

AANTEKENEN

Gemeente Zevenaar
Het college van burgemeester en wethouders
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Vooraf per e-mail: gemeente@zevenaar.nl

Tilburg, 12 december 2022

Inzake
Dossier : 672220419
Uw ref. : Ontwerp wijzigingsplan Oude Steeg 3 Zevenaar
Onderwerp : **Zienswijze**

mr. Th.J.H.M. Linssen
prof. mr. A.C. van Schaick
prof. mr. J.B.M. Vranken
mr. dr. J.M.M. Menu
mr. M.J.J.E. Stassen
mr. dr. J.J.J. de Rooij
mr. A.M. van Schaick
mr. R. Teerink
mr. W.P.N. Remie
mr. J.E.A.J.C. van de Laak
mr. T.C.J.A. van de Laak
mr. dr. N.E. Groeneveld-Tijssens
mr. M.I.J. Toonders
mr. M. Hofland
mr. E.H.E.J. Wijnen
mr. L.H.H. Verhoeven
mr. dr. J.J.A. Braspenning
mr. J.H.D. Elings
mr. C.A. Pietsch
mr. C.S. Hofink

Geacht college,

Tot mij wendde zich de [REDACTED] onend aan de [REDACTED]
[REDACTED] (hierna: 'cliënten'), ter zake het navolgende.

Op 2 november 2022 heeft uw college van burgemeester en wethouders (hierna: 'college') bekend gemaakt dat u het bestemmingsplan "Buitengebied Zevenaar Noord" (hierna: 'bestemmingsplan') gaat wijzigen, ten aanzien van het perceel Oude Steeg 3 te Zevenaar. Het gaat concreet om het vergroten van het bouwvlak met 820 m², alsmede het wijzigen van een deel van het bouwvlak van 920 m², zodat een logische en compacte vorm ontstaat, aldus uw college. Het voorgaande gebeurt om een forse stal mogelijk te maken die er nu niet zou kunnen komen gelet op diens omvang.

Het ontwerp wijzigingsplan "Oude Steeg 3, Zevenaar" (hierna: 'wijzigingsplan') met bijbehorende stukken ligt van 3 november 2022 tot en met 14 december 2022 ter inzage. Binnen deze termijn kan er een zienswijze worden ingediend. Als **bijlage 1** bij dit schrijven wordt de bekendmaking aan u overgelegd.

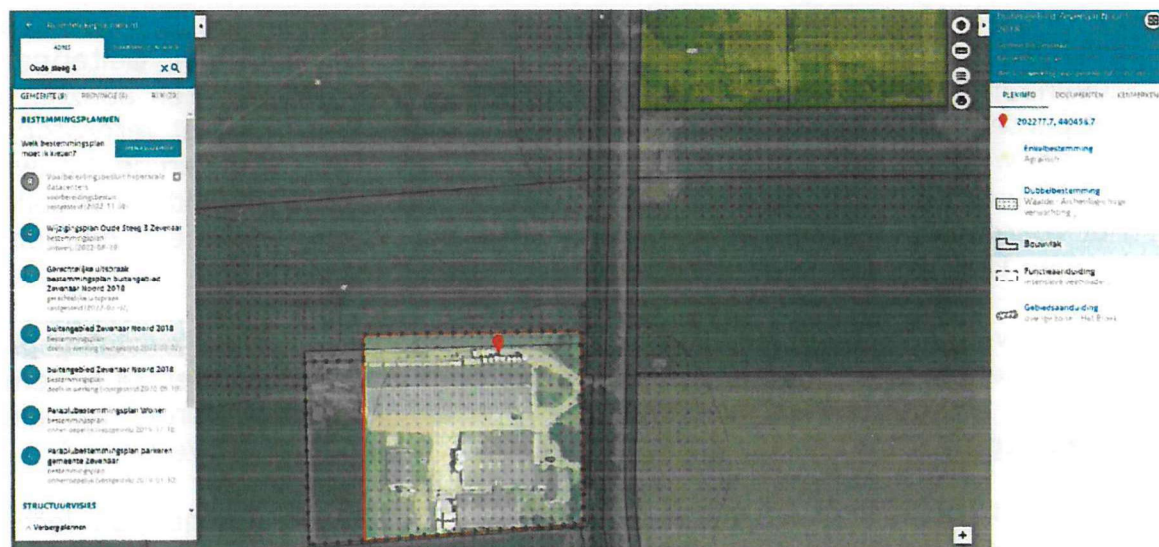
Cliënten kunnen zich niet met het ontwerp wijzigingsplan verenigen, en derhalve wordt tijdig een zienswijze bij u ingediend. Cliënten zullen hierna uiteenzetten waarom zij zich niet met het ontwerp wijzigingsplan kunnen verenigen.

