

AANGETEKEND

Gemeenteraad van de gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

ZYPP advocaten
Zijpendaalseweg 41
6814 CC Arnhem
Postbus 911
6800 AX Arnhem

T 026 - 702 47 87
F 026 - 845 00 99
E info@zypp.nl
www.zypp.nl

KvK: 57 55 32 54
BTW: NL85262952B01

Arnhem, 19 april 2022

Ons kenmerk : 20220045/EJ/ej
Uw kenmerk : --
Inzake : [REDACTED]/gemeente Zevenaar
E-mail : eelco@zypp.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

Door het college van burgemeester en wethouders is op 10 maart 2022 het ontwerpbestemmingsplan Waaijakkers II Aerdts ter inzage gelegd. Met dit ontwerpbestemmingsplan kunnen [REDACTED] wonende aan de [REDACTED] [REDACTED] zich niet verenigen. Het is om die reden dat deze zienswijze wordt ingediend. Deze zienswijze kent de navolgende opbouw.

- I. Inleiding
- II. Het nu geldende bestemmingsplan;
- III. Het ontwerpbestemmingsplan;
- IV. Bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan;
- V. Conclusie.

I. Inleiding

1. [REDACTED] (hierna te noemen in enkelvoud: [REDACTED] wonen aan de [REDACTED] Het plangebied van het ter inzage gelegde bestemmingsplan grenst direct aan het perceel van [REDACTED] Waar [REDACTED] nu beschikt over een vrij uitzicht, zal dit uitzicht verdwijnen met de realisatie van de 49 woningen, waarvan de bouw mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan. Het is daarmee nadrukkelijk niet dat [REDACTED] tegen woningbouw ter plaatse is gekeerd; [REDACTED] is gekeerd tegen de mogelijkheden van het nu ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan en de gevolgen die het eventueel vastgestelde bestemmingsplan heeft, althans kan hebben, voor de woon- en leefomgeving van [REDACTED]

II. Het nu geldende bestemmingsplan

2. Momenteel geldt in het plangebied een aantal verschillende bestemmingsplannen. Allereerst het bestemmingsplan Buitengebied 2008. De gronden liggen – zoals in de toelichting juist is aangegeven – deels in aan agrarisch gebied. Er is bovendien een agrarische veehouderij toegestaan. Bij de agrarische veehouderij is – blijkens bijlage F – geen bedrijfswoning toegestaan. Voor een deel – en dit is niet vermeld in de toelichting – geldt echter een andere bestemming: niet agrarische bedrijvigheid. Binnen deze bestemming is het mogelijk een caravanstalling voor ca. 200 caravans aan de Heuvelakkerstraat 2 te exploiteren. Binnen deze bestemming is het blijkens bijlage A, ook mogelijk een dienstwoning te realiseren.
3. Het nu geldende bestemmingsplan Aerdt kent de planologische mogelijkheden als weergegeven in de plantoelichting.

III. Het ontwerpbestemmingsplan

4. Blijkens de toelichting bij het bestemmingsplan wenst het bestemmingsplan de bouw van 49 woningen mogelijk te maken. Daarnaast worden in een beëindigd agrarisch bedrijf de twee bedrijfswoningen omgezet naar twee burgerwoningen, waarbij in de voormalige boerderij drie wooneenheden worden toegestaan. Ten slotte wordt, blijkens de toelichting, de mogelijkheid geboden nieuwbouw te realiseren ten behoeve van het bestaande caravanstallingsbedrijf. Dat brengt het totaal aan woningen in het plangebied op 54.

IV. Bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan

In het navolgende zal eerst worden ingegaan op de bezwaren tegen het gehele plan – het niet voldoen aan de eisen van de ladder van duurzame ontwikkeling en de gebreken in het natuuronderzoek. Vervolgens zullen de gevolgen van het woon- en leefklimaat voor [REDACTED] worden besproken en ten slotte, wordt een aantal onjuistheden/onvolkomenheden in de planregels benoemd.

Ladder van duurzame verstedelijking

5. Uit artikel 3.1.6, lid 2, Besluit ruimtelijke ordening vloeit voort dat als een plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de plantoelichting een beschrijving geeft van de toelichting aan die behoefte en, indien de stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering wordt gegeven waarom die ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden.

