

Zienswijzennota Grietakkers 7 te Zevenaar



1. Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om 25 woningen in een gedifferentieerd programma te realiseren ter plaatse van Grietakkers te Zevenaar. In het westelijke gedeelte van het plangebied zijn een vrijstaande en twee twee-onder-een-kapwoningen voorzien. Centraal in het plangebied is een appartementengebouw beoogd, bestaande uit 12 startersappartementen. Ten westen en ten oosten van deze appartementen worden twee rijen van ieder vijf levensloopbestendige rijwoningen gerealiseerd.

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich' en heeft grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch'. Een klein deel van de locatie heeft de bestemming 'Wonen' of 'Horeca'. Door de initiatiefnemer is een bestemmingsplan opgesteld waarmee er een nieuw planologisch kader gecreëerd wordt op basis waarvan 25 nieuw te bouwen woningen kunnen worden gerealiseerd.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Grietakkers 7, Zevenaar' heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er in totaal negen zienswijzen ingediend. Hiervan is er één ingediend door Dorpsraad Ooij, en twee zienswijzen betreffen collectieve zienswijzen (waarvan de ene is ondertekend door acht adressen, en de andere door drie adressen).

Indieners zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn vijf zienswijzen tijdig ingediend door omwonenden van het plangebied en door de Dorpsraad. Vier zienswijzen zijn ingediend als bezwaar, maar zijn wel meegenomen als zijnde zienswijze.

Daarnaast zijn er twee zienswijzen buiten termijn ingediend (reactie 10 en 11), maar deze zijn wel meegenomen en inhoudelijk beoordeeld (maar zijn juridisch gezien geen zienswijze).

Mondelinge toelichting

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Beoordeling zienswijzen

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

2. Verwerking zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1. Reclamant geeft aan dat de realisatie van de 25 woningen ongewenste consequenties heeft. Namelijk massaliteit en de daarmee mogelijk gepaard gaande overlast en aantasting van het woongenot door bijvoorbeeld inkijk in tuin en woning.	Vanuit zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid geldt dat bij nieuwe plannen voor stedelijke functies (waaronder woningen) allereerst gekeken dient te worden naar geschikte locaties binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie aan Grietakkers 7 betreft een binnenstedelijke locatie. Het is onvermijdelijk dat ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied effect hebben op inkijk en verminderde privacy. Desalniettemin is er in dit plan rekening gehouden om deze effecten te beperken. Bij de schaal en omvang van de appartementen is rekening gehouden met het dorpse karakter door slechts twee bouwlagen toe te passen, waarbij de grondgebonden rijwoningen uitsluitend een verdieping in de kap hebben. De appartementen zijn opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan drie reguliere aaneengesloten rijwoningen, welke in de omgeving veelvuldig voorkomen. Ook qua bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijven de appartementen onder de maximale bouwhoogtes in de omgeving (aan de Drostencamp maximaal 10 meter). Door deze maatregelen wordt het dorpse karakter behouden. Daarnaast wordt er voldaan aan het Burenrecht (artikel 5.50 Burgerlijk Wetboek). Er is geen (hoofd)bebouwing gelegen binnen twee meter van de erfgrans van omliggende percelen wat eveneens geldt voor de ramen. Om privacy in de tuinen van de woningen ten zuiden van het appartementengebouw te borgen, wordt de galerij voorzien van een dichte, lamellen- of groene wand die het zicht op de tuinen weg zal nemen. De realisatie van deze wand wordt als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de appartementen opgenomen. Gelet op het bovenstaande is van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake.
2. Reclamant geeft aan dat ze een ecologisch onderzoek uitgevoerd wil zien, waaruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor de natuur zijn. De grote bomen op het terrein en de Grietakkers zijn volgens reclamant een belangrijke verblijfplaats	In het kader van het bestemmingsplan zijn een quickscan flora & fauna uitgevoerd en is een vervolgonderzoek naar marterachtigen uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat met de realisatie van het plan geen leefgebied van beschermde diersoorten wordt aangetast. De bomen aan de Grietakkers zullen, met uitzondering van de boom ter plekke van de geplande westelijke ontsluiting gehandhaafd blijven. De bomen op het terrein zelf bevinden zich rond de ruïne van Grietakkers 7 en zijn vanwege de

voor vogels en in het na- en voorjaar voor grote groepen "lichtgevende kevers" (in de avond waarneembaar).	positie midden op het terrein niet te behouden in dit (of een ander) stedenbouwkundig plan.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels m.b.t. het realiseren van een wand bij de galerij van de appartementen.	

2.2 Zienswijze 2

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1. Reclamant geeft aan dat ze hier zijn komen wonen voor het dorpsgevoel en het vrije uitzicht en dat de bouwplannen dit straks belemmeren.	Bij de schaal en omvang van de appartementen is rekening gehouden met het dorpse karakter door slechts twee bouwlagen toe te passen, waarbij de grondgebonden rijwoningen uitsluitend een verdieping in de kap hebben. De appartementen zijn opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan drie reguliere aaneengesloten rijwoningen, welke in de omgeving veelvuldig voorkomen. Ook qua bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijven de appartementen onder de maximale bouwhoogtes in de omgeving (aan de Drostencamp maximaal 10 meter). Door deze maatregelen wordt het dorpse karakter behouden. Daarnaast geeft reclamant aan dat het vrije uitzicht straks wordt belemmerd. Hierbij wordt opgemerkt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.
Conclusie:	
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.	

2.3 Zienswijze 3

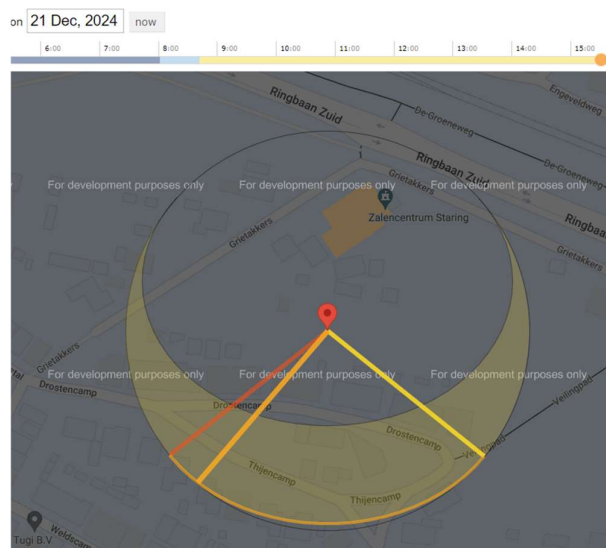
Samenvatting	Beantwoording gemeente
1. Reclamant geeft aan dat ze hier zijn komen wonen voor het dorpsgevoel en het vrije uitzicht en dat de bouwplannen dit straks belemmeren.	Bij de schaal en omvang van de appartementen is rekening gehouden met het dorpse karakter door slechts twee bouwlagen toe te passen, waarbij de grondgebonden rijwoningen uitsluitend een verdieping in de kap hebben. De appartementen zijn opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan drie reguliere aaneengesloten rijwoningen, welke in de omgeving veelvuldig voorkomen. Ook qua bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijven de appartementen onder de maximale bouwhoogtes in de omgeving (aan de Drostencamp maximaal 10 meter). Door deze maatregelen wordt het dorpse karakter behouden.

	Daarnaast geeft reclamant aan dat het vrije uitzicht straks wordt belemmerd. Hierbij wordt opgemerkt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.
Conclusie:	
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.	

2.4 Zienswijze 4

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1. Reclamant heeft voornamelijk bezwaar tegen het 8 meter hoge appartementencomplex. Volgens reclamant ontnemen deze appartementen hun vrije uitzicht en privacy (redenen waarom zij hier zijn komen wonen), en het licht en zon in de zomer.	Vanuit zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid geldt dat bij nieuwe plannen voor stedelijke functies (waaronder woningen) allereerst gekeken dient te worden naar geschikte locaties binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie aan Grietakkers 7 betreft een binnenstedelijke locatie. Het is onvermijdelijk dat ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied effect hebben op inzicht en verminderde privacy. Desalniettemin is er in dit plan rekening gehouden om deze effecten te beperken. Bij de schaal en omvang van de appartementen is rekening gehouden met het dorpse karakter door slechts twee bouwlagen toe te passen, waarbij de grondgebonden rijwoningen uitsluitend een verdieping in de kap hebben. De appartementen zijn opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan drie reguliere aaneengesloten rijwoningen, welke in de omgeving veelvuldig voorkomen. Ook qua bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijven de appartementen onder de maximale bouwhoogtes in de omgeving (aan de Drostencamp maximaal 10 meter). Door deze maatregelen wordt het dorpse karakter behouden. Daarnaast wordt er voldaan aan het Burenrecht (artikel 5.50 Burgerlijk Wetboek). Er is geen (hoofd)bebouwing gelegen binnen twee meter van de erfgrans van omliggende percelen wat eveneens geldt voor de ramen. Om privacy in de tuinen van de woningen ten zuiden van het appartementengebouw te borgen, wordt de galerij voorzien van een dichte, lamellen- of groene wand die het zicht op de tuinen weg zal nemen. De realisatie van deze wand wordt als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de appartementen in opgenomen. Gelet op het bovenstaande is van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake. Ten aanzien van belemmering van het vrije uitzicht, wordt opgemerkt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. In dit geval gaat het om een gebied met een binnenstedelijk karakter (i.e. een hogere

Met betrekking tot het aspect licht en zon in de tuinen van bestaande woningen wordt opgemerkt dat de nieuwe woningen aan de noordzijde van de bestaande woningen worden gerealiseerd. Vermindering van daglicht is zeer beperkt gezien de ligging ten noorden van de woningen aan de Drostencamp en de beperkte bouwhoogte van maximaal 8 meter. Zoals blijkt uit onderstaande figuren gaat het zonlicht van oost naar west en wordt op de langste en de kortste dag van het jaar nauwelijks geblokkeerd door de nieuwe bebouwing. Er is derhalve geen sprake van een onaanvaardbare beperking van lichtinval bij omliggende percelen.



