



AANTEKENEN

Gemeente Zevenaar
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Per aangetekende post en email: gemeente@zevenaar.nl

datum: 3 oktober 2022
kenmerk: LL2021555
betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Pastoor Slingerstraat Giesbeek

Geachte raad,

Namens cliënten, [REDACTED] (hierna in enkelvoud: [REDACTED]), wonende aan de [REDACTED] te [REDACTED], bericht ik u als volgt.

Met ingang van 4 augustus 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar (hierna: de raad) het ontwerp bestemmingsplan 'Pastoor Slingerstraat Giesbeek' gedurende zes weken ter inzage gelegd. [REDACTED] heeft gedurende deze periode een pro-forma zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Met deze brief wordt nu de pro-forma zienswijze aangevuld.

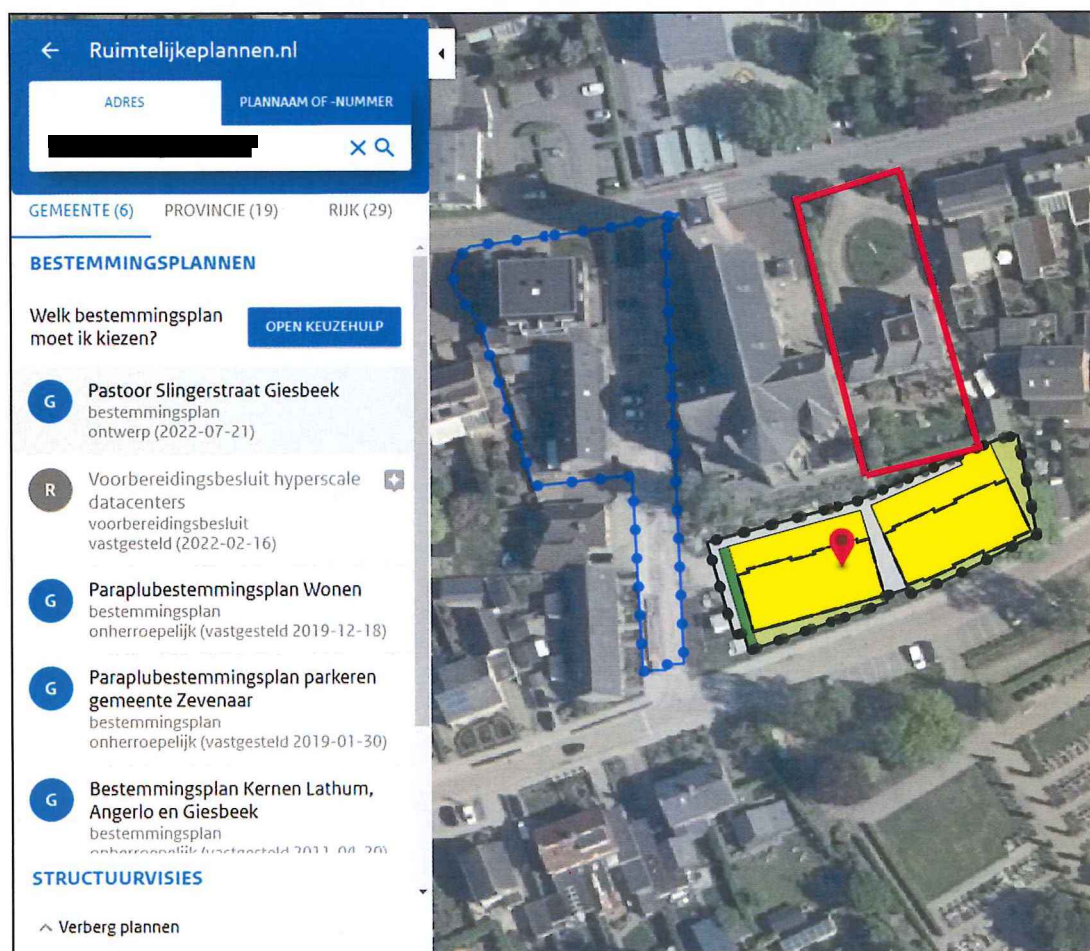
Deze aanvulling bestaat uit de introductie van vijf bezwaargronden. Samengevat kan het ontwerp bestemmingsplan volgens [REDACTED] geen standhouden omdat:

- I. de planregels onvoldoende waarborgen dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- II. de geprojecteerde parkeergelegenheid in strijd is met de planregels;
- III. voor de berekening van de parkeerbehoefte niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden;
- IV. de onderzoeken die aan het ontwerp bestemmingsplan ten grondslag liggen gebrekkig zijn; en
- V. het belang van [REDACTED] als direct omwonende geenszins is afgewogen.

