

Nota zienswijzen projectomgevingsvergunning en hogere grenswaarde “Kruuthuuske, Tolkamer”

NL.IMRO.0299.PV14KRTHUUSKE

Gemeente Zevenaar

afdeling	Vergunningen, Toezicht en Handhaving
auteur(s)	M. Westrik
datum	02-05-2025
status	definitief

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Doorlopen procedure	4
Ingediende zienswijzen	5



Inleiding

In deze nota geeft het college van B&W van de gemeente Zevenaar haar standpunt op de ingekomen zienswijzen op de ontwerpbesluiten projectomgevingsvergunning en hogere grenswaarden Wet geluidhinder 'Kruuthuuske, Tolkamer'.

Voornemen is om tussen het Kruuthuuske en de Batavenweg in Tolkamer een appartementencomplex met 12 woningen te bouwen. Hiervoor is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de volgende onderdelen:

- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Daarnaast is er een verzoek ingediend voor het vaststellen van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder.

Om medewerking te kunnen verlenen moet worden afgeweken van het bestemmingsplan 'Tolkamer', omdat het plan niet past binnen de bouw- en gebruiksregels.

Het ontwerp van de projectomgevingsvergunning heeft met ingang van 10 oktober 2024 tot en met 20 november 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ontvangen.

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure;
- de ingediende zienswijze(n) met daarop de gemeentelijke reactie en een conclusie of de zienswijze aanleiding geeft om de projectomgevingsvergunning aan te passen.

Deze nota hoort bij de definitieve beschikking voor de projectomgevingsvergunning. Als het college van B&W de projectomgevingsvergunning heeft vastgesteld, dan ontvangt elke indiener van een zienswijze na het besluit een brief met daarbij de zienswijzennota, de beschikking en de bekendmaking in het Gemeenteblad.

Zichtbaarheid persoonsgegevens

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mag de gemeente NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van:

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

In de digitale versie van deze zienswijzennota zijn daarom NAW-gegevens die niet onder de uitzonderingen vallen, geanonimiseerd.

Doorlopen procedure

Zienswijzentermijn

In het Gemeenteblad van Zevenaar en in de Zevenaar Post is bekend gemaakt dat het college van B&W het ontwerp van de projectomgevingsvergunning en besluit hogere grenswaarden "Kruuthuuske, Tolkamer" voor zienswijzen ter inzage heeft gelegd. In de bekendmakingen is aangegeven dat iedereen van 10 oktober 2024 tot en met 20 november 2024 een zienswijze kenbaar kon maken bij het college van B&W van de gemeente Zevenaar over de projectomgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden. Daarnaast is in de bekendmaking aangegeven waar de digitale en papieren versies van het ontwerp van de projectomgevingsvergunning en besluit hogere grenswaarden te raadplegen waren.



Ingediende zienswijzen

Tijdens de termijn is er één zienswijze ingediend tegen de projectomgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden. In onderstaand overzicht is aangegeven door wie de zienswijze is ingediend, op welke datum en onder welk nummer de zienswijze bij de gemeente is geregistreerd.

Nr.	Ingediend door	Ontvangstdatum	Registratiekenmerk
1	Familie F. Beenen, Ringoven 36, 6916 LB Tolkamer Annie Heijmen-Overdreef, Ringoven 38, 6916 LB Tolkamer Familie Bosch, Ringoven 40, 6916 LB Tolkamer Familie Van Megen, Ringoven 42, 6916 LB Tolkamer Familie Stam, Ringoven 44, 6916 LB Tolkamer Familie Banning, Ringoven 46, 6916 LB Tolkamer Familie Leenders, Ringoven 48, 6916 LB Tolkamer	18 november 2024	INK/24/1234647

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Op de volgende pagina's worden de ontvankelijke zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Elke zienswijze wordt afgerond met een conclusie waarin wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing.