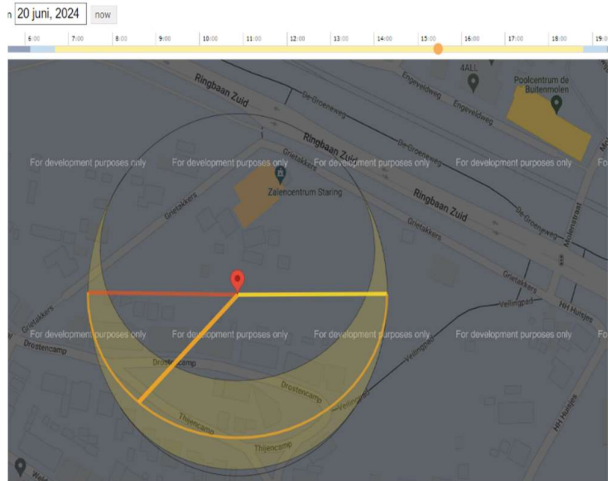
2. Reclamant geeft aan liever groen of laagbouw te zien.	We snappen dat de voorkeur wordt gegeven aan groen of laagbouw. Echter zitten we met een woningbouwopgave. Gemeentelijk woningbouwbeleid (Plan Woningbouw Zevenaar, september 2022), opgesteld in een dialoog met een breed publiek, waaronder inwoners, partijen op de markt en raadsleden, stelt dat er veel behoefte is aan woningtypen voor ouderen en jongeren (levensloopgeschikte en kleine woningen). Er zijn in de gemeente al veel eengezinswoningen, terwijl er steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens zijn. Meer bouwen naar deze behoefte in de dorpen zorgt voor het behoud van leefbaarheid en voorkomt dat jongeren wegtrekken. Met de beoogde appartementen wil de gemeente invulling geven aan dit beleid. De woningen de het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt worden passend geacht op deze locatie. Bij de schaal en omvang van de appartementen is immers rekening gehouden met het dorpse karakter door slechts twee bouwlagen toe te passen, waarbij de grondgebonden rijwoningen uitsluitend een verdieping in de kap hebben. De appartementen zijn opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan 3 reguliere aaneengesloten rijwoningen, die in de omgeving veelvuldig voorkomen. Qua bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijven de appartementen onder de maximale bouwhoogtes in de omgeving (aan de Drostencamp maximaal 10 meter).
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels m.b.t. het realiseren van een wand bij de galerij van de appartementen.	

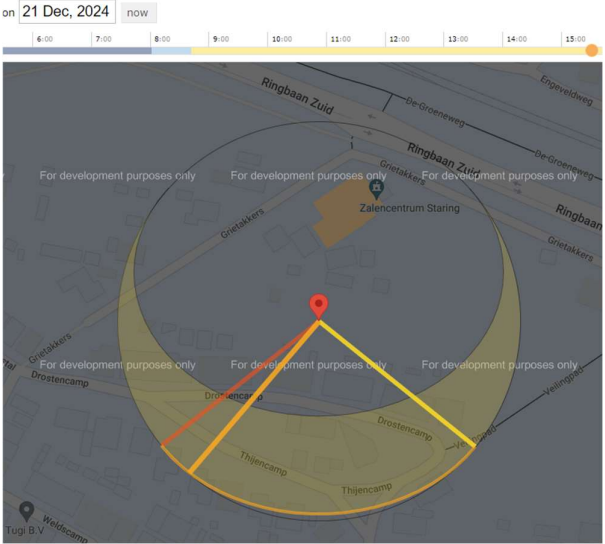
2.5 Zienswijze 5 (collectieve zienswijze)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1. Reclamanten geven aan dat het huidige karakter van Ooy sterk lijkt op dat van een landelijk buurtschap (zoals ook is aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan). Dat is de reden dat reclamanten hier zijn gaan wonen. Het vigerende bestemmingsplan ('Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich') met bestemmingen 'Tuin' en 'Agrarisch' sluiten	Bij de schaal en omvang van de appartementen is rekening gehouden met het dorpse karakter door slechts twee bouwlagen toe te passen, waarbij de grondgebonden rijwoningen uitsluitend een verdieping in de kap hebben. De appartementen zijn opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan drie reguliere aaneengesloten rijwoningen, welke in de omgeving veelvuldig voorkomen. Ook qua bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijven de appartementen onder de maximale bouwhoogtes in de omgeving (aan de Drostencamp maximaal 10 meter). Door deze maatregelen wordt het dorpse karakter behouden. Daarnaast wordt opgemerkt dat het landelijk karakter voornamelijk aan de zuidkant van Ooy bestaat. Het plangebied Grietakkers 7 heeft eerder een binnenstedelijk karakter, en is gelegen in de directe omgeving van een

volgens reclamanten hierop aan en borgen het landelijke karakter. Volgens reclamanten staat het voorliggende bestemmingsplan hier haaks op.	zalencentrum met parkeerterrein en een woonwijk. Daarnaast is op korte afstand zowel de Ringbaan Zuid als het spoor gelegen en ligt op een paar honderd meter afstand een bedrijventerrein. Dit wordt ook duidelijk aan de omliggende bestemmingen: Wonen, Horeca, Verkeer en Verkeer-Railverkeer (zie onderstaande afbeelding). Met andere woorden, dat een deel het plangebied nu de bestemming Agrarisch heeft, wil niet zeggen dat er sprake is van landelijk gebied. 
2. Reclamanten geven aan het erg te vinden dat er achter hun gebouwd gaat worden. Ze zijn hier komen wonen met de verwachting en belofte dat er achter hun niet meer gebouwd zou worden.	Zowel beleid als planologische regelgeving ter plaatse van het plangebied geven geen aanleiding om te veronderstellen dat het terrein nooit meer herbestemd zal worden. Van een belofte dat er achter reclamanten niet meer gebouwd zal worden, is niet gebleken.
3. Reclamanten snappen dat er zwaarwegende belangen zijn, zoals in dit geval woningnood. En ondanks dat reclamanten denken dat het bouwen op een terrein van postzegelformaat niet het antwoord is, kunnen ze vanuit het belang van woningnood wel begrijpen dat het bestemmingsplan wordt overwogen. Echter niet op de manier waarop het nu is voorgesteld.	Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.
4. Reclamanten vinden het appartementencomplex	Zie beantwoording punt 1.

in de achtertuin een schrikbeeld. Het sluit volgens hen totaal niet aan bij het landelijke en dorpse karakter van de buurt.	
5. Reclamanten geven aan dat in het plan staat beschreven dat bij de levensloopbestendige rijwoningen is gekozen voor één bouwlaag om de privacy van de achtergelegen woningen te waarborgen. Reclamanten vragen zich af waarom er met die redenatie dan toch ook is gekozen voor een appartementencomplex.	Gemeentelijk woningbouwbeleid (Plan Woningbouw Zevenaar, september 2022), opgesteld in een dialoog met een breed publiek, waaronder inwoners, partijen op de markt en raadsleden, stelt dat er veel behoefte is aan woningtypen voor ouderen en jongeren (levensloopgeschikte en kleine woningen). Er zijn in de gemeente al veel eengezinswoningen, terwijl er steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens zijn. Meer bouwen naar deze behoefte in de dorpen zorgt voor het behoud van leefbaarheid en voorkomt dat jongeren wegtrekken. Met de beoogde appartementen wil de gemeente invulling geven aan dit beleid. Bij de schaal en omvang van de appartementen is rekening gehouden met het dorpse karakter door slechts twee bouwlagen toe te passen, waarbij de grondgebonden rijwoningen uitsluitend een verdieping in de kap hebben. De appartementen zijn opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan 3 reguliere aaneengesloten rijwoningen, welke in de omgeving veelvuldig voorkomen. Ook qua bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijven de appartementen onder de maximale bouwhoogtes in de omgeving (aan de Drostencamp maximaal 10 meter).
6. Aangezien het appartementencomplex uit twee woonlagen bestaat en reclamanten vrezen dat dit al hun privacy weg zal nemen. De bovenste woonlaag heeft volgens reclamanten direct uitzicht op hun achtertuinen. De galerij die uitkijkt op hun tuinen is volgens reclamanten op het zuiden gelegen, en zal daarom op zonnige dagen bij gebrek aan zon (en balkon) aan de voorkant, zeker ook gebruikt worden als balkon. Met als gevolg directe inkijk in de tuinen	Om privacy in de tuinen van de woningen ten zuiden van het appartementengebouw te borgen, zal de galerij worden voorzien van een dichte, lamellen- of groene wand welke het zicht op de tuinen weg zal nemen. De realisatie van deze wand zal als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de appartementen worden opgenomen. Gelet op het bovenstaande is van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake.

en huizen van reclamanten.	
7. Volgens reclamanten verandert het landelijk buurtschap waarin ze vrij wonen met achter het huis paarden in de wei, in wonen zonder enige vorm van privacy.	Zie beantwoording eerdere punten.
8. Reclamanten vrezen daarnaast dat de tweede woonlaag van de appartementen hun uitzicht en licht zal ontnemen, wat al schaars is in hun op het noordoosten gelegen tuinen.	Ten aanzien van belemmering van het vrije uitzicht, wordt opgemerkt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. In dit geval gaat het om een gebied met een binnenstedelijk karakter (i.e. een hogere bebouwingsdichtheid), waar een belemmering van het uitzicht vaak moeilijk te vermijden is als een bouwplan wordt gerealiseerd. Van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht en daarmee het woon- en leefklimaat is geen sprake. Met betrekking tot het aspect licht en zon in de tuinen van bestaande woningen wordt opgemerkt dat de nieuwe woningen aan de noordzijde van de bestaande woningen worden gerealiseerd. Vermindering van daglicht is zeer beperkt gezien de ligging ten noorden van de woningen aan de Drostencamp en de beperkte bouwhoogte van maximaal 8 meter. Zoals blijkt uit onderstaande figuren gaat het zonlicht van oost naar west en wordt op de langste en de kortste dag van het jaar nauwelijks geblokkeerd door de nieuwe bebouwing. Er is derhalve geen sprake van een onaanvaardbare beperking van lichtinval bij omliggende percelen. 