██████ komt op grond van deze vijf bezwaargronden tot de conclusie dat het ontwerp bestemmingsplan in redelijkheid niet strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en door uw raad, al dan niet deels, dient te worden vernietigd.

Feiten en omstandigheden

Alvorens ██████ bovenstaande bezwaargronden verder bespreekt, licht hij hieronder de relevante feiten en omstandigheden kort toe. Als afbeelding 1 voegt ██████ een situatieschets toe. De gekleurde vlakken vormen samen de plankaart behorende bij het ontwerp bestemmingsplan. Het perceel van ██████ grenst direct aan het plangebied en is schetsmatig met rood omrand.



Afbeelding 1: plangebied ontwerp bestemmingsplan en locatie perceel ██████

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet (volgens de plantoelichting) in de realisatie van acht rijwoningen. De woningen worden opgedeeld in twee blokken van vier woningen. De ontwikkeling kan niet op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' worden gerealiseerd, waardoor de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan noodzakelijk is. Op dit moment geldt voor het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Groen'. Bovendien geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Een bestemmingsplan dient in redelijkheid te strekken tot een goede ruimtelijke ordening. In deze zienswijze brengt [REDACTED] diverse bezwaargronden naar voren waaruit in dit geval het tegendeel blijkt, te beginnen met de wijze waarop de planregels waarborgen dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

I. Onvoldoende waarborgen dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien

Bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening, worden gewaarborgd dat de planregels in voldoende parkeergelegenheid voorzien. In dat kader moet een parkeernorm worden vastgesteld. Deze norm moet voldoende waarborg bieden om te worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning (zie bijv. ABRvS 02-09-2020, ECLI:NL:RVS:2020:2087).

In dit geval hanteert de raad ingevolge artikel 11.1.1 van het ontwerp bestemmingsplan een parkeernorm van 1.6 parkeerplaats per woning:

"11.1.1 Parkeernormen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/ of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein dan wel in de openbare ruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de navolgende normen:

Functie	Per	Rest bebouwde Kom
Wonen		
Koop, tussen/hoek	woning	1,9
Huurhuis, vrije sector	woning	1,9
Huurhuis, sociale huur	woning	1,6

b. de onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.11."

In totaal zijn er aldus volgens deze norm $8 \times 1.6 = 13$ parkeerplaatsen benodigd. Naast deze normen die volgen uit het ontwerp bestemmingsplan, zijn er in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar' ook parkeernormen te vinden. Meer specifiek noemt artikel 4.5 de relevante parkeernormen.

De genoemde parkeernormen in artikel 11.1.1 van het ontwerp bestemmingsplan zijn op het eerste gezicht conform artikel 4.5 uit het Paraplubestemmingsplan parkeren. Echter, een groot verschil maken hier de woorden 'dan wel in de openbare ruimte'. Het Paraplubestemmingsplan verplicht namelijk steeds tot het voorzien van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

Door nu in artikel 11.1.1 van het ontwerp bestemmingsplan wel toe te staan dat parkeergelegenheid ook in de openbare ruimte mag worden voorzien, leidt dit ontwerp bestemmingsplan op dit punt tot een afwijking van het Paraplubestemmingsplan. Op grond van artikel 4.3 van het Paraplubestemmingsplan parkeren is weliswaar een afwijking van de parkeernormen mogelijk, maar hiertoe dient dan wel apart te worden besloten middels een omgevingsvergunning. Bovendien dient dit besluit dan te worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft. Met andere woorden: Op grond van het Paraplubestemmingsplan is het uitgangspunt dat op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Slechts bij uitzondering, voorzien van een ruimtelijke motivering, kan daarvan bij besluit van Burgemeester en wethouders worden afgeweken.