Feiten en Omstandigheden

Clënten zijn sinds 1992 woonachtig op het perceel [REDACTED], welk perceel ook al sinds 1992 is bestemd als 'Wonen'. Dit is ook vastgelegd in het bestemmingsplan:



Ten zuiden van het perceel van cliënten ligt het perceel Oude Steeg 3 te Zevenaar. Ingevolge het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie hoge verwachting' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – Het Broek'. Verder is op het perceel een bouwvlak gelegen, en op dit bouwvlak rust ook de functieaanduiding 'intensieve veehouderij':

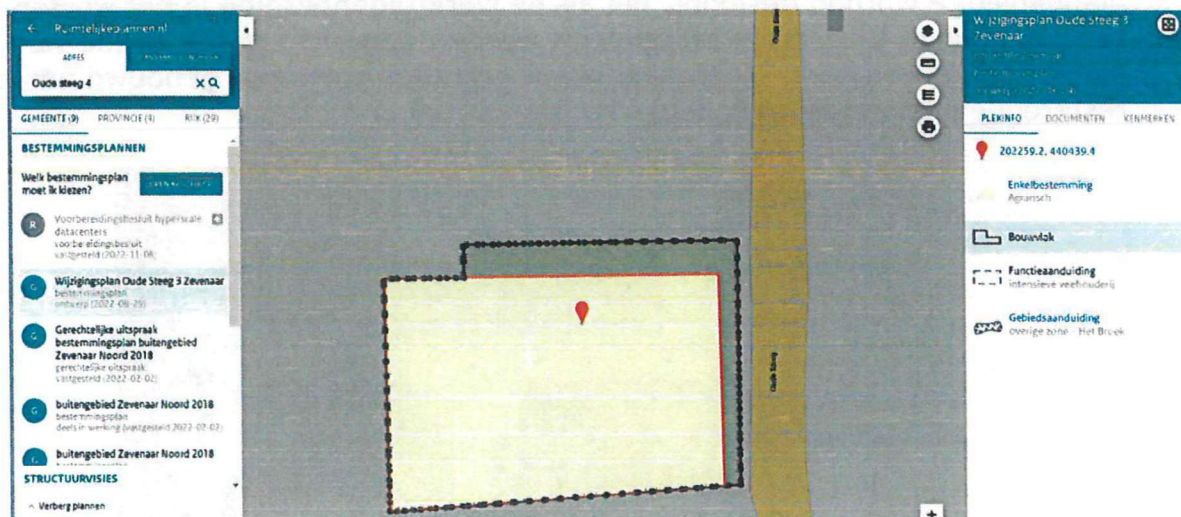


Op het perceel zijn feitelijk een bedrijfswoning met vier bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Het zuidelijke bedrijfsgebouw betreft een kleine stal. Ten westen hiervan bevindt zich een werktuigenberging. De twee grootste

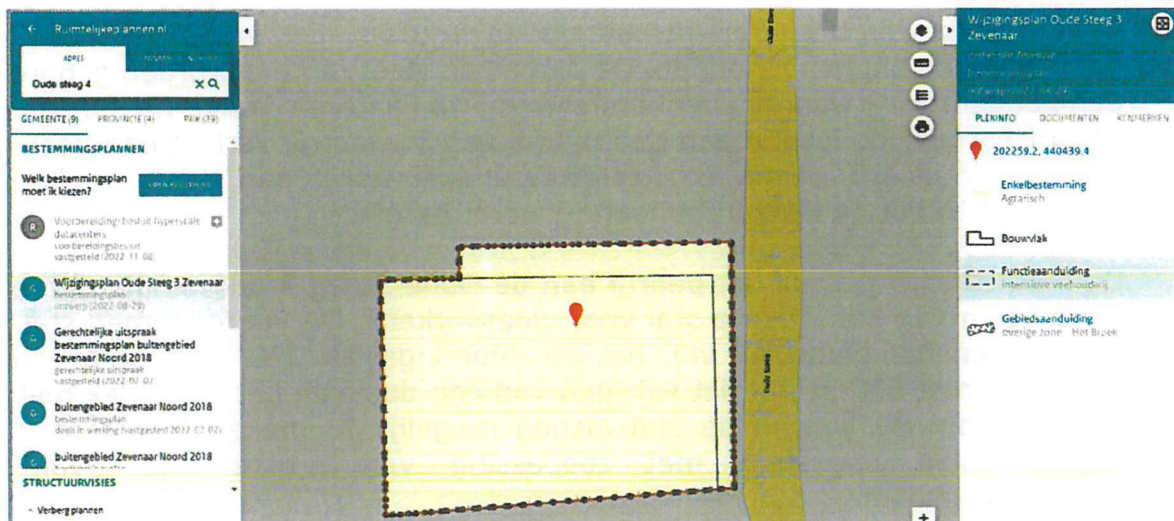
bedrijfsgebouwen betreffen varkensstallen. In de stallen worden vleesvarkens en gespeende biggen gehouden. De biggen en vleesvarkens worden geboren op een zeugenbedrijf aan de [REDACTED], welke na 4 á 5 weken verhuizen naar de locatie aan de Oude Steeg 3. Daarna verlaat een deel weer het bedrijf na 10 weken en het andere deel wordt aan de Oude Steeg 3 gehouden totdat de slachtrijpe leeftijd wordt bereikt.

De nieuwe eigenaar wil het bedrijf aan de Oude Steeg 3 aanzienlijk uitbreiden in de vorm van een nieuwe stal voor vleesvarkens. De voorgenomen stal past niet binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan. Het vergroten van het bouwvlak met 820 m² en het wijzigen van een deel van het bouwvlak met 920 m² dient om de voormelde stal alsnog mogelijk te maken. Hiervoor is het wijzigingsplan opgesteld met toepassing van artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan.