	
9. Reclamanten geven aan dat de kwaliteit van wonen het belangrijkste is, maar dat ze daarnaast ook zorgen hebben over de consequenties voor een eventuele verkoop van hun woning, zeker in tijden waarin de druk op de woningmarkt lager is dan nu (invloed op de woningwaarde en de verkooptijd).	Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure. Deze is te vinden in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden ingediend, gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Het indienen van een verzoek tot planschade is op grond van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
10. Reclamanten hopen dat het plan wordt aangepast zodat het enerzijds ruimte geeft voor nieuwe woningen, en anderzijds recht doet aan wonen in privacy en het behoud van het landelijke en dorpse karakter in de buurt.	Om privacy in de tuinen van de woningen ten zuiden van het appartementengebouw te borgen, zal de galerij worden voorzien van een dichte, lamellen- of groene wand welke het zicht op de tuinen weg zal nemen. De realisatie van deze wand zal als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de appartementen in worden opgenomen. Voor het overige sluit het plan qua opzet en woningtypen aan op de bestaande bebouwing ten zuiden aan de Drostencamp.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels m.b.t. het realiseren van een wand bij de galerij van de appartementen.	

2.6 Zienswijze 6

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1. Ondanks dat reclamant positief staat tegenover de plannen, zien ze graag een (kleine) aanpassing in de inrichting, waardoor ook het toekomstige gebruik van hun gronden gewaarborgd blijft. Eind jaren '80 is door de familie van reclamant met de toenmalige eigenaar van het Zalencentrum Staring een erfdienstbaarheid van de weg overeengekomen en notarieel vastgelegd, waarmee zij ten allen tijden – via de huidige parkeergelegenheid nabij het zalencentrum, als ook de gronden ten zuiden daarvan-toegang houden tot de openbare weg (destijds aangeduid als Groessenseweg). Concreet ligt de erfdienstbaarheid van weg op het toenmalige kadastrale perceel gemeente Oud-Zevenaar, sectie F, nummer 3280. Door de vele kadastrale vernummeringen is voornoemd nummer komen te vervallen, wat geleid heeft tot de volgende kadastrale percelen: Lijdend erf: Oud-Zevenaar, sectie F, nummers 4598 en 4601. Heersend erf: Oud-Zevenaar, sectie F, nummer 4035. Afgezien van het feit dat perceel van reclamant bestaat uit één kadastraal nummer, worden delen daarvan thans gebruikt door derden. Om die reden koestert reclamant de afgesloten erfdienstbaarheid. Echter geeft reclamant aan dat met het stedenbouwkundig plan ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens een parkeer- en groenvoorziening is beoogd. Met als gevolg dat na	Zoals reclamant aangeeft, is er inderdaad sprake van erfdienstbaarheid. Er is een recht van overpad gevestigd. Op dit moment bevindt zich een poortje op de grens met het aangrenzende perceel, uitkomend op het parkeerterrein van het zalencentrum. In de toekomstige situatie zullen hier parkeerplekken worden gerealiseerd. Om het recht van overpad te respecteren, zal ter plekke van het bestaande poortje een verlaagde trottoirband worden aangelegd (zie rode kader in onderstaande afbeelding). De ervoor gelegen parkeerplek dient dan ook vrij te zijn voor in- en uitrijdend verkeer. Ruimtelijk en planologisch is dit inpasbaar, en in het voorliggende bestemmingsplan hoeft hiervoor niets aangepast te worden. 

uitvoering van de plannen het niet meer mogelijk is om invulling te geven aan de erfdienstbaarheid van weg.	
Conclusie:	
De zienswijze wordt gegrond verklaard. De erfdienstbaarheid wordt gerespecteerd.	

2.7 Zienswijze 7 (collectieve zienswijze)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1. Reclamanten geven aan hun woning aan de Drostencamp onder andere gekocht te hebben met het oog op het dorps karakter van de wijk. Volgens reclamanten staat dit dorps karakter ook uitvoerig beschreven in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich'. Met de bestemmingen 'Tuin' en 'Agrarisch' wordt hierop aangesloten en wordt het landelijk karakter geborgd. Volgens reclamanten staat het voorliggende bestemmingsplan hier haaks op. Volgens reclamanten is het appartementencomplex niet echt dorps te noemen. Ze vinden dat de appartementen het hele plan erg massief maken. Deze massiviteit zou ook nog eens versterkt worden door het aantal woningen, de aaneenschakeling van straatwerk, parkeervakken, stenen gevels en het minimaal toepassen van groen.	Bij de schaal en omvang van de appartementen is rekening gehouden met het dorps karakter door slechts twee bouwlagen toe te passen, waarbij de grondgebonden rijwoningen uitsluitend een verdieping in de kap hebben. De appartementen zijn opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan drie reguliere aaneengesloten rijwoningen, welke in de omgeving veelvuldig voorkomen. Ook qua bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijven de appartementen onder de maximale bouwhoogtes in de omgeving (aan de Drostencamp maximaal 10 meter). Door deze maatregelen wordt het dorps karakter behouden. Daarnaast wordt opgemerkt dat het landelijk karakter voornamelijk aan de zuidkant van Ooy bestaat. Het plangebied Grietackers 7 heeft eerder een binnenstedelijk karakter, en is gelegen in de directe omgeving van een zalencentrum met parkeerterrein en een woonwijk. Daarnaast is op korte afstand zowel de Ringbaan Zuid als het spoor gelegen en ligt op een paar honderd meter afstand een bedrijventerrein. Dit wordt ook duidelijk aan de omliggende bestemmingen: Wonen, Horeca, Verkeer en Verkeer-Railverkeer (zie onderstaande afbeelding). Met andere woorden, dat een deel het plangebied nu de bestemming Agrarisch heeft, wil niet zeggen dat er sprake is van landelijk gebied. 

2. Reclamanten geven aan dat, zoals in het plan staat beschreven, er bij de levensloopbestendige woningen is kozen voor één bouwlaag, om de privacy van de achterliggende woningen te waarborgen. Reclamanten vragen zich af waarom dit argument wordt losgelaten bij het appartementencomplex.	Gemeentelijk woningbouwbeleid (Plan Woningbouw Zevenaar, september 2022), opgesteld in een dialoog met een breed publiek, waaronder inwoners, partijen op de markt en raadsleden, stelt dat er veel behoefte is aan woningtypen voor ouderen en jongeren (levensloopgeschikte en kleine woningen). Er zijn in de gemeente al veel eengezinswoningen, terwijl er steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens zijn. Meer bouwen naar deze behoefte in de dorpen zorgt voor het behoud van leefbaarheid en voorkomt dat jongeren wegtrekken. Met de beoogde appartementen wil de gemeente invulling geven aan dit beleid. Bij de schaal en omvang van de appartementen is rekening gehouden met het dorpse karakter door slechts twee bouwlagen toe te passen, waarbij de grondgebonden rijwoningen uitsluitend een verdieping in de kap hebben. De appartementen zijn opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan 3 reguliere aaneengesloten rijwoningen, welke in de omgeving veelvuldig voorkomen. Ook qua bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijven de appartementen onder de maximale bouwhoogtes in de omgeving (aan de Drostencamp maximaal 10 meter).
3. Ook vragen reclamanten zich af waarom de opgang voor de tweede laag van de appartementen is gesitueerd aan de achterzijde, oftewel de tuinzijde van de bewoners aan de Drostencamp. Reclamanten vinden dit onacceptabel, omdat het ten koste gaat van hun woongenot.	Om privacy in de tuinen van de woningen ten zuiden van het appartementengebouw te borgen, zal de galerij worden voorzien van een dichte, lamellen- of groene wand welke het zicht op de tuinen weg zal nemen. De realisatie van deze wand zal als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de appartementen worden opgenomen. Gelet op het bovenstaande is van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake.
4. Reclamanten vrezen voor waardedaling van hun woningen.	Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure. Deze is te vinden in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden ingediend, gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Het indienen van een verzoek tot planschade is op grond van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
5. Reclamanten geven aan dat het vrije uitzicht wat ze nu hebben ernstig wordt verstoord door de hoogbouw.	Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. In dit geval gaat het om een gebied met een binnenstedelijk karakter (i.e. een hogere bebouwingsdichtheid), waar een belemmering van het uitzicht vaak moeilijk te vermijden is als een bouwplan wordt gerealiseerd. Van een onaanvaardbare

	aantasting van het uitzicht en daarmee het woon- en leefklimaat is geen sprake.
6. Reclamanten geven aan dat het landelijke karakter van de wijk, het vele groen en de monumentale eikenbomen belangrijke koopargumenten waren.	De bomen aan de Grietakkers zullen, met uitzondering van de boom ter plekke van de geplande westelijke ontsluiting gehandhaafd blijven. De bomen op het terrein zelf bevinden zich rond de ruïne van Grietakkers 7 en zijn vanwege de positie midden op het terrein niet te behouden in dit (of een ander) stedenbouwkundig plan. Daarnaast wordt er door reclamanten gesproken over "monumentale eikenbomen". Deze bomen staan echter niet op de lijst van Waardevolle en monumentale bomen van de Gemeente Zevenaar, en kunnen daarom niet als monumentaal worden aangemerkt.
7. Reclamanten vragen zich af wat er met de monumentale eik bij de ruïne (Grietakkers 7) gaat gebeuren. Volgens reclamanten komt deze eik in het hele plan niet meer voor. Reclamanten geven aan dat deze eik vanuit hun tuinen een prachtig gezicht geven. Het is een komen en gaan van een grote diversiteit aan vogels. Reclamanten vinden het onacceptabel dat deze monumentale eik gekapt zou worden. Het zal volgens reclamanten decennia duren voordat de CO ₂ opname van deze eiken wordt gecompenseerd door de nieuwe aanplant.	Zie beantwoording punt hierboven. Daarnaast is er een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat met de realisatie van het plan geen leefgebied van beschermde diersoorten wordt aangetast.
8. Tot slot geven reclamanten aan dat ze vinden dat in een tijd van woningnood er gebouwd moet kunnen worden. Ze vragen zich echter af of het "volproppen van dit postzegelformaat stuk natuur met 25 woningen" hier een antwoord op is. Reclamanten geven de voorkeur aan een iets bescheidener aanpak met	Met de schaal en omvang van de nieuwe bebouwing (twee bouwlagen, maximaal 8 meter) is rekening gehouden met de achtergelegen woningen aan de Drostencamp. De bebouwing sluit hierdoor aan bij de omliggende bebouwing van het Ooyse Veld. Bij de definitieve inrichting van het plan wordt o.a. rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing, voldoende groen (o.a. ten behoeve van waterberging) en de woningen zullen aardgasloos worden gerealiseerd.

minder woningen (geen twee woonlagen starterswoningen), met respect voor de natuur en rekening houdend met het woongenot van de huidige bewoners.	
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels m.b.t. het realiseren van een wand bij de galerij van de appartementen.	