Bovengenoemde forse afwijking van het Paraplubestemmingsplan parkeren wordt in de plantoelichting geenszins onderkend. Bovendien -en vooropgesteld- zorgt deze afwijking ervoor dat het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende waarborgt dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, hetgeen [REDACTED] hieronder verder toelicht.

Door nu in het ontwerp bestemmingsplan zonder meer toe te staan dat onbeperkt in de openbare ruimte kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, biedt de parkeernorm volgend uit artikel 11.1.1 onvoldoende waarborgen. Zoals de norm nu is geformuleerd is het namelijk mogelijk om alle benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren. Gelet hierop biedt artikel 11.1.1 onvoldoende waarborg om te worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bovendien wordt ook geenszins duidelijk wat er precies wordt verstaan onder 'openbare ruimte'. Is dit de openbare ruimte binnen het plangebied of wordt hiermee de wijk bedoeld? Ook dit dient de raad beter te motiveren.

Verder gaat zelfs het parkeeronderzoek ervanuit dat er slechts zeven parkeerplaatsen in de openbare ruimte dienen te worden gerealiseerd. Nu het ontwerp bestemmingsplan aldus mogelijk maakt dat alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen worden gerealiseerd, is het parkeeronderzoek ook niet representatief.

Op grond van bovenstaande komt [REDACTED] tot de volgende conclusie. Uit artikel 11.1.1 dienen de woorden '*dan wel in de openbare ruimte*' te worden verwijderd. Deze woorden zijn niet conform het Paraplubestemmingsplan parkeren, en bieden - vooropgesteld - onvoldoende waarborg om te worden gehanteerd als toetsingsnorm bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Via deze manier waarborgt het ontwerp bestemmingsplan geenszins dat er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. De enige manier om dit wel voldoende te waarborgen is door in het ontwerp bestemmingsplan te bepalen dat alle benodigde parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.

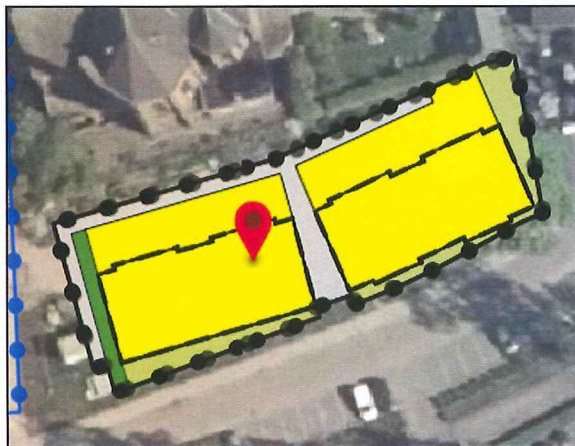
Zelfs indien uw raad van mening is dat niet alle benodigde parkeergelegenheid op eigen terrein hoeft te worden voorzien, dan nog zou tenminste in artikel 11.1.1 dienen te worden bepaald dat er zes parkeerplaatsen op eigen terrein moeten komen. Op deze veronderstelling is tenslotte ook het eigen parkeeronderzoek gebaseerd. Als uw raad ook hiertoe niet besluit, dan dient er een nieuw parkeeronderzoek te komen.

Kortom, hierboven is toegelicht dat en waarom de parkeernorm volgend uit artikel 11.1.1 onvoldoende waarborgen biedt. Alle benodigde parkeerplaatsen dienen conform gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein te worden gerealiseerd. Zelfs indien uw raad een afwijkende mening is toegedaan, dan nog dient er in artikel 11.1.1 te worden opgenomen dat er zes parkeerplaatsen op eigen terrein moeten komen. Op deze veronderstelling is tenslotte ook het eigen parkeeronderzoek gebaseerd. Als uw raad ook hiertoe niet besluit, dan dient er een nieuw parkeeronderzoek te komen.