De ingediende zienswijzen zijn niet altijd letterlijk overgenomen. Vanwege de leesbaarheid kunnen teksten worden samengevat die over hetzelfde onderwerp gaan. Dit betekent niet dat er delen van een zienswijze buiten beschouwing zijn gelaten, bij de beoordeling is met de gehele inhoud van een zienswijze rekening gehouden.

Als het college van B&W vindt dat een indiener op één van de punten van de zienswijze gelijk heeft, dan wordt de zienswijze voor dat punt gegrond verklaard. Als een indiener volgens het college van B&W bij een punt geen gelijk heeft, dan wordt de zienswijze ongegrond verklaard voor dat punt.

**Zienswijze 1, bewoners Ringoven 36 t/m 48, 6916 LB Tolkamer
(registratiekenmerk INK/24/1234647)**

a. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

In de aan de raadsvergadering van 25 september 2024 voorafgaande vergadering van de commissie Ruimte hebben wij ingesproken op het agendapunt van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. De commissie vond dat onze inhoudelijke reactie zich niet leende voor bespreking bij dit agendapunt, omdat dit vooral een procedurele kwestie betrof. De commissie vond dat onze reactie gewogen moest worden in de vervolgpcedure. Verder drong de commissie er bij de initiatiefnemers op aan in het kader van de door de gemeente ook zeer gewenste participatie nogmaals het gesprek met de buurt aan te gaan over beoogde bouw van het appartementencomplex. Initiatiefnemers hebben daar op hun eigen wijze gevolg aan gegeven door ons na publicatie van de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten op 17 oktober 2024 uit te nodigen om over de verdere uitvoering van het plan in gesprek te gaan. Zowel het moment van het geplande gesprek (immers nadat het plan in procedure is gebracht) als de kaders voor het overleg (beperkt tot de uitvoering van het plan) gaven ons geen vertrouwen in de totstandkoming van een open dialoog over de planontwikkeling. Wij hebben daarom geen gevolg gegeven aan de uitnodiging.

Reactie gemeente

Omdat het een aanvraag van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is (in werking getreden op 1 januari 2024), is participatie niet verplicht. Volledige overeenstemming over de afspraken kan door de gemeente daarom niet als argument gebruikt worden om de omgevingsvergunning te weigeren. Wel is de initiatiefnemer verzocht om de omwonenden te informeren over het als ontwerp ter inzage leggen van de besluiten, dit is gedaan door de initiatiefnemer. Vanuit de gemeente zijn er geen nadere kaders voor de participatie meegegeven.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

b. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Op 9 augustus 2022 heeft uw college besloten in beginsel medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkelingen van het appartementencomplex, mits de woningen worden gebouwd voor de starters op de woningmarkt. Het college week hierbij af van het voorliggende ambtelijke advies dat het college voorstelde op grond van ruimtelijke overwegingen een negatief standpunt in te nemen over deze ontwikkeling. Het ambtelijke advies is op gedegen wijze tot stand gekomen en na een eerdere aanhouding in het college nogmaals opnieuw heroverwogen en met de initiatiefnemer besproken, maar desondanks in de oorspronkelijke opzet gehandhaafd. Daarmee wordt het een zwaarwegend advies. Wij erkennen dat het college de bevoegdheid heeft af te wijken van een ambtelijke advies, maar dat vraagt wel om een gedegen onderbouwing. Uit de ons



ter beschikking staande documenten, verkregen na een Woo-verzoek om openbaarmaking van alle informatie, blijkt echter dat een dergelijke onderbouwing geheel ontbreekt. Het college heeft zich bij haar principebesluit kennelijk alleen laten leiden door het mantra van bouwen, bouwen, bouwen, dat toen en nog steeds door veel gemeentebesturen wordt gebezigd als reactie op grote woningtekort in Nederland. Wij ontkennen niet dat er landelijk een groot tekort aan woningen maar dat ontslaat het college niet van de plicht een zuivere en gedegen ruimtelijke afweging te maken bij de beoordeling van de voorliggend bouwlocatie, ook in het licht van de lokale woningbehoefte en de nog bestaande (potentiële) plancapaciteit. Zoals hiervoor aangegeven missen wij een dergelijke onderbouwing voor de afwijking van het ambtelijk advies en daarmee voldoet deze besluitvorming niet aan de beginselen van goed bestuur. Het op 9 augustus 2022 genomen principebesluit is dus op onjuiste gronden genomen.