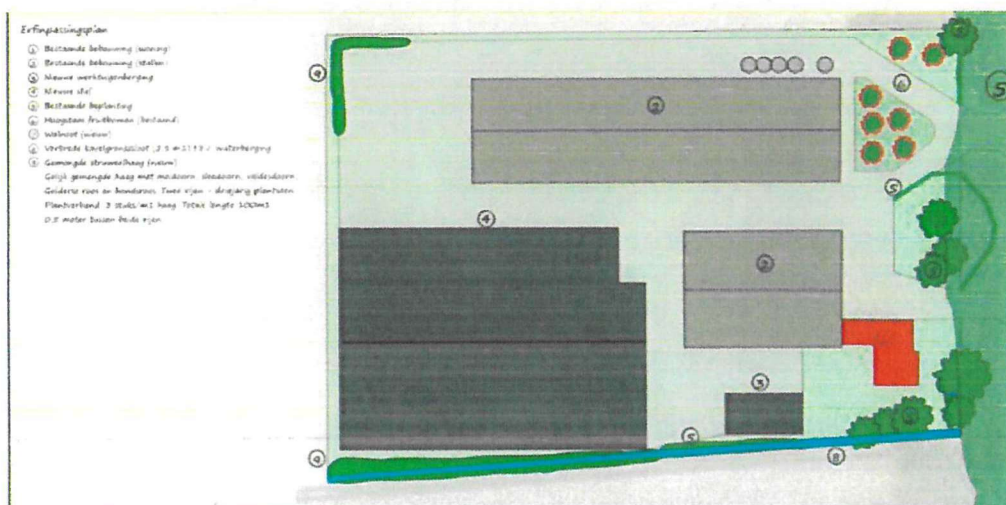
Concreet komt het bouwvlak er als zodanig uit te zien:



En wordt de aanduiding intensive veehouderij uitgebreid richting het westen zodat deze ook het nieuwe bouwvlak omvat:



In de beoogde situatie dient feitelijk de kleine stal in het zuiden van het plangebied te worden gesloopt, net als de werktuigenberging in het westen van het plangebied. Dit laatste zal opnieuw worden opgericht op de locatie waar de kleine stal zich bevindt. Daarnaast wordt een zeer grote stal gebouwd naast de resterende bestaande opstallen:



De nieuwe stal heeft een beoogde oppervlakte van circa 2.300 m², met aan de voorzijde een uitbouw voor een luchtwasser van 5 meter breed met daaronder de technische ruimte, entree en opslag. Hiervoor is een uitbreiding in westelijke richting nodig. Dit past niet binnen het huidige bouwvlak. Het bouwvlak neemt ten noorden en ten oosten iets af, en wordt in het westen flink uitgebreid.

In het wijzigingsplan wordt gesteld dat de uitbreiding voorziet in een oppervlakte van 1.900 m² en de te verwijderen oppervlakte bestaat uit circa 1.100 m². Hierdoor blijft de uitbreiding met sec 800 m² onder de grens van 10%, nu het bouwvlak een oppervlakte heeft van 8.200 m².

Cliënten kunnen zich niet met de voorgaande ontwikkeling verenigen, aangezien dit een zeer omvangrijke stal mogelijk maakt, waardoor met name de geurbelasting op de omgeving aanzienlijk toeneemt. Cliënten zijn derhalve genoodzaakt om een zienswijze in te dienen. Zij zullen hierna hun gronden formuleren, waaruit volgt dat u niet over kunt gaan tot het vaststellen van het wijzigingsplan.

GRONDEN ZIENSWIJZE

1. Toetsingskader

Om een bestemmingsplan te wijzigen, dient die bevoegdheid te worden gegeven in het zogenaamde moederplan. In casu is in artikel 3.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij, met verwijzing naar de voorwaarden genoemd in artikel 48.1 en 3.6 van het bestemmingsplan, deze kan worden gewijzigd.

Het is in deze vaste jurisprudentie dat indien voldaan is aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden in het bestemmingsplan in beginsel de aanvaardbaarheid van het wijzigingsplan als gegeven mag worden beschouwd. Dit neemt echter niet weg dat in de besluitvorming omtrent de vaststelling van een wijzigingsplan nagegaan moet worden of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd.¹

Cliënten zijn van mening dat het beoogde wijzigingsplan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening geen doorgang kan vinden, waarbij ook niet wordt voldaan aan de voorwaarden om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te mogen maken.

2. Geurbelasting

Voor de vraag of de geurbelasting in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, dient aangesloten te worden bij de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: 'Wgv'). Op basis van artikel 3 van de Wgv geldt voor een concentratiegebied buiten de bebouwde kom een maximum van 14,0 odour units per kubieke meter lucht. Gelet op het tweede lid kan van deze geurnorm worden afgeweken als het geurgevoelig object onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. In dit geval dient slechts een minimale afstand te worden aangehouden van ten minste 50 meter.

Blijkens het geuronderzoek, althans één paragraaf die er in de aanmeldnotitie aan is gewijd, wordt aangegeven dat de geurbelasting op de woning van cliënten 17,5 Ou/m³ bedraagt. Dit is (veel) hoger dan de grenswaarde van 14,0 Ou/m³. In de toelichting bij het wijzigingsplan wordt in deze overwogen dat de woning aan de Oude Steeg 4 een woning betreft behorend bij een voormalige

¹ ABRvS 5 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1814.

veehouderij, waardoor de afstandsnorm van toepassing is. Nu de afstand derhalve circa 100 meter is, zou voldaan worden aan de Wgv. Dit is echter onjuist.