Vaststaat dat het ontwerp bestemmingsplan in ieder geval op dit moment onvoldoende waarborgt dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, en het ontwerp bestemmingsplan aldus in zoverre niet zorgvuldig is voorbereid en niet berust op een deugdelijke motivering.

II. De geprojecteerde parkeergelegenheid is in strijd met de planregels

Als afbeelding 2 is de verbeelding bij het ontwerp bestemmingsplan weergegeven. Als afbeelding 3 is het stedenbouwkundig plan op de locatie weergegeven (zie bijlage 1 en de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan).



Afbeelding 2: verbeelding ontwerp bestemmingsplan.



Afbeelding 3: stedenbouwkundig plan.

Wat direct opvalt, is het feit dat op de plek waar volgens het stedenbouwkundig plan de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te komen, de enkelbestemming 'Tuin' geldt (lichtgroen op de verbeelding). Op grond van artikel 4.1 van het ontwerp bestemmingsplan zijn de voor 'Tuin' aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor tuinen. De benodigde en geprojecteerde parkeerplaatsen kunnen aldus helemaal niet aldaar worden gerealiseerd. Dat zal in strijd zijn met de bestemming, waardoor temeer is aangetoond dat het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende parkeergelegenheid waarborgt. Ook op dit punt is het ontwerp bestemmingsplan niet zorgvuldig voorbereid en berust het ontwerp bestemmingsplan niet op een deugdelijke motivering.

III. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden

Zoals de Afdeling onder meer heeft overwogen in de uitspraak van 14 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:859), dient bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor een nieuwe ontwikkeling waarin een bestemmingsplan voorziet, te worden uitgegaan van een representatieve invulling van hetgeen ingevolge het plan planologisch maximaal mogelijk is.

In de plantoelichting valt te lezen dat er maximaal acht woningen zijn toegestaan, maar dit maximum is geenszins in de planregels vastgelegd. Dat betekent dat de maximale invulling van het ontwerp bestemmingsplan in theorie meer dan acht woningen behelst. De berekening van de parkeerbehoefte is echter 'slechts' uitgegaan van maximaal acht woningen, waardoor deze berekening onvoldoende de maximale planologische mogelijkheden betreft.

Bovendien volgt niet uit de planregels dat alleen sociale huurwoningen mogen worden gerealiseerd. In theorie zouden koopwoningen aldus ook nog kunnen worden gerealiseerd, waardoor ook niet vaststaat dat 1,6 de maximale te hanteren parkeernorm is.

Kortom, voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is niet uitgegaan van een representatieve maximale planologische invulling. Ook op dit punt is het ontwerp bestemmingsplan niet zorgvuldig voorbereid en berust het ontwerp bestemmingsplan niet op een deugdelijke motivering. Er dient een nieuw parkeeronderzoek te komen, of de planregels dienen in lijn met voorgaande te worden aangepast.

IV. Gebrekkige onderzoeken

Naast voorgaande parkeer gerelateerde bezwaargronden, is [REDACTED] van mening dat diverse onderzoeken die aan het ontwerp bestemmingsplan ten grondslag liggen gebrekkig zijn. Deze gebreken licht hij hieronder toe, te beginnen met het verkennend bodemonderzoek.

Verkenkend bodemonderzoek

Bijlage 2 is een verkennend bodemonderzoek. Dit type onderzoek is verplicht op grond van artikel 3:2 Awb en artikel 3.1.6 Bro. Het is aldus van belang dat dit onderzoek zorgvuldig wordt uitgevoerd en representatief is. Naar de mening van [REDACTED] voldoet het onderzoek niet aan die vereisten nu op pagina 6 van het onderzoek valt te lezen dat het onderzoek uitgaat van de bouw van zeven woningen. Dit is onjuist aangezien er acht woningen worden gerealiseerd. Aangezien er geenszins nader wordt onderbouwd dat en waarom het onderzoek alsnog representatief is, is het ontwerp bestemmingsplan niet zorgvuldig voorbereid en berust het ook niet op een deugdelijke motivering. Er dient een nieuw bodemonderzoek te worden uitgevoerd die uitgaat van de daadwerkelijke plannen.

Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 is een archeologisch onderzoek. Ook dit type onderzoek is verplicht op grond van artikel 3.1.6 Bro. Wat opvalt is dat ook dit onderzoek uitgaat van de bouw van zeven woningen (pagina 4). Dat maakt ook dit onderzoek onzorgvuldig en niet representatief. Er wordt wederom niet nader onderbouwd dat en waarom het onderzoek alsnog representatief is.

Verder valt op dat geen gevolg wordt gegeven aan het geadviseerde vervolgonderzoek. De conclusie van het onderzoek is immers (pagina 27):

"Op basis van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek adviseren wij om een vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren indien de geplande bodemingrepen dieper gaan dan 50 cm-mv. Een vervolgonderzoek kan het beste uitgevoerd worden in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Voorafgaand aan gravend onderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden dat getoetst wordt door de archeologisch adviseur van de gemeente (drs. [REDACTED] Regioarcheoloog van Gemeente Arnhem)."

Het is in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan compleet onduidelijk of en hoe deze conclusie is opgevolgd. Zelfs indien de bodemingrepen niet dieper gaan dan 50 cm-mv, dan nog had dit moeten worden toegelicht. Ook op dit punt is het ontwerp bestemmingsplan niet zorgvuldig voorbereid en berust het ontwerp bestemmingsplan niet op een deugdelijke motivering.

Voorgaande klemt temeer aangezien voor het plangebied onder het huidige bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geldt. Bovendien geldt voor het plangebied op grond van het huidige bestemmingsplan grotendeels de functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting'. Door de komst van het ontwerp bestemmingsplan vervallen plots deze

dubbelbestemming en functieaanduiding. Dit is al erg opmerkelijk aangezien nergens in de plantoelichting bij het ontwerp bestemmingsplan hier blijk van wordt gegeven en toegelicht waarom, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, de hoge archeologische waarde van het gebied opeens niet meer belangrijk is.

Kortom, de huidige hoge archeologische waarde van het plangebied wordt kennelijk onder het ontwerp bestemmingsplan geheel waardeloos. Zoals hiervoor toegelicht is deze overgang in de plantoelichting geenszins gemotiveerd. Bovendien is in het ontwerp bestemmingsplan ook nog eens compleet onduidelijk of en hoe de conclusie uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek is opgevolgd. Het ontwerp bestemmingsplan dient op dit punt nader te worden onderbouwd, dan wel dient er het geadviseerde vervolgonderzoek te worden verricht.

Quickscan natuurtoets

Bijlage 5 is een quickscan natuurtoets. Deze is verricht in het kader van de Wet natuurbescherming. In de conclusie op pagina 17 valt te lezen dat er tijdens het veldonderzoek verschillende holen werden aangetroffen die mogelijk van vleermuizen zijn. Nader onderzoek werd noodzakelijk geacht. De uitkomsten van dit nadere onderzoek zijn vervolgens opgenomen in bijlage 1 bij het onderzoek. Conclusie van dat nadere onderzoek is dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen niet is uit te sluiten. Volgens het nadere onderzoek dienen er in de periode 15 mei t/m 15 september diverse onderzoeken te worden uitgevoerd ten einde dit wel te kunnen uitsluiten. Uit het onderzoek, of de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan, wordt geenszins duidelijk of deze noodzakelijk onderzoeken zijn uitgevoerd en wat daarvan de uitkomsten waren.

Ook op dit punt is het ontwerp bestemmingsplan niet zorgvuldig voorbereid en berust het ontwerp bestemmingsplan niet op een deugdelijke motivering. De nadere onderzoeken dienen eerst alsnog te worden verricht, dan wel dient alsnog te worden toegelicht wat de uitkomsten daarvan waren.

AERIUS-berekening

Bijlage 6 is een effect beoordeling van de stikstofdepositie. Aangezien op voorhand niet is uit te sluiten of sprake is van een significante toename van stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is de uitvoering van een stikstofdepositieonderzoek noodzakelijk. Bijlage 6 behelst dat onderzoek. Wat wederom opvalt is dat ook dit onderzoek uitgaat van de bouw van zeven woningen (pagina 5). Dat maakt ook dit onderzoek vooropgesteld onzorgvuldig en niet representatief.