2.8 Zienswijze 8 (Dorpsraad Ooij)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1. Reclamant geeft aan dat ze in een gesprek met initiatiefnemer hebben aangedragen dat ze weliswaar de bouw niet willen tegenhouden, maar dat ze graag meer respect voor het dorpse karakter en voor de bomen en het groen in de wijk willen zien in het plan.	Het genoemde komt niet terug in het verslag die door initiatiefnemer als terugkoppeling op het gesprek op 28 september 2023 aan de dorpsraad Ooij is verstuurd. Initiatiefnemer geeft aan dat er van de dorpsraad Ooij geen opmerkingen op het verslag zijn ontvangen. De dorpsraad geeft aan in het plan meer respect voor het dorpse karakter te willen zien. Echter is bij de schaal en omvang van de appartementen rekening gehouden met dit dorpse karakter door slechts twee bouwlagen toe te passen, waarbij de grondgebonden rijwoningen uitsluitend een verdieping in de kap hebben. De appartementen zijn opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan 3 reguliere aaneengesloten rijwoningen, welke in de omgeving veelvuldig voorkomen. Ook qua bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijven de appartementen onder de maximale bouwhoogtes in de omgeving (aan de Drostencamp maximaal 10 meter). Door deze maatregelen wordt het dorpse karakter behouden.
2. Reclamant zegt dat initiatiefnemer toe heeft gezegd een schriftelijke terugkoppeling van het gesprek te zullen toesturen, maar dat deze echter nooit is ontvangen.	Op 28 september 2023 heeft initiatiefnemer middels een mail met een verslag van het gesprek met de dorpsraad Ooij een schriftelijke terugkoppeling gegeven met het verzoek om bij vragen of opmerkingen op het verslag contact op te nemen. Er zijn vanuit de dorpsraad geen opmerkingen gekomen op de in het verslag genoemde punten ten aanzien van het plan.
3. Reclamant geeft aan dat de plannen (dit ontwerp bestemmingsplan) hetzelfde zijn als ten tijde van de presentatie aan omwonenden (7 september j.l.). Reclamant geeft aan dat met alle tegenargumenten, verzoeken, alternatieven	Ten aanzien van het belangrijkste bezwaar van omwonenden, de inblik vanuit de appartementen in hun tuinen, is een wand aan de achterzijde bij de galerij toegevoegd en voorwaardelijk verplicht. Verder zijn de gewenste hagen als erfafscheidingen als voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat deze ook echt gerealiseerd zullen worden.

en vragen en voorstellen niets is gedaan.	
4. Volgens reclamant wordt in een krantenbericht gemeld dat ze (de Dorpsraad) overleg heeft gehad met de eigenaar en projectontwikkelaar, waardoor de indruk zou worden gewekt dat de Dorpsraad volledig zou instemmen met de huidige plannen. Dit is niet waar.	Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.
5. Reclamant is van mening dat met de huidige plannen het dorpse karakter verloren gaat. Voornamelijk het appartementencomplex met twee lagen springt volgens reclamant letterlijk en figuurlijk het meest in het oog. Een groot hoekig blok, wat het dorpse karakter volledig verstoort.	Bij de schaal en omvang van de appartementen is rekening gehouden met het dorpse karakter door slechts twee bouwlagen toe te passen, waarbij de grondgebonden rijwoningen uitsluitend een verdieping in de kap hebben. De appartementen zijn opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan drie reguliere aaneengesloten rijwoningen, welke in de omgeving veelvuldig voorkomen. Ook qua bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijven de appartementen onder de maximale bouwhoogtes in de omgeving (aan de Drostencamp maximaal 10 meter). Door deze maatregelen wordt het dorpse karakter behouden.
6. Reclamant geeft aan dat bij de appartementen het trappenhuis en de galerij aan de zuidkant komen, wat volgens reclamant een enorme impact heeft op het woongenot en de privacy van bewoners aan de Drostencamp (met de tuin aan de noordkant). Reclamant vindt dit onacceptabel.	Vanuit zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid geldt dat bij nieuwe plannen voor stedelijke functies (waaronder woningen) allereerst gekeken dient te worden naar geschikte locaties binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie aan Grietakkers 7 betreft een binnenstedelijke locatie. Het is onvermijdelijk dat ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied effect hebben op inijk en verminderde privacy. Desalniettemin is er in dit plan rekening gehouden om deze effecten te beperken. Daarnaast wordt er voldaan aan het Burenrecht (artikel 5.50 Burgerlijk Wetboek). Er is geen (hoofd)bebouwing gelegen binnen twee meter van de erfgrans van omliggende percelen wat eveneens geldt voor de ramen. Om privacy in de tuinen van de woningen ten zuiden van het appartementengebouw te borgen, wordt de galerij voorzien van een dichte, lamellen- of groene wand die het zicht op de tuinen weg zal nemen. De realisatie van deze wand wordt als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de appartementen in opgenomen. Gelet op het bovenstaande is van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake.

7. Reclamant geeft aan dat er een waardeverlies kan optreden bij de woningen grenzend aan het plangebied.	Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure. Deze is te vinden in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden ingediend, gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Het indienen van een verzoek tot planschade is op grond van de Wet ruimtelijke ordening mogelijk binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
8. Reclamant benoemd dat in de plannen wordt gesproken over het kappen van één eik aan de Grietakkers. Echter staat volgens reclamant midden in de huidige wei (bij de ruïne) ook nog een enorme eik, die in de plannen nergens wordt genoemd. Reclamant is van mening dat in de huidige tijd, waarin stikstof en opwarming van de aarde zo'n enorme rol spelen, waarin de tendens is zoveel mogelijk groen te behouden en tuinen niet volledig te betegelen, het stuitend is dat zo'n boom zonder slag of stoot zou worden opgeofferd.	De bomen aan de Grietakkers zullen, met uitzondering van de boom ter plekke van de geplande westelijke ontsluiting gehandhaafd blijven. De bomen op het terrein zelf bevinden zich rond de ruïne van Grietakkers 7 en zijn vanwege de positie midden op het terrein niet te behouden in dit (of een ander) stedenbouwkundig plan.
9. Reclamant geeft aan dat in de plannen nauwelijks openbaar groen staat ingepland; geen grasveldje, geen speelveldje, geen wadi. Enkel een paar groenvakken tussen de parkeerplaatsen. Reclamant is van mening dat dit een groot verschil is met de bestaande wijk. Er komt volgens reclamant een muur achter Staring, er komen parkeerplaatsen, er komt een weg, en er komen "huizen met piepkleine tuintjes". Volgens reclamant kan dit samengevat worden als "heel veel steen".	Het plan vormt qua opzet een vertaling van de bebouwing aan de zuidzijde langs de Drostencamp (voornamelijk rijwoningen), qua bouwhoogte is rekening gehouden met de achtergelegen percelen. Met de maximale bouwhoogte van 8 meter wordt aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Hierbij wordt opgemerkt dat in de omgeving zelfs een hogere bouwhoogte is toegestaan. Het bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich' bepaalt voor woningen (zoals aan de Drostencamp) een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit is hoger dan wat in het voorliggende bestemmingsplan wordt toegestaan. De woningen zijn gericht op doelgroepen waarvoor vanuit gemeentelijk woonbeleid een sterke behoefte bestaat, namelijk ouderen en starters. De grondgebonden woningen zijn onder meer bedoeld voor senioren die kleiner willen gaan wonen. Een grote tuin met bijbehorend onderhoud past niet in deze woonwensen.

Reclamant geeft aan dat als het plangebied deel moet gaan uitmaken van het huidige Ooyse Veld, dat de visie en aanpak die werd gehanteerd bij de bouw van het Ooyse Veld (+/- 20 jaar geleden) met veel groen en privacy, ook aan de Grietakkers doorgezet moeten worden.	Voor starters (met name één- of tweepersoonshuishoudens) is met name de betaalbaarheid van woningen van belang, vandaar dat gekozen is voor kleine wooneenheden in de vorm van appartementen.
10. Reclamant zou graag zien: een nieuw stukje Ooyse Veld met minder steen, alleen laagbouw, een groene omgeving, aandacht voor duurzaamheid en met respect voor bewoners van de Drostencamp en het huidige Ooyse Veld.	Met de schaal en omvang van de nieuwe bebouwing (twee bouwlagen, maximaal 8 meter) is rekening gehouden met de achtergelegen woningen aan de Drostencamp. De bebouwing sluit hierdoor aan bij de omliggende bebouwing van het Ooyse Veld. Bij de definitieve inrichting van het plan wordt o.a. rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing, voldoende groen (o.a. ten behoeve van waterberging) en de woningen zullen aardgasloos worden gerealiseerd.
11. Reclamant wijst aan dat Wethouder van Orden in een filmpje waarin hij zichzelf voorstel aangeeft dat "participatie" (het gesprek met betrokkenen) vaak wordt gebruikt als excuus om te betogen dat het democratisch gehalte van een besluit gewaarborgd is. Hij vindt dat dat anders moet. Reclamant nodigt hem uit het gesprek met de betrokkenen en Dorpsraad Ooij aan te gaan en hun bezwaren en ideeën mee te nemen in een democratische besluitvorming rond dit plan. "Een uitgelezen kans voor de wethouder om te laten zien hoe het anders kan en moet".	De mogelijkheid staat open om hierover met de portefeuillehouder in gesprek te gaan.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels m.b.t. het realiseren van een wand bij de galerij van de appartementen.	