Zoals eerder aangegeven is de afstandsnorm slechts van toepassing als het om een geurgevoelig object wat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. De woning van cliënten maakt al sinds 1992 geen onderdeel meer uit van een veehouderij. Ter plaatse geldt een woonbestemming en ook feitelijk wordt geen agrarische veehouderij geëxploiteerd. Oorspronkelijk behoorde de woning wel tot een veehouderij, doch de woning van cliënten is al sinds 1992 een burgerwoning. Dit betekent dat de woning dus al sinds 1992 geen onderdeel uitmaakt van een veehouderij.

Gelet op het voorgaande wordt niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3 lid 2 van de Wgv om af te wijken van de geurnormen uit het eerste lid. Gelet daarop kan dus niet worden teruggevallen op de afstandsnormen, en dient er dus teruggevallen te worden op de geurnorm uit het eerste lid.

Dit betekent dus dat ter plaatse een maximale geurbelasting mag bestaan van 14 Ou/m³. Het staat niet ter discussie dat daar niet aan wordt voldaan. Gelet hierom kan het wijzigingsplan niet worden vastgesteld.

Dat u in deze nog overweegt dat de nieuwe stal wordt gerealiseerd op de achterzijde van het perceel en het bouwvlak op een grotere afstand komt te liggen tot de woning van cliënten, maakt het voorgaande niet anders. Dit zijn immers geen omstandigheden die er gelet op artikel 3 lid 3 en 4 van de Wgv ertoe kunnen leiden dat een overschrijding van de geurnorm uit lid 1 kan worden gepasseerd.

Volledigheidshalve merken cliënten op dat u, voor zover bekend, niet op basis van artikel 6 lid 1 van de Wgv in een gemeentelijke verordening bent afgeweken van de geurnormen zoals opgenomen in artikel 3 eerste lid van de Wgv.

Nu er derhalve sprake is van een onaanvaardbare geurbelasting ter hoogte van de woning van cliënten wordt ook niet voldaan aan de voorwaarden uit artikel 48.1 onder g en h van het bestemmingsplan. De belangen van cliënten worden gelet op het voorgaande immers onevenredig geschaad en het plan is milieutechnisch niet aanvaardbaar.

Gelet op het voorgaande staat het hiermee reeds vast dat het wijzigingsplan niet kan worden vastgesteld.

3. M.e.r.

Nu aan de drempelwaarde van de D-lijst is voldaan moet er een m.e.r. aanmeldnotitie worden opgesteld. In de aanmeldnotitie dienen de kenmerken en de gevolgen van het object voor het milieu te worden besproken.

In de aanmeldnotitie wordt echter, gelijk aan de voormelde geurbeoordeling, van onjuiste uitgangspunten uitgegaan. In de aanmeldnotitie wordt immers het standpunt ingenomen dat de woning van cliënten niet kan worden beschouwd als een burgerwoning. Dit is onjuist, gelet op hetgeen hiervoor is aangegeven en beschreven. Bij de beschrijving van de omgeving ligt de dichtstbijzijnde burger woning dus niet op 660 meter, maar op circa 100 meter.

Ook wordt in de aanmeldnotitie dus ten onrechte uitgegaan van een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van een veehouderij voor de geuremissie ten aanzien van de woning van cliënten. Gelet op het voorgaande wordt dus ook op dit onderdeel niet voldaan aan de vigerende milieunormen. Dit had terug moeten komen in de aanmeldnotitie.

Voor het aspect volksgezondheid wordt in deze naar een advies van de GGD gewezen, waarbij gesteld wordt dat er een minimale afstand aangehouden moet worden van 250 meter tussen een varkenshouderij en een burgerwoning. Vervolgens wordt gesteld dat de dichtstbijzijnde geurgevoelige burgerwoning op een stand van 290 meter ligt. Dit is onjuist. De woning van cliënten vormt de dichtstbijzijnde geurgevoelige burgerwoning op circa 100 meter. Gelet daarop wordt in het geheel niet voldaan aan de afstandsnorm van 250 meter en ook hierom wordt dus niet voldaan aan de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het voorgaande klopt de beschrijving in de aanmeldnotitie van de effecten op het milieu niet, en derhalve is geen sprake van een aanmeldnotitie die voldoet aan de voorschriften zoals geformuleerd in artikel 7.16 tweede lid van de Wet milieubeheer (hierna: 'Wm'). Nu de beschrijving niet voldoet kon uw college geen m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen op basis van deze notitie, hetgeen betekent dat niet aan de artikelen 7.16, 7.17 eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19 eerste en tweede lid en 7.20a van de Wm is voldaan. Gelet op het voorgaande kan ook hierom het wijzigingsplan niet worden vastgesteld.

4. Aerius berekening

In de toelichting bij de ontwerp-wijzigingsplan wordt gesproken over een netto toename van 2.599 stuks extra stuks dieren. Wat maakt dat ook de drempelwaarde van de D-lijst wordt overschreden. Het voorgaande is ook de reden dat er een m.e.r. aanmeldnotitie moet worden opgesteld.

