

Aan de Gemeenteraad van Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar



Angerlo, 27 december 2019

Betreft: Zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan VAB Bevermeerseweg, Angerlo.
IMRO-code: NL.IMRO.0299.BP00BEVERMEERSEW-ON01 dd. November 2019

Geachte Gemeenteraad,

Vanaf 20 november 2019 ligt het ontwerpbestemmingsplan VAB Bevermeerseweg ter inzage.

Genoemd ontwerpplan ziet er op het o.a. mogelijk te maken om op een locatie, zeer nabij het door ons in eigendom behorend bosterrein en bewoond pand adres Bevermeerseweg ■ te Angerlo een woning te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan omvat onder andere de wijziging van de bestemming agrarisch' naar 'wonen'. De bij het ontwerpplan behorende stukken zijn door ons doorgenomen en geven ons ■ wonende aan de ■ te Angerlo, aanleiding om daarop een zienswijze aan u kenbaar te maken.

Hierna de toelichting en de argumenten die ten grondslag liggen aan de zienswijze.

ZIENSWIJZE TEN AANZIEN VAN HET PLAN EN DE DAARBIJ BEHORENDE BIJLAGEN:

1. Juridische basis c.q. planologisch regiem.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de Beheersverordening Buitengebied Zevenaar, vastgesteld op 25 september 2013. De beheersverordening is juridisch vergelijkbaar met een bestemmingsplan en heeft een consoliderende inhoud. Sinds 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Zevenaar besloten een integrale herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden. Noodzakelijk omdat het bestemmingsplan buitengebied ouder dan 10 jaar was. Volgens onze informatie heeft uw raad sinds 2013 in het proces enkel de nota van uitgangspunten voor dat plan vastgesteld en is het ontwerp eind 2018 ter inzage gelegd. Over het vervolg sinds 2018 is ons niets bekend.

Een beheersverordening is normaliter "tijdelijk" van kracht. Echter deze lange doorlooptijd maakt het dat er voor het buitengebied al vele jaren sprake is van een toch wel erg gedateerd bestemmingsplan (het oorspronkelijke bestemmingsplan buitengebied dateert van 2003).

Gevolg van het steeds verlengen van deze tijdelijke beheersverordening is, dat meteen ruimtelijk beleid(visie) gewerkt wordt die helemaal niet meer strookt met, of is afgestemd op de actualiteit. Onder meer de visie van uw Raad ten aanzien van de gewenste beleidsrichting, met betrekking tot de landschappelijke inrichting in relatie tot de verhouding met de agrarische sector is niet duidelijk.

Er wordt daardoor een ad hoc beleid gevoerd, hetgeen de rechtszekerheid, en zelfs ook de rechtsgelijkheid (!) voor belanghebbenden in het betreffende woongebied aantast. Wat is nu de overkoepelende beleidsrichting waarop bewoners van het buitengebied rondom Angerlo zich kunnen gaan richten ?

Wij zijn dus, kortom, van mening dat de juridische grondslag voor het huidige ruimtelijk beleid voor het buitengebied specifiek rondom de Bevermeer, alsmede de uitvoering daarvan, door het voornoemde enorme tijdsverloop van 16 jaren geen solide juridische basis biedt aan het ontwerpplan...

2. Toepassing VAB beleid.

In de beheersverordening Buitengebied is aangegeven dat de verordening alle geldende bestemmingsplannen, vrijstellingen en ontheffingen binnen het besluitgebied vervangt. Naar het VAB beleid uit 2009 wordt verwezen.

De wijze waarop nu uitvoering wordt gegeven aan het in het ontwerpplan genoemde VAB beleid is echter niet juist.

- Nadrukkelijk wordt aangegeven dat functieverandering of vervangende nieuwbouw moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke en/of planologische situatie. Naast het agrarisch gebruik zijn **rust, ruimte, landschap en leefomgeving voor plant en dier** belangrijke kwaliteiten en functies van het landelijk gebied.
- In het beleidskader wordt uitgegaan van vervangende nieuwbouw **per (agrarische) locatie** en het omzetten van het **bestaande agrarisch bouwperceel**.