2.9 Zienswijze 9

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1.1 Kern van de zienswijze	
1. Reclamant is bang voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de straat de Grietakkers. Vanwege de beoogde exponentiële toename van de verkeersdruk door het realiseren van een in-/uitrit naar de Grietakkers (westzijde). Volgens reclamant is deze verkeerstoename in strijd met eerdere toezeggingen door de gemeente waarop de huidige verkeersinrichting is gebaseerd. Daarnaast vindt reclamant de beoogde in-/uitrit naar de Grietakkers onnodig om de plannen te realiseren, aangezien reeds in het ontwerp is voorzien in een ontsluiting in de richting van de Grietakkers/Ringbaan zuid (noordoostzijde).	De paragraaf 'Verkeer en parkeren' in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.3) is aangevuld met verkeersgeneratiecijfers. Conclusie hieruit is dat de toename van het verkeer theoretisch uitkomt op maximaal 182 motorvoertuigen per etmaal (op een werkdag). Dit resulteert in maximaal 18 motorvoertuigbewegingen extra in een spitsuur. Voor de categorie weg die de Grietakkers is (erftoegangsweg) is deze hoeveelheid aan verkeersbewegingen acceptabel. Om een goede ontsluiting van de nieuwe weg langs de woningen te krijgen, is ontsluiting aan twee zijden het meest ideaal. Hiermee wordt voorkomen dat bij een eventuele blokkade (bijvoorbeeld iemand die laadt/lost) verkeer opgesloten raakt. Daarnaast zal een ontsluiting aan één zijde ervoor zorgen dat er veel bijzondere manoeuvres uitgevoerd moeten worden door verkeer. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede. Bijvoorbeeld een pakketdienst die lastig kan keren om weer het plangebied uit te kunnen rijden. Ook is voor de toegang voor hulp- en vuilverwerkingsdiensten aan kunnen rijden vanaf twee zijden het meest wenselijk. Tot slot wordt door reclamant gesproken over eerdere toezeggingen door de gemeente waarop de huidige verkeersinrichting is gebaseerd. Van dergelijke toezeggingen is niet gebleken.
2. Reclamant geeft als bijkomend nadeel van de beoogde in-/uitrit naar de Grietakkers de ecologische schade die deze in-/uitrit teweeg brengt, als gevolg van het kappen van 10 volgroeide bomen. Volgens reclamant maakt het eventuele terug planten van enkele sierbomen op deze locatie deze schade niet ongedaan. Ook hiermee wordt volgens reclamant het woon- en leefklimaat van de straat Grietakkers onevenredig aangetast.	De bomen aan de Grietakkers zullen, met uitzondering van de boom ter plekke van de geplande westelijke ontsluiting gehandhaafd blijven. De bomen op het terrein zelf bevinden zich rond de ruïne van Grietakkers 7 en zijn vanwege de positie midden op het terrein niet te behouden in dit (of een ander) stedenbouwkundig plan.
1.2 Strijd met gemeentelijk beleid	

1. Reclamant geeft aan dat aan het plangebied de wijk Wielekescamp grenst. Deze wijk is in 2004 gerealiseerd. Nadien is het vigerende bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich vastgesteld (op 25 september 2012). Na realisatie van de Wielekescamp (2004) en de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan (2012), is op 20 februari 2013 de Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030 vastgesteld. Hoofdstuk 4.6 van deze structuurvisie heeft betrekking op Oud-Zevenaar en Ooy. Reclamant geeft aan dat op pagina 83 van de structuurvisie is te lezen: "Zowel Oud Zevenaar als Ooy zijn rustige woongebieden met een eigen identiteit. Voor Ooy geldt dat dit pas met de ontwikkeling als nieuwbouwlocatie vanaf 2002 echt tot bebouwingscluster van formaat is geworden. Nieuwe uitbreidingen zijn hier niet voorzien en een eigen voorzieningniveau is gelet op de omvang en de nabijheid van de stad zelf niet nodig." Reclamant onderstreept de zin dat nieuwe uitbreidingen hier niet zijn voorzien. Reclamant geeft aan dat het onjuist is dat in de toelichting van het bestemmingsplan bij punt 4.5.1 de conclusie wordt getrokken dat er geen sprake is van strijd met de structuurvisie. Reclamant vindt de beargumentatie hiervan te kort door de bocht en prematuur.	Conform de visiekaart behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Wonen bestaand'. Daarmee behoort het plangebied tot het bestaand stedelijk woongebied van de kern. Met de invulling van dit, reeds gedeeltelijk als 'Wonen' aangemerkte perceel is geen sprake van uitbreiding van de kern, maar van benutten van een voor wonen geschikte inbreidingslocatie. Daarnaast is de structuurvisie 11 jaar geleden vastgesteld. Destijds is niet voorzien in uitbreiden van de wijk, maar dit betekent niet dat er sprake is van strijd met de structuurvisie. De structuurvisie heeft namelijk een langetermijnvisie en geeft een stip op de horizon. Het is geen document wat zich vaak laat aanpassen. De structuurvisie is een document op hoofdlijnen en laat daarom ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen, waarop nu wordt ingespeeld.
2. Reclamant spreekt tegen dat een ontwikkeling van een woonwijk met 25 wooneenheden zich kwalificeert als 'kleinschalig' (zoals gesteld in toelichting onder punt 4.5.1.). Reclamant geeft aan dat zelfs als dat wel het geval is, dat het realiseren van een dergelijke woonwijk op een perceel dat thans slechts één woning bevat de kwalificatie 'kleinschalig' niet past (toename van wooneenheden op deze locatie met 2400%).	In relatie tot de gehele woningvoorraad van Ooy betreft de realisatie van 25 wooneenheden een relatief beperkte toevoeging. In Ooy staan op dit moment 393 woningen (bron: Zevenaar in Cijfers, 2023). De toevoeging van 25 woningen betreft een toename van zo'n 6%. Tot slot wordt aangegeven dat 'kleinschalig' niet gekwalificeerd is in de structuurvisie, waardoor er niet valt te concluderen dat de kwalificatie 'kleinschalig' niet past.
3. Reclamant is van mening dat de voorgenomen realisatie op deze locatie een verdichting inhoudt van de woningvoorraad, die niet te rijmen is met	Vanuit zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid geldt dat bij nieuwe plannen voor stedelijke functies (waaronder woningen) allereerst gekeken dient te

het rustige karakter van dit woongebied. Dit rustige karakter is ook vastgelegd in de structuurvisie en dient gewaarborgd te blijven.	worden naar geschikte locaties binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie aan Grietakkers 7 betreft een binnenstedelijke locatie. Het plan vormt qua opzet een vertaling van de bebouwing aan de zuidzijde langs de Drostencamp (voornamelijk rijwoningen), qua bouwhoogte is rekening gehouden met de achtergelegen percelen. Met de maximale bouwhoogte van 8 meter wordt aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Hierbij wordt opgemerkt dat in de omgeving zelfs een hogere bouwhoogte is toegestaan. Het bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich' bepaalt voor woningen (zoals aan de Drostencamp) een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit is hoger dan wat in het voorliggende bestemmingsplan wordt toegestaan. Daarnaast zijn de appartementen opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan drie reguliere aaneengesloten rijwoningen, welke in de omgeving veelvuldig voorkomen.
4. Reclamant geeft aan dat waar de wijk Wielekescamp een ruime opzet heeft in lijn met het plaatselijke karakter, is in het plangebied een inrichting voorzien die in lijn is met een binnenstedelijke ontwikkeling. Reclamant benadrukt daarbij de beoogde ligging; met de 'rug' naar de rijwoningen gelegen aan de Drostencamp. Hiermee ontstaat volgens reclamant een woonverdichting die gelijk is aan een reguliere opzet bij rijtjeswoningen, welke niet past binnen het rustige en landelijke karakter. Dit zou het meeste ten uiting komen ten aanzien van de beoogde appartementen. Deze vorm van bouw, met bijkomende woningdichtheid past volgens reclamant niet binnen het ter plaatste bestaande karakter.	Zie beantwoording punt hierboven.
5. Het steekt volgens reclamant nog meer dat deze bouwdichtheid ook niet nodig zou zijn. Reclamant geeft aan dat als daadwerkelijk het verschaffen van woningen voor senioren is voorzien (wat	De grondgebonden woningen kunnen levensloopbestendig (met alle voorzieningen op de begane grond) worden ingericht. Hiermee sluiten de rijwoningen aan op de behoeftes van senioren.

ook past binnen het plaatselijke karakter), dat er dan was gekozen voor de bouw van grondgebonden woningen met alle voorzieningen op de begane grond.	Daarnaast gaat het in dit plan ook om starterswoningen, waar een grote behoefte aan is. Om deze te kunnen realiseren, is een wat hogere bouwdichtheid wenselijk. De gemeente heeft echter het standpunt dat deze dichtheid niet misstaat als toevoeging aan de bestaande wijk en niet zorgt voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
6. Reclamant is van mening dat een betoog dat de wereld als gevolg van toegenomen woningnood inmiddels is veranderd, geen doel treft. Volgens reclamant is deze woningnood geen omstandigheid waarmee wij plotseling zijn geconfronteerd, maar een "reeds vele jaren aanzwellende kwestie". Reclamant geeft aan dat de gemeente de afgelopen jaren ruim voldoende tijd gehad heeft om de structuurvisie op basis van voortschrijdend inzicht aan te passen. Dat dit niet is gebeurd, maakt volgens reclamant dat vastgehouden moet worden aan de vooralsnog ongewijzigde structuurvisie (die nota bene als beoogde horizon het jaar 2030 heeft). Volgens reclamant valt zonder een gedegen en zorgvuldige onderbouwing niet in te zien waarom (6 jaar voor het beoogde einde van de huidige visie) een afwijking in strijd met de principes uit de visie toegestaan zou moeten worden.	Zie beantwoording onderdeel 1.2, punt 1.
1.3 Geluid	
1. Reclamant geeft aan dat het Akoestisch onderzoek de status "concept" heeft. Reclamant merkt op dat het ontwerp bestemmingsplan om deze reden niet kan worden omgezet in een vastgesteld bestemmingsplan, nu de onderbouwing daarvan nog niet in definitieve vorm beschikbaar is. Daarnaast geeft reclamant aan dat de onderbouwing van het plan derhalve niet (volledig) ter inzage is gelegd, waardoor nog niet de kans is geboden hierop een zienswijze in te dienen.	'Concept' op de rapportage van het akoestisch onderzoek zal worden gewijzigd naar 'definitief'. Dit doet niets af aan het feit dat het rapport conform de wettelijke eisen ter inzage heeft gelegen en derhalve openstond voor zienswijzen.
2. Reclamant geeft aan dat het akoestisch onderzoek inzake ruimtelijk inpassing woonbebouwing (mede) is gebaseerd op	Het akoestische onderzoek is opgesteld naar aanleiding van specifiek op de betreffende locatie afgestemde uitgangspunten. Hierbij

