Nota zienswijzen projectomgevingsvergunning “Dorpsplein 1, Pannerden”

NL.IMRO.0299.PV12DORPSPLEIN1

Gemeente Zevenaar

afdeling	Vergunningen, Toezicht en Handhaving
datum	27-6-2025
status	Definitief

Inhoudsopgave

Inleiding 3
Doorlopen procedure 4
Ingediende zienswijzen 5

Inleiding

In deze nota geeft het college van B&W van de gemeente Zevenaar haar standpunt op de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbesluit projectomgevingsvergunning 'Dorpsplein 1, Pannerden'.

Voornemen is om de bestaande pastorie aan de Dorpsplein 1 in Pannerden te slopen en er een complex met 16 appartementen te bouwen. Hiervoor is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende onderdelen:

- Het bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Om medewerking te kunnen verlenen moet worden afgeweken van het bestemmingsplan 'Pannerden', omdat het plan niet past binnen de bouwregels en het maximale aantal woningen.

Het ontwerp van de projectomgevingsvergunning heeft samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen met ingang van 10 oktober 2024 tot en met 20 november 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er twee zienswijzen ontvangen.

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure;
- de ingediende zienswijze(n) met daarop de gemeentelijke reactie en een conclusie of de zienswijze aanleiding geeft om de projectomgevingsvergunning aan te passen.

Deze nota hoort bij de definitieve beschikking voor de projectomgevingsvergunning. Als het college van B&W de projectomgevingsvergunning heeft vastgesteld, dan ontvangt elke indiener van een zienswijze na het besluit een brief met daarbij de zienswijzennota, de beschikking en de bekendmaking in het Gemeenteblad.

Zichtbaarheid persoonsgegevens

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mag de gemeente NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

a. ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een nv)
   - personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

In de digitale versie van deze zienswijzennota zijn daarom NAW-gegevens die niet onder de uitzonderingen vallen, geanonimiseerd.

Doorlopen procedure

Zienswijzentermijn

In het Gemeenteblad van Zevenaar en in de Zevenaar Post is bekend gemaakt dat het college van B&W van de gemeente Zevenaar het ontwerp van de projectomgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen "Dorpsplein 1, Pannerden" voor zienswijzen ter inzage heeft gelegd. In de bekendmakingen is aangegeven dat iedereen van 10 oktober 2024 tot en met 20 november 2024 daartegen een zienswijze kenbaar kon maken. Daarnaast is in de bekendmaking aangegeven waar de digitale en papieren versies van het ontwerp van de projectomgevingsvergunning te raadplegen waren.

Ingediende zienswijzen

Tijdens de termijn zijn er twee zienswijzen ingediend tegen de projectomgevingsvergunning en vvgb. In onderstaand overzicht is aangegeven op welke datum de zienswijze is ingediend en onder welk nummer de zienswijze bij de gemeente is geregistreerd.

Nr.	*Ontvangstdatum*	*Registratiekenmerk*
1	15 november 2024	INK/24/1234315
2	19 november 2024 Aangevuld op 4 december 2024 en 22 januari 2025	INK/24/1234788 INK/24/1237181 INK/25/1241515

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Op de volgende pagina's worden de ontvankelijke zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Elke zienswijze wordt afgerond met een conclusie waarin wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het voorgenomen besluit.

De ingediende zienswijzen zijn niet altijd letterlijk overgenomen. Vanwege de leesbaarheid kunnen teksten worden samengevat die over hetzelfde onderwerp gaan. Dit betekent niet dat er delen van een zienswijze buiten beschouwing zijn gelaten, bij de beoordeling is met de gehele inhoud van een zienswijze rekening gehouden.

Als het college van B&W vindt dat een indiener op één van de punten van de zienswijze gelijk heeft, dan wordt de zienswijze voor dat punt gegrond verklaard. Als een indiener volgens het college van B&W bij een punt geen gelijk heeft, dan wordt de zienswijze ongegrond verklaard voor dat punt.

