan om te ageren tegen dit bestemmingsplan. Helaas is het na de vaststelling nog alleen mogelijk om beroep in te stellen bij de Raad van State. Let op, u dient wel te motiveren in uw beroepsschrift waarom u belanghebbende bent en u zal voor de behandeling van uw beroepsschrift griffierechten moeten betalen.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal vaak binnen twee weken gepubliceerd worden dat het bestemmingsplan is vastgesteld en dat het voor zes weken ter inzage ligt voor het beroepstermijn. In deze publicatie wordt ook uitgelegd hoe u beroep kunt indienen. De publicatie wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad (was altijd Staatscourant) en de Zevenaar Post. De publicatie in het Gemeenteblad is ook te vinden op https://www.officielebekendmakingen.nl/

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker ruimte

bijlage 6

 bijlage D

Gmail [redacted]

RE: Inzake Raadsvergaderingen 2022-2026 - 8 juni 2022.

1 bericht

Griffie Zevenaar <Griffie@zevenaar.nl> 8 juni 2022 om 17:06
Aan: [redacted]

Beste [redacted],

Uw brief aan de gemeenteraad van vandaag inzake beroepschrift Holtkamp 24 woningen is bij ons in goede orde ontvangen. De gemeenteraad neemt kennis van uw brief via de lijst ingekomen stukken in ons Raadsinformatiesysteem (ris). Vandaag is de brief door ons in het ris geplaatst en tevens worden de raads- en commissieleden eind van de middag nog geattendeerd op de ingekomen brief via onze "dagmail". Uw NAW-gegevens zijn vanwege privacy-redenen onzichtbaar gemaakt. Wanneer de inhoud om wat voor reden niet geschikt is voor publicatie op internet, laten wij dat na. Uw brief wordt dan op een andere wijze onder de aandacht van de raad gebracht.

Tegelijkertijd met het publiceren van uw brief op de website wordt er een behandeladvies gegeven. Gelet op het karakter en de inhoud van de brief luidt het behandeladvies van de raad: voor kennisgeving aannemen. Dat betekent dat er verder geen antwoord op uw brief vanuit de gemeenteraad als orgaan wordt gegeven. Het is echter wel mogelijk dat een afzonderlijk raadslid of fractie, op eigen initiatief, naar aanleiding van uw brief contact met u zoekt.

De volledige lijst met ingekomen stukken, waaronder uw brief, zal vervolgens in de raadsvergadering van 6 juli a.s. op de agenda worden geplaatst (de lijst van ingekomen stukken voor de raadsvergadering van vanavond is vorige week al afgesloten). Op dat moment neemt de gemeenteraad een formeel besluit over de behandeling van uw brief. Wanneer het besluit afwijkt van bovenstaand behandeladvies, wordt u van deze beslissing door de griffie op de hoogte gesteld. De gemeenteraad kan wel besluiten uw brief voor de eerstvolgende commissievergadering te agenderen en de brief in algemene zin te bespreken. Ook hiervan wordt u dan door de griffie op de hoogte gesteld.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u nog vragen heeft, kunt u altijd contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Algemeen secretaris griffie/commissiegriffier

ZEVENAAR

Griffie@zevenaar.nl

(0316) 595168
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

bijlage (1)

1d20200818140526pnull_gemeente_zevenaar	
Aantal minuten:	1
Aantal sprekers:	2
Taal:	Nederlands

Spreker 1: [redacted]
Spreker 2:

[01:16 – 01:26]

SP1: We hebben de woonwensen, hebben we ontvangen van jullie en die zitten in de map en dat gaat gewoon op volgorde van binnenkomst, dat ik mogelijk een kavel kan aanbieden.

bijlage (1) factuur/ opdrachtbevestiging

Gmail [redacted]

Bestelling #30939

1 bericht

Uitgetypt <info@uitgetypt.nl>
Aan: [redacted]gmail.com

9 augustus 2022 om 14:45

UITGETYPT.NL

Bestelbevestiging

Wij nemen je bestelling in behandeling en informeren je op dit e-mailadres zodra je transcript gereed is. In verband met de vakantieperiode herinneren wij je er graag aan dat je vanaf dat moment 30 dagen hebt om de transcripten te downloaden vanuit je account, daarna worden de transcripten automatisch verwijderd.

Deze e-mail is automatisch gegenereerd en betreft een bestelbevestiging, het is niet de definitieve factuur. Je ontvangt de factuur nadat jouw transcripties zijn afgeleverd. Het bedrag in deze bestelbevestiging is berekend met de opgegeven specificaties. De factuur wordt achteraf opgemaakt op basis van de daadwerkelijke specificaties van uw opnamen, het factuurbedrag kan daarom mogelijk afwijken van deze bestelbevestiging.