Gelet op de voormelde overweging in de toelichting bevreemdt het cliënten dat er een Aerius Berekening is uitgevoerd, waarbij men uitgaat van een netto toename van 1760 vleesvarkens. Het voorgaande betekent dat de Aerius berekening niet uitgaat van de beoogde situatie. Gelet op het voorgaande kan dus niet onder verwijzing naar de uitgevoerde berekening worden gesteld dat de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden, meer specifiek de 'Rijntakken', ten gevolge van de ontwikkeling niet toeneemt. Het kan immers niet worden uitgesloten dat er wel sprake is van een toename als wel van de correcte hoeveelheid aan dieren wordt uitgegaan. Ook hierom kunt u het wijzigingsplan niet vaststellen.

5. Toetsing aan voorwaarden

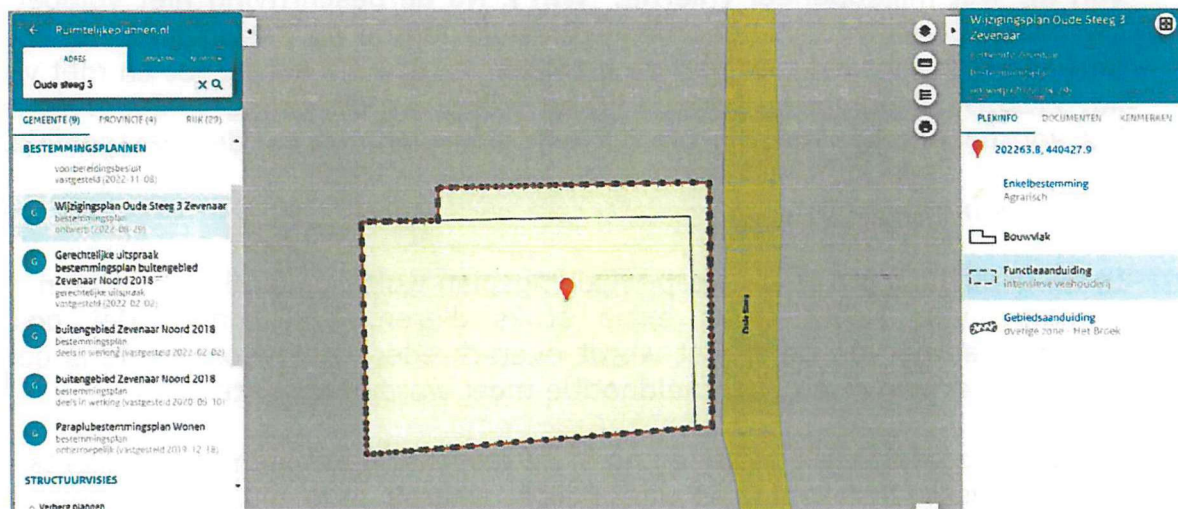
In het wijzigingsplan wordt in paragraaf 3.3.2 en 3.3.3 verwezen naar de voorwaarden genoemd in artikel 3.6 en 3.2. Artikel 3.2 heeft echter betrekking op het verlenen van een omgevingsvergunning. In casu is sprake van een wijzigingsplan en niet van een omgevingsvergunning. Hierdoor komt aan artikel 3.2 in beginsel geen betekenis toe.

Volledigheidshalve blijkt noch uit de bekendmaking, noch uit het wijzigingsplan zelf dat er sprake is van een gecoördineerd behandelde omgevingsvergunning in de zin van artikel 3.30 eerste lid onder a en b van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro').