6. Vaststaat dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Vaststaat evenzeer dat de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, om 55 woningen (bij recht, de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid nog daargelaten) te bouwen in Aerdts niet is onderbouwd. Voor zover er een behoefte bestaat aan woningen, is die behoefte reeds ingevuld met vergunde plannen. De bij de toelichting gevoegde "ladder-toets" onderbouwt de behoefte in ieder geval niet, althans niet anders dan door te verwijzen naar beleidsdocumenten. Ten slotte wordt evenmin onderbouwd waarom de gewenste ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente kan plaatsvinden. Zelfs binnen Aerdts – verwezen wordt naar het terrein van de voormalige basisschool – is het mogelijk "binnenstedelijk" woningbouw te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de eisen die artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening stelt en kan om die reden niet worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

Natuuronderzoeken

7. Bij het ontwerpbestemmingsplan is een natuuronderzoek gevoegd dat de effecten van de planontwikkeling op de verschillende natuurwaarden in de omgeving van en in het plangebied in kaart brengt. De uitkomsten van dit onderzoek rechtvaardigen niet de conclusie die in het onderzoek worden getrokken. [REDACTED] icht dit toe.
8. Niet in geschil is dat het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Aannemelijk is dat juist in dit gebied zich eventuele effecten zullen voordoen. Eveneens aannemelijk is dat die effecten "beperkt" blijven tot extra stikstofdepositie. Het college beperkt zich tot het in kaart brengen van de effecten in de gebruiksfase. De bouwfase wordt niet meegenomen. Het college doet daarbij een beroep op artikel 2.9a Wet natuurbescherming jo. artikel 2.5 Besluit natuurbescherming waarmee – samengevat – aangewezen activiteiten van de bouwsector buiten beschouwing kunnen worden gelaten voor de toepassing van artikel 2.7, lid 2, Wet natuurbescherming. Naar het oordeel van [REDACTED] ten onrechte; voornoemde regeling is in strijd met artikel 6, lid 3, Habitatrichtlijn, dat vereist dat de mogelijk significant negatieve effecten van een plan of project voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied dienen te worden onderzocht. Er is geen deugdelijke reden te veronderstellen dat de gevolgen van de bouwfase daarbij niet in kaart zouden moeten gebracht.

9. Voor zover deze gevolgen mede in aanmerking dienen te worden genomen, wijst [REDACTED] er bovendien op dat bij de berekening in het voordeel van de ontwikkelaar is gerekend door uit te gaan van én weinig én zeer modern materieel. Daarmee komt de stikstofbelasting in de bouwfase onrealistisch laag voor. Voor zover het college van oordeel zou zijn, dat deze berekening juist is, wordt verzocht de aan de berekening ten grondslag gelegde uitgangspunten ook te borgen.

10. Ook de belasting in de gebruiksfase is niet juist in kaart gebracht. Welke stikstofbelasting is het gevolg van het nieuwe toegestane gebruik?
 - Hoewel als bekend inmiddels de verplichting geldt bij nieuwbouw gasloos te bouwen, is onduidelijk of in de voormalige boerderij – 3 wooneenheden – en de woning aan de Heuvelakkerstraat 2a ook gasloos wordt gebouwd. In de Aerius-berekening is daar (kennelijk) wel van uitgegaan.
 - Ook is onduidelijk op welke wijze de bedrijfsactiviteiten – denk aan de verwarming van het pand – zijn meegenomen in de berekening; de stallingsruimte wordt niet verwarmd, maar kennelijk is wel sprake van een stookinstallatie.
 - De wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.5 van de planregels is niet meegenomen.
 - Hetzelfde geldt voor het ook onder het nieuwe plan toegestane agrarische gebruik: de agrarische percelen kunnen immers worden beweid en bemest.
 - Voorts is de berekening van het aantal verkeersbewegingen onjuist: het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden is 53 en geen 27. Daarbij komt dat het aantal verkeersbewegingen niet kan worden ontleend aan de parkeernormeringen. Daarmee wordt een (te) rooskleurig beeld geschetst. Dat rooskleurige beeld wordt ook geschetst van de caravanstalling. 100 caravans is – gelet op de grootte van de opslag – bijzonder weinig en de haal- en brengbewegingen zijn eveneens onrealistisch laag ingeschat. Daarbij wordt erop gewezen dat onder het bestemmingsplan Buitengebied 2008 (artikel 7 van de planregels jo. de bijbehorende bijlage) een opslag van ca. 200 caravans is toegestaan.

11. Er is daarmee, kortgezegd, geen juist zicht geboden op de stikstofbelasting van het toekomstig gebruik. Dat moet ook gezegd worden van de stikstofbelasting van het huidige gebruik. Of dat juist is vastgesteld is niet te beoordelen. Bij de berekening is immers uitgegaan van een onjuist uitgangspunt. Niet als uitgangspunt dient te worden genomen de vergunde situatie. Uitgangspunt is de vergunde situatie zoals die feitelijk aanwezig is. Onduidelijk is of met het huidige agrarische gebruik de vergunde situatie maximaal wordt ingevuld. Uit de plantoelichting volgt dat dit niet het geval is.