Besteldetails van bestelling #30939:

1 x	1d20200818140526pnull_gemeente_zevenaar.m4a	€ 3,93

Factuurgegevens
E-mail
[redacted]@gmail.com

Adres

[redacted]
Nederland

Betaalmethode
Vooraf betalen via iDeal / CreditCard / e.d.

BTW: € 0,68

Order Totaal: € 3,93

Bedankt voor uw bestelling!

bijlage (2) 1/8

DERDEN VERKLARING

Naam: [redacted]
Adres:
Plaats:

Hierbij verklaar ik het volgende:

De gemeente Zevenaar heeft in het kavelpaspoort, updates van het projectbureau, telefonische communicatie en/of e-mails duidelijk de situatie en verwachting geschetst dat het gewijzigde bestemmingsplan De Holtkamp een wijziging betrof in de vorm van een 'aan te leggen fietspad door het plan'. Ons is uitdrukkelijk verteld dat het groen behouden zou blijven.

Datum: 10-08-2022 Plaats: Zevenaar

Handtekening:

[redacted]

DERDEN VERKLARING

Naam: [redacted]
Adres:
Plaats:

Hierbij verklaar ik het volgende:

De gemeente Zevenaar heeft in het kavelpaspoort, updates van het projectbureau, telefonische communicatie en/of e-mails duidelijk de situatie en verwachting geschetst dat het gewijzigde bestemmingsplan De Holtkamp een wijziging betrof in de vorm van een 'aan te leggen fietspad door het plan'. Ons is uitdrukkelijk verteld dat het groen behouden zou blijven.

Datum: 11-08-22 Plaats: Zevenaar

Handtekening: [redacted]

bijlage 2 3/5

DERDEN VERKLARING

Naam: [redacted]
Adres:
Plaats:

Hierbij verklaar ik het volgende:

De gemeente Zevenaar heeft in het kavelpaspoort, updates van het projectbureau, telefonische communicatie en/of e-mails duidelijk de situatie en verwachting geschetst dat het gewijzigde bestemmingsplan De Holtkamp een wijziging betrof in de vorm van een 'aan te leggen fietspad door het plan'. Ons is uitdrukkelijk verteld dat het groen behouden zou blijven.

Datum: 10-08-22 Plaats: Zevenaar

Handtekening: [redacted]

Bijlage 2 4/5

DERDEN VERKLARING

Naam: [redacted]
Adres:
Plaats:

Hierbij verklaar ik het volgende:

De gemeente Zevenaar heeft in het kavelpaspoort, updates van het projectbureau, telefonische communicatie en/of e-mails duidelijk de situatie en verwachting geschetst dat het gewijzigde bestemmingsplan De Holtkamp een wijziging betrof in de vorm van een 'aan te leggen fietspad door het plan'. Ons is uitdrukkelijk verteld dat het groen behouden zou blijven.

Datum: 10-08-2022 Plaats: Zevenaar

Handtekening:

[redacted]

bijlage (2) 5/5

DERDEN VERKLARING

Naam: [redacted]
Adres:
Plaats:

Hierbij verklaar ik het volgende:

De gemeente Zevenaar heeft in het kavelpaspoort, updates van het projectbureau, telefonische communicatie en/of e-mails duidelijk de situatie en verwachting geschetst dat het gewijzigde bestemmingsplan De Holtkamp een wijziging betrof in de vorm van een 'aan te leggen fietspad door het plan'. Ons is uitdrukkelijk verteld dat het groen behouden zou blijven.

Datum: 11-08-'22 Plaats: Zevenaar.

Handtekening:

[redacted]

bijlage(3)

GEMEENTE
ZEVENAAR

CONCEPT KOOPOVEREENKOMST
BOUWGROND WOONRUIMTE

KAVEL .....

KOPER: .....

DATUM OVEREENKOMST : _____

NUMMER OVEREENKOMST : Z/22/_____

VBS-NUMMER : _____

18.3 Voor de overgang van de kavel naar de openbare ruimte is de koper verplicht om op eigen terrein de volgende hagen aan te planten en stand te houden:

- Aan de voorkant van het verkochte betreft dit een veldesdoorn (Acer campestre) welke na 4 jaar 1 m hoog zal moeten zijn
- Voor de zijdelingse perceelsgrens betreft dit een veldesdoorn (Acer campestre) welke eveneens na 4 jaar 1 meter hoog zal moeten zijn maar waarbij het deel achter de voorgevelrooilijn tot aan de kavelgrens tot ongeveer 1,80 meter hoog mag uitgroeien vanwege privacy.

Zie ook de uitgiftetekening **(bijlage 1)**.

Koper plaatst op de door de gemeente op de tekening aangegeven locatie(s) een deugdelijke paal – draadconstructie ten behoeve van de te planten haag. Koper is verplicht om de haag c.q. paal – draadconstructie op een afstand van minimaal 30 cm uit de erfgrens met het openbaar gebied te planten c.q. te plaatsen. Koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat de grond, waar de haag geplant moet worden geschikt is om een haag tot volle wasdom te laten komen.