Reactie gemeente

Het besluit uit 2022 ging over het ingediende conceptverzoek dat vooraf is gegaan aan de definitieve aanvraag waarover een zienswijze is ingediend. Bij een dergelijk besluit wordt ambtelijk over de wenselijkheid geadviseerd, maar het is uiteindelijk aan het college van burgemeester en wethouders om, alle belangen afwegende, een besluit te nemen. Het college heeft daarbij als bevoegd gezag voor de uiteindelijke omgevingsvergunning beleidsruimte, het gaat erom dat de verschillende belangen betrokken en afgewogen worden. De ambtelijke argumenten waarom medewerking niet wenselijk was, waren van beleidsmatige aard. Het ging niet over mogelijke strijdigheden met wetgeving. Ambtshalve is veel belang toegekend aan de rol die het plangebied heeft als groene bufferzone tussen Tolkamer en Lobith. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit belang erkent, maar heeft bij de beleidsmatige afweging meer belang toegekend aan het bouwen van meer woningen voor starters op de woningmarkt. Daarmee wordt aangesloten bij het gemeentelijke coalitieakkoord dat bouwen en anders bouwen als één van de hoogste prioriteiten benoemt. De doelgroep is ook expliciet in het collegebesluit genoemd: "randvoorwaarde is dat het woningen worden in het starterssegment". Voor meer informatie over de behoefte aan dit type woningen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt j.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

c. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

De bouwlocatie is gelegen tussen de dorpen Lobith en Tolkamer. Deze open ruimte vormt een groene buffer tussen de dorpen en heeft een hoge ruimtelijke kwaliteit. Bij bebouwing van dit soort belangrijke groene ruimtes dient de grootst mogelijke terughoudendheid te worden betracht. De initiatiefnemer heeft met een landschapsplan de ingreep zo veel mogelijk gecamoufleerd maar de verstening van het terrein heeft onmiskenbaar onherstelbare gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Met de bebouwing van het terrein wordt ook de bebouwde contour van Tolkamer, die op een vrij natuurlijke wijze wordt begrensd door de westelijke bebouwing van de Ringoven, doorbroken. Daarmee is het ook in strijd met het gemeentelijk woonbeleid, dat voor de kleine kernen van de gemeenten vooral inzet op bebouwing van in de kernen gelegen

inbreidingslocaties. De groene buffer is verder waarschijnlijk van een grotere betekenis voor flora en fauna dan het ecologisch onderzoek doet vermoeden. Deze natuurtoets is erg summier uitgevoerd en gaat geheel voorbij aan de mogelijke betekenis van het gebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de boomvalk, sperwer, ransuil en misschien steenuil. De vraag is of de bomen wel daadwerkelijk zijn nagekeken op geschikte holtes. Die twijfel wordt nog meer gevoed door de opmerking in het rapport dat geen bebouwing op het terrein aanwezig is en daarom de aanwezigheid van vleermuizen kan worden uitgesloten. Op het terrein staat echter een kapschuur, die dus niet op de aanwezigheid van vleermuizen is gecontroleerd. En als er al geen verblijfplaats voor vleermuizen is dan heeft het gebied mogelijk nog wel een functie in de vliegroutes van de vleermuizen. Het gebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk maar kan wellicht wel een rol spelen als groene schakel tussen de groene ontwikkelzones van Gravenwaard en Geuzenwaard. De conclusie is dat het uitgevoerd ecologisch onderzoek niet grondig genoeg is uitgevoerd om antwoord te geven op de gestelde vragen, maar duidelijk is wel dat, ook als aan het wettelijk kader wordt voldaan, met de realisering van het bouwplan een betekenisvol gebied voor flora en fauna verloren gaat.