In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied (in procedure sinds 2013) is nu al opgenomen dat een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of van ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

Het voorliggende plan voor wat betreft het omzetten van de agrarische functie naar wonen, op zeer ruime afstand van de vrijkomende agrarische bebouwing, resulteert naar onze mening juist niet in een kwaliteitsverbetering, maar in een rechtstreekse en aantoonbare verslechtering van het betreffende perceel en de omgeving daarvan. Wij nodigen u uit om er eens langs te rijden en er zelf een kijkje te nemen wat de meerwaarde is van bebouwing op die plek en wat de afbreuk daarvan zal zijn op het hele gebied.

Kwalitatief gaat het perceel waar de agrarische bebouwing wordt gesloopt er waarschijnlijk wel op vooruit; immers de bestaande bedrijfswoning ter plaatse kan worden omgezet in een burgerwoning. Er ontstaat ter plaatse dus een mogelijkheid voor een woning op een zeer ruim kavel. Er wordt 1250 m2 bebouwing gesloopt.

Een functie wonen, zij het ter plaatse van de te slopen bebouwing, zal juist de kwaliteit van het gebied en de omgeving verbeteren. Planologisch en ruimtelijk gezien zou dit een betere oplossing zijn.

Het voorstel dat nu voorligt daarentegen, inhoudende dat nu ter compensatie een woonbestemming wordt gelegd enkele honderden meters verderop, op een kavel dat onderdeel uitmaakt van een voor het buitengebied van Angerlo, bekend als De Bevermeer, kenmerkend, waardevol open gebied met belangrijke natuurwaarde, staat naar onze mening echt haaks op het beleid van de Gemeente Zevenaar om te komen tot kwaliteitsverbetering van het buitengebied en zeker ook de gedachte om de natuur te ontwikkelen.

Wij zijn van mening dat het nimmer de bedoeling van het VAB beleid kan zijn dat een (compenserende) woonfunctie ver van de vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesitueerd. Planologisch maar zeker ook ruimtelijk gezien zal voorzetting c.q. verdere invulling van dit VAB beleid op deze manier kunnen leiden tot een enorme versnippering van nieuwe woonbestemmingen in het buitengebied en het karakter van het gebied onherstelbaar verstoren.

Het zal, zeker ook met de actuele problematiek binnen de agrarische sector in gedachten, ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en de landelijke leefbaarheid van dit specifieke stuk buitengebied De Bevermeer. Planologisch en ruimtelijk gezien zal, zoals eerder betoogd, echter juist een burgerwoning op de bestaande agrarische locatie waar 1250m² bebouwing gesloopt gaat worden en er dus ruimte ontstaat, de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Door deze, naar onze mening veel betere keuze te maken, zou worden voorkomen dat er een waardevol open gebied verstoord wordt.

Bovendien is het zo dat het betreffende perceel wel in eigendom is van dezelfde eigenaar waar gesloopt zal worden, maar de percelen die tussen het terrein liggen waar gesloopt wordt en waar een woning wordt beoogd, zijn in eigendom van andere eigenaren. Ook om deze reden zijn wij van mening dat de norm daardoor ontoelaatbaar wordt opgerekt.

Dit gebied heeft, zoals u weet, al te kampen met verstoring van het open landschap door de realisatie van vier enorme windmolens in plan Bijvanck. Mede vanuit landschappelijke redenen was uw raad hier ook al tegen. Reden temeer om nu extra zorgvuldig om te gaan met die terreinen die nog het karakter van een open landschap hebben.

3. Planologische inpassing van een woonfunctie ten zuiden van het perceel [REDACTED].

Gelezen het voorgaande zult u begrijpen dat wij het dan ook niet eens zijn met de gekozen locatie nabij het bosterrein behorend bij ons adres [REDACTED] dat feitelijk als bos, zowel visueel als qua natuurlijke functie onderdeel uitmaakt van het bosperceel dat grenst aan het plangebied. In het voorliggende plan kunnen wij geen beweegredenen ontdekken die geleid hebben tot de nu in het ontwerp opgenomen locatie voor een compenserende woonfunctie, en vernemen graag van de Gemeente welke beweegredenen en specifieke afwegingen hieraan ten grondslag hebben gelegen.

