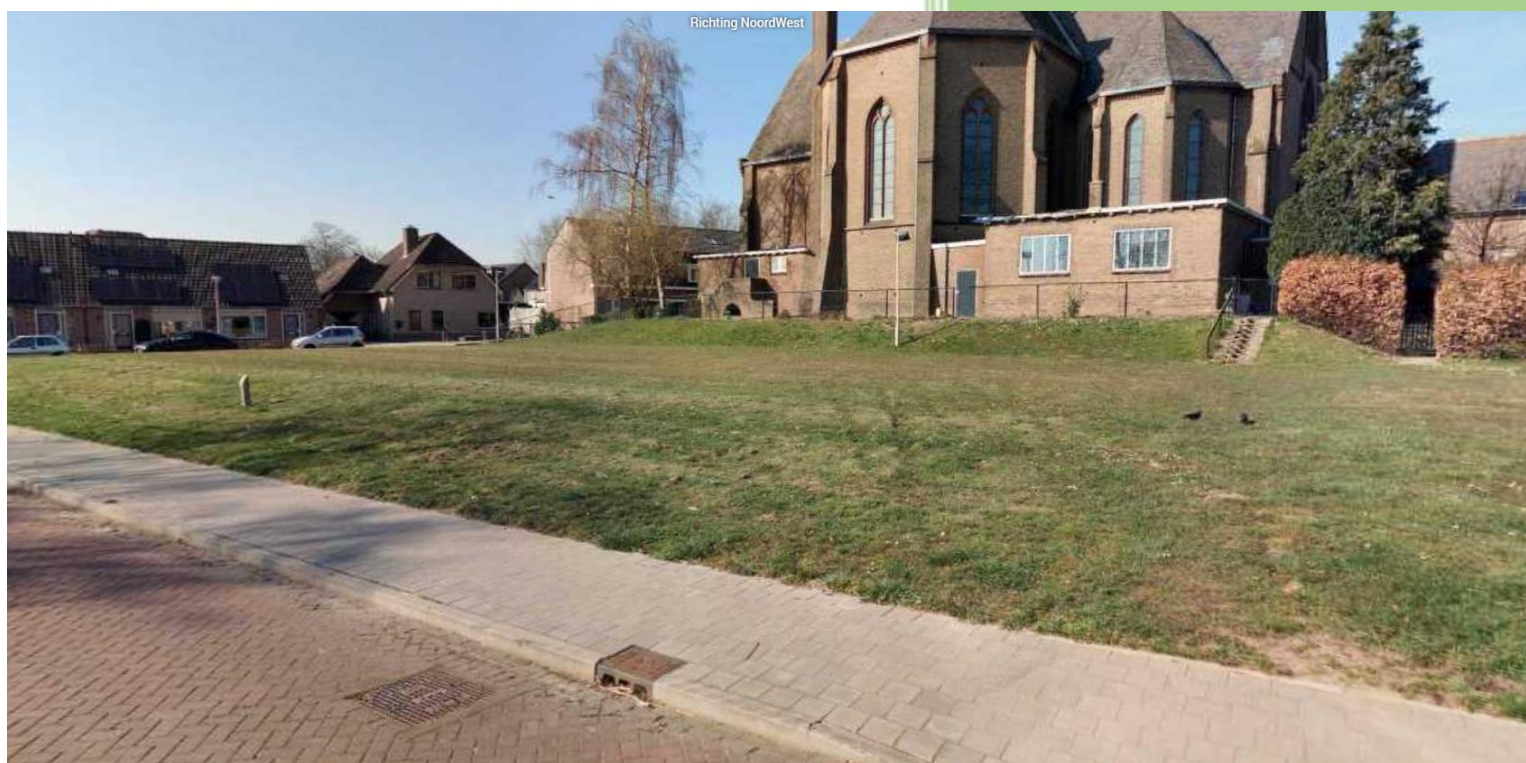




GEMEENTE
ZEVENAAR

Zienswijzennota Pastoor Slingerstraat te Giesbeek



1. Inleiding

Aan de Pastoor Slingerstraat, tussen de Sint Martinuskerk en de begraafplaats, ligt een grasveldje. Al sinds 2010 is er sprake van eventuele woningbouw in het plangebied. Initiatiefnemer (Plavei) is voornemens om ter plaatse van dit grasveldje acht levensloopbestendige rijwoningen te realiseren.

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' en heeft de enkelbestemming 'Groen'. Door de initiatiefnemer is een bestemmingsplan aangeleverd waarmee er een nieuw planologisch kader gecreëerd wordt op basis waarvan acht nieuw te bouwen sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.

Het ontwerp bestemmingsplan "Pastoor Slingerstraat Giesbeek" heeft van 4 augustus tot en met 14 september ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er 3 zienswijzen ingediend (waarvan één collectieve, ondertekend door 14 mensen).

Indieners zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn drie zienswijzen tijdig ingediend door omwonenden van het plangebied. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend, maar is wel meegenomen en inhoudelijk beoordeeld.

Mondelinge toelichting

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Beoordeling zienswijzen

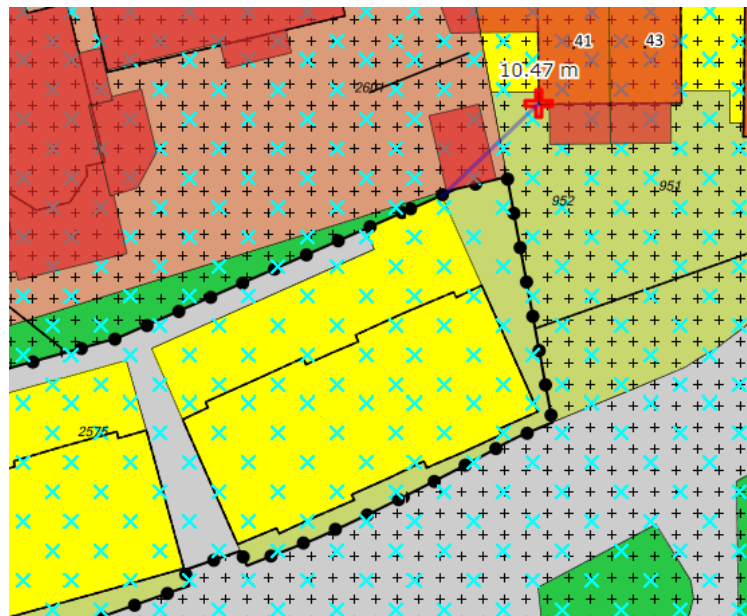
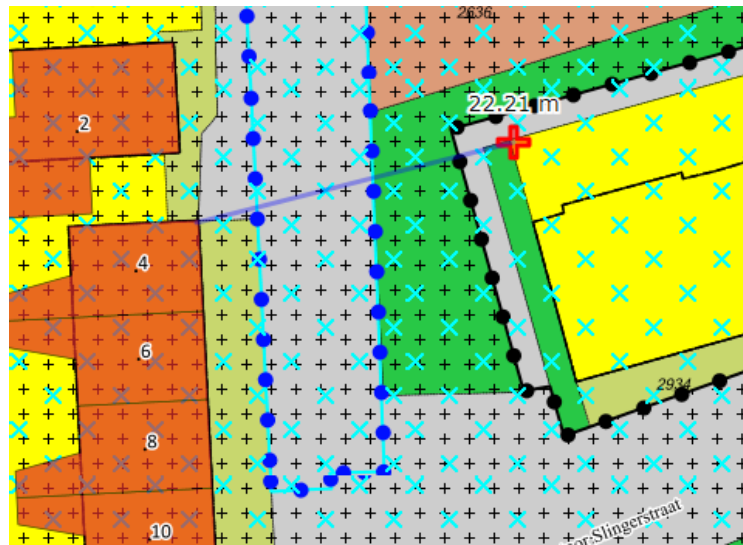
In deze zienswijzennota is ervoor gekozen om de diverse zienswijzen per stuk te behandelen. In hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota heeft de gemeente een reactie geformuleerd op de ingediende zienswijzen. In de linker kolom is een samenvatting van de zienswijze gegeven en in de rechter kolom de beoordeling. In hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota is weergegeven welke planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen genomen zullen worden.

