

Zienswijzennota BP VAB Bevermeerseweg			
	Samenvatting zienswijze 1 met documentnummer 938405	Reactie van de gemeente	Aanpassingen plan
1.1	Algemene opmerking vooraf Reclamant geeft aan dat niet mogelijk is gebleken om in de voorfase van de bestemmingsplanprocedure op enigerlei wijze informatie te verkrijgen van de gemeente Zevenaar over de beoogde bouwplannen van initiatiefnemer. Er is geen gevolg gegeven aan terugbelverzoeken. Hoofdstuk 9 (vooroverleg) van de toelichting bij het bestemmingsplan vermeldt in § 9.2 dat er door het bestuursorgaan er geen inspraak verleend. Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuur zelf besluiten of inspraak wordt verleend. Reclamant verneemt graag de argumentatie hiervoor.	Wij betreuren dat reclamant heeft ervaren dat er geen gehoor is gegeven aan terugbelverzoeken. Dit is uiteraard niet de intentie noch de werkwijze van de gemeente Zevenaar. Bij de gemeente is bekend dat er een gesprek heeft plaatsgevonden tussen de gemeente, reclamant en hun adviseur op 14 november 2019. Tijdens dit overleg is door de gemeente informatie verstrekt over de beoogde plannen van initiatiefnemer. Daarna zijn er verschillende e-mails gestuurd naar reclamant waarin nadere informatie is verstrekt. De gemeente hecht er waarde aan dat initiatiefnemers tijdig de omgeving en belanghebbenden informeren over haalbare plannen. Het moment waarop dit wordt uitgevoerd verschilt per plan en wordt afgestemd met de initiatiefnemer. Het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. In zoverre verplicht de wet daar niet toe. De inspraakverordening bepaalt in grote lijnen of en hoe er inspraak is. Voor relatief eenvoudige plannen ruimtelijke besluiten op particulier verzoek achten wij inspraak doorgaans niet nodig, voor complexe bestemmingsplannen en	Geen

		bestemmingsplannen met een groot plangebied wel. Hierbij speelt dat met onderhavig postzegelplan uitvoering wordt gegeven het verankerde beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (hierna <i>VAB-beleid</i>). Bovendien heeft initiatiefnemer de omgeving voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure geïnformeerd over zijn plannen. Conclusie: De reactie leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.	
1.2	Juridische basis 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. De gemeenteraad heeft besloten om een integrale herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden. Volgens reclamant heeft de raad sinds 2013 in het proces enkel de nota van uitgangspunten voor dat plan vastgesteld en is het ontwerp eind 2018 ter inzage gelegd. Een beheersverordening is normaliter ‘tijdelijk’ van kracht. Echter deze lange doorlooptijd maakt dat er voor het buitengebied sprake is van een toch erg gedateerd bestemmingsplan. Gevolg is dat niet uitgesloten kan worden dat er gewerkt wordt met ruimtelijk beleid dat niet is afgestemd op de actualiteit en daardoor steeds vraagt om ad-hoc beslissingen. Eveneens komt de rechtszekerheid voor belanghebbenden in het geding. Of het ruimtelijke beleid voor het buitengebied en de uitvoering daarvan door het enorme tijdsverloop niet in de knel komt met bijvoorbeeld de juridische basis die de grondslag vormt voor het thans voorliggende ontwerpplan is de vraag.	De Beheersverordening is het geldende en vigerende beleid waaraan getoetst moet worden. Een actualisatieplicht is niet (meer) van toepassing en de mening dat een beheersverordening een tijdelijk karakter zou hebben, wordt niet gedeeld. Er wordt voldaan aan de wettelijke regelgeving, dus de mening van reclamant dat de rechtszekerheid voor belanghebbenden in de knel komt, is niet juist. Overigens is het VAB-beleid bestendigd in het recent vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied Zevenaar Noord 2018’. Conclusie: De reactie leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.	Geen