Reactie gemeente

Op onderstaande afbeelding uit de 'Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030' (vastgesteld op 25 april 2017) is zichtbaar dat de locatie gezien wordt als onderdeel van de bebouwde structuur van Tolkamer-Lobith en dat het geen aandachtszone dorpsranden is.





Er is sprake is van een concentratie van bebouwing en het gebied heeft een overwegend woon- of verblijffunctie. Daarmee valt het vanuit een goede ruimtelijke ordening binnen de bebouwde kom en betreft het een inbreidingslocatie binnen de komgrens.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke dient voorzichtig te worden omgegaan met het bebouwen van groene ruimten in de dorpen. Dit is een algemeen uitgangspunt en geldt voor alle dorpen in de gemeente Zevenaar. Daarom zijn de plannen ook dermate terug gebracht in oppervlakte en hoogte ten opzichte van het allereerste conceptverzoek, dat er een betere balans ontstaat tussen het gebouw en de groen omgeving. Door het bebouwingsoppervlak terug te brengen kunnen bijna alle bestaande bomen worden gehandhaafd.

Groene ruimten zoals het Kruuthuuske zijn een belangrijk onderdeel van de identiteit van deze dorpen. Hoewel het plan voorziet in een groene inrichting van het plangebied zal het gebied ten opzichte van de huidige situatie sterk verstenen. Omdat het plan gestapelde bouw van 4 verdiepingen betreft is ook gekeken naar de impact van het plan op de directe omgeving. Aan de overzijde van het Kruuthuuske zijn grondgebonden woningen gesitueerd. Door niet 4 maar slechts 3 bouwlagen toe te staan, sluit het bouwplan beter aan op de omgeving en is het zicht vanuit de westelijke gelegen woningen op het complex beperkt. Door de maximale 3 bouwlagen, de afstand tot de omliggende woningen en de verhoogde weg (Kruuthuuske) met bomenrij is er geen aantasting van privacy van omwonenden. Het meeste zicht is er vanaf het Kruuthuuske, maar dit is al een openbaar toegankelijk wandel- en fietspad.

De locatie maakt onderdeel uit van het nationale landschap in de provinciale omgevingsverordening, maar door de verplichte landschappelijke inpassing die aansluit op de gebiedskenmerken, is van aantasting van het nationale landschap geen sprake.

De natuurtoets is uitgevoerd conform de landelijke werkprotocollen. In de toets wordt ingegaan op jaarrond beschermde vogels. De bebouwing binnen het plangebied en de bomen zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van beschermde soorten. Daarnaast maakt het projectgebied geen onderdeel uit van een lijnvormig landschapselement, waardoor het gebied niet als waardevolle vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen wordt gezien. De ecooloog heeft aangegeven dat ook de kapschuur is gecontroleerd.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

d. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

De locatie biedt niet het gewenste woon- en leefklimaat. Het terrein is ingeklemd tussen terreinen met een bestemming, die conflicteert met het gewenste woon-, en leefklimaat, of in ieder geval daaraan ernstig afbreuk doet. Aan de noordzijde is een benzinestation met een LPG-verkooppunt gelegen. Dit is het enige verkooppunt voor motorbrandstoffen in Lobith-Tolkamer en genereert dus veel verkeersbewegingen, die overlast bezorgen aan het beoogde appartementencomplex. Daarnaast blijkt uit de paragraaf Milieuzonering, dat het geprojecteerde wooncomplex op circa 33 meter van de bedrijfsbestemming en 45 meter van het bouwvlak van het tankstation ligt. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter op basis van veiligheidseisen. In de paragraaf wordt gesteld dat niet aannemelijk is dat buiten het bestaande bouwvlak een nieuw uitgiftepunt voor motorbrandstoffen zal worden gerealiseerd. Daarmee wordt geheel voorbijgegaan aan het feit, dat de planologische mogelijkheid wel blijft voortbestaan en dit is het uitgangspunt voor de beoordeling van de veiligheid. We kunnen niet anders concluderen, dat wel heel lichtvoetig met de veiligheidseisen wordt omgegaan bij een risicovol object als een benzinestation met een LPG-tankstation.