2. Verwerking zienswijzen

2.1 Zienswijze 1 (collectieve zienswijze)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1.1 Persoonlijke schade	
Reclamanten zijn van mening dat hun woonplezier zal worden aangetast door het wegnemen van het vrije uitzicht op het groen achter de kerk.	Omwonenden geven aan dat hun uitzicht verslechtert doordat straks wordt uitgekeken op woningen in plaats van een grasveld. Echter moeten wij opmerken dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Omwonenden geven aan dat dit bestemmingsplan leidt tot nadelige gevolgen voor hun woonplezier. Er is een maximale bouwhoogte toegestaan van 8 meter. Hierbij is aansluiting gezocht met naastgelegen panden bestaande uit twee bouwlagen met kap. De gemeente stelt dat bij de situering van de bouwkavel rekening is gehouden met de achtergevels en de erven van de naastgelegen percelen, waaronder die van de woningen van omwonenden. De kortste afstand tussen het bouwvlak van de meest oostelijke woning en de dichtstbijzijnde gebouwde woning is circa 10 meter (zie afbeelding). De afstand tussen de meest westelijke woning en de dichtstbijzijnde gebouwde woning is circa 22 meter (zie afbeelding). Deze afstanden zijn volgens de gemeente ruim in een bebouwde

omgeving met dorps karakter. Daarmee is er naar de mening van de gemeente geen sprake van onaanvaardbare aantasting van woongenot.



Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing het bestemmingsplan.

Doordat het perceel de bestemming "Groen" heeft in het vigerende bestemmingsplan en nergens (zoals bijvoorbeeld in de Structuurvisie) is genoemd als toekomstige woningbouwlocatie, hebben ze geen aanleiding gezien om bij

Allereerst wordt opgemerkt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Met andere woorden, bij de koop van een woning kunnen geen rechten worden ontleend aan het aanwezige vrije uitzicht voor de toekomst.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de gemeente geen initiatiefnemer is van dit plan, maar woningcorporatie Plavei. In de Structuurvisie staan voornamelijk de gemeentelijke woningbouwlocaties aangegeven. Ook wordt opgemerkt dat de Structuurvisie stamt uit 2013, waarmee gesteld kan worden dat het geen recent vastgesteld beleidskader betreft. Een grondeigenaar kan altijd om een bestemmingswijziging vragen; de gemeente is verplicht deze in behandeling te nemen. Deze

de koop/huur van hun woningen rekening te houden met dit scenario.	bestemmingsplanwijziging is getoetst aan de norm van een goede ruimtelijke ordening en op inpasbaarheid, met als conclusie dat het plan acceptabel wordt geacht. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.2 Privacy	
Reclamanten geven aan dat door de bouw van de 8 woningen hun privacy wordt aangetast. Onder andere door ramen die zo zijn gesitueerd dat ze huizen en tuinen inkijken.	Het initiatief is gelegen in de bebouwde omgeving van een dorpskern. Een hogere bebouwingsdichtheid is in een dergelijk ruimtelijke context gangbaar waarbij gevolgen ten aanzien van privacy op zichzelf niet vreemd zijn. Desalniettemin dient er geen sprake te zijn van onaanvaardbare aantasting van privacy. De gemeente stelt zich op het standpunt dat van onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake is. Een afstand van minimaal 10 meter tussen de geprojecteerde bebouwing en bestaande bebouwing is in een bebouwde omgeving niet vreemd en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de privacy. Bovendien dient te worden voldaan aan het burennerecht (artikel 5:50 BW). Op grond van dit artikel is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen te hebben, voor zover deze op dit erf rechtstreeks uitzicht geven. Hieraan zal dit initiatief ook moeten voldoen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden tot gevolg heeft. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.3 Financieel	
De waarde van omliggende woningen zal dalen als gevolg van het wijzigen van de bestemming van "Groen" naar "Wonen".	Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure. Deze is te vinden in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden ingediend, gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Het indienen van een verzoek tot planschade is op grond van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet heet dit de procedure omtrent nadeelcompensatie. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van hetbestemmingsplan.
1.4 Overlast	
De reclamanten zijn van mening dat ze de afgelopen jaren al genoeg rust hebben moeten inleveren door bouwprojecten in de omgeving (o.a.	Het tegengaan van overlast tijdens bouwwerkzaamheden is niet iets dat geregeld kan worden in een bestemmingsplan, maar wat een uitvoeringsaspect betreft. In het geval dat deze bestemmingsplanprocedure leidt tot een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen, dan is het de taak van Plavei en de bouwer om overlast zoveel mogelijk te beperken.

bouwterrein van de KWS). "Chaos en lawaai" in de vorm van uitzicht op een bouwterrein, lawaai vanaf 's ochtends vroeg en zand en stof in de woning.	Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.5 Mentale gezondheid en sociale verbinding	
Reclamanten geven aan dat het grasveld achter de kerk de enige groene gezamenlijke locatie in de omgeving is. Door het wegnemen van dit grasveld, zullen de vele positieve effecten van groen worden verminderd (o.a. meer biodiversiteit, betere gezondheid, minder stress en depressie, meer sociale samenhang in de buurt)	Een grondeigenaar kan altijd om een bestemmingswijziging vragen; de gemeente is verplicht deze in behandeling te nemen. Deze bestemmingsplanwijziging is getoetst aan de norm van een goede ruimtelijke ordening en op inpasbaarheid. Tevens maakt de gemeente een afweging tussen de verschillende belangen die spelen, waaronder het belang voor het behoud van groen. De gemeente maar ook de Rijksoverheid vindt het creëren van meer betaalbare huurwoningen erg belangrijk. Steeds meer mensen hebben grote moeite om een woning te vinden. Er moeten minstens 75.000 woningen per jaar bij komen om de woningachterstand weg te werken. Hierbij wordt ook ingezet op inbreiding. Dit is een locatie waarbij sprake is van inbreiding ten behoeve van acht sociale huurwoningen. De gemeente heeft gekeken of er op acceptabele afstand van dit initiatief nog voldoende openbaar groen aanwezig is. De gemeente acht dat dit het geval is en acht het belang voor het creëren van voldoende betaalbare huurwoningen groter dan het behoud van dit specifieke grasveld. Daarom is er gekozen om medewerking te verlenen aan dit initiatief. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.6 Wadi's	
Reclamanten geven aan dat de aanleg van wadi's positief is, maar dat deze veel onderhoud vereisen. Ze hebben twijfels over hoe de gemeente dit onderhoud zal verzorgen.	De gemeente gaat zorg dragen om deze wadi te onderhouden. De wadi wordt opgenomen in het meerjaren-onderhoudsplan dat de gemeente vaststelt. Daarnaast wordt opgemerkt dat op de plek waar deze wadi wordt aangelegd, dit ook in het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is (bestemming Groen). Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Daarnaast geven reclamanten aan dat de wadi's ook directe gevaren met zich meebrengen (verdrinkingsgevaar en risico's voor de gezondheid wat blijkt uit onderzoek van de WUR uit 2014 Water in de	Een wadi heeft een maximale waterstand van maximaal 40 cm. Echter gaat de gemeente ervan uit dat deze wadi zelden vol komt te staan omdat het water in de grond infiltreert. Enkel bij incidentele piekbuien komt er een laag water in te staan. De gemeente merkt daarnaast op dat het belangrijk is dat ouders/verzorgenden zelf goed op hun kinderen letten bij buiten spelen. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