een groot aantal aannames. Het onderzoek bevat volgens reclamant 44 maal de woorden "ervan uitgegaan" en verder worden een aantal standaard-tabellen gebruikt, welke niet representatief zouden zijn voor de werkelijk ter plekke bestaande complexe situatie. Deze situatie omvat volgens reclamant onder meer factoren als verkeer, spoor, tunnelbak Betuweroute en het aangrenzende zalencentrum. Het akoestisch onderzoek geeft volgens reclamant er geen blijk van dat de daarin opgenomen stellingen en conclusies geschreven zijn rekening houdend met specifiek de plaatselijke situatie en factoren.	dient op basis van wetgeving en jurisprudentie te worden uitgegaan van hiervoor op voorhand vastgestelde criteria. Deze criteria zijn als uitgangspunt aangehouden bij de nadere uitwerking, overwegingen en advisering omtrent de realisatie van de geprojecteerde woningbouwplannen. De bevindingen en rekenresultaten zijn vanwege de duidelijkheid hiervan inderdaad veelal weergegeven in tabellen en overzichten. Daarnaast is voor weg- en railverkeerlawaai een separaat akoestisch onderzoek uitgevoerd, waar naar hierbij kortheidshalve wordt verwezen.
3. Reclamant geeft aan dat op pagina 4-2 van het akoestisch onderzoek is uitgegaan van 90 dB(A) dance-muziekgeluid. Dit is volgens reclamant onjuist. Reclamant geeft aan dat uit eigen metingen op de gevel van de woning van reclamant, blijkt dat er regelmatig sprake is van een geluidsdruk hoger dan 80 dB(A) bij geopende deuren van het zalencentrum en hoger dan 73 dB (A) bij gesloten deuren.	Door uit te gaan van het Dance-spectrum, wordt al rekening gehouden met de aanwezigheid van meer lager frequente tonen dan bij het Pop-spectrum, waarvan bij de nadere uitwerking van veel feestzalen wordt uitgegaan. Zwaardere spectra, zoals het house-spectrum, worden in de regel enkel toegepast bij discotheken en muziekcafé's. Door te kiezen voor een gemiddeld binnenniveau van 90 dB(A) en een muziektoeslag van 10 dB(A), wordt er in feite rekening gehouden met een binnenniveau van 100 dB(A). Een geluidniveau waarbij in feite al gehoorbescherming noodzakelijk is. Daarnaast dient de exploitant van een inrichting zich te houden aan de regelgeving zoals deze voor een dergelijke inrichting is vastgesteld in het Activiteitenbesluit. Hierin wordt namelijk onder anderen gesteld dat ramen en deuren tijdens het in gebruik zijn van de feestzalen gesloten dienen te blijven.
4. De metingen en aannames uit het akoestisch onderzoek zijn volgens reclamant gebaseerd op de eenheid dB(A). In die eenheid zijn deels (on)gevoeligheid van het menselijk oor voor verschillende frequenties verdisconteerd. Reclamant is van mening dat een correctie via tabel 2-2 in paragraaf 2.6.2 van het akoestisch onderzoek op zijn plaats is.	Overeenkomstig de vigerende wetgeving dient bij de beoordeling van de mogelijk optredende hinder als gevolg van uitgevoerde activiteiten binnen een inrichting, te worden uitgegaan van hetgeen het menselijke oor als overlast waar kan nemen. Derhalve dient de beoordeling van mogelijke overlast te worden berekend en beoordeeld in dB(A), zijnde de waarde waarbij wordt gecorrigeerd voor het menselijk gehoor.

5. Reclamant geeft aan dat in het onderhavige geval sprake is van bastonen van elektronisch versterkte muziek in het frequentiegebied van 25 tot 150 Hz. Deze tonen leveren volgens reclamant een substantieel hogere bijdrage op aan de geluidsbelasting die als overlast wordt ervaren dan de geluidsbelasting c.q. overlast die is aangenomen in het akoestisch onderzoek. Deze overlast bestaat volgens reclamant uit doffe doordringende dreunen, welke (naast door reclamant) ook in de woningen gelegen aan de Drostencamp worden waargenomen en als overlast worden ervaren.	In het akoestische onderzoek is uitgegaan van de uitgangspunten zoals deze in de meet- en rekenvoorschrift zijn aangegeven. Dit betreft de beoordeling van de gezamenlijke spectra tussen 31 en 8.000 Hz. Hiermee is in de beoordeling van de optredende geluidbelastingen in het voorliggende onderzoek rekening gehouden.
6. Volgens reclamant is in het akoestisch onderzoek niet aangegeven waarom geen rekening wordt gehouden met deze waarden en bastonen als gevolg van elektronisch versterkte muziek. Reclamant zou graag aangegeven zien waarom de conclusies uit het akoestisch onderzoek juist zouden zijn in dit specifieke geval.	In het akoestische onderzoek is uitgegaan van het hiervoor via Horeca-Nederland vastgestelde geluidsspectrum voor Dance-muziek. Daarnaast is als uitgangspunt een gemiddelde binnenwaarde aangehouden van 90 dB(A) + 10 dB(A) straffactor voor muziekgeluid. Gebaseerd op deze waarden, wordt ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen, voldaan aan de hieraan te stellen eisen.
7. Reclamant geeft aan dat op pagina 5-1 van het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van inbedrijfstelling tot 24 uur en "incidenteel" tot 02.00 uur. Dit is volgens reclamant onjuist. De inbedrijfstelling is minimaal 3 á 4 maal per maand tot ver na 24.00 uur (vergelijkbaar met nachthoreca). Dit kwalificeert volgens reclamant niet als incidenteel. Hoewel dit gebruik in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en de toepasselijke vergunningen, is tot op heden geen sprake van handhaving. Reclamant geeft aan dat dit slechts mogelijk zou moeten zijn indien telkens een evenementenvergunning is aangevraagd. Daarvan is volgens reclamant geen sprake, zo volgt uit de gemeentelijke publicaties dienaangaande in de afgelopen jaren. Hieruit volgt volgens reclamant ook dat de aannames in het akoestisch onderzoek niet gestoeld zijn op de realiteit ter plaatse.	Overeenkomstig het ter plaatse van kracht zijnde bestemmingsplan, is er geen sprake van een locatie waar nachthoreca is toegestaan. Dit houdt in dat voor de nadere uitwerking van het voorliggende akoestische onderzoek ook niet behoeft te worden uitgegaan van een dergelijke bestemming.

8. Reclamant benoemd dat inzake parkeerbewegingen in het akoestisch onderzoek de parkeerplaats aan de achterzijde van het zalencentrum als uitgangspunt wordt genomen. Ook dit is volgens reclamant onjuist. Daarmee wordt volgens reclamant voorbijgegaan aan het parkeren voor het zalencentrum, bij de entree op het aldaar aanwezige parkeerterrein. Daarbij geeft reclamant aan de bezoekers die buiten voor de ingang roken en, vanwege de te hoge geluidsdruk binnen, daar op luide toon gesprekken voeren buiten beschouwing te laten. Volgens reclamant is het afscheid nemen van de bezoekers van het zalencentrum, mede door te claxonneren, na activiteiten in het zalencentrum – veelal op tijdstippen gelegen tussen 00.30 – 01.30 uur – niet terug te vinden in het akoestisch onderzoek.	Geluid afkomstig van het parkeren van voertuigen voor het zalencentrum en van bezoekers die het zalencentrum aan de voorzijde verlaten, wordt ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen volledig afgeschermd door de aanwezige bebouwing. Akoestisch gezien hebben deze activiteiten derhalve geen relevante geluidbijdrage ter plaatse van de geprojecteerde bestemmingen en kunnen derhalve als voor het onderhavige onderzoek als niet relevante activiteiten worden aangemerkt. Geluidoverlast afkomstig van claxonnerende voertuigen bij het verlaten van het zalencentrum en dergelijke, vallen onder het toezicht van de exploitant van het zalencentrum. Afgezien van het feit dat deze activiteiten volledig worden afgeschermd door de aanwezige bebouwing, wordt het stemgeluid van mensen op een onverwarmd en onoverdekt terrein dat onderdeel uitmaakt van de inrichting, bij de toetsing aan de geluidnormering in het kader van het Activiteitenbesluit, buiten de beoordeling gelaten. Dit tenzij het terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein. Dit laatste is hierbij niet het geval.
9. Reclamant geeft aan dat in het akoestisch onderzoek geluidshinder door het nabijgelegen spoor en door het zalencentrum worden genoemd. Reclamant merkt hierbij op dat het spoor echter ook trillinghinder veroorzaakt. Reclamant merkt hierbij op het trilling onderzoek Betuweroute door Movares (kenmerk D79-PBO-KA-1400090 Versie 1.0 van 6 mei 2015). Reclamant is van mening dat het een significante omissie is dat in het akoestisch onderzoek geheel aan trillinghinder wordt voorbijgegaan.	Ten aanzien van het aspect trillinghinder is er een Quicksan spoortrillingen uitgevoerd. Deze quickscan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Uit deze quickscan blijkt dat trillinghinder niet kan worden uitgesloten op de planlocatie. Daarom wordt nader onderzoek noodzakelijk geacht. Het uitvoeren van dit vervolgonderzoek (en het nemen van mogelijk maatregelen die uit dit vervolgonderzoek volgen) worden opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (in het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen).
10. Reclamant geeft aan dat er daarnaast sprake is van onvoldoende onderzoek. Dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is, geldt volgens reclamant onder meer ten aanzien van het te verwachten geluid in de straat. In dit geval zou onvoldoende	Het relatief geringe aantal woonbestemmingen dat onderdeel uitmaakt van het geprojecteerde bouwplan en het hieraan gerelateerde aantal voertuigbewegingen, zal gezien de situering hiervan een geluidbelasting tot gevolg