Zienswijze 1,

(registratiekenmerk INK/24/1234315)

a. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Het bedrijf op locatie Dorpsplein 3 te Pannerden (hierna: het bedrijf) is in de ruimtelijke onderbouwing volgens indiener ten onrechte geschaard onder de functie 'Detailhandel' voor zover milieucategorie van de VNG-brochure. Het bedrijf betreft een groothandel in fruit (het bedrijf verwerkt en levert fruit aan bakkerijen, horeca en bedrijven) en dient dan ook geschaard te worden onder de functie 'Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen', milieucategorie van de VNG-brochure. Hierdoor gelden de volgende richtafstanden:
Geur: 30 meter
Stof: 10 meter
Geluid: 30 meter
Gevaar: 50 meter

Uit de situatietekening van de nieuwe situatie (20-253_Blad02_Situatie_gewijzigd) kan afgeleid worden dat de afstand tussen het bedrijf en de gevel van het voorziene appartementengebouw circa 5 meter bedraagt. Deze afstand voldoet niet aan de richtafstanden, zelfs niet met een afstandsreductie voor gemengd gebied. Dit leidt er volgens indieners toe dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene appartementen en geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De voorgenomen ontwikkeling brengt tevens volgens indiener de continuïteit van het bedrijf in gevaar. Indiener vreest voor klachten over onder andere geluidsoverlast van de bewoners van de voorziene appartementen. Vanwege de aard van het bedrijf vindt aan- en afvoer door vrachtwagens en bestelbussen zowel overdag als 's nachts plaats. Dit verkeer brengt geluidsproductie en verkeersbewegingen met zich mee, wat bij de bewoners van de voorziene appartementen naar verwachting zal leiden tot klachten.

Indieners merken in dit verband alvast op dat het college niet kan volstaan met de stelling dat het in het projectgebied reeds toegestaan is om te wonen. Het vigerende bestemmingsplan staat enkel een vrijstaande woning toe in het projectgebied, terwijl de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op het realiseren van 16 appartementen. De bestaande vrijstaande pastoriewoning in het projectgebied vormt een (aanzienlijk) minder grote belemmering voor de continuïteit van de bedrijfsvoering dan een appartementengebouw met 16 appartementen. De toename van het aantal bewoners vergroot de kans op klachten over overlast door het bedrijf.

Reactie gemeente

Ter plaatse van het bedrijf geldt – onder meer – het bestemmingsplan Pannerden. Dit bestemmingsplan vormt nu onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Zevenaar maar zal in het navolgende, het betreft een procedure aangevangen vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, als het bestemmingsplan worden aangeduid. Op grond van dit bestemmingsplan geldt een bestemming Gemengd. De voor Gemengd aangewezen gronden zijn krachtens artikel 7.1 van de planregels bestemd voor:

a) detailhandel;
b) dienstverlening;
c) wonen;
d) horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' met dien verstande dat zware horeca zoals opgenomen in categorie III van de Staat van inrichtingen (horeca) niet is toegestaan;
e) een garagebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Nu de aanduidingen horeca en 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' niet op het perceel rusten, zijn voor het initiatief uitsluitend detailhandel, dienstverlening en wonen relevant.

Onder dienstverlening wordt in dit bestemmingsplan verstaan: het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.

Onder detailhandel wordt in dit bestemmingsplan verstaan: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Bij detailhandel mag dus slechts worden verkocht of geleverd aan eindgebruikers (geen groot- en tussenhandel). Groothandel is niet bij recht toegestaan. We hebben onderzocht of groothandel wellicht onder het zogeheten gebruiksovergangsrecht zou vallen. Dat is niet het geval. Dit betekent dat groothandel, ondanks dat het bedrijf daar al jaren is gevestigd, niet is toegestaan op het perceel. Daarom komen we ook niet toe aan het toetsen van de richtafstand voor een categorie 3.1 bedrijf.

Conclusie
De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

b. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Door de realisatie van een appartementengebouw met meerdere verdiepingen direct naast de percelen van de indieners, ontstaat er een aanzienlijke mate van inkijk. De geplande appartementen, in het bijzonder met balkons en vensters aan de zijde van de aangrenzende percelen van de indieners, maken het voor de toekomstige bewoners mogelijk om rechtstreeks in de tuinen en mogelijk zelfs in de woonvertrekken van de woningen van de indieners te kijken. Dit leidt tot een ingrijpend verlies van privacy, wat indieners onacceptabel vinden.

Reactie gemeente

Het perceel is gelegen in een bestaande, bebouwde omgeving binnen de bebouwde kom, waar het gebruikelijk is dat er enige mate van inkijk is op het perceel/in de woning van buren. Hetzelfde geldt voor de indiener van de zienswijze, deze heeft ook een bepaalde mate van inkijk op het naastgelegen perceel. Alleen het feit dat er een bepaalde mate van inkijk is, is daarmee geen argument om medewerking te weigeren.