openbare ruimte heeft risico's voor de gezondheid)	
1.7 De 2 bomen Reclamanten willen graag dat de twee bestaande bomen behouden blijven, omdat deze zorgen voor schaduw, een leefplek zijn voor veel dieren, en zichtbepalend zijn voor de straat.	De twee bestaande bomen worden inderdaad gekapt (zie foto). Er worden wel zes nieuwe bomen aangeplant (zie tekening). Daarmee wordt er nog steeds gezorgd voor schaduwwerking en een leefplek voor dieren.   Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Deze twee bomen zullen worden weggehaald vanwege asbest die aanwezig is onder de bomen. Reclamanten hebben twijfels bij het onderzoek waar dit uit is gekomen.	Er is een deskundig bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen asbest onder de twee bestaande bomen aanwezig is. Wel loopt er een asbestcementleiding (waterleiding) onder deze bomen. Deze dient te worden verwijderd. Overigens is dit niet de enige reden waarom de bomen gekapt worden. Ook voor de realisatie van het initiatief. Immers valt de kronen van de bomen op de beoogde plek van de huizen. Conclusie:

	De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.8 Vleermuizen	
Reclamanten geven aan dat er vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied. De bouw van de acht woningen is daarom in strijd met de Wet Natuurbescherming.	Er is inmiddels nader onderzoek uitgevoerd naar de vleermuizen. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld binnen het projectgebied. Met betrekking tot soortbescherming kan worden opgemerkt dat er geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Conclusie: Het vervolgonderzoek wordt bij de onderzoeken gevoegd en de conclusies uit dit onderzoek aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
1.9 Pad tussen de kerk en de woningen	
Reclamanten geven aan dat het pad tussen de kerk en de woningen voor onveilige situaties kan zorgen door het aantrekken van 'ongewenst publiek'.	Bij het realiseren van grondgebonden woningen met een tuin is het aanleggen van een achterpad erg gebruikelijk. In Giesbeek zijn er veel grondgebonden woningen met daarachter een achterpad. Er zijn bij de gemeente weinig tot geen klachten bekend over overlast in dergelijke achterpaden. Voorts betreft het een toekomstige vrees die op dit moment niet kan worden meegenomen in het kader van de goede ruimtelijke ordening waaraan wordt getoetst. Mocht na realisatie van het initiatief blijken dat inderdaad sprake is van ongewenst publiek, dan kan men contact opnemen met de daarvoor verantwoordelijke instantie(s). Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Daarnaast ligt het pad voor de uitrit van Tuinstraat 2, en is een extra toegang naar de Tuinstraat waar de regels van het eenrichtingsverkeer vaak worden overtreden. Dit kan tot gevaarlijke verkeerssituaties leiden.	Enkel voetgangers komen uit dit achterpad. Zij komen vanaf het trottoir mogelijk op straat om over te steken of om weg te fietsen, en hiervoor gelden de algemene verkeersregels die iedereen in acht dient te nemen. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.10 Dorpsbeeld Giesbeek	
De Sint Martinus kerk is een karakteristiek en historisch gebouw in Giesbeek. Reclamanten geven aan dat dit monumentale bouwwerk niet 'verstopt' mag worden achter woningen. De kerk behoort tot de identiteit van Giesbeek, en is	De nieuw te bouwen woningen bestaan uit enkel één laag met kap en zijn lager gelegen dan de Sint Martinuskerk. Onderstaande afbeelding geeft de woningen in perspectief weer.

bepalend voor het dorpsbeeld.



Onderstaande afbeelding geeft een beeld vanaf de begraafplaats bekeken. Hieruit valt op te maken dat met de ruimtelijke inpassing van de woningen wordt gezorgd dat het grootste gedeelte en de karakteristieke delen van de kerk nog steeds zichtbaar zijn. De gemeente concludeert hiermee dat de visuele verbindingen niet onevenredig worden gestoord.



Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt door de bouw van de woningen de verbinding tussen de kerk en het kerkhof

Naast het feit dat de visuele verbinding tussen kerk en begraafplaats blijft bestaan (zie omschrijving hierboven), blijft ook de functionele verbinding tussen kerk en de begraafplaats bestaan door het pad tussen de twee bouwblokken. Bovendien is er al een fysieke scheiding door de Pastoor

doorbroken. "Het kerkhof is dan niet meer het hof van de kerk".	Slingerstraat en het perceel waar de woningbouw is voorzien aan de ene kant en de begraafplaats aan de andere kant. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Op het grasveld worden verschillende activiteiten gehouden (o.a. 'kofferbakverkoop' en 'Vogelschieten'). Deze activiteiten zijn tradities in Giesbeek, die volgens de reclamanten zullen verdwijnen als dit grasveld wordt bebouwd.	Dit wordt ter kennisgeving aangenomen. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.11 Veiligheid en parkeren	
De Tuinstraat is een éénrichtingsweg, maar volgens reclamanten wordt dit vaak genegeerd. Door de recente revitalisering van de Tuinstraat, is deze straat smaller geworden. Hierdoor kunnen er gevaarlijke situaties optreden (o.a. op schooldagen als veel kinderen worden opgehaald). Reclamanten geven aan dat door de bouw van de 8 woningen, er geen goed zicht meer is, wat voor onveilige verkeerssituaties kan zorgen (voor bijvoorbeeld schoolkinderen).	De opmerking dat de Tuinstraat een éénrichtingsweg is, maar dat dit vaak wordt genegeerd, wordt ter kennisgeving aangenomen. Wij willen erop wijzen dat een ieder de verkeersregels in acht dient te nemen, en dat dit wordt gehandhaafd door de verantwoordelijke instantie(s). De beoogde ontwikkeling zal inderdaad het zicht vanaf de Tuinstraat naar de Pastoor Slingerstraat en vice versa verminderen. Deze nieuwe verkeerssituatie is echter deskundig beoordeeld en de gemeente is van mening dat de vermindering van het zicht niet onevenredig is dan wel tot onveilige verkeerssituaties zal leiden. Het betreft hier immers een 30km zone, waarbij de snelheid van motorvoertuigen al gereduceerd is. Een 30km zone komt de verkeersveiligheid ten goede. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamanten hebben twijfels bij het parkeeronderzoek dat is uitgevoerd. Ze vragen zich af of dit een goede representatie is van de werkelijkheid (o.a.	Het verkeersonderzoek is uitgevoerd middels een algemeen bepaalde systematiek. Er bestaat geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het onderzoek. Voor parkeren wordt er een parkeernorm van 1,6 gehanteerd. Deze norm is bepaald aan de hand van de parkeernormen van het kennisplatform CROW. Dit betekent dat er een parkeerdruk ontstaat van 13