12. Vervolgens – en [REDACTED] neemt daarbij voor de helderheid van het betoog als uitgangspunt dat de berekening zou kloppen zowel van de huidige belasting als de toekomstige belasting (hetgeen [REDACTED] gelet op het voorgaande nadrukkelijk betwist) – wordt een volgende denkfout gemaakt. Immers, de (fikse) belasting in de huidige situatie wordt gesaldeerd met de relatief geringe nieuwe belasting. Daarbij wordt een beroep gedaan op de regeling van intern salderen. Ten onrechte naar het oordeel van [REDACTED]. De woningbouwontwikkeling in de nabijheid van het agrarisch bedrijf staat los van de omzetting van het agrarisch bedrijf naar – kort gezegd – caravanstalling. Dat de beide ontwikkelingen in één planologisch kader zijn opgenomen en in fysieke zin in elkaars nabijheid liggen, maakt niet dat er sprake is van een situatie waarbij intern gesaldeerd kan worden. Er moet – met andere woorden – een “knip” worden gezet: de stikstofbelasting van de woningbouwontwikkeling (als aangegeven bouwen en gebruik) dient zelfstandig beoordeeld te worden zonder de (gedeeltelijke) omzetting van het agrarisch bedrijf naar een caravanbedrijf. Dat resulteert in een extra stikstofbelasting als gevolg van de woningbouwontwikkeling die vermoedelijk fiks hoger is dan nu wordt gesteld.
13. Voor zover een beroep zou worden gedaan op de regeling van extern salderen, wijst [REDACTED] op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 november 2021 en met r.o. 30.1 e.v. (ECLI:NL:RVS:2021:2627). Uit deze uitspraak volgt dat extern salderen slechts mogelijk is indien die niet als instandhoudings- of passende maatregel kan worden ingezet en alleen als mitigerende maatregel mag worden ingezet als – gelet op de staat van instandhouding en de instandhoudingsdoelstelling – het behoud van natuurwaarden is geborgd. [REDACTED] is van oordeel dat – gelet op de huidige staat van instandhouding van het Natura 2000-gebied Rijntakken – voor extern salderen geen ruimte bestaat.
14. Overigens is in het onderhavige geval ook aan een belangrijke voorwaarde om extern te kunnen salderen niet voldaan: de publiekrechtelijke toestemming moet zijn ingetrokken. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan kan het agrarisch gebruik worden voortgezet.
15. Samengevat is [REDACTED] van oordeel dat de stikstofbelasting niet juist, althans niet volledig in kaart is gebracht van deze planontwikkeling. Ten onrechte wordt voorts een beroep gedaan op intern salderen als mitigerende maatregel. Ook – voor zover dit als oplossing gezien worden – voor extern salderen is geen ruimte. Dat betekent – kort en goed – dat slechts toestemming kan worden gegeven voor de planontwikkeling indien met succes de ADC-toets doorlopen zou worden.

16. Het verrichte onderzoek naar beschermde soorten is volstrekt onvoldoende. Er worden conclusies getrokken op grond van "bronnenonderzoek" (onduidelijk welke) én slechts een bezoek van kennelijk een ecooloog in het plangebied. Op een moment dat niet geschikt is om onderzoek te doen (het onderzoek spreekt zelf van "matig geschikt").
17. Heel eenvoudig wordt de conclusie getrokken dat geen sprake is van nesten van vogels in de te slopen bedrijfsbebouwing, terwijl de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van met name de huismus aannemelijk is.
18. Voorts wordt gesteld dat geen sprake is van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Wel – zoveel valt a-contrario af te leiden uit de tekst van p. 19 – is sprake van foerageergebied van vleermuizen. Onduidelijk is welke vleermuissoort in het plangebied foerageert. Wel wordt vervolgens de conclusie getrokken dat het foerageergebied niet essentieel is. Onduidelijk blijft waar deze conclusie op is gebaseerd. Op een dergelijk onderzoek kan de gemeenteraad de vaststelling van het bestemmingsplan niet baseren.

Directe gevolgen voor het woon- en leefklimaat voor [REDACTED]

19. Recht tegenover het perceel van [REDACTED] wordt het blijkens het plan mogelijk 24 woningen te bouwen. Die woningen ontnemen [REDACTED] het zicht op het buitengebied en de kerktoren in Millingen aan de andere zijde van rivier zal vanuit de woning van [REDACTED] niet langer zichtbaar zijn.
 - Bestemming Verkeers-Verblijfsgebied
20. Vanuit het perceel van [REDACTED] bekeken, is er eerst sprake van een bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Tegen deze bestemming als zodanig bestaat geen bezwaar. Wél bestaat bezwaar tegen de wijze waarop de ontsluiting van het plangebied is vormgegeven. Het college van burgemeester en wethouders meent blijkens het ontwerpbestemmingsplan 49 woningen toe te kunnen voegen, zonder een aanpassing te doen aan de wegenstructuur.¹

¹ De vier wooneenheden, drie in de boerderij aan de Heuvelakkerstraat 2, en één aan de Heuvelakkerstraat 2a, kunnen worden ontsloten via de Heuvelakkerstraat.