Het onjuiste aantal woningen klemmt temeer aangezien dit onderzoek ook precies berekent wat de stikstofdepositie is in de gebruiksfase van specifiek zeven woningen. De uitkomsten van deze berekening kunnen gezien de complexiteit van het onderwerp volgens [REDACTED] niet zonder meer worden toegepast op acht woningen. Daarvoor is een aanvullende onderbouwing noodzakelijk. Het onderzoek en/of de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan geven hier geenszins blijk van. Verder zijn op grond van zeven woningen ook de bijbehorende vervoersbewegingen berekend. Dat maakt dat het onderzoek ook ten aanzien van dit onderwerp gebrekkig is.

Kortom, het ontwerp bestemmingsplan is niet zorgvuldig voorbereid en berust aldus ook op dit punt niet op een zorgvuldige motivering. De enige manier om volgens [REDACTED] op een juiste en zorgvuldige wijze de stikstofdepositie te berekenen, is door een geheel nieuw onderzoek te verrichten, uitgaande van acht woningen. Er dient gemotiveerd te worden aangetoond dat de vrijstelling op grond van artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming hier aan de orde is.

V. Belang [REDACTED] als omwonende is geenszins afgewogen

Tot slot is [REDACTED] van mening dat zijn belangen als direct omwonende onvoldoende zijn afgewogen, hieronder licht hij dat toe.

Het perceel van [REDACTED] grenst direct aan het plangebied. Als afbeelding 4 geeft [REDACTED] een luchtfoto van de situatie zoals die gold tot voor de komst van het ontwerp bestemmingsplan weer.



Afbeelding 4: huidige situatie.

Zoals te zien geniet [REDACTED] van een geheel vrij uitzicht over plantsoen waarop nu de woningbouw is geprojecteerd. Bovendien maakt hij sinds jaar en dag gebruik van de achterom ter hoogte van de rode pijl.

Aangezien het perceel van [REDACTED] aldus direct grenst aan het plangebied, verandert het ontwerp bestemmingsplan zijn directe leefomgeving fors - het plan heeft immers daardoor nadelige gevolgen voor zijn privacy en woongenot. Nergens in de plantoelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is hier blijk van gegeven. Dit klemmt temeer nu [REDACTED] één van de weinige directe omwonende is van het plangebied.

Ter onderbouwing wijst [REDACTED] op de Afdelingsuitspraak van 29 augustus 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2867) waarin de Afdeling oordeelt dat ten grondslag aan een bestemmingsplan een kenbare belangenafweging moet liggen waarin onder meer de belangen van direct omwonenden zijn meegenomen.

Kortom, bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de raad de betrokken belangen af te wegen. Uit voorgaande blijkt dat de raad op geen enkele wijze rekening heeft gehouden met de belangen van [REDACTED], terwijl het plan wel nadelige gevolgen heeft voor zijn privacy en woongenot. [REDACTED] is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan ook ten aanzien van dit punt niet zorgvuldig is voorbereid en niet berust op een deugdelijke motivering.



CONCLUSIE

Op grond van al het voorgaande komt [REDACTED] tot de conclusie dat het ontwerp bestemmingsplan door de strijdigheden met de artikelen 3:2 en 3:46 Algemene wet bestuursrecht niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening en in redelijkheid geen stand kan houden omdat:

- I. de planregels onvoldoende waarborgen dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- II. de geprojecteerde parkeergelegenheid in strijd is met de planregels;
- III. voor de berekening van de parkeerbehoefte niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden;
- IV. de onderzoeken die aan het ontwerp bestemmingsplan ten grondslag liggen gebrekkig zijn; *en*
- V. het belang van [REDACTED] als direct omwonende geenszins is afgewogen.

Hulleman verzoekt uw raad met inachtneming van deze zienswijze tot vernietiging, dan wel aanpassing, van het bestreden ontwerp bestemmingsplan 'Pastoor Slingerstraat Giesbeek'.

Hoogachtend,

[REDACTED]
Anke Nijenhuis
Advocaat [REDACTED]
[REDACTED]