afhankelijk van het moment van tellen). Door de bouw van de 8 woningen en bijbehorende parkeerplaatsen, zal het verkeer in de Tuinstraat toenemen (met meer gevaarlijke situaties tot gevolg).	motorvoertuigen. Ten behoeve van deze ontwikkeling worden er 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. De overige druk van 7 motorvoertuigen worden afgewenteld op de openbare ruimte. Er is hiervoor op verschillende momenten zowel door de weeks als in het weekend onderzocht hoe de parkeerdruk is op 100 meter loopafstand rondom het initiatief. Uit de foto's blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid is om de druk van 7 motorvoertuigen af te wentelen op de openbare ruimte. Ten opzichte van de vigerende planologische, dan wel huidige situatie neemt het aantal woningen in het plangebied toe met acht woningen. Er is daarmee sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Om de toename van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied te berekenen, wordt er gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Voor de berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van een woning in de categorie 'huur, huis, sociale huur' in een weinig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Hiervoor geldt de norm van 6 verkeersbewegingen per dag. Dit geeft een maximale toename van in totaal 48 verkeersbewegingen per dag. In de huidige situatie is de verkeersintensiteit van de Pastoor Slingerstraat en de Tuinstraat laag. De woningen in het plangebied worden ontsloten op de Pastoor Slingerstraat. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Er is niet door reclamanten onderbouwd hoe de verkeerstoename leidt tot meer gevaarlijke situaties. Wij willen erop wijzen dat een ieder de verkeersregels in acht dient te nemen, en dat dit wordt gehandhaafd door de verantwoordelijke instantie(s). Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1.12 Normen en waarden	
Het bouwen van huizen tussen de kerk en het kerkhof wordt door reclamanten als bezwaarlijk gezien, omdat hierdoor kerk en kerkhof van elkaar worden gescheiden.	Zoals aangegeven bij punt 1.10 blijven zowel de functionele verbinding als de visuele relatie tussen kerk en kerkhof bestaan. Daarnaast wordt opgemerkt dat de kerk zijn functie heeft verloren en in september 2021 te koop is aangeboden, met ook de mogelijkheid dat er woningen in komen. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamanten geven aan dat door het bouwen van de woningen, de privacy van bezoekers van het kerkhof wordt aangetast.	De begraafplaats betreft een afgezet terrein, met terreinafscheiding in de vorm van een haag (zie foto). Daarnaast functioneert de parkeerplaats als een buffer. Ook wordt opgemerkt dat er redelijk wat afstand bestaat tussen de woningen en het kerkhof (namelijk circa 25 meter), wat wordt gezien als een acceptabele afstand. Daarnaast is het niet ongebruikelijk om woningen in de buurt van begraafplaatsen te bouwen. Er staan in de huidige situatie immers ook woningen omheen.

	 Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamanten vragen zich af of het wel menselijk is om mensen uit te laten kijken op een kerkhof. Zeker met weinig ander woningaanbod in Giesbeek.	Het is een vrije keuze om hier te gaan wonen. Daarnaast wordt opgemerkt dat dit een mening betreft en dat iedereen hierover anders kan denken. Voorts staan in de huidige situatie ook al woningen rondom de begraafplaats die uitzicht hebben op de begraafplaats. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Aangedragen alternatieven	
Reclamanten dragen aan dat deze locatie ook geschikt zou zijn om er een ontmoetingsplek met speelveld van te maken. De lokale basisschool heeft aangegeven hier ook behoefte aan te hebben.	Dit alternatief wordt ter kennisgeving aangenomen. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Terugbrengen van de oorspronkelijke tuin tussen de kerk en het kerkhof. Jaren geleden zou dit (mondeling) aan de inwoners van Giesbeek zijn beloofd.	Helaas kan de gemeente hierover niets in haar archivering terugvinden. Daarnaast wordt opgemerkt dat een grondeigenaar altijd om een bestemmingswijziging kan vragen; de gemeente is verplicht deze in behandeling te nemen. Deze bestemmingsplanwijziging is getoetst op aan de norm van de goede ruimtelijke ordening en op inpasbaarheid, met als conclusie dat het plan acceptabel wordt geacht. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard.	
Het vervolgonderzoek naar Vleermuizen wordt bij de onderzoeken gevoegd en de conclusies uit dit onderzoek worden aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.	

2.2 Zienswijze 2

Samenvatting	Beantwoording gemeente
Reclamant geeft aan dat zijn vrije uitzicht verdwijnt door de bouw van de woningen.	Reclamant geeft aan dat zijn uitzicht verslechtert doordat straks wordt uitgekeken op woningen. Echter moeten wij opmerken dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Er is een maximale bouwhoogte toegestaan van 8 meter. Hierbij is aansluiting gezocht met naastgelegen panden bestaande uit twee bouwlagen met kap. De gemeente stelt dat bij de situering van de bouwkavel rekening is gehouden met de achtergevels en de erven van de naastgelegen percelen, waaronder die van reclamant. De afstanden zijn volgens de gemeente ruim in een bebouwde omgeving met dorpskarakter. Het initiatief is gelegen in de bebouwde omgeving van een dorpskern. Een hogere bebouwingsdichtheid is in een dergelijk ruimtelijke context gangbaar waarbij gevolgen ten aanzien van privacy op zichzelf niet vreemd zijn. Desalniettemin dient er geen sprake te zijn van onaanvaardbare aantasting van privacy. De gemeente stelt zich op het standpunt dat van onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake is. Een afstand van minimaal 10 meter tussen de geprojecteerde bebouwing en bestaande bebouwing is in een bebouwde omgeving niet vreemd en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de privacy. Bovendien dient te worden voldaan aan het burennrecht (artikel 5:50 BW). Op grond van dit artikel is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen te hebben, voor zover deze op dit erf rechtstreeks uitzicht geven. Hieraan zal dit initiatief ook moeten voldoen. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant geeft aan dat de rust zal verminderen, doordat de huizen dicht op zijn perceel komen te staan.	Er wordt allereest opgemerkt dat rust een subjectief begrip is. Er is gekeken naar verschillende omgevingsaspecten, die terug te lezen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan, zoals geluid (pagina 18) of verkeer en parkeren (pagina 28). Hieruit wordt geconcludeerd dat deze omgevingsaspecten geen belemmering vormen en geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefklimaat in de nabije omgeving van het initiatief. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant geeft aan dat zijn privacy verminderd zal worden door ramen dicht op de perceelsgrens.	Het initiatief is gelegen in de bebouwde omgeving van een dorpskern. Een hogere bebouwingsdichtheid is in een dergelijk ruimtelijke context gangbaar waarbij gevolgen ten aanzien van privacy op zichzelf niet vreemd zijn. Desalniettemin dient er geen sprake te zijn van onaanvaardbare aantasting van privacy. De gemeente stelt zich op het standpunt dat van onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake is. Een afstand van minimaal 10

	meter tussen de geprojecteerde bebouwing en bestaande bebouwing is in een bebouwde omgeving niet vreemd en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de privacy. Bovendien dient te worden voldaan aan het burencrecht (artikel 5:50 BW). Op grond van dit artikel is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen te hebben, voor zover deze op dit erf rechtstreeks uitzicht geven. Hieraan zal dit initiatief ook moeten voldoen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden tot gevolg heeft. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant is bezorgd om mogelijke geluidsoverlast door warmtepompen die geplaatst worden in de woningen.	Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de initiatiefnemer een bouwaanvraag in te dienen. Deze bouwaanvraag wordt getoetst aan het bouwbesluit, waarin geluidsvoorschriften zijn opgenomen voor warmtepompen. De aanvraag wordt pas verleend als hieraan wordt voldaan. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant vindt het bezwaarlijk dat de bomen die zichtbepalend zijn voor de straat worden weggehaald.	De twee bestaande bomen worden inderdaad weggehaald (zie foto). Er worden echter zes nieuwe bomen aangeplant (zie tekening), die de straat een groener karakter zullen geven. 