Het perceel waar de ontwikkeling is voorzien kent ook nu een woonbestemming; wat wel wijzigt is het aantal woningen en de situering. De nieuwbouw komt echter ten opzichte van de percelen van de indieners van de zienswijze juist verder weg te liggen dan het huidige bouwvlak. Het geldende bestemmingsplan staat bovendien een gebouw tot op de perceelsgrens toe tot een bouwhoogte van 11 meter (net als voor het perceel van de indieners van de zienswijze). Voor de gemeente is bij vaststelling van dit bestemmingsplan geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (waaronder ook privacy wordt meegewogen).
De nieuwbouw zoals nu voorzien in de projectomgevingsvergunning komt op circa 4 meter van de erfgrens en wordt lager dan 10 meter. Op basis hiervan is de conclusie dat ook in de nieuwe situatie van onevenredige aantasting van de privacy geen sprake is.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

c. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

De bouw van een omvangrijk appartementengebouw op een locatie waar voorheen een vrijstaande pastorie stond, zorgt ook voor een wezenlijke verandering in het dorpsaanzicht en het karakter van de omgeving. Het vervangen van een karakteristiek vrijstaand gebouw door een massaal appartementengebouw is niet passend en zal naar verwachting leiden tot een waardevermindering van de aangrenzende woningen van indieners. De unieke uitstraling van het dorpscentrum en de woonomgeving wordt met de komst van het appartementengebouw sterk aangetast.

Verder leidt de geplande parkeervoorziening (ten behoeve van de beoogde appartementen) op een van de weinige groene locaties in het dorpscentrum tot een aanzienlijke aantasting van het

groen en het dorpsaanzicht. De locatie van het parkeerterrein brengt, door zijn prominente ligging bij de entree van het centrum, negatieve visuele effecten met zich mee.

Reactie gemeente
De bestaande pastorie heeft geen monumentale status en is in het bestemmingsplan niet aangeduid als karakteristiek. Er bestaat geen aanleiding om wel een dergelijke status toe te kennen.

De nieuwbouw wordt minder dan 10 meter hoog, daar waar het bestemmingsplan binnen het huidige bouwvlak al een maximale bouwhoogte van 11 meter toestaat. Deze maatvoering komt overeen met die voor de bouwvlakken voor andere gebouwen in de directe omgeving. De nieuwbouw wordt wel groter dan het huidige bouwvlak en komt meer richting het westen, maar sluit qua bouwvolume, materialisering en detaillering aan bij de gebiedskarakteristiek van de omgeving.

Het bouwvolume van drie bouwlagen (waarbij de bovenste bouwlaag de uitstraling van een kap heeft) is het resultaat van een zorgvuldige afweging van ruimtelijke uitstraling, behoud van groen, een toereikende parkeervoorziening en de behoefte aan betaalbare woningen met een centrale ligging nabij voorzieningen.

Voor zover indieners van oordeel zijn dat zij financieel nadeel lijden als gevolg van deze ontwikkeling in de zin dat hun object een waardevermindering zou ondergaan, staat hen vrij een verzoek om een tegemoetkoming in de schade in te dienen (ook wel: planschade).

Door de ontwikkeling neemt het feitelijk oppervlak aan groen weliswaar af, maar nog steeds blijft er ruim voldoende groen behouden zoals zichtbaar op onderstaande afbeeldingen van de bestaande en nieuwe situatie. Ook heeft het perceel al een woon- en tuinbestemming, er zijn geen beschermde groenstructuren aanwezig.



BESTAAND



NIEUW

Op onderstaande afbeelding zijn de groenstructuren in de kern Pannerden zichtbaar. Naast de groenstructuur naast Dorpsplein 1 zijn er nog veel andere groenelementen aanwezig. Het standpunt dat het om één van de weinige groene locaties gaat, deelt het college niet.



Conclusie
De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

d. Inhoudelijk punt uit de zienswijze
Het plan voorziet in een openbaar wandelpad, wat zal leiden tot frequente passages van voetgangers vlak langs de privéruimten van de woning Aerdtsestraat. Hierdoor kunnen mensen eenvoudig toegang hebben tot het directe gebied rond de woning en tuin. Dit verhoogt het risico op inbraak, vandalisme en andere veiligheidsincidenten. Daarnaast zal het intensieve gebruik van dit wandelpad leiden tot extra geluidsoverlast. Dit zorgt voor onnodige verstoring en tast het woongenot aan. Een betere optie zou volgens indieners zijn om te kiezen voor een alternatieve noord-zuidverbinding met een trottoir voorzien van verlichting, die voldoende afstand houdt van de aangrenzende woonpercelen, zodat de veiligheid en leefbaarheid zoveel mogelijk behouden blijven.