Reactie gemeente

Bij milieuzonering gaat het om de aspecten geluid, geur, gevaar en stof. Alleen voor het aspect gevaar wordt niet voldaan aan de richtafstand. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in de paragraaf externe veiligheid wordt hier nader op ingegaan. Voor het aspect veiligheid gaat het om de positie en omvang van de LPG-tank. Die positie is via de dubbelbestemming 'veiligheidszone – lpg' nader afgekaderd, waardoor verplaatsing richting het zuiden niet mogelijk is.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt: ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

e. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Aan de oostzijde van het plangebied is een drukke verkeersweg, de Batavenweg, gelegen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting afkomstig van de Batavenweg niet aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder voldoet. Daarbij is in de berekeningen niet eens rekening gehouden met de aanwezigheid van een wegviaduct in de directe omgeving van het plangebied. Het lijkt ons wel een vereiste dat het akoestisch onderzoek op dit punt nog wordt aangepast. Uit eigen ervaring weten we namelijk dat dit wegviaduct in de kruising Batavenweg/Boterdijk voor veel geluidsoverlast zorgt. Ook wordt niet voldaan aan het gemeentelijk geluidsbeleid. Van de voorkeurswaarde kan ontheffing worden verleend, mits een aanvaardbaar binnen niveau van 33 dB kan worden gewaarborgd. Daarvoor zijn maatregelen aan de gevels van het appartementencomplex nodig. Bij de vergunningaanvraag moet worden aangetoond dat dit mogelijk is. Om te voldoen aan het gemeentelijk geluidsbeleid is het noodzakelijk dat de tuin en balkon aan de achterzijde van het gebouw wordt gerealiseerd, zodat het gebouw zelf als voldoende afscherming dient. Ook hier moet akoestisch onderzoek bij de bouwvergunning aantonen dat aan de gestelde eisen wordt voldaan. Op voorhand is dus, ondanks



dat van de maximale ruimte in de regelgeving gebruik gemaakt wordt, nog niet duidelijk dat aan de gestelde geluidsnormen kan worden voldaan.

Reactie gemeente

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kunnen 30 km/uur-wegen ook worden meegenomen, ondanks het ontbreken van een wettelijke geluidszone. In voorliggend geval is de Boterdijk meegenomen aangezien deze in de nabijheid van het plangebied ligt en een aanzienlijke verkeersintensiteit heeft. De overige 30 km/uur wegen in de nabijheid hebben een zeer lage intensiteit waardoor er geen relevante geluidbelasting te verwachten is afkomstig van deze wegen. Dit geldt ook voor het toekomstig gebruik van het Kruuthuuske voor de ontsluiting van de nieuwbouw. De verwachte verkeersgeneratie bedraagt afgerond naar boven 68 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Bij deze aantallen staat op voorhand vast dat dit niet leidt tot een geluidsbelasting op de gevels van omliggende woningen boven de voorkeursgrenswaarde. De wegviaduct is meegenomen in het akoestisch onderzoek.

De aanvraag ziet op de activiteit 'Handelen in strijd met de ruimtelijke regels'. Daarbij gaat het om het beoordelen van gevelbelastingen en over de beoordeling op hoofdlijnen of het aannemelijk is dat voldaan kan worden aan de maximale binnenwaarden. De uiteindelijke beoordelen hiervan vindt plaats bij het onderdeel bouwen (onder de oude wetgeving de eisen vanuit het Bouwbesluit). De benodigde gevelwering om aan de maximale binnenwaarde te voldoen is beperkt (25 dB), waardoor dit de uitvoerbaarheid van de plannen niet in de weg staat.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

f. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Het aan de zuidzijde van het plangebied gelegen dijklichaam, de Boterdijk, levert beperkingen op voor het bebouwen en gebruik van het perceel. Deze dijk heeft weliswaar geen eerste waterkerende functie meer, maar het bouwen binnen de invloedssfeer van de dijk is aan regels gebonden het belang van instandhouding van de dijkconstructie voor de functie van tweede waterkering. De initiatiefnemers hebben daarover nog geen contact gehad met het waterschap als beheerder van de dijk en stellen dat uit totdat een bouwaanvraag voorligt. Zowel de gevolgen van geluidsvoorschriften als de mogelijke voorschriften voortvloeiend uit invloedssfeer van de dijk zijn op dit moment nog niet bekend, zodat uiteindelijk ook nog geen duidelijkheid kan worden verkregen over de vergunbaarheid van het appartementencomplex.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft over het plan contact gehad met het waterschap Rijn en IJssel.

Het waterschap Rijn en IJssel geeft aan dat voor dit plan de normale procedure voor een watertoets kan worden doorlopen. Hier onder wordt per onderdeel beoordeeld op welke manier is omgegaan met de adviezen van het waterschap uit de 'normale procedure'. Het waterschap geeft

aan dat voor ontwikkelingen binnen de grenzen van het projectgebied de volgende onderwerpen van belang zijn:

Advies Waterveiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de ontwikkeling zodanig vorm te krijgen dat de gevolgen van een overstroming en wateroverlast beperkt blijven. Dit betekent o.a. dat bij voorkeur niet gebouwd wordt in laaggelegen gebieden; dat kwetsbare functies en vitale infrastructuur aangelegd worden boven het niveau waarop het water kan komen in geval van een overstroming. Op de Risicokaart wordt het projectgebied aangemerkt als 'Kleine kans – omvang overstroming' en 'Zeer kleine kans – omvang overstroming'. De diepte bij een overstroming bedraagt 2 tot 5 meter. Dit betekent dat de tweede verdieping van het gebouw veilig is. Bewoners van de woningen kunnen bij een overstroming zichzelf in veiligheid brengen.

Advies Klimaatadaptatie

Het waterschap heeft de voorkeur het watersysteem zo in te richten dat het bestand is tegen de verwachte klimaatverandering met zwaardere buien en langere droge perioden. Ten behoeve van het opvangen en langzaam laten infiltreren van regenwater wordt een verlaging, ook wel wadi, toegevoegd aan het projectgebied. Water afkomstig van het dak en van verharding in het projectgebied kan hier worden opgevangen. De wadi helpt de beplanting bij lange periodes zonder regen. De wadi heeft een bergingscapaciteit van meer dan 70 m³ (200 m² groot en diepte van 0,4 cm) en wordt ingepast in de aan te leggen tuin.

Advies Kwaliteit oppervlaktewater

Het nemen van voorzorgsmaatregelen om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen. Het initiatief maakt geen activiteiten mogelijk die een verontreiniging van het oppervlaktewater veroorzaken. Woongebruik wordt niet gezien als een ontwikkeling die dit als gevolg heeft. Er wordt geen afvalwater gestort op het oppervlaktewater. Voor afvalwater dient het gemengde riool gebruikt te worden.

Advies toename verharding

Kruuthuuske, Tolkamer Ruimtelijke onderbouwing BJZ.nu Ruimtelijke plannen en advies 52 Voor ontwikkelingen binnen de (nieuwe) bebouwde kom moet het volume van de waterbergende voorziening zodanig groot zijn dat een bui T100+10% kan worden geborgen, zonder dat schade aan gebouwen ontstaat. Het benodigde volume kan berekend worden door het oppervlak aan nieuw verhard gebied (m²) te vermenigvuldigen met 80 mm. Voor ontwikkelingen in het buitengebied moet een bui T10+10% kunnen worden geborgen, dit komt overeen met een benodigd bergingsvolume van 55 mm per m² nieuw verhard oppervlak. Het aanleggen van een wadi maakt onderdeel uit van de terreininrichting. De wadi heeft een capaciteit van meer dan 70 m³ en wordt gerealiseerd ten behoeve van het opvangen en vertraagd infiltreren van regenwater. Het appartementencomplex heeft een oppervlakte van ca. 558 m². Vermenigvuldigd met 80 mm is een waterberging benodigd van ruim 44 m³. De paden en het parkeerterrein worden aangelegd met halfverharding, waardoor meer water lokaal kan worden afgevoerd. Gesteld wordt dat met een wadi van meer dan 70 m³ voldoende waterberging aanwezig is. Met deze maatregel is voldoende waterberging aanwezig voor alle nieuwe verharding als gevolg van de ontwikkeling.