	 Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing het bestemmingsplan.
Reclamant geeft aan dat zijn woning sterk in waarde zal dalen door de bestemmingswijziging.	Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure. Deze is te vinden in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden ingediend, gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Het indienen van een verzoek tot planschade is op grond van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet heet dit de procedure omtrent nadeelcompensatie. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Reclamant geeft als alternatief het bouwen van 6 woningen in plaats van 8. Wat betreft uitzicht, privacy en behoud van de bomen zou dit volgens reclamant veel verschil maken.	Dit alternatief wordt ter kennisgeving aangenomen. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Conclusie: De zienswijze wordt ongegrond verklaard.	

2.3 Zienswijze 3 (Liebregts Leistra)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
2.3.1 Parkeren	
Het ontwerpbestemmingsplan is niet in lijn met het paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Zevenaar. De raad hanteert in het ontwerp bestemmingsplan een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Er worden 8 woningen gebouwd dus er zijn 13 parkeerplaatsen benodigd. Naast deze normen die volgen uit het ontwerp bestemmingsplan, zijn er in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar' ook parkeernormen te vinden. 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. Dit is niet zo opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Door nu in artikel 11.1.1 van het ontwerp bestemmingsplan wel toe te staan dat	Het klopt dat dezelfde normen gehanteerd worden als in het paraplubestemmingsplan. De gemeente categoriseert het plangebied als 'rest bebouwde kom'. De woningen kunnen worden aangemerkt als 'Huurhuis, sociale huur'. Hiervoor wordt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Er worden per saldo acht woningen toegevoegd aan het plangebied. Dat betekent dat er voor de ontwikkeling (12,8) afgerond dertien extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Er worden ten behoeve van deze ontwikkeling 6 parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. Dit is privaatrechtelijk vastgelegd. Deze strook met zes parkeerplaatsen behoren niet tot het bestemmingsvlak, maar worden naar aanleiding van deze zienswijze wel opgenomen op de verbeelding, door middel van een bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en daarbij horende planregels. De overige parkeerbehoefte van zeven parkeerplaatsen moet worden opgevangen op parkeerplaatsen die in de omgeving van het plangebied liggen. Hiervoor is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat dit kan. Reclamant stelt dat door een deel van de parkeergelegenheid af te wentelen op het openbaar gebied er wordt afgeweken van het paraplubestemmingsplan. Dit klopt, maar dit levert naar mening van de gemeente geen probleem op. Hierover het volgende: We stellen voor de bouw van de acht sociale huurwoning een locatie specifiek bestemmingsplan vast. Dit bestemmingsplan wordt later vastgesteld dan het paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Zevenaar. Deze is op 30 januari 2019 vastgesteld. Daarmee betekent dat het paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Zevenaar na het vaststellen van dit voorliggend plan zijn rechtskracht verliest. Er dient derhalve niet getoetst te worden aan de planregels uit het Paraplubestemmingsplan Parkeren. Er hoeft ook geen apart besluit te worden genomen door het college van

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.	burgemeesters en wethouders om af te wijken van de parkeernormen. Door dezelfde normen te gebruiken uit het paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Zevenaar en deze vervolgens te borgen in de planregels met daarbij een afwijkingsmogelijkheid (waarbij met een parkeerdrukonderzoek afgeweken kan worden van deze planregels) is het aspect 'Parkeren' volgens de gemeente voldoende geborgd. Er wordt wel degelijk gehandeld in lijn met de systematiek uit het Paraplubestemmingsplan Parkeren, namelijk er wordt gemotiveerd (middels een parkeeronderzoek) afgeweken van de parkeernorm. Dit wordt naar aanleiding van deze zienswijzen goed geborgd. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan: - Op de verbeelding wordt het plangebied verruimd door een 'Verkeers-Verblijfsgebied' bestemming op te nemen waarin de 6 parkeerplaatsen geprojecteerd zijn die ten behoeve van deze ontwikkeling aangelegd worden. - Op de verbeelding wordt het aantal woningen vastgelegd. - In de planregels wordt vastgelegd dat er alleen sociale huurwoningen mogen worden gerealiseerd. - In de planregels wordt de parkeernorm van 1,6 vastgelegd per woning, met daarbij een afwijkingsmogelijkheid.
Het ontwerp bestemmingsplan waarborgt op dit moment onvoldoende dat er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Tevens is het parkeeronderzoek niet representatief. Door nu in het ontwerp bestemmingsplan zonder	Zoals hierboven aangegeven wordt er ten behoeve van deze ontwikkeling zes parkeerplaatsen aangelegd. Door het bestemmingsvlak te vergroten en een verkeersbestemming toe te voegen worden er publiekrechtelijk geborgd dat er zes parkeerplaatsen ten behoeve van deze ontwikkeling aangelegd wordt. De overige parkeerdruk kan worden afgewenteld op het openbaar gebied. Het parkeeronderzoek is gericht op een loopafstand van 100 meter. Dit verstaat de raad onder openbaar gebied. De planregels worden hierop aangepast. Het onderzoek is naar mening van de gemeente wel representatief. De zes parkeerplaatsen die

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 juridische zekerheid. 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.

Kortom, hierboven is toegelicht dat en waarom de parkeernorm volgend

t.b.v. deze ontwikkeling worden aangelegd in het openbaar gebied zijn er op moment van onderzoek doen nog niet gerealiseerd. Er kan daarom uitgegaan worden van een parkeerdruk van zeven motorvoertuigen t.b.v. deze ontwikkeling die afgewenteld gaan worden op het openbaar gebied zoals die er nu bij ligt. De overige druk van zes motorvoertuigen kunnen straks parkeren op de parkeerplaatsen die speciaal voor deze ontwikkeling aangelegd worden.

Hierboven heeft de gemeente al geconcludeerd dat het gemeentelijk paraplubestemmingsplan Parkeren geen rechtskracht meer heeft na vaststelling van dit bestemmingsplan. Er kunnen ten behoeve van deze ontwikkeling eigen planregels worden gesteld ten aanzien van parkeren om te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid is t.b.v. het initiatief.