Zienswijze op voorgestelde locatie nabij Bevermeerseweg en onderzoeken.

Aansluitend op onze zienswijze dat ten aanzien van de gekozen locatie en de uitvoeren van de beleidsregel VAB menen wij het volgende op te moeten merken over de locatie op zich en de relatie daarvan met de omgeving, flora en fauna, bodemkwaliteit (milieu) en archeologie.

De locatie in relatie tot

- de omgeving.

Door invulling van het open gebied in het plan wordt feitelijk, door de samenhang met de bestaande panden, een nieuw soort lintbebouwing gecreëerd die juist de open ruimte tussen de bestaande woonbebouwing op de Bevermeer en het aanliggend gedeelte bosgebied geheel wegneemt. Het karakter van openheid komt volledig te vervallen door bebouwing tot aan het aangrenzende

bosgebied. En juist het open karakter is kenmerkend voor een gebied als de Bevermeer. Ook de nu bestaande open zichtlijn vanaf de kern Angerlo zal verdwijnen. Naar onze mening is dit een niet gewenste ontwikkeling voor het hele gebied, gemeten vanaf de bebouwde kom tot aan de Didamse Wetering.

- Flora en fauna

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Wij constateren dat de uitgevoerde scan niet overeenkomt met de ervaringen die wij al jaren opdoen voor wat betreft de fauna. Genoemd kan worden de jarenlange aanwezigheid van steenuilen (waarvan de kast overigens onlangs is verwijderd/verplaatst), de vliegroutes van dwergvleermuizen en de verplaatsing van amfibieën zoals salamanders en padden.

Nabij het terrein waar een woning wordt beoogd, grenst ons bosterrein. In dit bos bevinden zich kerkuilen, steenuilen, buizerds, spechten en andere vogels en dieren, waaronder beschermde rode eekhoorns. Indien in een rapport wordt uitgegaan van "mogelijk" aanwezige dieren kan het zo zijn dat die via in een quickscan ook niet waar te nemen zijn. Vanaf 2007 beheren wij het bosterrein behorend bij de Bevermeerseweg ■■■, en investeren veel tijd, en middelen aan het leefbaar maken en houden voor alle vogels en dieren. Er wordt ook regelmatig wild, zoals hazen, eekhoorns en reeën gesignaleerd op en in de buurt van dit gebied.

- Door het bouwen van een woning op het open stuk zal er een verstoring in dat gebied optreden, zal het verkeer toenemen, hetgeen allemaal negatieve effecten heeft op de natuur in dat gebied. Een zorgvuldige afweging van alle belangen dient te leiden tot een heroverweging, en niet toe te staan dat een woning op het betreffende perceel wordt gerealiseerd.

Bodemkwaliteit.(milieu)

Citaat uit het rapport:

Door de bodem steekproefsgewijs te onderzoeken is ernaar gestreefd om een representatief beeld te krijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater. Het is echter nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het grondwater voorkomen. Het uitgevoerde onderzoek is verkennend en betreft een momentopname

In de toelichting bij het verkennend bodemonderzoek wordt melding gemaakt van mondelinge informatie van de opdrachtgever. Er is helaas geen gebruik gemaakt van een mondelinge toelichting van direct aanwonenden. In het onderzoeksrapport wordt gesteld dat "gezien de afstand tussen de voormalige stortplaats en de onderzoekslocatie wordt aangenomen dat deze geen invloed heeft op de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen het onderzoeksgebied".

Voor ons een onbegrijpelijke aanname gelet op de kennis die nog volop aanwezig is over de stortplaats die in de jaren 60/70 volop gebruikt is en naderhand (ongesaneerd) is afgedekt.