Reactie gemeente
Het pad komt op minimaal 3 meter van het naastgelegen perceel te liggen, waarbij het grotendeels op zelfs meer dan 10 meter afstand ligt. Daarnaast blijven de bestaande bomen tussen het pad en de perceelsgrens behouden. Ook is er sprake van een bestaande erfafscheiding tussen het perceel waar het bouwplan op is gesitueerd en het ernaast gelegen perceel. Een wandelpad is in de bestaande woonomgeving geen ongebruikelijke functie. Het gebruik zal niet afwijken van het al bestaande trottoir langs de Aerdtsestraat, dat evenmin onevenredige overlast veroorzaakt. Het standpunt dat het plan leidt tot onevenredige aantasting van de privacy wordt daarmee niet gedeeld.
Dat mensen eenvoudig toegang zouden hebben tot het directe gebied rond de woning en tuin. En dat dit het risico op inbraak, vandalisme en andere veiligheidsincidenten zou verhogen, zijn geen aspecten die we in het kader van een goede ruimtelijke ordening hoeven te beoordelen. Mocht na realisatie van het initiatief blijken dat er inderdaad sprake is van ongewenst publiek, dan kan men contact opnemen met de daarvoor verantwoordelijke instantie(s).

Conclusie
De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

e. Inhoudelijk punt uit de zienswijze
Ook vrezen indieners voor verkeersonveilige situaties. De verkeersstromen rondom de toegang tot het parkeerterrein vanaf de Hoogeweg, dichtbij een kruising, verhogen volgens indieners de kans op verkeersonveilige situaties. Daarnaast vormt de toename van parkeerdruk en conflicterende parkeervoorzieningen ter hoogte van Dorpsplein 2 en 4 een risico voor voetgangers en het doorgaande verkeer.

Reactie gemeente
Er is geen aanleiding om op voorhand te concluderen dat door het toevoegen van de beoogde woningen er een verkeersonveilige situatie ontstaat. Het type verkeer komt overeen met die voor de bestaande woningen in de omgeving (licht verkeer met -in beperkte mate -, klein vrachtverkeer, zoals bezorgers). Op dit moment is er tevens beroep ingediend tegen de in een eerder stadium verleende omgevingsvergunning voor het hebben van een uitweg. Daar komt de vraag aan de orde of deze terecht is verleend met het oog op de daarop van toepassing zijn toetsingsgronden, zoals verkeersveiligheid. Om die reden kan het college dat aspect nu niet in de afhandeling van de zienswijze tegen het bouwplan betrekken. De zienswijze daartegen kan daarom niet leiden tot een gegrondverklaring.

Conclusie
De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

f. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Indieners merken tot slot op dat zij betreuren dat er onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen. Er is geen participatieproces doorlopen, noch zijn indieners op enige wijze betrokken bij overleg en afstemming. De presentatie van het projectplan was uitsluitend bedoeld als eenzijdige mededeling over de voorgenomen ontwikkeling en kan daarom niet worden beschouwd als een echte participatie.

Reactie gemeente

Nu de aanvraag is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is participatie bij een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning niet juridisch verplicht. Ondanks dat het college het toejuicht dat initiatiefnemers hun (bouw)plannen bespreken met omwonenden of andere belanghebbenden, kan in dit geval de vraag of (en zo ja, op welke wijze) participatie heeft plaatsgevonden, geen rol spelen bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning. Initiatiefnemer is in dat kader verzocht om de belanghebbenden te informeren, dit is gedaan door de initiatiefnemer. Vanuit de gemeente hoefde er destijds geen nadere kaders voor de participatie te worden meegegeven.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