21. De ontsluiting is immers – verwezen wordt naar de toelichting op pagina 7 – voorzien via de Schoolstraat en de Waaijakkers, aldus het college. In geval van calamiteiten kan er ook worden gereden over een graspad en kennelijk het parkeerterrein van het dorpshuis.
22. Het is voor [REDACTED] werkelijk onbegrijpelijk dat het gemeentebestuur van oordeel is dat 49 woningen kunnen worden toegevoegd, zonder – ogenschijnlijk – na te denken over een nette ontsluiting van en naar het plangebied en te volstaan met de mededeling dat – kennelijk – de voor de wijk Waaijakkers I aangelegde en bestaande ontsluiting voldoet.
23. Het voorgaande geldt te meer nu er - nota bene - in de toelichting bij het bestemmingsplan Aerdt, één van de nu vigerende bestemmingsplannen in het plangebied en vastgesteld op 2 oktober 2012 door de gemeenteraad van voormalige gemeente Rijnwaarden, op pagina 19 is opgenomen dat er ten behoeve van Waaijakkers II nog gezocht wordt naar de mogelijkheid om een tweede ontsluitingsweg te realiseren.
24. Naar het oordeel van [REDACTED] kan de gemeenteraad het voorgelegde bestemmingsplan dan ook niet vaststellen dan nadat er
- voldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van het extra (tijdelijk, tijdens de realisatiefase, en permanent) verkeer als gevolg van verwezenlijking van het plan;
 - voldoende onderzoek is verricht – en eventueel geborgd is door middel van andere besluiten – naar de vraag of de calamiteitenweg ook daadwerkelijk rechtens en feitelijk beschikbaar is.
- Bestemming Tuin
25. Tegen de bestemming Tuin die is gelegd rondom de woonbestemming, bestaat – uiteraard – evenmin bezwaar. Wél bestaat bezwaar tegen de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming. Allereerst laat de wijze waarop de planregeling is vormgegeven ruimte voor vragen. Blijkens de bestemmingsregeling is het mogelijk binnen de bestemming “bijbehorende gebouwen” te realiseren, maar de bouwregels zien “slechts” op het realiseren van een erker. [REDACTED] verneemt graag of het de bedoeling is van de gemeenteraad geen andere bijbehorende gebouwen toe te willen staan dan een erker binnen de bestemming Tuin.

26. Voor zover de gemeenteraad ook het bouwen van vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wenst te beperken, wijst [REDACTED] op de verplichting dat de gemeenteraad in dat geval met locatiespecifieke omstandigheden een onderbouwing dient te geven voor die keuze. Die onderbouwing ontbreekt nu.
27. Voor zover die erker wordt toegestaan, bestaat daar echter bezwaar tegen. Indien aan de zijde van de woning van [REDACTED] een erker wordt toegestaan, biedt dat vanuit de nieuw te realiseren woning een direct zicht in de woning van [REDACTED]. [REDACTED] meent dat daardoor zijn privacy op onaanvaardbare wijze wordt geschaad en is dan ook van oordeel dat de mogelijkheid om binnen de bestemming Tuin een erker te kunnen realiseren dient te worden geschrapt.
- Water
28. In artikel 3.1.6, lid 1, onder b, Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting behorende bij het bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.
29. Deze beschrijving die is opgenomen in de toelichting is gebaseerd op een in 2007 uitgevoerde watertoets. Het is onduidelijk of daarmee getoetst is welke gevolgen de gewenste bestemming heeft voor de waterhuishouding. Dit klemmt te meer nu de huidige wadi gebrekkig functioneert: zeker bij grotere hoeveelheden water is de verwerkingscapaciteit van de wadi onvoldoende. Indien de planologische mogelijkheden uit het plan worden benut en er fiks meer verhard oppervlakte aanwezig zal zijn, is de noodzaak voor een goed functionerende wadi (nog) groter. Uit de plankaart blijkt echter dat de noodzakelijk te verplaatsen wadi wordt verkleind. Om die reden moet worden gevreesd voor nog regelmatig wateroverlast.
- Bestemming Wonen
30. Onvoldoende duidelijk is in het ontwerpbestemmingsplan geborgd dat parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. In artikel 15.1 van de planregels is enkel opgenomen dat dient te worden voldaan aan de parkeernormering. Niet is bepaald waar de parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit klemmt te meer nu binnen de bestemming Groen het mogelijk is parkeervoorzieningen te treffen.