1.3	VAB beleid Reclamant is van mening dat het nimmer de bedoeling van het VAB beleid kan zijn dat een compenserende woonfunctie ver van de vrijkomende agrarische bebouwing is gesitueerd. Planologisch maar ook zeker 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. Planologisch en ruimtelijk gezien zal juist een burgerwoning op de bestaande agrarische locatie waar 1250m2 bebouwing gesloopt gaat worden en er dus ruimte ontstaat, de ruimtelijke kwaliteit verbeteren en wordt voorkomen dat er een waardevol open gebied verstoord wordt.	In het VAB-beleid, vastgesteld op 27 mei 2009, staat beschreven onder welke voorwaarden de gemeente Zevenaar mee kan werken aan een functieverandering naar 'Wonen'. Aan al deze voorwaarden is voldaan. In deze beleidsnotitie is geen eis noch voorwaarde opgenomen dat de compenserende woning op hetzelfde planologische perceel moet worden teruggebouwd als daar waar gesloopt wordt. De algehele gedachte achter het VAB-beleid is om een kwalitatieve verbetering te maken in het buitengebied. Al eerder hebben wij meegewerkt aan initiatieven waarbij de oprichting van een compensatiewoning buiten het (voormalige) agrarische bedrijfsperceel mogelijk wordt gemaakt. In dit verband kan o.a. verwezen worden naar het postzegelplan 'Dorpsstraat 56 - Eldrikseweg, Angerlo'. De nieuw te bouwen 'compenserende' woning wordt bovendien gebouwd in een zogeheten bestaande lintbebouwing, wat stedenbouwkundig en landschappelijk gewenst is. De gemeente is derhalve van mening dat het karakter van het gebied ter plaatse niet onherstelbaar wordt verstoord. Conclusie: De reactie leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.	Geen
-------------------	---	--	-------------

1.4	Omgeving Door invulling van het open gebied wordt een soort lintbebouwing gecreëerd die juist de open ruimte tussen de bestaande woonbebouwing op de Bevermeer en het aanliggend bosgebied wegneemt. Het karakter van openheid komt te vervallen door bebouwing tot aan het aangrenzende bosgebied. En juist het open karakter is kenmerkend voor een gebied als de Bevermeer. De open zichtlijn vanaf de kern Angerlo zal verdwijnen. Volgens reclamant is dit een niet gewenste ontwikkeling.	De gedachtegang van reclamant is begrijpelijk, echter vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt wordt hier anders naar gekeken. Juist op de locatie waar de compenserende woning is beoogd, is er al sprake van lintbebouwing (drie woningen) en daarom past het juist goed op die locatie. De gemeente heeft bij voorkeur de woning op deze locatie, omdat hiermee op de locatie aan de Bevermeerseweg 15 nu meer een open karakter ontstaat. Als beide inzichten (reclamant en gemeente) nader worden beschouwd, dan gaat de voorkeur uit naar hoe het nu in het bestemmingsplan is opgenomen. Conclusie: De reactie leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.	Geen
1.5	Flora en Fauna De quickscan flora en fauna komen niet overeen met de ervaringen die de bewoners al tientallen jaren opdoen wat betreft de fauna. Indien in een rapport uitgegaan wordt van “mogelijk” aanwezige dieren kan het zo zijn dat die via ene quickscan niet waar te nemen zijn.	Er wordt door reclamant niet aangetoond door middel van documentatie en/of beeldmateriaal dat de conclusies uit de quickscan Flora en Fauna onjuist zijn. Nu deze niet inhoudelijk wordt weerlegd, kan reclamant niet anders dan uitgaan van de juistheid van het rapport en de totstandkoming daarvan. Conclusie: De reactie leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.	Geen

1.6	Bodem Het verkennend bodemonderzoek is te oppervlakkig en er is een nadere beoordeling van de milieuaspecten op de boogde bouwlocatie en de omgeving noodzakelijk. Volgens reclamant sluit het bouwblok direct aan een voormalige stortlocatie die in de jaren '60 en '70 volop gebruikt is en naderhand ongesaneerd is afgedekt. Het 'roeren' van de grond zal leiden tot een ongewenste aantasting en verstoring van de grondwaterhuishouding. Afsluitende- en grondwater doorlatende lagen worden mogelijk aangetast met mogelijke effecten voor het milieu. De mogelijkheid dat van PFAS en asbest dat daar gestort is, is volgens reclamant niet uit te sluiten.	Het bodemonderzoek is uitgevoerd door een deskundig bureau en getoetst door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA). Er zijn geen indicaties om te twijfelen aan de juistheid van het onderzoek. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij de ODRA evenwel om nader advies gevraagd. De ODRA concludeert dat het gestelde in de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit aan te passen of aanvullend bodemonderzoek af te dwingen. Op basis van het plangebied en de contour van de stort, zoals die door de provincie is ingetekend, sluit de stort namelijk niet direct aan op het plangebied, maar ligt er nog een weiland/grasveld tussen met een breedte van circa 30/35 meter. Conclusie: De reactie leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan. Wel zullen wij het ontvangen nadere advies van de ODRA (in geanonimiseerde vorm) toevoegen aan de bijlagen bij de toelichting.	Het ter zake door de ODRA uitgebrachte aanvullende advies wordt toegevoegd.
1.7	Archeologie Bestemmingsplannen mogen geen activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten van de Limes aantasten. Onderzoek (d.m.v. boringen) in de directe nabijheid van het beoogde bouwperceel aan de Bevermeerseweg heeft in het verleden uitgewezen dat bepaald niet kan worden uitgesloten dat de Romeinse Limes langs de Bevermeer heeft	Het is onduidelijk naar welke boringen reclamant verwijst. Nu het verkennend archeologisch onderzoek niet inhoudelijk wordt weerlegd, kan reclamant niet anders dan uitgaan van de juistheid van deze rapporten en de totstandkoming	Het selectiebesluit wordt toegevoegd.