Zienswijze 2, Boskamp & Willems Advocaten B.V. namens

(registratiekenmerk INK/24/1234788 / INK/24/1237181/INK/25/1241515)

a. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Artikel 2.2, eerste lid van de Omgevingsverordening Gelderland bepaalt dat een bestemmingsplan enkel nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde State vastgestelde regionale woonagenda. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerpbesluit wordt gesteld dat uit de toetsing blijkt dat het voornemen voldoet aan gemeentelijk en regionaal beleid, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht. De Liemerse woonagenda, de koers voor 2020 — 2025, die op 13 oktober 2020 door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland is vastgesteld, benoemt echter niet specifiek de kern van Pannerden. In de woonagenda wordt immers specifiek ten aanzien van de overige kernen, waaronder Pannerden, opgemerkt:
'In de andere kernen zetten we in op specifiek maatwerk met woningbouw waarmee naar aard en omvang van de kern gericht wordt ingespeeld op de lokale woningvraag met het behouden en versterken van de groene kwaliteiten van de Liemers'.

Niet gesteld kan worden dat uit regionaal beleid blijkt dat de komst van 16 appartementen in de kern van Pannerden aansluit bij dat beleid. Ook in gemeentelijk beleid is dat niet vastgelegd. In de Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 wordt evenmin specifiek gesproken over de kern Pannerden. In de Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 wordt geen eindbeeld geschetst, maar enkel een omschrijving van de kernwaarden en kansen voor het gebied. Er kan dan ook niet worden gesteld dat het plan past binnen de gemeentelijke visie. De ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit is op dat vlak dan ook onvoldoende gemotiveerd.

Reactie gemeente

<u>Behoefte</u>

Aanvullend op de informatie zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing vanaf pagina 15, het volgende:

In 2023 heeft de gemeente Zevenaar zich aangesloten bij de Woondeal 2.0. Deze woondeal is gericht op het verbeteren van de woningbouw en het functioneren van de woningmarkt in de regio. Dit gebeurt door het maken van afspraken over de ontwikkeling van nieuwe woningen en het gezamenlijk aanpakken van de woningnood.

In de Woondeal 2.0 is afgesproken dat gemeente Zevenaar in de periode 2022 tot 2030, 1520 woningen (bruto) zal realiseren. Dat betreft een periode van 9 jaar en betekent dat er gemiddeld 170 woningen per jaar moeten worden gerealiseerd. De aantallen gelden voor de gehele gemeente, inclusief de kern Pannerden.
In de periode 2022 t/m 2024 zijn er echter slechts 380 woningen opgeleverd (ongeveer 125 per jaar) (bron CBS). In Pannerden zijn in diezelfde periode 12 woningen in het dure segment toegevoegd.

Op de planning voor Pannerden staan momenteel ca. 98 woningen opgenomen (inclusief plan Dorpsplein 1), waarvan ca. 36 sociale huurwoningen, 9 goedkope woningen, 6 betaalbare en 13 middenhuur woningen, 22 dure woningen en een deel onbekend. De woningbehoefte tot 2030 in is geraamd op ca. 78 woningen en na 2030 ca. 50 woningen. De cijfers zijn opgenomen in de Woonzorgvisie 2024-2028. De vraag naar betaalbare woningen groeit nog steeds, terwijl er steeds minder beschikbaar zijn.

In 2022 is het driejaarlijkse behoefteonderzoek in de Groene metropoolregie Arnhem-Nijmegen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat in de periode t/m 2030 er in de gemeente Zevenaar behoefte is aan +1.740 extra woningen. Tegen deze achtergrond is voorliggend initiatief van betekenis voor de gemeentelijke en regionale doelstellingen en het voorzien in de actuele woningbehoefte.

Liemerse woonagenda

De Liemerse Woonagenda werd in 2020 vastgesteld, in datzelfde jaar kwam de regio Arnhem-Nijmegen in aanmerking voor een woondeal met het Rijk. Dit kwam doordat de regio te maken had met een groeiende bevolking en een stijgende vraag naar woningen, terwijl het aanbod achterbleef. Dit leidde tot een verslechterde woningmarkt, vooral voor mensen die op zoek waren naar betaalbare woningen.
De woondeal was bedoeld om meer woningen te bouwen, zowel in aantal als kwaliteit, om zo de woningmarkt te verlichten. Het Rijk zou financieel bijdragen en ondersteuning bieden, terwijl de regio verantwoordelijk was voor de uitvoering van de plannen. Door de woondeal 1.0 kwamen de subregio's in de regio minder op de voorgrond, en werden de eerdere woonagenda's vervangen. Gemeente Zevenaar focust inmiddels op de Woondeal 2.0 en het plan voor woningbouw, en niet meer op de Liemerse Woonagenda.