onderzoek verricht zijn naar de geluidbelasting op de woningen aan de Grietakkers als gevolg van de toename van de verkeersbewegingen.	hebben op de gevels van de in de directe omgeving aanwezige bestaande woningen, welke ver onder de 50 dB(A) is gelegen. Hiermee wordt in ieder geval voldaan aan de eis dat (zo mogelijk) aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) dient te worden voldaan. Een en ander heeft tot gevolg dat het college de indirecte hinder niet behoeft te overwegen.
11. De toename van geluidbelasting leidt volgens reclamant tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor de woningen aan de Grietakkers.	Uit de uitkomsten van de uitgevoerde berekeningen en de naar aanleiding hiervan uitgewerkte beschouwing in het onderhavige onderzoek, valt af te leiden dat er ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen in de nieuwe situatie, sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
1.4 Aantasting woon- en leefklimaat (in-/uitrit)	
1. Reclamant is van mening dat de in het plan beoogde in-/uitrit (ontsluiting) van de beoogde weg op het perceel Grietakkers 7 naar de Grietakkers (westzijde) leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Reclamant stelt dat op dit moment slechts zeven woningen (inclusief de vervallen woning Grietakkers 7) als bestemmingsverkeer gebruik maken van het deel van de Grietakkers gelegen na het zalencentrum. Reclamant benoemt dat bij de realisatie van de wijk Wielekescamp in 2004 de overgang tussen de Grietakkers en de wegen in de nieuw gerealiseerde wijk, specifiek de Drostencamp/Schutstal, opzettelijk is afgesloten voor autoverkeer. Zie onderstaande afbeelding van verkeerssituatie overgang Grietakkers- Drostencamp/Schutstal. 	Zie beantwoording onderdeel 1.1, punt 1. Daarnaast wordt aangegeven dat het destijds bij de realisatie van Wielekescamp ging over toevoeging van een hele woonwijk, waarbij het over veel hogere aantallen van verkeersgeneratie ging. Bij voorliggend plan gaat het echter over de toevoeging van 25 woningen, wat logischerwijs over een stuk minder verkeersbewegingen gaat dan bij een gehele nieuwe woonwijk. Er zal inderdaad een toename van verkeersbewegingen over de Grietakkers zijn, maar deze zorgt niet voor een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarbij kan worden aangegeven dat de verkeersgeneratie van het plan (182 motorvoertuigbewegingen per dag) niet enkel over de Grietakkers in en uit het plangebied zal gaan. Deze verkeersbewegingen worden verdeeld over de twee ontsluitingen.
2. Reclamant geeft aan dat er aan beide zijden van de Grietakkers een parkeerverbod is ingesteld en het afgesloten uiteinde van de Grietakkers is begrensd met een, voor hulpdiensten en	Zie beantwoording onderdeel 1.1, punt 1.

gemeentelijke servicediensten, wegneembare paal. De insteek hiervan was om de verkeersluwte van dit deel van de straat de Grietakkers te waarborgen. Volgens reclamant mede vanwege het karakter van deze omgeving ("rustige woongebieden met een eigen identiteit") zoals ook vastgelegd in de geldende (en tot op heden ongewijzigde) structuurvisie.	
3. Reclamant is van mening dat indien het ontwerp in de huidige vorm tot uitvoering wordt gebracht, deze maatregelen volledig teniet worden gedaan. De in het ontwerp opgenomen ontsluiting voor het verkeer van de nieuw te bouwen 25 wooneenheden zouden dan allen komen en gaan over een straat waar op dit moment slechts door zeven woningen (feitelijk zes, gezien het gestaakte gebruik van de woning Grietakkers 7) specifiek als bestemmingsverkeer gebruik van wordt gemaakt. Volgens reclamant is deze ontsluiting van de nieuw te bouwen wijk geheel onnodig voor de realisatie van deze wijk, nu immers al specifiek ten behoeve van de ontsluiting een strook grond beschikbaar is (richting het noorden) die niet anders ingericht kan worden dan als autoweg.	Zie beantwoording onderdeel 1.1, punt 1.
4. Reclamant geeft aan dat de wijk Wielekescamp in 2004 bewust ook maar één toegangsweg gekregen heeft (Wielekeskamp). Dit mede om het unieke karakter van deze omgeving te waarborgen. Reclamant is van mening dat in gelijke zin de ontsluiting naar de Grietakkers (westzijde) moet komen te vervallen en vervangen moet worden door een gelijksoortige oplossing (wegneembare paal) tussen de nieuwe geplande woonwijk en dit deel van de Grietakkers.	Zie beantwoording onderdeel 1.1, punt 1.
5. Reclamant schat dat in ieder geval 50% van de voorziene verkeersbewegingen vanuit de nieuwbouw via de Grietakkers zal moeten plaatsvinden. Reclamant geeft aan dat op basis van de aannames in paragraaf 5.3.1 van de toelichting, het creëren van een in-/uitrit naar de	Zie beantwoording onderdeel 1.1, punt 1 en onderdeel 1.4, punt 1.

Grietakkers (westzijde) leidt tot een toename van verkeersbewegingen met minimaal 400%. Reclamant vindt daarom de conclusie "vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van deze locatie" (punt 5.3.1.1 van de toelichting) onbegrijpelijk.	
6. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat gezien de bewuste keuze het karakter van de omgeving te waarborgen (in structuurvisie) en daarom tijdens de bouw van de wijk Wielekescamp in 2004 geen ontsluiting mogelijk te maken voor autoverkeer over de Grietakkers, een voor realisatie van het ontwerp onnodige in-/uitrit in de richting van de Grietakkers (westzijde) is opgenomen.	Zie beantwoording onderdeel 1.1, punt 1.
1.5 Verkeersveiligheid (in-/uitrit)	
1. Reclamant geeft aan dat het plan, inclusief in-/uitrit naar de Grietakkers, leidt tot een verkeersonveilige situatie. Dit komt door de ontsluiting van de nieuwe woonwijk en het parkeerterrein via een te realiseren in-/uitrit op de Grietakkers. Reclamant geeft aan dat er geen rekening is gehouden met het feit dat het fietspad vanaf de wijk Wielekescamp over de Grietakkers een belangrijke én autoluwe doorgang is voor fiets- en voetgangersverkeer. Het laten uitkomen van een hele woonwijk aan verkeer over dit stuk weg creëert volgens reclamant een onveilige situatie.	Zie beantwoording onderdeel 1.1, punt 1. Aanvullend: Vanuit de fietsersbond zijn voorschriften geformuleerd waaraan fietsstraten moeten voldoen om een verkeersveilige situatie te waarborgen. Hoewel de Grietakkers geen formele fietsstraat is, wordt deze inderdaad wel gebruikt door fietsverkeer vanuit de wijk Wielekescamp. Een veilige fietsroute over een weg die eveneens geschikt is voor gemotoriseerd verkeer beschikt over een profiel van circa 4,5 meter en kent een verkeersintensiteit van bij voorkeur niet meer dan 500 motorvoertuigen per etmaal wanneer de betreffende weg niet als fietsstraat is ingericht. De profielbreedte van de Grietakkers bedraagt 4,5 meter. De huidige verkeersintensiteit van de Grietakkers bedraagt circa 56 verkeersbewegingen per etmaal. Met de realisatie van het plan komen hier maximaal 182 verkeersbewegingen bij. De totale verkeersintensiteit bedraagt in de toekomstige situatie maximaal 238 verkeersbewegingen per etmaal, waarmee ruimschoots onder de voorgeschreven maximale intensiteit voor fietsstraten wordt gebleven.

2. In aansluiting op het voorgaande blijkt volgens reclamant uit de onderbouwing dat geen rekening is gehouden met het autoverkeer dat – ondanks de beschikking van een achtergelegen parkeerterrein – hardnekkig gebruik blijft maken van de voor het zalencentrum gelegen verharding als oneigenlijk parkeerterrein. Reclamant is bang dat een gemakkelijke doorrijroute via een nieuw te bouwen woonwijk een aanzuigende werking zal hebben op dit illegale parkeergedrag, met alle nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ter plaatse als gevolg.	Het oneigenlijk gebruik van een perceel van derden als parkeerterrein, gelegen buiten het plangebied, is geen aspect waarmee in de planvorming rekening gehouden dient te worden. Dit is een kwestie voor handhaving.
3. Reclamant ziet graag dat de beoogde woonwijk voor auto's uitsluitend via een weg naar de Grietakkers (noordzijde) wordt ontsloten en een (eventuele) aansluiting op de Grietakkers (westzijde) – gelijk aan de ontsluiting Grietakkers-Drostencamp/Schutstal – uitsluitend ingericht wordt voor fiets- en voetgangersverkeer. Dit heeft volgens reclamant als bijkomend voordeel dat het overgrote deel van de bestaande 10 bomen op deze locatie niet langer gekapt hoeven te worden.	Zie beantwoording onderdeel 1.1, punt 1. Wat betreft het door de reclamant genoemde bijkomende voordeel dat er dan minder bomen gekapt hoeven te worden: dit is niet het geval. De bomen ter plaatse Grietakkers 7 moeten hoe dan ook gekapt worden voor de ontwikkeling van de woningen en de ontsluiting/toegang hiervan. Het is niet het geval dat als de ontsluiting enkel aan de noordkant van het plangebied gerealiseerd zou worden, alle bomen behouden zouden blijven.
1.6 Aantasting oude woningen	
1. Gedurende de bouw van de wijk Wielekescamp (2004) is bij de woning van reclamant en naar weten van reclamant andere woningen op de Grietakkers trilling meetapparatuur opgesteld. Ook zijn zogenaamde scheurmeetstroken aangebracht. Dit alles om bij te houden of, en zo ja in welke mate, de bouw (heien en bouwverkeer) schade zou toebrengen aan deze veelal ruim 100 jaar oude gebouwen. In het ontwerp plan is volgens reclamant geen voornemen tot het opleggen van een verplichting voor gelijksoortige metingen opgenomen. Het enkele verwijzen naar een CAR-verzekering van de uiteindelijke bouwer vindt reclamant onvoldoende, nu dat slechts een verzekering voor schade ná het ontstaan daarvan regelt. Het adequaat meten van het ontstaan van schade wordt daarmee een zaak van de ontwikkelaar. Dat deze	Hetgeen door reclamant wordt verzocht maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure; met andere woorden, het is geen toetsingskader in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het tegengaan en verzekeren van risico's en schade aan woningen van derden is een onderdeel van de realisatiefase van het plan en komt terug bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Er zal een bouwkundige opname van de bestaande woningen aan de Grietakkers worden verricht en indien nodig zullen er maatregelen worden getroffen om schade te voorkomen.