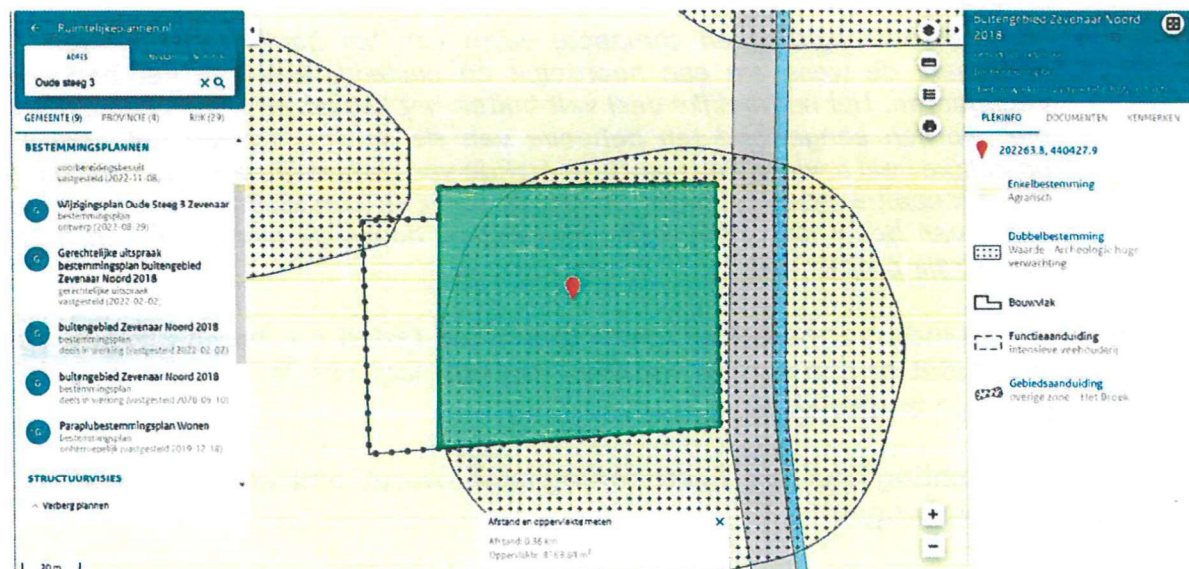
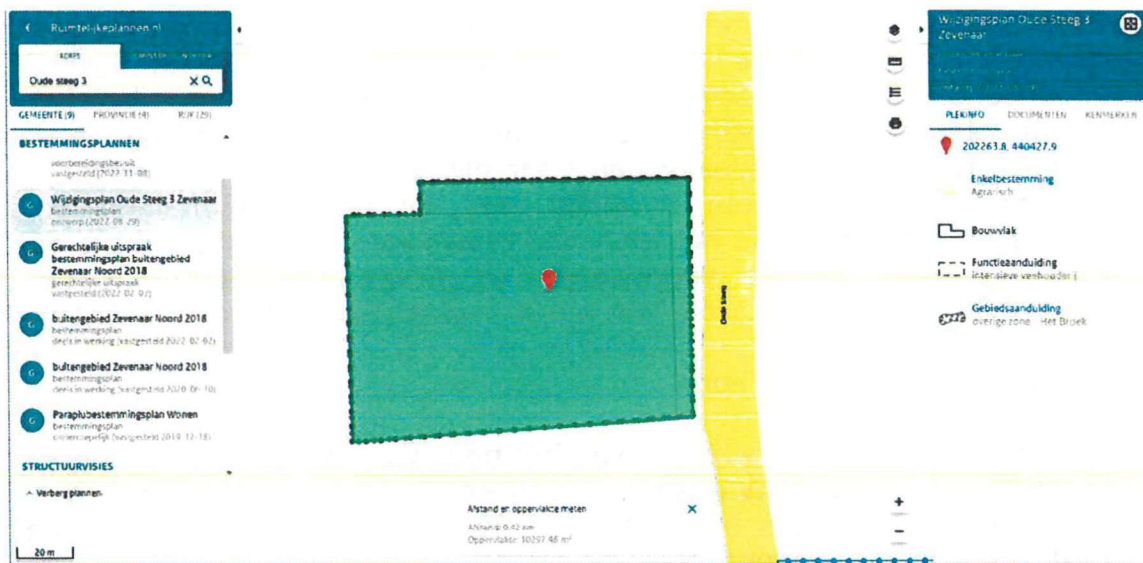
Artikel 48.1 van het bestemmingsplan is wel van toepassing, doch de voorwaarden uit dit artikel blijven geheel buiten beschouwing in het toetsingskader van het wijzigingsplan. Dit in combinatie met het feit dat zonder enige onderbouwing wordt gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, maakt dat het wijzigingsplan niet voldoet aan het zorgvuldigheidsbeginsel ex artikel 3:2 van de Awb.

6. Wijziging aanduiding intensieve veehouderij

Naast het wijzigen van het bouwvlak, wordt ook de functie aanduiding 'Intensieve veehouderij' uitgebreid ten westen van het perceel, waarbij deze ook op de aanduiding van de voormalige kaders van het bouwvlak blijft rusten:



Dit betekent dat de functieaanduiding Intensieve veehouderij toeneemt met $(10297 - 8183) 2.114 \text{ m}^2$:



Het bestemmingsplan maakt echter geen bevoegdheid mogelijk om de functieaanduiding intensieve veehouderij op de voormelde wijze te wijzigen. Artikel 3.6.2 voorziet immers enkel in het verwijderen van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en niet in de uitbreiding daarvan.

Gelet daarop is het niet mogelijk om door middel van een wijzigingsbevoegdheid te voorzien in een uitbreiding van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Dit betekent dat de bevoegdheid in het bestemmingsplan ontbreekt om de functieaanduiding te wijzigen, hetgeen tot gevolg heeft dat het wijzigingsplan niet kan worden vastgesteld.

Omdat niet kan worden voorzien in de uitbreiding van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', kan de beoogde ontwikkeling waar de wijzigingsbevoegdheid voor is verleend ook niet worden gerealiseerd. Gelet op artikel 3.1 aanhef en onder b in combinatie met artikel 3.4.5 onder b van het

wijzigingsplan is het immers enkel toegestaan om een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf uit te oefenen als op het bouwvlak in kwestie de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij' rust. Het voorgaande betekent dus dat de stal niet kan worden opgericht zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Nu het wijzigingsplan daar niet in kan en mag voorzien, is het wijzigingsplan ook hierom in strijd met de goede ruimtelijke ordening vastgesteld. Bovendien is het plan onuitvoerbaar, hetgeen betekent dat niet wordt voldaan aan de voorwaarde uit artikel 48.1 onder i van het bestemmingsplan. Ook hierom kan het wijzigingsplan niet worden vastgesteld.

7. Logische en compacte vorm

Als voorwaarde voor het wijzigen van het bouwvlak wordt in artikel 3.6.1 onder c gesteld dat: *"er is sprake van een van een logische en compacte vorm c.q. opzet van het agrarisch bouwvlak"*. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt hierover overwogen:

"Om tot een logische en compacte vorm van het bouwvlak te komen is het daarnaast de wens om een noordelijk en oostelijk deel van het bouwvlak te verwijderen. Het noordelijke deel valt buiten het kadastraal perceel en zal daarom niet worden aangewend ten behoeve van de activiteiten van het bedrijf. Het oostelijke deel bevindt zich aan de voorzijde van de bedrijfswoning en zal daardoor feitelijk nooit worden bebouwd. Al met al zorgt de aanpassing voor een logischere opzet van bouwvlak, , aangezien het gehele bouwvlak binnen één en hetzelfde kadastrale perceel valt."