Voorliggend initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de Woondeal 2.0 en draagt concreet bij aan de regionale afspraken en opgaven.

Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030

Conform de kaart, behorende bij de omgevingsvisie, is het plangebied deels aangeduid als 'Kern' en 'Centrum- en accentgebieden'. Daarmee behoort het plangebied tot het bestaand stedelijk gebied van de kern. Met de invulling van dit perceel, wat reeds als 'Wonen' is aangemerkt, is sprake van benutten van een voor wonen geschikte inbreidingslocatie. In de omgevingsvisie is onder het kopje 'De kansen en uitdagingen voor 2030' benoemd dat er meer behoefte aan kleinere huizen is; het realiseren van appartementen voor senioren en starters past daarin.

Daarnaast is de omgevingsvisie een document op hoofdlijnen, het wordt niet vaak aangepast en laat ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen. Het college is van mening dat voorliggend initiatief hierin past.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:

ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

b. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Indiener is van mening dat niet kan worden beargumenteerd dat de toevoeging van 16 woningen t.o.v. het ruimtelijk kader dat nu geldt, in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is naar de mening van indiener onvoldoende gekeken naar het aanzicht. Op dit moment betreft het één van de weinige groene stukken in de kern Pannerden. Dit aanzicht zal, mede vanwege de komst van het parkeerterrein, volledig verdwijnen.

Reactie gemeente

De nieuwbouw wordt minder dan 10 meter hoog, daar waar het bestemmingsplan binnen het huidige bouwvlak al een maximale bouwhoogte van 11 meter toestaat. Deze maatvoering komt overeen met die voor de bouwvlakken voor andere gebouwen in de directe omgeving. De nieuwbouw wordt wel groter dan het huidige bouwvlak en komt meer richting het westen, maar sluit qua bouwvolume, materialisering en detaillering aan bij de gebiedskarakteristiek van de omgeving.

Het bouwvolume van drie bouwlagen (waarbij de bovenste bouwlaag de uitstraling van een kap heeft) is het resultaat van een zorgvuldige afweging van ruimtelijke uitstraling, behoud van groen, een toereikende parkeervoorziening en de behoefte aan betaalbare woningen met een centrale ligging nabij voorzieningen.

Door de ontwikkeling neemt het feitelijk oppervlak aan groen weliswaar af, maar nog steeds blijft er ruim voldoende groen behouden zoals zichtbaar op onderstaande afbeeldingen van de bestaande en nieuwe situatie. Ook heeft het perceel al een woon- en tuinbestemming, er zijn geen beschermde groenstructuren aanwezig.



BESTAAND



NIEUW

Op onderstaande afbeelding zijn de groenstructuren in de kern Pannerden zichtbaar. Naast de groenstructuur naast Dorpsplein 1 zijn er nog veel andere groenelementen aanwezig. Het standpunt dat het om één van de weinige groene locaties gaat, deelt het college niet.



Conclusie
De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

c. Inhoudelijk punt uit de zienswijze
Indiener maakt zich grote zorgen over de verkeersveiligheid van het plan. Indiener is doende met het verkrijgen van een deskundigenrapport daartoe. Allereerst merkt indiener op dat het college onvoldoende onderzoek heeft gedaan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt enkel opgemerkt dat het plan een toename van 61,5 verkeersbewegingen per weekdagetmaal met zich brengt en dat de wegen rondom het projectgebied deze verkeersgeneratie eenvoudig kunnen afwikkelen. Daaraan ligt geen onderzoek ten grondslag.

Reactie gemeente
Er is geen aanleiding om op voorhand te concluderen dat er door het toevoegen van de beoogde woningen een verkeersonveilige situatie ontstaat. Het type verkeer komt overeen met die voor de

bestaande woningen in de omgeving (licht verkeer met in beperkte mate klein vrachtverkeer, zoals bezorgers). Er is gelet op de lage verkeersintensiteiten en toegestane snelheid (30km/h) op de ontsluitingsweg ook geen aanleiding te veronderstellen dat er een verkeersonveilige situatie zal ontstaan. Van de indiener is ook geen deskundigenrapport ontvangen waaruit blijkt dat gevreesd dient te worden in de toekomst voor een verkeersonveilige situatie.