Daarnaast is in de voorbereidingsfase van deze ontwikkeling contact gezocht met het waterschap over het gebruik van de diepe sloot parallel aan de Batavenweg voor de opvang van overtollig water. Het waterschap concludeert dat de sloot voldoende bergingscapaciteit heeft om het water af te voeren dat niet kan infiltreren. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is echter dat het regenwater (ook bij hevige buien) binnen het projectgebied wordt geïnfiltreerd.

Advies Afvalwaterketen

Hemelwater wordt zo min mogelijk afgevoerd naar de afvalwaterzuivering, zodat meer water in de grond wordt vastgehouden. Het gemeentelijk rioolstelsel dient de toename te kunnen verwerken zonder het milieu zwaarder te belasten. Zoals reeds is onderbouwd wordt uitgegaan van het bergen van hemelwater op het eigen terrein. Met het waterschap is overeengekomen dat bij zeer zware buien de sloot parallel aan de Batavenweg gebruikt mag worden als overloop voor (schoon) hemelwater.

Advies Grondwaterbeheer

Het waterschap streeft naar doelmatig waterbeheer dat optimaal de functies en het huidige gebruik ondersteunt. Nieuwe functies sluiten aan bij het gewenst grond- en oppervlaktewaterregime. Hiermee het waterschap structurele overlast door te hoog grondwater voorkómen en verdroging door te laag grondwater tegengaan. Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. Geconcludeerd wordt dat de bestemming en de grootte van het plan een geringe invloed op de waterhuishouding hebben.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

g. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt tegen de adviezen in gekozen voor de route via het Kruuthuuske en Boterdijk over het bestaande fiets- en wandelpad. Het advies om de ontsluiting via Zwarteweg of Batavenweg te realiseren is genegeerd, terwijl die korter en beter bereikbaar voor de hulpdiensten. Te gemakkelijk wordt geconcludeerd dat de gekozen ontsluiting aan de eisen voldoet en met het verplaatsen van een paar paaltjes, die nu nog de toegang voor gemotoriseerd verkeer belemmeren, de route beschikbaar kan worden gemaakt. De vraag is of de weg breed genoeg is voor de ontsluiting in twee richtingen. Kunnen motorvoertuigen, ook als het vrachtverkeer betreft, elkaar wel passeren? Daarnaast is de constructie van de weg berekend op gebruik als fiets- en wandelpad en niet op gemotoriseerd (zwaar) verkeer. Waarschijnlijk zal de constructie en inrichting van de weg moeten worden aangepast en de vraag is of de gemeente daarover met de initiatiefnemer financiële afspraken heeft gemaakt, ook als het gaat om het toekomstig onderhoud van de weg als die een andere functie krijgt. Hoe dan ook zal een zeer gewaardeerde wandel- en fietsroute veel van zijn betekenis verliezen als voor het gemengde gebruik wordt gekozen.

Reactie gemeente

Bij de uitwerking van de plannen is geconcludeerd dat ontsluiting via de zuidzijde de voorkeur heeft. Het leidt tot langere aanrijroutes voor toekomstige bewoners, maar uit een analyse blijkt dat de aanrijtijden voor hulpdiensten overeenkomen met die voor de bestaande omgeving. Vanuit verkeersveiligheid heeft ontsluiting via de zuidzijde de voorkeur. Dit is een overzichtelijke situatie voor alle type weggebruikers. Bij ontsluiting via de noordzijde op de Zwarteweg, zou het wegverkeer de verkeersstromen voor voetgangers/fietsers doorkruisen. Ook is de situatie vanwege de bebouwing tussen het Kruuthuuske en het tankstation, minder overzichtelijk.