	gelopen. De conclusies die getrokken zijn voor de aspecten Archeologie en Cultuurhistorie zijn dan ook niet juist. Tevens ontbreekt het selectiebesluit.	daarvan. Het verkennend archeologisch rapport is daarnaast beoordeeld door de regioarcheoloog. Het klopt dat het selectiebesluit ontbreekt. Deze zal aan de stukken worden toegevoegd. Conclusie: Het selectiebesluit wordt aan het verkennend archeologisch onderzoek gevoegd.	
1.8	Privacy en waarde onroerend goed Reclamant is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling de privacy van direct aanwonenden in ernstige mate aantast. Tevens leidt het tot een daling van het onroerend goed.	De feitelijke situatie ter plaatse zal wijzigen. De gronden zijn momenteel onbebouwd en dat betekent dat de bouw gevolgen heeft voor de aanwonenden. Ruimtelijk en wettelijk (richtafstanden) gezien is er vanuit privacy geen onacceptabele situatie, aangezien de woning in de lintbebouwing is geplaatst. Daarnaast is er bewust voor gekozen om de woning achter op de kavel te situeren en de bebouwingsmassa zo ver mogelijk van het perceel van de aanwonenden te plaatsen. Als reclamant van mening is dat de te bouwen woning leidt tot een waardedaling van het onroerend goed, dan kan reclamant een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Dit kan tot maximaal vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Meer informatie kunt u vinden op www.zevenaar.nl met de trefwoorden: vergoeding planschade. Conclusie: De reactie leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.	Geen

	Zienswijzennota VAB Bevermeerseweg		
	Samenvatting zienswijze 2 met documentnummer 938642	Reactie van de gemeente	Aanpassingen plan
2.1	Juridische basis 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. De gemeenteraad heeft besloten om een integrale herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden. Volgens reclamant 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. Een beheersverordening is normaliter ‘tijdelijk’ van kracht. Echter deze lange doorlooptijd maakt dat er voor het buitengebied sprake is van een toch erg gedateerd bestemmingsplan. Gevolg is dat niet uitgesloten kan worden dat er gewerkt wordt met ruimtelijk beleid dat niet is afgestemd op de actualiteit en daardoor steeds vraagt om ad-hoc beslissingen. Eveneens komt de rechtszekerheid voor belanghebbenden in het geding. Reclamant is 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 jaar geen solide juridische basis biedt voor het ontwerpplan.	Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder punt 1.2 van deze zienswijzennota.	Geen
2.2	VAB beleid Reclamant is van mening dat het beoogde plan waarbij op zeer ruime afstand van de vrijkomende agrarische bebouwing, een agrarische functie wordt omgezet in wonen, niet leidt tot een kwaliteitsverbetering, maar in een rechtstreekse en aantoonbare	Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder punt 1.3 van deze zienswijzennota.	Geen

	verslechtering van het perceel en de omgeving daarvan. In het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is namelijk opgenomen dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn. Planologisch en ruimtelijk gezien zou het een betere oplossing zijn om de nieuw te bouwen woning terug te bouwen waar gesloopt wordt, omdat deze kavel een zeer ruime kavel is. Tevens is reclamant van mening dat het nimmer de bedoeling van het VAB beleid kan zijn dat een compenserende woonfunctie ver van de vrijkomende agrarische bebouwing is gesitueerd. Planologisch maar ook zeker 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. Planologisch en ruimtelijk gezien zal juist een burgerwoning op de bestaande agrarische locatie waar 1.250 m2 bebouwing gesloopt gaat worden en er dus ruimte ontstaat, de ruimtelijke kwaliteit verbeteren en wordt voorkomen dat er een waardevol open gebied verstoord wordt.	Het VAB Beleid gaat uit van de planologische situatie. Het kan zo zijn dat op een planologisch perceel sprake is van meerdere eigenaren, zoals op het perceel Bevermeerseweg 15.	
2.3	Beweegredenen Reclamant kan in het bestemmingsplan VAB Bevermeerseweg 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 specifieke grondslag hieraan ten grondslag hebben gelegen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder punt 1.3 en 1.4 van deze zienswijzennota.	Geen
2.4	Omgeving Door invulling van het open gebied wordt een soort lintbebouwing gecreëerd die juist de open ruimte tussen de bestaande woonbebouwing op de Bevermeer en het aanliggend bosgebied wegneemt. Het karakter van openheid komt te vervallen door bebouwing tot aan het aangrenzende bosgebied. En juist het open karakter is kenmerkend voor een gebied als de Bevermeer. De open zichtlijn vanaf de kern Angerlo zal verdwijnen. Volgens reclamant is dit	Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder punt 1.4 van deze zienswijzennota.	