zonder concrete aanleiding dergelijke maatregelen neemt is volgens reclamant onwaarschijnlijk, te meer nu onduidelijkheid over de aanleiding van schade juist in het voordeel van een ontwikkelaar werkt. Reclamant ziet graag een dergelijke voorwaarde opgenomen.	
1.7 Geen kapvergunning	
1. Reclamant geeft aan dat om het plan te kunnen realiseren, de 10 bestaande volgroeide bomen (ca. 15 á 20+ meter hoog) op c.q. grenzend aan het perceel de Grietakkers 7 moeten worden gekapt. Dit is nodig om een in-/uitrit toegankelijk voor autoverkeer te kunnen realiseren. Een in-/uitrit die volgens reclamant volstrekt onnodig is om de kern van het plan (een woonwijk van 25 wooneenheden) te realiseren. Deze ontsluiting op de Grietakkers is immers al aanwezig/voorzien in noordelijke richting.	De bomen aan de Grietakkers zullen, met uitzondering van de boom ter plekke van de geplande westelijke ontsluiting gehandhaafd blijven. Om een goede ontsluiting van de nieuwe weg langs de woningen te krijgen, is ontsluiting aan twee zijden het meest ideaal.
2. Reclamant geeft aan dat het mede in het kader van de ratio van de stikstof criteria – kortgezegd: milieubehoud – onbegrijpelijk is dat het kappen van 10 bestaande volgroeide bomen wordt voorgestaan. Het effect daarvan op de plaatselijke fauna is volgens reclamant niet, althans voldoende, onderzocht.	In het kader van het bestemmingsplan is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De bomen aan de Grietakkers zullen, met uitzondering van de boom ter plekke van de geplande westelijke ontsluiting gehandhaafd blijven. De bomen op het terrein zelf bevinden zich rond de ruïne van Grietakkers 7 en zijn vanwege de positie midden op het terrein niet te behouden in dit (of een ander) stedenbouwkundig plan.
3. Reclamant geeft daarbij aan dat het verdwijnen van de volgroeide bomen letterlijk een kaalslag aan natuur in de directe omgeving van de woning van reclamant en dus deze wijk inhoudt. Terug planten van (sier)bomen volstaat volgens reclamant niet, nu het onmogelijk is daarmee de biodiversiteit terug te brengen waarin door volgroeide bomen wordt voorzien, althans niet op enige voorzienbare termijn. Reclamant geeft aan dat de schade die door kap aan de lokaal broedende vogels wordt toegebracht is onomkeerbaar.	Zie beantwoording punt hierboven.

4. Ook de afbreuk aan de uitstraling van de weg de Grietakkers door de kap van de bomen is volgens reclamant onomkeerbaar. De lommerrijke weg met de dorpse en rustige uitstraling van het rustige Oud Zevenaar en Ooy zal volgens reclamant verdwijnen. Dit is een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de straat de Grietakkers.	De bomen aan de Grietakkers zullen, met uitzondering van de boom ter plekke van de geplande westelijke ontsluiting gehandhaafd blijven. De uitstraling van de weg met de bomen langs de kant, zal dus behouden blijven.
5. Reclamant ziet graag dat het behoud van de bestaande bomen als voorwaarde wordt opgenomen.	Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.
6. Reclamant ziet graag (voldoende) onderzoek uitgevoerd naar het effect van de noodzakelijke kap van de aanwezige bomen.	In het kader van het bestemmingsplan is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de uitvoerbaarheid van dit plan.
1.8 Verklaring van geen bedenkingen	
1. Reclamant geeft aan dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad onderdeel is van het komen tot uitvoering van het plan. Reclamant spreekt de hoop uit dat de gemeenteraad een dergelijke verklaring niet afgeeft, althans niet zonder daaraan als voorwaarden te verbinden nader (geluid en trilling) onderzoek, het inbedden van de middels zienswijzen ingebrachte aanvullingen en voorstellen en het verbieden van het creëren van een in-/uitrit naar de Grietakkers (westzijde) die toegankelijk is voor autoverkeer.	Een verklaring van geen bedenkingen is niet aan de orde bij een bestemmingsplan dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
Conclusie:	
De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Er wordt een Quickscan spoortrillingen toegevoegd als bijlage. En er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen m.b.t. het uitvoeren van vervolgonderzoek.	

2.10 Reactie (ProRail)

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1. Reclamant geeft aan dat de beoogde nieuwe woningen dichtbij het spoor zijn gepland, waardoor trillinghinder voor de toekomstige bewoners kan ontstaan als gevolg van treinverkeer. Reclamant verzoekt het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen. Zie Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.	Ten aanzien van het aspect trillinghinder is er een Quickscan spoortrillingen uitgevoerd. Deze quickscan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Uit deze quickscan blijkt dat trillinghinder niet kan worden uitgesloten op de planlocatie. Daarom wordt nader onderzoek noodzakelijk geacht. Het uitvoeren van dit vervolgonderzoek (en het nemen van mogelijk maatregelen die uit dit vervolgonderzoek volgen) worden

	opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan (in het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen).
Conclusie:	
De zienswijze wordt gegrond verklaard. Er wordt een Quicksan spoortrillingen toegevoegd als bijlage. En er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen m.b.t. het uitvoeren van vervolgonderzoek.	

2.11 Reactie

Samenvatting	Beantwoording gemeente
1. Reclamant geeft aan dat de weg Grietakkers jaren geleden speciaal is ingericht voor aanwonenden en fiets/wandelverkeer (weg is versmald). Het lijkt reclamant gevaarlijk (zeker voor de kinderen die er ook veel fietsen/spelen) dat dit een toegangsweg wordt voor de nieuwe wijk. Reclamant geeft aan dat in de bocht het al een gevaarlijk stuk is omdat er een blinde kijkhoek in zit en fietsers precies voor de bocht de weg moeten oversteken naar de fietsoversteekplaats van de grote weg. Reclamant is bang dat wanneer dit een drukkere toegangsweg wordt voor in/uit verkeer van de wijk, dit nog (veel meer) gevaarlijke situaties oplevert. Dit is volgens reclamant ongewenst. Het idee van reclamant is om de vrijstaande woning en de 2 onder 1 kap woningen (2 stuks) wel via de Grietakkers aan te sluiten. De rest van de wijk niet, zodat deze via de andere weg in en uit de wijk kunnen rijden. Voor hulpdiensten zou er bijvoorbeeld zoals op veel plekken een paal kunnen worden geplaatst die weg gehaald kan worden als er een noodsituatie ontstaat voor een bewoner.	De paragraaf 'Verkeer en parkeren' in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 5.3) is aangevuld met verkeersgeneratiecijfers. Conclusie hieruit is dat de toename van het verkeer theoretisch uitkomt op maximaal 182 motorvoertuigen per etmaal (op een werkdag). Dit resulteert in maximaal 18 motorvoertuigbewegingen extra in een spitsuur. Voor de categorie weg die de Grietakkers is (erftoegangsweg) is deze hoeveelheid aan verkeersbewegingen acceptabel. Om een goede ontsluiting van de nieuwe weg langs de woningen te krijgen, is ontsluiting aan twee zijden het meest ideaal. Hiermee wordt voorkomen dat bij een eventuele blokkade (bijvoorbeeld iemand die laadt/lost) verkeer opgesloten raakt. Daarnaast zal een ontsluiting aan één zijde ervoor zorgen dat er veel bijzondere manoeuvres uitgevoerd moeten worden door verkeer. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede. Bijvoorbeeld een pakketdienst die lastig kan keren om weer het plangebied uit te kunnen rijden. Ook is voor de toegang voor hulp- en vuilverwerkingsdiensten aan kunnen rijden vanaf twee zijden het meest wenselijk. Vanuit de fietsersbond zijn voorschriften geformuleerd waaraan fietsstraten moeten voldoen om een verkeersveilige situatie te waarborgen. Hoewel de Grietakkers geen formele fietsstraat is, wordt deze inderdaad wel gebruikt door fietsverkeer vanuit de wijk Wielekescamp. Een veilige fietsroute over een weg die eveneens geschikt is voor gemotoriseerd verkeer

	beschikt over een profiel van circa 4,5 meter en kent een verkeersintensiteit van bij voorkeur niet meer dan 500 motorvoertuigen per etmaal wanneer de betreffende weg niet als fietsstraat is ingericht. De profielbreedte van de Grietakkers bedraagt 4,5 meter. De huidige verkeersintensiteit van de Grietakkers bedraagt circa 56 verkeersbewegingen per etmaal. Met de realisatie van het plan komen hier maximaal 182 verkeersbewegingen bij. De totale verkeersintensiteit bedraagt in de toekomstige situatie maximaal 238 verkeersbewegingen per etmaal, waarmee ruimschoots onder de voorgeschreven maximale intensiteit voor fietsstraten wordt gebleven.
2. Reclamant geeft aan dat er niet geheid kan worden i.v.m. trillingen en risico op schade aan woningen/ gebouwen. De woningen zijn allemaal vanuit begin vorige eeuw en dat geeft grote risico's	Het tegengaan en verzekeren van risico's en schade aan woningen van derden is een onderdeel van de realisatiefase van het plan en komt terug bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. Er zal een bouwkundige opname van de bestaande woningen aan de Grietakkers worden verricht en indien nodig zullen er maatregelen worden getroffen om schade te voorkomen.
3. Reclamant vraagt zich af of de bereikbaarheid van hun woningen geregeld wordt tijdens de bouw.	Gedurende de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt hierop getoetst door de gemeente.
Conclusie:	
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.	

3. Overzicht planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen

3.1 Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De aanpassingen zijn als volgt:

Toelichting

- In paragraaf 3.3 Stedenbouwkundige opzet is toegevoegd dat het recht van overpad vanaf Grietakkers 1 behouden blijft (door de bestaande toerit vrij te houden)
- In paragraaf 5.3.2 Parkeren is aangepast door het vervallen van de parkeerplaats t.b.v. het recht van overpad
- In Paragraaf 5.12 Trillingen wordt een toelichting gegeven op het aspect trillinghinder

Regels

- Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels m.b.t. het realiseren van een galerijwand bij de appartementen (artikel 5.5.4)
- Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels m.b.t. het uitvoeren van vervolgonderzoek op het aspect trillinghinder (artikel 5.2.4)

Verbeelding

N.v.t.

Bijlagen

- Quickscan Spoortrillingen wordt toegevoegd als Bijlage 14 bij de toelichting.
- In de Leidraad Beeldkwaliteit (Bijlage 1 bij de toelichting) is de wand achter de galerij bij de appartementen toegevoegd (pag. 13). Daarnaast zijn de tekeningen met het recht van overpad overal in het document toegepast. Tot slot is er een referentie toegevoegd voor de wand achter de galerij (pag. 15).
- Bijlage 2 bij de regels (erfafscheidingen) is aangepast door de wand achter de galerij toe te voegen ("afscherming galerij").

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

N.v.t.

Regels

- Er is een voorwaardelijke verplichting erfafscheidingen opgenomen onder de specifieke gebruiksregels (artikel 5.5.3).

Verbeelding

N.v.t.

Bijlagen

- Bijlage 1 bij de regels Staat van bedrijfsactiviteiten is toegevoegd