Conclusie
De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

d. Inhoudelijk punt uit de zienswijze
Indiener vreest ernstige parkeeroverlast van het beoogde parkeerterrein, dat voorziet in 19 parkeerplaatsen, direct naast het perceel van indiener. In de ruimtelijke onderbouwing wordt daar geen rekening mee gehouden. Er is in het geheel geen akoestisch onderzoek bij de stukken gevoegd, terwijl u daartoe in het kader van een goede ruimtelijke ordening, wel gehouden was. De parkeerplaats wordt immers direct gesitueerd tegen de perceelsgrens. Er is geen rekening gehouden met optrekkende auto's of het dichtslaan van deuren. Er kan dan ook niet, zoals de ruimtelijke onderbouwing wel stelt, redelijkerwijs worden aangenomen dat de geluidsbelasting op de gevels ter plaatse van de beoogde appartementen niet meer dan 48 dB(A) zal bedragen. Indiener heeft hiertoe onderzoek laten uitvoeren.

Reactie gemeente
In het aangeleverde geluidsonderzoek is uitgegaan dat er 51 verkeersbewegingen per dag plaatsvinden waarvan 26 gedurende de dagperiode, 9 tijdens de avond- en 17 tijdens de nachtperiode. Het college is van mening dat dit geen realistische verdeling van de verkeersbewegingen over de tijdsperioden is. Over het algemeen kan worden gesteld dat in de nachtperiode de minste verkeersbewegingen worden gemaakt van- en naar woningen, de meeste mensen slapen namelijk (voor het grootste deel) gedurende deze periode. Het college heeft geen aanwijzingen dat toekomstige bewoners een sterk afwijkend dag- nachtritme aanhouden waardoor er onevenredige geluidsoverlast door verkeersbewegingen en daaraan gekoppelde handelingen verwacht worden in de avond- en nachtperiode.

Daarnaast is er geen kader voor situaties als deze (wonen nabij wonen en het parkeren van voertuigen ten behoeve van daarvan); het gaat immers niet over een bedrijf in de omgeving van woningen. Hoewel er wel sprake zal zijn van meer verkeersbewegingen en parkeerhandelingen dan in de huidige situatie, is dit gezien de aard en omvang van het initiatief niet onder 'onevenredige effecten' voor de directe omgeving te scharen.

Conclusie
De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

e. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Het beoogde parkeerterrein houdt geen rekening met de privacy van indiener. De auto's zullen direct aan de tuin van indiener worden geparkeerd hetgeen onvermijdelijk zal bijdragen aan een toename van de overlast. Ook in dat kader is het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Het perceel is gelegen in een bestaande, bebouwde omgeving binnen de bebouwde kom, waar het gebruikelijk is dat er enige mate van inkijk is op het perceel/in de woning van buren. Het parkeerterrein is gesitueerd in de nabijheid van de tuin van indiener. Indiener stelt overlast te zullen gaan ondervinden van de aanwezigheid van de parkeerplaatsen. Onduidelijk is waar die overlast uit zou bestaan. Het is aannemelijk dat indiener beperkte nadelige gevolgen kan ondervinden. Dat betekent echter niet dat er sprake is van onaanvaardbare gevolgen. Het perceel heeft immers al een woonbestemming. Ondanks dat het aantal woningen toeneemt en het complex circa 8 meter richting het westen ten opzichte van het bestaande bouwvlak is gesitueerd, is de parkeerplaats gelegen op geruime afstand van de achtergevel van de nabijgelegen woning, welk perceel bovendien wordt afgeschermd met een erfafscheiding. Op basis hiervan is de conclusie dat van onevenredige aantasting van de privacy geen sprake is.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

f. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Indiener is van mening dat er in het geheel geen overleg heeft plaatsgevonden ten aanzien van het plan. Ook niet, nadat indiener op 4 december 2023 bij brief bedenkingen heeft geuit. Het had op de weg van de initiatiefnemer dan wel het college gelegen daarover met indiener in gesprek te gaan.

Reactie gemeente

Nu de aanvraag is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is participatie bij een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning niet verplicht. Ondanks dat het college het toejuicht dat initiatiefnemers hun (bouw)plannen bespreken met omwonenden of andere belanghebbenden, kan in dit geval de vraag of (en zo ja, op welke wijze) participatie heeft plaatsgevonden, geen rol spelen bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning. Initiatiefnemer is in dat kader verzocht om de belanghebbenden te informeren, dit is gedaan door de initiatiefnemer. Vanuit de gemeente hoefde er destijds geen nadere kaders voor de participatie te worden meegegeven.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