In de planregels wordt onder artikel 11.1.1 het volgende opgenomen:

- A. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat er ten behoeve van de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op eigen terrein dan wel aansluitend op eigen terrein in het openbaar gebied of blijkens een parkeeronderzoek geconcludeerd kan worden dat er voldoende ruimte is om de (overige) parkeerdruk af te wentelen binnen 100 meter loopafstand van het plangebied. 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](#)

Naar mening van de gemeente is met de bovengenoemde aanpassingen voldoende in de planregels geborgd dat er ten behoeve van deze ontwikkeling in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan in de planregels. In de planregels wordt onder artikel 11.1.1 het volgende opgenomen:

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.	A. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat er ten behoeve van de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op eigen terrein dan wel aansluitend op eigen terrein in het openbaar gebied of blijkens een parkeeronderzoek geconcludeerd kan worden dat er voldoende ruimte is om de (overige) parkeerdruk af te wentelen binnen 100 meter loopafstand van het plangebied. Hierbij gelden de navolgende normen: <table><tr><th>Functie</th><th>Per</th><th>Rest bebouwde Kom</th></tr><tr><td colspan="3">Wonen</td></tr><tr><td>Koop, tussen/hoek</td><td>woning</td><td>1,9</td></tr><tr><td>Huurhuis, vrije sector</td><td>woning</td><td>1,9</td></tr><tr><td>Huurhuis, sociale huur</td><td>woning</td><td>1,6</td></tr></table> B. de onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.11	Functie	Per	Rest bebouwde Kom	Wonen			Koop, tussen/hoek	woning	1,9	Huurhuis, vrije sector	woning	1,9	Huurhuis, sociale huur	woning	1,6
Functie	Per	Rest bebouwde Kom														
Wonen																
Koop, tussen/hoek	woning	1,9														
Huurhuis, vrije sector	woning	1,9														
Huurhuis, sociale huur	woning	1,6														
De geprojecteerde parkeergelegenheid is in strijd met de planregels. Op basis van het stedenbouwkundig plan dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein te komen, de plek op basis waarvan het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Tuin' geldt. De planregels van de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor tuinen. De benodigde parkeerplaatsen kunnen aldaar niet gerealiseerd worden. Dat zal in strijd zijn met de bestemming, waardoor temeer is aangetoond dat het ontwerp	Het stedenbouwkundig plan omvat een groter plangebied dan de huidige verbeelding. Het gebied waar de beoogde zes parkeerplaatsen zijn geprojecteerd vallen buiten de huidige verbeelding. Op deze gronden geldt het bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek. De aangewezen gronden zijn bestemd voor 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen. Echter om duidelijker te maken dat de gronden waar de beoogde zes parkeerplaatsen op geprojecteerd zijn, onderdeel uit maken van deze planontwikkeling, wordt de verbeelding uitgebreid met een verkeersbestemming. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding. De gronden waar de zes parkeerplaatsen op zijn geprojecteerd worden toegevoegd aan de verbeelding en krijgen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Tevens worden er planregels toegevoegd ten aanzien van deze bestemming.															

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.	
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	De planregels worden in lijn van hetgeen wat reclamant aangeeft aangepast. Er wordt op de verbeelding een maximaal aantal te bouwen woningen (acht stuks) opgenomen en in de planregels wordt opgenomen dat er slechts sociale huurwoningen mogen worden gebouwd. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en de planregels. Er wordt opgenomen op de verbeelding opgenomen een maximaal aantal te bouwen woningen (acht stuks) en in de planregels dat er sociale huurwoningen mogen worden gebouwd.

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.

2.3.2 Onderzoeken

Diverse onderzoeken zijn gebrekkig. Hieronder wordt per onderzoek aangegeven wat de gebreken zijn:

Verkennend 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 reclamant 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

Hieronder wordt de beantwoording per onderzoek aangegeven:

Verkennend bodemonderzoek

Zowel in 2010 als in 2021 is het plangebied bemonsterd. Ten tijde van het onderzoek werd nog uitgegaan van zeven woningen. Het huidige plan gaat uit van acht woningen.



Er is een woning aan de rechterkant bij gekomen. Dit betekent niet dat de onderzoeken niet representatief zijn. Hieronder ziet u een overzicht tekening waar in 2021 de peilbuismonsters zijn genomen. Deze liggen verspreid over het algehele plangebied en ook op de plek waar de extra (achtste) woning is gesitueerd. Het gehele plangebied is dus onderzocht van een onzorgvuldige voorbereiding en/of ondeugdelijke motivering is geen sprake. Bovenstaande motivering wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan om aan te geven dat het onderzoek nog altijd representatief is.

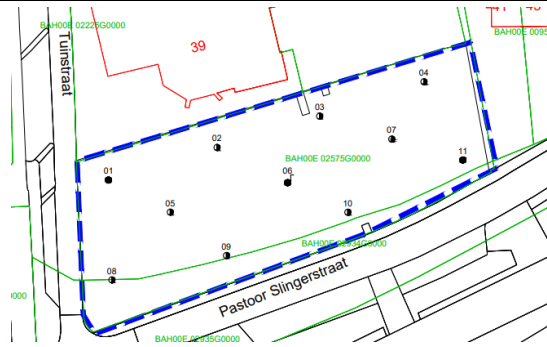
onderbouwd dat en waarom het onderzoek alsnog representatief is, is het ontwerp bestemmingsplan niet zorgvuldig voorbereid en berust het ook niet op een deugdelijke motivering.

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. Tevens is het geadviseerde vervolgonderzoek niet uitgevoerd.

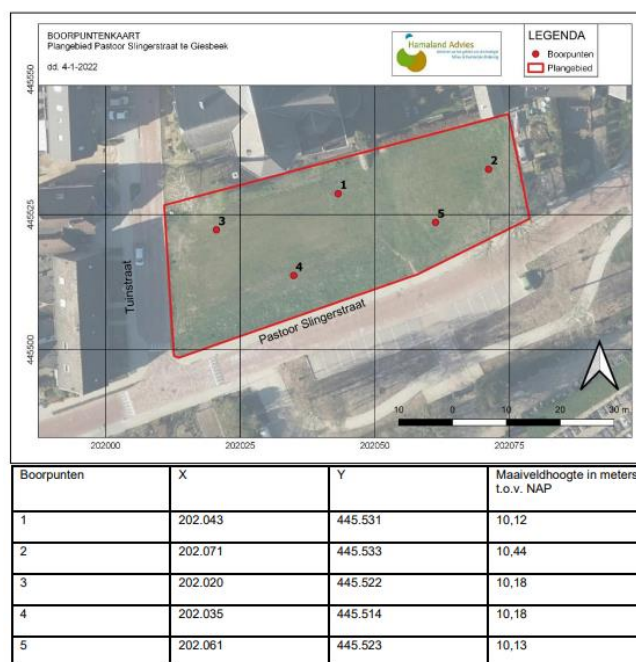
Quickscan Natuurtoets

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



Archeologisch onderzoek

Ook voor dit onderzoek geldt dat de boorpunten verspreid liggen over het gehele plangebied en ook onder de achtste woning. Zie hieronder.



Het onderzoek is daarmee alsnog representatief. Tevens is het vervolgonderzoek (proefsleuvenonderzoek) inmiddels uitgevoerd en beoordeeld door de regioarcheoloog. Binnen het plangebied is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Van een onzorgvuldige voorbereiding en/of ondeugdelijke motivering is dan ook geen sprake.