De afstand tot de voormalige stortplaats is zeer gering. Niet te zien is welke afstand is aangehouden. De peilbuizen zijn geprojecteerd vanaf de voormalige stortlocatie. Het "roeren" in de grond ten behoeve van de bouw op het perceel kan leiden tot een ongewenste aantasting en verstoring van grondwaterhuishouding. Afsluitende- en doorlatende lagen worden mogelijk aangetast met mogelijke gevolgen voor het milieu. Bovendien is het zeer wel mogelijk dat zich onder meer PFAS bevindt op de voormalige stortplaats en daarnaast. Het is in deze buurt voorts algemeen bekend dat in het verleden afval van de toenmalige ijzergieterij is gestort, alsmede wellicht ook mogelijk asbest. Er zal eerst onderzoek gedaan moeten worden gedaan om de aanwezigheid van dergelijke

schadelijke stoffen uit te sluiten en eventueel zal de bodem, indien bevindingen daartoe leiden, volledig gesaneerd moet worden alvorens te kunnen gaan bouwen.

In dit verband dient de vraag gesteld worden ten aanzien van deze voormalige stortplaats wat de lokale overheid als bevoegd gezag heeft gedaan aan nazorg op deze locatie. Wat is hierover bekend?

Zie ook ten aanzien van dit onderwerp: <https://www.bodemplus.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/nazorg/producten/producten-overig/voormalige/>

“Het doel van het NAVOS-project was het formuleren van haalbare voorstellen over inhoud, organisatie en financiering van de nazorg van voormalige stortplaatsen. Het project NAVOS is afgerond in 2004. In een rapport is het eindadvies weergegeven naar aanleiding van de onderzoeken die in het project zijn uitgevoerd.

DUIV heeft op 16 december 2004 het volgende besloten:

- 1. Alle stortplaatsen dienen in principe te worden aangepakt. Dus niet enkel de stortplaatsen die leiden tot (dreigende) ernstige verontreiniging van bodem en grondwater.*
- 2. Het maken van een beleidskader met betrekking tot de voormalige stortplaatsen ligt bij de bevoegde gezagen.*
- 3. De aanpak van de voormalige stortplaatsen wordt niet alleen vanuit het bodemsaneringsbudget gefinancierd maar ook vanuit de leemtewethedding.*
- 4. Er is geen behoefte aan een nieuwe NAVOS-structuur. Wel moet de denkwijze van NAVOS worden operationaliseerd.”*

In de conclusies van het verkennend bodemonderzoek kunnen wij ons dus niet vinden en wij verzoeken u dan ook om een nadere beoordeling en afweging te maken ten aanzien van de milieuaspecten op de beoogde bouwlocatie. Wij verzoeken u tevens om ons in dit verband mede te delen of u van mening bent dat de Gemeente Zevenaar, als terzake bevoegd gezag, gevolg zal dienen te geven aan bodemonderzoek ten aanzien van de voormalige vuilstort en dientengevolge tevens aan eventueel uit voornoemd beleidskader voortvloeiende verplichtingen ten aanzien van bodemsanering.

- Archeologie en cultuurhistorie

In de toelichting wordt geconcludeerd dat archeologie geen belemmering vormt en er geen sprake is van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden. De archeologische dubbelbestemming komen te vervallen ten behoeve van woondoeleinden

Citaat uit het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Archeologie ban Hameland Advies dd. 5-2-2019

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk wijst Hamaland Advies erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Zevenaar), die vervolgens een selectiebesluit neemt. Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden.

Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen.

Bestemmingsplannen (en dus ook beheersverordeningen) mogen geen activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten van de Limes (nu genaamd Liemers) aantasten. Onderzoek (dmv boringen) door een archeoloog in opleiding, in de directe nabijheid van het beoogde bouwperceel aan de Bevermeerseweg, onder meer in ons bosperceel heeft in het verleden uitgewezen dat bepaald niet uitgesloten kan worden dat de Romeinse Limes grens langs de Bevermeer heeft gelopen (vaargeul vanaf de Rijn richting Oude IJssel). Mocht deze Archeologische theorie na verder onderzoek de moeite van nader onderzoek waard blijken te zijn, dan zou dit gebied van grote archeologische waarde kunnen zijn.

Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de conclusies die getrokken zijn voor de aspecten Archeologie en Cultuurhistorie. Graag nemen wij voorts kennis van het hierboven genoemde selectiebesluit.