Het voorgaande vormt echter geen gegronde reden om het bouwvlak aan te passen, omdat er dan sprake zou zijn van een logische en compacte vorm van het agrarisch bouwvlak.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt omtrent deze voorwaarde namelijk overwogen:

"Het agrarisch bouwvlak beoogt ruimtelijke concentratie van bebouwing tot stand te brengen; alle bebouwing (inclusief bouwwerken als sleuvsilo's), verharding/erven en tuinen (bij de bedrijfswoning) moet binnen het agrarisch bouwvlak gesitueerd worden. Om dit te bereiken dient het agrarisch bouwvlak in principe een compacte, logische vorm te hebben. De bestaande vergunde bebouwing wordt in het agrarisch bouwvlak ingepast. Met het inpassen van gerealiseerde uitbreidingen zijn vaak onregelmatig, soms onlogisch, gevormde agrarische bouwpercelen ontstaan. Bestaande onregelmatige gevormde agrarische bouwpercelen worden in het bestemmingsplan opgenomen. Als hier aanleiding voor is, wordt de vorm van het agrarisch bouwperceel aangepast tot een logische compacte vorm. Het agrarisch bouwperceel mag daarmee echter niet groter worden dan de aangegeven maximale omvang en het mag niet leiden tot een substantiële uitbreiding van het agrarisch bouwperceel."

Lezing van het bovenstaande leert dat het gaat om beoogde ruimtelijke concentratie van bebouwing, waarbij alle bebouwing binnen het agrarisch bouwvlak gesitueerd moet worden, waaronder de bedrijfswoning en de daarbij behorende verharding en tuin. Om dit te bereiken dient het agrarisch bouwvlak

in principe een compacte en logische vorm te hebben. Door uitbreidingen ontstaan soms onlogische, gevormde agrarische bouwpercelen.

In casu is er echter geen sprake van een uitbreiding die voor een onlogische vorm heeft gezorgd. Het enkele feit dat privaatrechtelijk het kadastrale perceel mogelijk onhandig is verkocht/gesplitst, maakt niet dat er sprake is van een onlogische vorm van het bouwvlak. Ook is het feit dat er een bedrijfswoning met tuin staat, wat zorgt dat in het oostelijke deel van het perceel geen stal kan worden gebouwd, kan er niet voor zorgen dat er sprake is van een onlogische of niet compacte vorm. Het is juist immers de uitdrukkelijke bedoeling dat de bedrijfswoning inclusief tuin in het bouwvlak staat. Gelet op het voorgaande is de wijziging enkel ingegeven om te zorgen voor een substantiële uitbreiding van het agrarisch bouwperceel, en dit kan niet worden geschaard onder de voorwaarde compacte en logische invulling. Dit blijkt ook uitdrukkelijk uit de toelichting van het bestemmingsplan. Gelet daarop wordt dus met dit wijzigingsplan niet voldaan aan de voorwaarde onder artikel 3.6.1 onder c van het bestemmingsplan.

8. Landschappelijke inpassing

In paragraaf 2.2.2 wordt gesteld dat in overeenstemming met artikel 3.3.1 van het bestemmingsplan wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. Artikel 48.1 is in deze het toetsingskader. Dit artikel bepaald in sub e en f dat er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarbij sprake is van een goedgekeurd landschapsplan. De gronden mogen in deze niet overeenkomstig de wijziging worden gebruikt, dan nadat landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan.

Artikel 3.4.2 van het wijzigingsplan beoogt dit te borgen, doch dit klopt als zodanig niet. Artikel 3.4.2 voorziet immers in sub b in de mogelijkheid om gronden en bouwwerken te gebruiken op voorwaarde dat binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor bouwen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen landschapsplan.

Dit is niet in overeenstemming met artikel 48.1 sub f, welke duidelijk als voorwaarde stelt dat gronden niet eerder gebruikt mogen worden dan nadat landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en instant gehouden. Deze voorwaarde laat dus ook geen ruimte voor een voorwaardelijke verplichting die daar uitdrukkelijk van afwijkt.

Inhoudelijk wordt blijkens het erfinrichtingsplan enkel voorzien in twee haagjes en een walnoot boom. Dit staat in geen verhouding tot de aanzienlijk beoogde uitbreiding aan verharding. Cliënten willen in deze dan ook dat een veel verdergaande landschappelijke inpassing wordt bewerkstelligd.

9. Verkeer en parkeren

In artikel 48.1 is als voorwaarde opgenomen in sub c dat er geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op mag treden, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Gelet op sub d moet de bebouwing en/of gebruik verkeerstechnisch toelaatbaar zijn.