Bovenstaande motivering wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan om aan te geven dat het onderzoek nog altijd – en zeker door toevoeging van het vervolgonderzoek – representatief is. Tevens wordt het vervolgonderzoek bij de onderzoeken gevoegd en de conclusies uit dit onderzoek aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Quickscan Natuurtoets

Er is inmiddels nader onderzoek uitgevoerd naar de boombewonende vleermuizen. Er zijn geen verblijfplaatsen van

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. <u>AERIUS-berekening</u> 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	vleermuizen vastgesteld binnen het projectgebied. Met betrekking tot soortbescherming kan worden opgemerkt dat er geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het vervolgonderzoek wordt bij de onderzoeken gevoegd en de conclusies uit dit onderzoek aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Ook hier is mede gelet op het toevoegen van het vervolgonderzoek geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en/of ondeugdelijke motivering. <u>AERIUS-berekening</u> Er wordt een nieuwe AERIUS-berekening uitgevoerd, mede gelet op de Porthos-uitspraak. Deze AERIUS zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, bij de stukken worden gevoegd. De conclusie van die berekening zal moeten luiden dat er geen stikstofdepositie te verwachten is. Wanneer dit wel het geval is dient er een passende beoordeling te worden doorlopen en wordt de vaststelling van het bestemmingsplan uitgesteld. Door het toevoegen van een nieuwe AERIUS-berekening straks is er geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en/of ondeugdelijke motivering. <u>Conclusie:</u> De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting. Tevens worden er vervolgonderzoeken en aangepaste onderzoeken toegevoegd.
---	--

onzorgvuldig en niet representatief.	
2.3.3 Belangenafweging	
Belang reclamant als omwonende is geenzins afgewogen. Het perceel van reclamant grenst direct aan het plangebied. Zoals te zien geniet reclamant van een geheel vrij uitzicht over plantsoen waarop nu de woningbouw is geprojecteerd. Bovendien maakt hij/zij sinds jaar en dag gebruik van de achterom ter hoogte van de rode pijl. Aangezien het perceel van reclamant aldus direct grenst aan het plangebied, verandert het ontwerp bestemmingsplan zijn/haar directe leefomgeving fors - het plan heeft immers daardoor nadelige gevolgen voor zijn/haar privacy en woongenot. Nergens in de plantoelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is hier blijk van gegeven. Ter onderbouwing wijst reclamant 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.	Allereerst wordt opgemerkt dat niemand recht heeft op vrij uitzicht. In het huidige stedenbouwkundige plan wordt een achterom aangelegd waar reclamant ook gebruik van kan maken. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet inderdaad de betrokken belangen afgewogen. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. In dit geval is er voor dit plangebied geen alternatief plan kenbaar gemaakt, die meegewogen zou moeten worden. In deze zienswijzennota worden de belangen van reclamant gewogen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de raad kennisnemen van de belangen van reclamant en hier een afweging in maken. Privacy en woongenot Reclamant geeft aan dat dit bestemmingsplan leidt tot nadelige gevolgen voor zijn/haar privacy en woongenot. Er is een maximale bouwhoogte toegestaan van 8 meter. Hierbij is aansluiting gezocht met naastgelegen panden bestaande uit twee bouwlagen met kap. De gemeente stelt dat bij de situering van de bouwkaavel rekening is gehouden met de achtergevels en de erven van de naastgelegen percelen, waaronder die van de woningen van reclamant en anderen. De kortste afstand tussen het bouwvlak van de beoogde woningen en de woning van reclamant bedraagt meer dan 25 meter. De kortste afstand tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde oostelijke woning is 10 meter. Dit is volgens de gemeente ruim in een bebouwde omgeving. Daarmee is er naar de mening van de gemeente geen sprake van onaanvaardbare aantasting van woongenot. Met betrekking tot de privacy van reclamant en omwonenden in het algemeen wordt als volgt overwogen. Het initiatief is gelegen in de bebouwde omgeving van een dorpskern. Een hogere bebouwingsdichtheid is in een dergelijk ruimtelijke context gangbaar waarbij gevolgen ten aanzien van privacy op zichzelf niet vreemd zijn. Desalniettemin dient er geen sprake te zijn van onaanvaardbare aantasting van privacy. De gemeente stelt zich op het standpunt dat van onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake is. Een afstand van minimaal 10 meter tussen de geprojecteerde bebouwing en bestaande

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 reclamant, terwijl het plan wel nadelige gevolgen heeft voor zijn/haar privacy en woongenot.	bebouwing is in een bebouwde omgeving niet vreemd en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de privacy. Bovendien dient te worden voldaan aan het burendrecht (artikel 5:50 BW). Op grond van dit artikel is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen te hebben, voor zover deze op dit erf rechtstreeks uitzicht geven. Hieraan zal dit initiatief ook moeten voldoen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het plan geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden tot gevolg heeft. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.															
Conclusie: De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. - Op de verbeelding wordt het plangebied verruimd door een 'Verkeers-Verblijfsgebied' bestemming op te nemen waarin de 6 parkeerplaatsen geprojecteerd zijn die ten behoeve van deze ontwikkeling aangelegd worden; - Op de verbeelding wordt het aantal woningen vastgelegd (8 stuks); - In de planregels wordt vastgelegd dat er alleen sociale huurwoningen mogen worden gerealiseerd; - In de planregels wordt de parkeernorm van 1,6 vastgelegd per woning, met daarbij een afwijkingsmogelijkheid; - In de planregels wordt onder artikel 11.1.1 het volgende opgenomen: Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat er ten behoeve van de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op eigen terrein dan wel aansluitend op eigen terrein in het openbaar gebied of blijkens een parkeeronderzoek geconcludeerd kan worden dat er voldoende ruimte is om de (overige) parkeerdruk af te wentelen binnen 100 meter loopafstand van het plangebied. Hierbij gelden de navolgende normen: <table><tr><th>Functie</th><th>Per</th><th>Rest bebouwde Kom</th></tr><tr><td colspan="3">Wonen</td></tr><tr><td>Koop, tussen/hoek</td><td>woning</td><td>1,9</td></tr><tr><td>Huurhuis, vrije sector</td><td>woning</td><td>1,9</td></tr><tr><td>Huurhuis, sociale huur</td><td>woning</td><td>1,6</td></tr></table> de onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.11 - Aanvullend Archeologisch onderzoek (proefsleuvenonderzoek) wordt bij de toelichting gevoegd en de toelichting wordt hierop aangepast. Tevens wordt het selectiebesluit bijgevoegd;		Functie	Per	Rest bebouwde Kom	Wonen			Koop, tussen/hoek	woning	1,9	Huurhuis, vrije sector	woning	1,9	Huurhuis, sociale huur	woning	1,6
Functie	Per	Rest bebouwde Kom														
Wonen																
Koop, tussen/hoek	woning	1,9														
Huurhuis, vrije sector	woning	1,9														
Huurhuis, sociale huur	woning	1,6														

- Vleermuizenonderzoek wordt bij de toelichting gevoegd en de toelichting wordt hierop aangepast;
- Er wordt een motivering opgenomen in de toelichting om aan te geven dat het bodemonderzoek alsnog representatief is;
- Er wordt een motivering opgenomen in de toelichting om aan te geven dat het archeologisch onderzoek alsnog representatief is;
- Er wordt bij de stikstofparagraaf een opmerking gemaakt dat er nog een nader onderzoek wordt uitgevoerd conform de nieuwe AERIUScalculator;