31. Ook is onvoldoende duidelijk in hoeverre de te bouwen woningen aansluiten bij de bebouwingstypologie van Waaijakkers I. Er is weliswaar een stedenbouwkundig plan, er is echter geen beeldkwaliteitsplan dat ook wordt geborgd in de planregels.

Overige bezwaren

32. In de planregels keert regelmatig het woord "bestaand" terug. Onduidelijk is wat met het begrip "bestaand" wordt bedoeld. Voor zover – en artikel 1.11 en artikel 1.12 van de planregels geven steun voor dat vermoeden – "bestaand" inhoudt: feitelijk bestaand, ook indien het feitelijk gebruik illegaal is, verzet [REDACTED] zich tegen die regeling. In dat geval zou de planregeling immers tot gevolg hebben dat een ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan feitelijk bestaand maar illegaal gebruik, wordt gelegaliseerd. Dat kan uiteraard niet de bedoeling zijn van de gemeenteraad. In dit verband wordt ook opgemerkt dat onduidelijk is wat wordt bedoeld met "bij of krachtens het omgevingsrecht" als bedoeld in artikel 1.12. Voorstelbaar is dat bedoeld is "bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingswet". Vergunningen die voor 1 oktober 2010 gelden overeenkomstig het overgangsrecht van de Wabo als omgevingsvergunningen.
33. De planregels bevatten in artikel 3 een aantal onduidelijkheden/onjuistheden. Zo is de planregel artikel 3.2.1, onder a, een onduidelijke bepaling. Onduidelijk is immers wat "in de bestemming passende bouwwerken" zijn. Voorts is artikel 3.4.1, onder a van de planregels onduidelijk. Een voorwaardelijke verplichting is een planregel die verplicht tot het uitvoeren van bepaalde maatregelen alvorens een nieuwe ontwikkeling tot stand kan worden gebracht. Die maatregelen zijn nodig om de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar te laten zijn. Kennelijk wenst het gemeentebestuur een uitgevoerd landschapsplan voordat de 5 vrije kavels mogen worden gebruikt (wordt bedoeld: gebouwd?). Dat is echter niet geregeld. Voorts is artikel 3.4.2, onder a, van de planregels in strijd met de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 1 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1515). Ten slotte, is gelet op het toegestane gebruik van het agrarisch perceel – waarbij fruitteelt uitdrukkelijk niet is uitgesloten – ten onrechte geen onderzoek gedaan naar spuitzones.
34. Ook de planregels voor de bestemming Bedrijf bevatten een aantal onduidelijkheden/onvolkomenheden. In de planregels voor de bestemming Bedrijf is de voorwaardelijke verplichting ondeugdelijk geformuleerd (artikel 4.3.1). Verwezen wordt naar hetgeen is opgemerkt over planregel 3.4.1. Voorts is niet de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en nieuwbouw wordt gerealiseerd. Blijkens de plantoelichting is dit wel de bedoeling (paragraaf 2.3 van de plantoelichting).

Dit is echter niet geborgd in de planregels. Ten slotte is opvallend de wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid voorziet in de wijziging van de bedrijfsbestemming naar wonen. Een dergelijke bevoegdheid opnemen in de planregels ligt alleen in de rede indien binnen de planperiode van – nu nog – 10 jaar een dergelijke wijziging kan worden voorzien. De plantoelichting biedt echter geen duidelijkheid op dit punt. In zoverre is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3.1.6, lid , onder a, Besluit ruimtelijke ordening. Bovendien is ook – als eerder aangegeven – de wijzigingsbevoegdheid niet meegenomen in de diverse aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken.

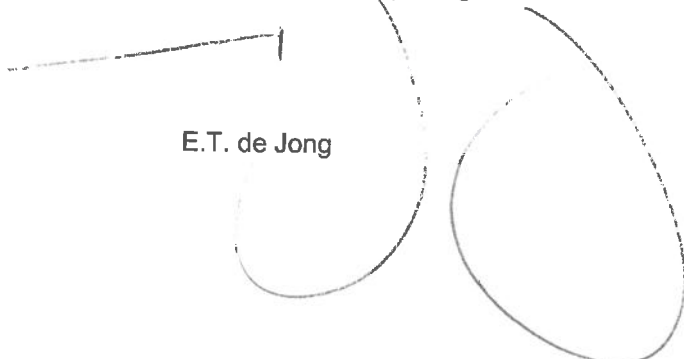
35. Ook de bestemming Groen bevat een aantal onduidelijkheden/onjuistheden. Allereerst is opvallend dat binnen de bestemming Groen ook een gebruik ten behoeve van parkeervoorzieningen mogelijk is. Daarmee is het dus feitelijk mogelijk dat “groen” op de plankaart, gebruikt gaat worden als parkeerplaats. Voor zover de gemeente eigenaar is van gronden, hoeft daar wellicht niet voor te worden gevreesd. In geval die eigendom bij anderen dan de gemeente ligt, wel. Het is immers zeer goed voorstelbaar (en welhaast onontkoombaar, ook gelet op artikel 15.1 van de planregels) dat het perceel met de bestemming Groen aan de Heuvelakkersestraat zal worden gaan gebruikt als parkeervoorziening voor het caravanbedrijf. In zoverre ligt een bestemming Verkeer-Verblijfsgebied meer in de rede dan een bestemming Groen. Ook artikel 5.4.1. van de planregels roept vragen op: uit de planregels volgt dat geen agrarisch bedrijf/glastuinbedrijf/manege positief is bestemd. Waarom is dit gebruik daarmee expliciet als strijdig gebruik verboden?