De koper is verplicht tegen de paal – draadconstructie de haag te planten in het eerste plantseizoen, dat aanbreekt, nadat de woning 2 maanden is opgeleverd met voldoende grote planten en in een passende dichtheid, zodat na 4 jaar een dichte haag van ongeveer 1,80 meter hoog, respectievelijk 1 meter hoog is ontstaan. Koper is verplicht zelf zorg te dragen voor het beheer en onderhoud van de haag. Indien na 4 jaar de haag niet voldoet aan het gestelde in dit lid en dit is aantoonbaar te wijten aan bezonning en was door Koper niet middels bemesting en verzorging c.a. te bewerkstelligen dan is uitgangspunt dat Koper toch aan zijn verplichting uit dit artikel heeft voldaan.

19. KWALITATIEVE VERPLICHTING MET KETTINGBEDING T.B.V. ENNATUURLIJK

19.1 Energiebedrijf Ennatuurlijk zal de woning aansluiten op het collectieve warmtenet. Daartoe zal Ennatuurlijk in de woning een warmteafleverset en warmtemeter, hierna te noemen installatie, plaatsen. De eigenaar is verplicht te dulden dat deze aansluiting en installatie in de woning aanwezig is en zal deze in stand laten tot tenminste 1 januari 2044. Voor deze aansluiting en installatie is de eigenaar een vastrecht aan Ennatuurlijk verschuldigd. De eigenaar zal voor de verwarming van de woning en de productie van warmtapwater tot tenminste 1 januari 2044 exclusief warmte afnemen vanuit deze installatie en is hiervoor verbruikskosten aan Ennatuurlijk verschuldigd.

19.2 Bij doorverkoop van de woning of bij verhuur is de eigenaar, vervreemder of verhuurder verplicht ervoor te zorgen dat de koper c.q. de huurder een kopie ontvangt van dit kettingbeding en daarmee schriftelijk instemt. De vervreemder of verhuurder is voorts verplicht om van de koper c.q. huurder te bedingen dat ook deze laatste weer schriftelijke instemming met dit kettingbeding zal bedingen van de hem opvolgende koper c.q. onderverhuurder.
Doorverkoop of verhuur zonder opneming van dit kettingbeding vermeld in dit artikel (inclusief de verplichting tot opneming van een kettingbeding) is onrechtmatig ten opzichte van Ennatuurlijk of haar eventuele rechtsopvolgers.

19.3 Bij niet naleving van een der verplichtingen vermeld in de artikelen 19.1 en 19.2, verbeurt de nalatige dan wel overtreder aan Ennatuurlijk voor iedere niet naleving of overtreding een niet voor matiging vatbare boete van 200% van de totaal gederfde inkomsten met een minimum van € 5.000,-. Deze boete is verschuldigd door het enkele feit der niet naleving of overtreding, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst behoeft plaats te vinden.

20. BODEMKWALITEIT

20.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de vrije kavels bouwgrond zal tijdens en voor het bouwrijp opleveren van het verkochte een uitkeuringsonderzoek plaatsvinden in opdracht van de gemeente naar de geschiktheid van de bodem alsmede het grondwater van het verkochte (dit onderzoek kan een meer omvattend geheel van percelen bevatten waar het verkochte onderdeel van uitmaakt). De resultaten van dat onderzoek zullen worden neergelegd in een rapport. Geconcludeerd zal moeten worden dat op basis van de onderzoeksresultaten het verkochte geschikt is als bouwlocatie voor woningen.

20.2 De koper heeft van de verkoper de rapportage van bedoeld bodemonderzoek (documentkenmerk 2001/283/BST-01 en d.d. 17 november 2020) ontvangen en is dan ook bekend met de resultaten van bedoeld onderzoek. Het voorblad van bedoelde rapportage is als **bijlage 5** bij de overeenkomst gevoegd. De koper verklaart hierbij de resultaten van dat bodemonderzoek zoals deze zal worden vastgelegd in het bovengenoemde rapport uitdrukkelijk te aanvaarden.

20.3 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

20.4 Voor de voorwaarde van de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, ten tijde van de levering zijn de in artikel 20.1 vermelde onderzoeken bepalend. Onverminderd het bepaalde in artikel 20.3 kan de gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor later ingevloeide of bijgestorte stoffen.

21. KETTINGBEDING: ZELFBEWONINGSVERPLICHTING EN VERVREEMDINGSVERBOD

21.1 De koper zal het gekochte en de daarop te stichten woning uitsluitend hebben en houden voor zelfbewoning. Het is koper verboden het verkochte te vervreemden of hierop een zakelijk of persoonlijk genots- of gebruiksrecht (daaronder begrepen verhuur van de woning) te vestigen, waardoor het feitelijk gebruik door anderen wordt verkregen, gedurende een termijn van vier jaar vanaf de datum waarop de juridische levering van het verkochte heeft plaatsgevonden.