	een niet gewenste ontwikkeling.		
2.5	Flora en Fauna De quickscan flora en fauna komen niet overeen met de ervaringen die de bewoners al tientallen jaren opdoen wat betreft de fauna. Genoemd kan worden de jarenlange aanwezigheid van steenuilen, de vliegroutes van dwergvleermuizen en verplaatsing van amfibieën. Indien in een rapport uitgegaan wordt van “mogelijk” aanwezige dieren kan het zo zijn dat die via ene quickscan niet waar te nemen zijn. Vanaf 2007 wordt het bosterrein naast de boogde compensatiewoning beheerd door reclamant. Zij steken er veel tijd en middelen in om het bosterrein leefbaar te maken. Er wordt regelmatig wild, zoals hazen en eekhoorns gesignaleerd op en in de buurt van het gebied. Door het bouwen van een woning en daarmee verkeersaantrekkende werking op het open stuk zal verstoring plaatsvinden van het gebied waardoor er negatieve effecten optreden. Een zorgvuldige afweging van alle belangen dient te leiden tot een heroverweging en het niet toestaan van een woning op dit betreffende perceel.	Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder punt 1.5 van deze zienswijzennota.	Geen
2.6	Bodem In de toelichting bij het verkennend bodemonderzoek wordt melding gemaakt van mondelinge informatie van de opdrachtgever. Helaas is er geen gebruik gemaakt van mondelinge toelichting van direct aanwonenden. In het onderzoeksrapport wordt gesteld dat <i>‘gezien de afstand tussen de voormalige stortplaats en de onderzoekslocatie wordt aangenomen dat deze geen invloed heeft op de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen het onderzoeksgebied’</i>. Voor reclamant een onbegrijpelijke aanname gelet op de kennis die nog volop aanwezig is over de stortplaats dien 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 puilbuizen zijn geprojecteerd vanaf de voormalige stortlocatie. Het ‘roeren’ van de grond zal leiden tot een ongewenste	Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder punt 1.6 van deze zienswijzennota.	Het ter zake door de ODRA uitgebrachte aanvullende advies wordt toegevoegd.

	aantasting en verstoring van de grondwaterhuishouding. Afsluitende- en grondwater doorlatende lagen worden mogelijk aangetast met mogelijke effecten voor het milieu. De mogelijkheid dat van PFAS en asbest dat daar gestort is, is volgens reclamant niet uit te sluiten. Het is in de buurt voorts algemeen bekend dat in het verleden afval van de toenmalige ijzergieterij is gestort. Er zal eerst onderzoek moeten worden gedaan om de aanwezigheid van dergelijke schadelijke stoffen uit te sluiten alsvorens te kunnen bouwen. In dit verband dient de vraag gesteld te worden wat bekend is bij gemeente Zevenaar over de voormalige stortplaats en over de nazorg op deze locatie.		
2.7	Archeologie Bestemmingsplannen mogen geen activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten van de Limes aantasten. Onderzoek (d.m.v. boringen) in de directe nabijheid van het beoogde bouwperceel aan de Bevermeerseweg heeft in het verleden uitgewezen dat bepaald niet kan worden uitgesloten dat de Romeinse Limes langs de Bevermeer heeft gelopen. De conclusies die getrokken zijn voor de aspecten Archeologie en Cultuurhistorie zijn dan ook niet juist. Tevens ontbreekt het selectiebesluit.	Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder punt 1.7 van deze zienswijzennota.	Het selectiebesluit wordt toegevoegd.
2.8	Privacy en waarde onroerend goed Reclamant is van mening dat de voorgenomen ontwikkeling de privacy van direct aanwonenden in ernstige mate aantast. Tevens leidt het tot een daling van het onroerend goed.	Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen onder punt 1.8 van deze zienswijzennota.	Geen