V. Conclusie

Namens  wordt uw gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend,
ZYPP advocaten | Vastgoed en Overheid

E.T. de Jong



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aan de gemeenteraad
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Aerdts 18 april 2022.

Betreft: zienswijze Waaijakkers

Dames en heren,

Ik heb kennisgenomen van het plan Waaijakkers en moet constateren dat er erg veel en massaal gebouwd wordt op zo'n klein stukje aarde. Dit betekent dat het aantal woningen in Aerdts met 10% wordt uitgebreid. Kan het deel met het speelterreintje en de wadi niet vrij blijven?

Wat opvalt is dat voor de ontsluiting alleen gebruik wordt gemaakt van de bestaande in- en uitrit aan de Schoolstraat. Kan het geplande wandelpad niet worden omgevormd tot rijweg. Nu worden al regelmatig heggen en hekwerken beschadigd door autoverkeer.

Deze weg kan dan ook gebruikt worden voor de aan- en afvoer van bouwmaterialen. De route moet dan lopen via de Brugweg, Pannerdensedijk en Heuvelakkersestraat. Het zware verkeer hoeft dan de dijk niet over wat veel veiliger is voor de schoolkinderen. De dijk is smal en wordt ook al belast met het grote vervoer van loonwerker Sloot.

Ik hoop vooral dat er spoed gezet wordt achter deze plannen zodat de jongeren uit Aerdts, die al zo lang bezig zijn, eindelijk kunnen starten.

Hopend dat u hier uw voordeel meedoet wens ik u wijsheid bij de te nemen beslissingen.

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]

Naam en contactgegevens kunnen door raadsleden opgevraagd worden bij de griffie.

PER E-MAIL: gemeente@zevenaar.nl
Zevenaar
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

TEVENS PER FAX

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
19 april 2022	R220887986	mr. T. Pothast
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	06-19294362
Ontwerpbestemmingsplan "Waaijakkers II Aerd't"		Aanwezig van maandag t/m vrijdag

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënten, [REDACTED] en [REDACTED] wonende aan de [REDACTED] GLD, voor wie ik als gemachtigde optreed, breng ik hierbij – en aldus tijdig- hun zienswijze naar voren ter zake bovenvermeld ontwerp bestemmingsplan.

Cliënten zijn eigenaar van het perceel kadastraal bekend Aerd't (AER00) B 1207 dat zich direct tegen het plangebied bevindt. Tevens zijn cliënten mede eigenaar van het perceel kadastraal bekend Aerd't (AER00) B 1211 dat eveneens direct aan het plangebied grenst. Cliënten kwalificeren dan ook als belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2 van de Awb.

Cliënten gebruiken het perceel (1207) voor beweiding en voederwinning ten behoeve van hun veehouderij. Cliënten vrezen voor hinder / beperkingen in dit gebruik als gevolg van de ontwikkeling waarin het ontwerpbestemmingsplan voorziet. Cliënten doelen in het bijzonder op het in het inrichtingsplan waarnaar in de planregels wordt verwezen, aangeduide 'Kerkepad'. Hiermee wordt een openbaar voetpad beoogd waartegen cliënten zich verzetten. Daarbij vrezen cliënten voor schadelijke effecten zoals een verhoogd risico dat hun koeien / het voer in aanraking komen met uitwerpselen van honden.

Cliënten stellen vast dat de begrenzing van voornoemd inrichtingsplan ruimer is dan het plangebied. Cliënten achten dit an sich niet in lijn met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij benadrukken cliënten sowieso geen medewerking te willen verlenen dat het pad, althans een gedeelte, over de grond loopt waar cliënten (mede) eigenaar van zijn.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
19 april 2022

Bestemd voor

Bladnummer
2

Cliënten verzoeken u dan ook acht te slaan op vorenstaande en af te zien van vaststelling van het plan voor zover dat ziet op het Kerkepad.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Tim Pothast', enclosed within a thin black rectangular border.