(3.3.2 Beleid vrijkomende agrarische bebouwing

In 2009 is door de gemeente Zevenaar beleid opgesteld met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing. Het functieveranderingbeleid dient ter ondersteuning van de Transformatie van het landelijk gebied. Nieuwe functies kunnen in het landelijk gebied een plek krijgen mits het gebied zich daarvoor leent en de functieverandering leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit. Naast het agrarisch gebruik mogen andere belangrijke functies van het landelijk gebied daarbij niet onevenredig aangetast worden. Met het VAB beleid wordt een goede wijze van (her)gebruik te bevorderd voor gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of hebben verloren.

Voor het plangebied betekent dit beleid dat er ruimte is voor transformatie mits dit leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de trend van schaalvergroting in de landbouw, waardoor leegstand kan ontstaan. Door het VAB-beleid is voor de vrijkomende bebouwing functieverandering mogelijk en wordt bovendien aanbod gecreëerd in een landelijk woonmilieu zonder dat dat ten koste gaat van het agrarisch gebruik van het buitengebied.)

Conclusies en verzoek.

Wij concluderen dat deze manier van uitvoeren van het VAB beleid leidt tot een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling op het perceel nabij Bevermeerseweg [REDACTED] te Angerlo, te weten het daar aangrenzende bos in het bijzonder, maar zeker ook het buitengebied van Angerlo in het algemeen.

Specifiek ten aanzien van de locatie voor de compensatiewoning kan nu al gesteld worden dat het uitsluitend een grote nadelige invloed zal hebben op de elementaire waarden van flora, fauna, milieu en archeologie en cultuurhistorie.

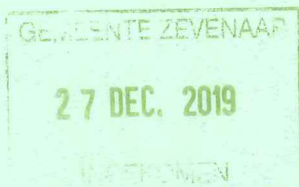
Wij verzoeken u dan ook om samen met de initiatiefnemer het voorgenomen plan te heroverwegen met inachtneming van hetgeen wij in deze zienswijze hebben aangegeven. In ieder geval dusdanig te heroverwegen dat op het betreffend terrein dat nu in het plangebied is aangewezen, geen woning gebouwd kan worden.

Tevens verzoeken wij u deze reactie schriftelijk te bevestigen en ons schriftelijk van het verdere verloop van deze procedure op de hoogte te houden.

Hoogachtend,



Naam en contactgegevens zijn op te vragen bij de griffie



GEMEENTE
ZEVENAAR

ONTVANGSTBEWIJS

Vandaag, 27 12 2019

ontvangen van [redacted]

een schrijven van 27.12.2019

gericht aan Gemeenteraad Zevenaar

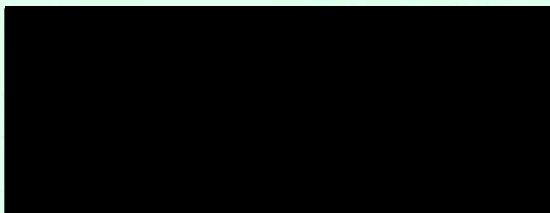
over het onderwerp _____

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan VAB

Bevermeerseweg Angels NL Imro 0299

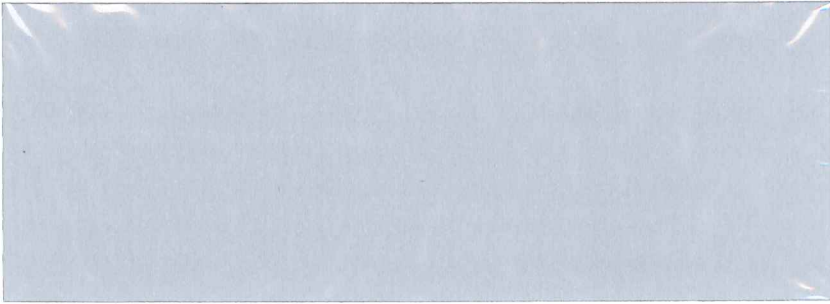
BP 00 BEVERMEERSEW-0101 dd. nov. 2019

Gemeente Zevenaar,



ZIENSWIJZE ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN
VAB BEVERMEERSEWEG
ANGERLO



GEWENTENTE ZEVENAAR

27 DEC. 2019

NGRAUMEN