In de toelichting bij het ontwerp-wijzigingsplan wordt hieromtrent overwogen dat de parkeerbehoefte uitkomt op $8,2 \times 1,05 = 8,61$ (afgerond 7) parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkeling. Cliënten kunnen de 'afgerond 7' niet plaatsen. Mogelijk dat het gaat om een verschrijving en moet er 9 staan. In het plan wordt onder verwijzing naar afbeelding 2.1 t/m 2.3 overwogen dat er voldoende ruimte beschikbaar is. Cliënten zijn daar echter niet zonder meer van overtuigd, nu in de afbeelding geen maatvoering is opgenomen, en het derhalve onduidelijk is of daadwerkelijk afdoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zeker ook omdat er doorrijroutes voor vrachtwagens beschikbaar moeten zijn, zoals ook zichtbaar is op afbeelding 2.2.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie wordt overwogen dat de stal zal zorgen voor 40 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit zou eenvoudig afgewikkeld moeten worden op de Oude Steeg. Dit standpunt kan echter niet worden ingenomen zonder dat de huidige verkeersbelasting van de Oude Steeg inzichtelijk is gemaakt. Gelet op het voorgaande wordt niet voldaan aan de voorwaarden zoals geformuleerd in artikel 48.1 en de goede ruimtelijke ordening.

10. Provinciale verordening

Gelet op artikel 2.31 van de Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022), (hierna: 'Omgevingsverordening') geldt dat een wijzigingsplan alleen een uitbreiding mogelijk maakt indien het in overeenstemming is met het Plussenbeleid. In casu voldoet het wijzigingsplan niet aan het Plussenbeleid.

Gelet op artikel 48.1 onder h van het bestemmingsplan in combinatie met het Plussenbeleid dient allereerst sprake te zijn geweest van een dialoog. In het wijzigingsplan wordt aangegeven dat het dialoog bestaat uit minimaal twee gespreksgronden. In het wijzigingsplan wordt in deze slechts gerefereerd aan een gesprek in juni 2021. Door de initiatiefnemer is echter nimmer het plan met cliënten besproken. Gelet daarop wordt reeds hierom niet aan het Plussenbeleid voldaan.

Verder wordt in het Plussenbeleid opgemerkt dat de investering minimaal 15 euro per m² bedraagt. In casu wordt voorzien in een nieuwe stal van circa 2.300 m². Dit betekent dat er dus een investering benodigd is van 345.000,- euro. In het wijzigingsplan lijkt evenwel een rekenfout te zijn gemaakt. In het wijzigingsplan is immers opgemerkt dat er een totale investering benodigd is

van 34.500 (15x23). Dit klopt derhalve werkelijk van geen kant. Gelet daarop wordt met de plusmaatregelen dus niet voldaan aan de minimale investering van het Plussenbeleid.

Tot slot dient het Plussenbeleid bij een wijzigingsplan te worden geborgd met een voorschrift met een koppeling naar het Plussenbeleid. Die koppeling wordt getracht te bewerkstelligen in artikel 3.3.1, waarbij verwezen wordt naar het Plussenbeleid zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels. Bijlage 1 betreft echter niet het plussenbeleid. Gelet daarop is ook geen sprake van een noodzakelijke borging.

Resumerend wordt dus niet voldaan aan het Plussenbeleid, noch aan de omgevingsverordening. Ook hierom kan het wijzigingsplan niet worden vastgesteld.

11. Overige voorwaarden

Los van al het voorgaande wordt in het wijzigingsplan in het geheel niet ingegaan op de navolgende aspecten:

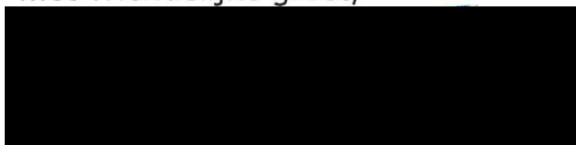
- Het straat- en bebouwingsbeeld.
- Zekerheidsstelling afgeven met betrekking tot planschade kosten.

Gelet op het voorgaande wordt niet voldaan aan artikel 48.1 van het bestemmingsplan. Ook hierom kan het ontwerp-wijzigingsplan niet in stand blijven.

Conclusie

Namens cliënten concludeer ik nu reeds tot gegrondverklaring van de zienswijze en verzoek ik u om het wijzigingsplan niet vast te stellen.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,
met vriendelijke groet,



Linssen CS Advocaten

Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

Ontwerp wijzigingsplan Oude Steeg 3, Zevenaar

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar maakt bekend dat zij met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Buitengebied Zevenaar Noord" gaan wijzigen.

Inhoud van het wijzigingsplan

De wijzigingen hebben betrekking op de percelen Oude Steeg 3, Zevenaar. Het concrete voornemen betreft het vergroten van het bouwvlak met 820 m², alsmede het wijzigingen van een deel van het bouwvlak van 920 m², zodat een logische en compacte vorm ontstaat.

Ter inzage

Het ontwerp wijzigingsplan "Oude Steeg 3, Zevenaar" met bijbehorende stukken is door iedereen gedurende openingstijden in te zien van 3 november 2022 tot en met 14 december 2022 in het gemeentehuis Zevenaar, Kerkstraat 27 in Zevenaar. Het wijzigingsplan is digitaal te raadplegen via de gemeentelijke site: <http://0299.roview.net/> en via de landelijke site: www.ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer (IDN): NL.IMRO.0299.WP00OUDESTEEG3-ON01.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn kan iedereen mondeling of schriftelijk zijn of haar zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan kenbaar maken. Uw schriftelijke zienswijze moet worden voorzien van uw naam, adres, handtekening en datum. Ook geeft u aan op welk plan uw zienswijze betrekking heeft en de reden(en) van de zienswijze. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar, Postbus 10, 6900 AA Zevenaar.

Wilt u mondeling reageren? Maak hiervoor dan een afspraak met de heer Rob Harmsen via telefoonnummer: (0316) 595 111.

Zevenaar, 2 november 2022