Tim Pothast

Gemeenteraad van Zevenaar
Kerkstraat 27
6901 AA Zevenaar

Aerd, 15 april 2022

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Waijakkers II Aerd'
IDN-code: NL.IMRO.0299.BP09WAAIJAKKERII-ON01



Geachte Raadsleden,

Op 10 maart 2022 is het ontwerpbestemmingsplan met bovengenoemde IDN-code bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan en met name het perceel gelegen in de zuidelijke hoek en waarom ik het er niet mee eens ben.

Voordat ik in juli 2011 op de [REDACTED] kwam wonen was voor mij bekend dat naast het perceel Vlasakkers 15 en Maisakkers 13 er in de toekomst 3 woningen bedacht waren. Dit is in 2020 veranderd in 4 woningen. Een meer of minder maakt niet het verschil. Maar nu kort voordat het ontwerpbestemmingsplan van 10 maart 2022 bekendgemaakt werd is het plan voor de zuidelijke hoek nog aanzienlijk gewijzigd van 4 woningen naar 8 woningen in 2 woonlagen. Ik kan niet zeggen dat ik dit fraai vind van de gemeente om op deze manier te werk te gaan.

Door dit aantal huizen te willen gaan realiseren maar vooral het in 2 woonlagen te willen doen zal van enige privacy voor mij niet veel meer van overblijven. Daarnaast ben ik van mening dat bouwen in 2 woonlagen totaal niet bij het dorpse karakter van Aerd past. Ik zou het erg jammer vinden mocht dit wel gebeuren!

Op basis van de bovengenoemde argumenten verzoek ik u met in achtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan in zijn huidige vorm niet vast te stellen maar alleen gewijzigd vast te stellen, namelijk door 3 à 4 woningen te realiseren en af te zien van 8 woningen in 2 woonlagen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend, [REDACTED]

Naam en contactgegevens kunnen door raadsleden opgevraagd worden bij de griffie.

1 bijlage

GEMEENTE
ZEVENAAR



ONTVANGSTBEWIJS

Vandaag, 20 april 2022
ontvangen van [REDACTED]
een schrijven van 15 april 2022
gericht aan Gemeenteraad
over het onderwerp zienswijze ontwerpbestemmings-
plan Waaijokers II Aerdt

Gemeente Zevenaar, [REDACTED]



GEMEENTE DE Oude
20 APR. 2022
INGEKOMEN

Gemeente van Zevenaar

Kerkstraat 27

6901 AA Zevenaar

Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan



Aan de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar

Postbus 10

6900 AA, Zevenaar

Aerdt, 20 april 2022

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Waaijakkers II Aerdt
(NL.IMRO.0299.BP09WAAIJAKKERII-ON01),

Geacht(e) raadslid / raadsleden,

In naam van de gemeente is het ontwerp bestemmingsplan 'Waaijakkers II Aerdt' bekend gemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan; de volgende punten zijn ons of niet duidelijk genoeg, of volgens ons, niet correct aangegeven in de plannen:

1. In bijlage 2 is een dierenverblijf aangegeven er wordt hier verder niets over gespecificeerd, dit moet verder aangegeven en vastgelegd worden in de plannen.
2. In bijlage 2 zijn 4 caravanstallingen aangegeven, hierbij is de maximale hoogte niet vastgelegd van deze stallingen dit moet worden aangegeven in de plannen.
3. In bijlage 2 zijn 3 woningen aangegeven in plaats van de bestaande boerderij, hierbij is de maximale hoogte en bouwoppervlak niet vastgelegd dit graag aangeven in de plannen
4. In bijlage 2 staan 2 niet gespecificeerde gebouwen aangegeven, wat zijn dit voor gebouwen en welke regels gelden hiervoor, dit moet in de plannen worden aangegeven.
5. In bijlage 2 blijkt dat de bestaande wadi gehalveerd wordt, er is een kleine nieuwe wadi voorzien, is de totale opvang gelijk aan bestaand en is er een berekening gemaakt voor de opvang van het water?
6. In bijlage 1 en 2 komt de bestaande speeltuin te vervallen in de plannen is niet aangegeven waar deze nu herplaatst wordt. Tevens moet bij de plannen rekening gehouden worden met het kermisterrein bij het parkeerterrein en het grasveld tussen de Waaijakkers en het dorpshuis.
7. In bijlage 3 is een nokhoogte genoemd van 11,5 meter dit is niet conform huidige woningen en zal zichtbepalend worden. Voorstel is om deze gelijk te houden aan de vrije kavel units die er al zijn, e.e.a. ook conform eerdere gesprekken welke er geweest zijn, en waarbij aangegeven is een maximale nokhoogte aan te houden van 8,5 meter.
8. In bijlage 7 "stikstofdepositieberekening" gaat het over 27 woningen er komen echter meer woningen volgens de plannen. Dient er dan een nieuwe berekening gemaakt te worden?