2.4 Zienswijze 4 (ontwikkelaar):

Samenvatting	Beantwoording gemeente
De beoogde plannen leiden tot nadelige gevolgen voor planvorming Kerk Giesbeek. Reclamant heeft de Sint Martinuskerk aangekocht gedurende de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie heeft gelegen. De opzet is om de Sint Martinuskerk te transformeren naar 17 appartementen. Bij de transformatie zullen de later door verbouwingen toegevoegde elementen worden verwijderd en zal het gebouw zoveel als mogelijk in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm worden teruggebracht. Daarnaast wil reclamant de toren toegankelijk houden voor bezichtigingen, samen met de Stichting Vrienden van de Giesse Toren, zoals tot nu toe. De klok met wijzerplaten en de torenklokken wil men in gebruik laten. De Sint Martinuskerk is één van de twee gemeentelijke monumenten van Giesbeek. De kerk is een voor Giesbeek beeldbepalend gebouw. De keuze voor appartementen is mede gebaseerd op de	Allereerst wordt opgemerkt dat er nog geen formele aanvraag is ingediend bij de gemeente Zevenaar voor het initiatief van reclamant. Het feit dat er transformatie naar zeventien appartementen is beoogd, betekent niet dat deze ontwikkeling ook daadwerkelijk in te passen is op deze locatie. De ontwikkeling is nog niet getoetst aan verschillende milieuaspecten en beleidsvisies van de gemeente en andere overheden. Het kan dus zo zijn dat het beoogde initiatief in de kerk geen doorgang kan vinden. Indien voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling (in dit geval de transformatie van de kerk) dus nog geen bestemmingsplan is vastgesteld en evenmin een omgevingsvergunning is verleend voor afwijking daarvan, is die ontwikkeling niet aan te merken als een redelijkerwijs te verwachten ontwikkeling waarmee rekening moet worden gehouden bij de beoordeling van de aanvraag voor de bestemmingswijziging voor het bouwen van acht sociale huurwoningen. De gemeente hoeft dus geen rekening te houden met het initiatief van reclamant. Ten aanzien van het aanlichten van de kerk het volgende: De nieuw te bouwen woningen bestaan uit enkel één laag met kap en zijn lager gelegen dan de Sint Martinuskerk. Onderstaande afbeelding geeft de woningen in perspectief weer.  Onderstaande afbeelding geeft een beeld vanaf de begraafplaats bekeken. Hieruit valt op te maken dat met de ruimtelijke inpassing van de woningen wordt gezorgd dat het grootste gedeelte en de karakteristieke delen van de kerk nog steeds zichtbaar zijn. De gemeente concludeert hiermee dat de visuele verbandingen niet onevenredig worden gestoord. In de avond kan er nog steeds de aangelichte kerk worden waargenomen.

Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030, de Liemerse woonagenda Oktober 2020 en het 'Plan Woningbouw Zevenaar'; het bouwen binnen de kernen en leegstaande gebouwen geschikt maken voor wonen. Daarnaast een drietal tekeningen die de beoogde woningbouw van initiatiefnemer Plavei aan de Pastoor Slingerstraat in relatie met de kerk in beeld brengen. Deze tekeningen laten zien; - De kerk aan de zuidzijde aan het zicht wordt onttrokken. Dit terwijl de kerk nu van deze zijde in de avond wordt aangelicht. Dit aanlichten geeft wel aan hoe belangrijk de kerk is voor het dorp. Een kerk van deze statuur vraagt ruimte om zich heen. - De beoogde woningbouw komt tussen de kerk en zijn begraafplaats te staan, waardoor deze relatie wordt verstoord. - De beoogde bebouwing aan de Pastoor Slingerstraat staat erg dicht op de kerk; dit belemmert de mogelijkheden voor de	Ten aanzien van de verstoorde relatie het volgende: Naast het feit dat de visuele verbinding tussen kerk en begraafplaats blijft bestaan (zie omschrijving hierboven), blijft ook de functionele verbinding tussen kerk en de begraafplaats bestaan door het pad tussen de twee bouwblokken. Bovendien is er al een fysieke scheiding door de Pastoor Slingerstraat en het perceel waar de woningbouw is voorzien aan de ene kant en de begraafplaats aan de andere kant. Reclamant onderbouwd daarnaast niet op welke manier de beoogde acht sociale huurwoningen de transformatie van de kerk schaadt. Tevens is het voorstel om vier woningen te laten vervallen gedeeld met de aanvrager. De aanvrager heeft aangegeven hier geen gebruik van te willen maken. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
---	--

transformatie naar appartementen. Ons voorstel is dan ook om de vier woningen direct achter de kerk te laten vervallen. Om dit 'verlies' te compenseren zou Plavei betrokken kunnen worden bij de toewijzing van de appartementen aan woningzoekenden in hun bestand.	
Conclusie:	
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.	

3. Overzicht planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen

3.1 Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De aanpassingen zijn als volgt:

Toelichting

- De conclusies uit het nader ecologisch onderzoek (vleermuizen) worden toegevoegd;
- Er wordt een motivering opgenomen om aan te geven dat het bodemonderzoek alsnog representatief is;
- Er wordt een motivering opgenomen om aan te geven dat het archeologisch onderzoek alsnog representatief is;
- De conclusies uit het vervolgonderzoek archeologie (proefsleuvenonderzoek) worden toegevoegd;
- Er wordt bij de stikstofparagraaf een opmerking gemaakt dat er nog een nader onderzoek wordt uitgevoerd conform de nieuwe AERIUScalculator;
- Selectiebesluit wordt toegevoegd.

Regels

- In de planregels wordt de parkeernorm van 1,6 vastgelegd per woning, met daarbij een afwijkingsmogelijkheid;
- Er worden planregels toegevoegd ten aanzien van de toegevoegde verkeersbestemming;
- In de planregels wordt vastgelegd dat er enkel sociale huurwoningen worden gebouwd;
- In de planregels wordt onder artikel 11.1.1 het volgende opgenomen:

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat er ten behoeve van de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op eigen terrein dan wel aansluitend op eigen terrein in het openbaar gebied of blijkens een parkeeronderzoek geconcludeerd kan worden dat er voldoende ruimte is om de (overige) parkeerdruk af te wentelen binnen 100 meter loopafstand van het plangebied. Hierbij gelden de navolgende normen:

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

de onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel [2.11](#)

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt het plangebied verruimd door een 'verkeer-verblijfs' bestemming op te nemen waarin de zes parkeerplaatsen geprojecteerd zijn die ten behoeve van deze ontwikkeling aangelegd gaan worden;
- Op de verbeelding wordt het aantal woningen vastgelegd (acht);
-

Bijlagen

De volgende onderzoeken worden toegevoegd:

- Nader ecologisch onderzoek (vleermuizen);
- Vervolgonderzoek archeologie (proefsleuvenonderzoek)+ selectiebesluit;
- Nieuwe AERIUS-berekening (stikstof).

3.2 Ambtshalve wijzigingen

De aanpassingen zijn als volgt:

Toelichting

- Er wordt een onderbouwing opgenomen met betrekking tot de molenbiotoop. Daarin wordt aangegeven dat "het plan gelegen is in een molenbiotoop en dat dit conform de provinciale instructieregel uit de verordening (art. 2.64) betekent dat het initiatief geen negatief effect mag hebben op de windvang. Dat het initiatief gelegen is op 280 tot 250 meter afstand van de molen. Op de kortste afstand van 280 meter is, berekend aan de hand van de biotoopformule, een maximale hoogte mogelijk van 8.35 meter waarbij een negatief effect op de windvang uit te sluiten is. De maximale bouwhoogte van de bebouwing is in het bestemmingsplan dan ook gesteld op 8m en voor de beplanting is een voorwaardelijke verplichting gesteld aan het planten van soorten die maximaal 8 meter hoog worden. Hiermee voldoet het initiatief aan de eisen vanuit de molenbiotoop. Bovendien heeft er afstemming met de molenaar plaatsgevonden en is ook hij akkoord."
- Het advies van de VGGM omtrent externe veiligheid wordt toegevoegd.

Regels

- Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de boomsoorten Prunus Sargentii 'Rancho' en Amelanchier arborea 'Robin Hill' dienen te worden aangeplant;
- In de begrippenlijst wordt 'aaneengebouwd' gedefinieerd.

Verbeelding

Niet van toepassing.