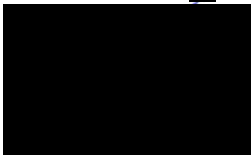
9. In de plannen wordt er geen duidelijkere invulling gegeven aan het beoogde kerkepad. Gaarne in het plan opnemen en aangeven voor welk soort verkeer dit pad toegankelijk wordt.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Waaijakkers II Aerdt.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen / gewijzigd vast te stellen.

In de toekomst zouden wij als dorpsraad graag betrokken blijven bij de verdere ontwikkelplannen en tijdig informatie ontvangen om e.e.a. ook in het dorp verder te kunnen delen zodat er een gedragen plan ontstaat waarbij de (grote) meerderheid van de inwoners instemt met de plannen.

Hoogachtend, ■

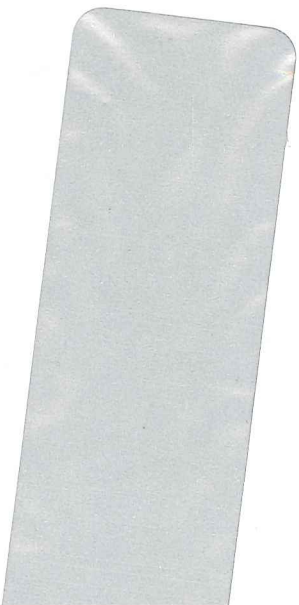


Dorpsraad Aerdt,

Secretariaat: Schoolstraat 28
ö6913AD AerdtP

T.A.V.

GEMEENTERAAD ZEVENAAR
Postbus 10
6900 AA, ZEVENAAR



Gemeenteraad Zevenaar
Kerkstraat 27
6900 AA ZEVENAAR.



Aerdt, 20 april 2022
Onderwerp: Waaijakkers nieuwbouw

Geachte gemeenteraad, geachte heer 

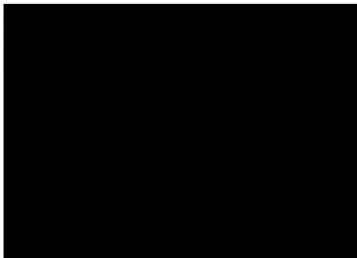
Graag uw aandacht in beleid voor Waaijakkers II te Aerdt.

- 1 Is het mogelijk om de strook parkeerplaatsen in de Maisakkers te verbreden met ca 2/2,5 meter zodat daar niet achter elkaar maar schuin naast elkaar geparkeerd kan worden? Mij is niet bekend hoe breed het wandelpad wordt dat naar de Heuvelakkersestraat loopt. Mijn idee is om van het huidige brede karrespoor die 2/2,5 meter af te halen ten behoeve van meer parkeerplaatsen. Ik weet natuurlijk niet of 2/2,5 meter genoeg is.
Graag uw schriftelijke reactie hierop.

- 2 Is het mogelijk om in deze woonwijk een kleine industriële parkeerplaats te creëren voor het geval er nóg meer bewoners in deze wijk een eigen bedrijfje beginnen. Deze bedrijfjes hebben vaak grote bestelbussen met daarachter 4- of 6 wielige aanhangers.
Op dit moment worden deze zeer slordig dus onveilig op een gevaarlijk hoek (Maisakkers-Waaijakkers) achter een hoge heg, gedeeltelijk op het trottoir en 2 parkeerplaatsen, geparkeerd. Er spelen daar vaak kinderen, waarschijnlijk komen hier meer kinderen wonen. Kinderen moeten zich veilig kunnen ontwikkelen en spelen in een woonwijk.
Of is er een andere parkeermogelijkheid voor eventuele bedrijfsvervoermiddelen?
Graag uw schriftelijke reactie hierop.

- 3 Is het mogelijk om hondenbezitters hondenpoep niet in plastic zakjes in de afvalbak te laten gooien maar via een speciale poepklem op te rapen en direct in de afvalbak te gooien?
Plastic is namelijk niet goed voor het milieu en moeten we niet onnodig gebruiken. Deze zakjes vind ik ook vaak ergens slingeren in de wijk. Men kan de poep ook met diezelfde speciale poepklem in een speciaal hiervoor bestemd bakje doen en thuis in het toilet gooien.
Graag uw schriftelijke reactie hierop.

Met vriendelijk groet,

 (INTERNETLOOS)

Naam en contactgegevens kunnen door raadsleden opgevraagd worden bij de griffie