Door het gedeeltelijk openstellen voor wegverkeer voor de nieuwbouw verliest het Kruuthuuske niet de functie als wandel- en fietsroute. De wegbreedte voldoet aan de norm er zijn geen aanpassingen aan fundering of breedte benodigd. De weg heeft wel onderhoud nodig, maar dit is al meegenomen in het reguliere gemeentelijke wegenonderhoud. Voor de bouwfase wordt de locatie ontsloten via de noordzijde, zodat zwaar bouwverkeer niet over het Kruuthuuske hoeft.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

h. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

De percelen die direct tegenover de aansluiting van het Kruuthuuske op het plangebied zijn gelegen, ondervinden in de avond en nacht overlast van autoverlichting bij het uitrijden vanaf het plangebied. Dit heeft mogelijk ook effect op de waarde van deze woonhuizen aan de Ringoven en een planschaderisicoanalyse moet uitwijzen of dat leidt tot uitkering van een planschadevergoeding. Daarbij moet ook worden betrokken de, in ook het ambtelijke advies aangehaalde, mogelijke invloed van de voorgestelde gestapelde bouw op het uitzicht en privacy voor deze bewoners. Een dergelijke risicoanalyse is, voor zover wij kunnen nagaan, niet uitgevoerd.

Reactie gemeente

Bij de uitwerking van de plannen is specifiek gekeken naar het effect van autoverlichting op de naastgelegen woningen. Dit heeft ertoe geleid dat de ontsluiting noordelijker is gekomen dan in eerste instantie was bedacht. Dit heeft als voordeel dat de weg hier lager ligt, waardoor verlichting van vertrekkende auto's schijnt op de groenstrook en erfafscheiding.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is onder andere opgenomen dat eventuele toe te kennen planschades in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. De gemeente loopt op dit punt daardoor geen financieel risico.

Door de maximale 3 bouwlagen, de afstand tot de omliggende woningen en de verhoogde weg (Kruuthuuske) met bomenrij is er geen aantasting van privacy van omwonenden. Het meeste zicht is er vanaf het Kruuthuuske, maar dit is al een openbaar toegankelijk wandel- en fietspad.



Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

i. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Wat uit het voorgaande wel duidelijk wordt is dat het plangebied zo veel beperkingen in zich heeft door de conflicterende aangrenzende bestemmingen en de gebrekkige ontsluiting, dat het welhaast onmogelijk wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat tot stand te brengen. In ieder geval gaat de voorgestelde bouw ten koste van het woon- en leefklimaat van de bewoners van de aangrenzende Ringoven.

Reactie gemeente

Een wijziging in de fysieke leefomgeving heeft altijd in een bepaalde mate effect op de omgeving. Vraag is of dit effect tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt. Uit bovenstaande gemeentelijke reacties volgt dat hier bij dit project geen sprake van is. Het gaat om het toevoegen van een woongebouw is een bebouwde woonomgeving, waarbij de maatvoering niet wezenlijk afwijkt van die in de omgeving en door de afstand tot omliggende woningen significant negatieve effecten ten aanzien van privacy op voorhand zijn uit te sluiten.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

j. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

In het ambtelijk advies wordt geconcludeerd, dat de woningbouw in Zevenaar goed op stoom gekomen is. De afgelopen jaren lag de woningbouwproductie op ruim 200 woningen per jaar. Ook voor de komende jaren kan op basis van de bestaande plancapaciteit in de bouw van voldoende woningen worden voorzien. Dat geldt voor de gemeente Zevenaar als geheel, maar ook voor specifiek de dorpen Lobith en Tolkamer, Wij onderschrijven deze opvatting. Er zijn nog voldoende bouwlocaties beschikbaar: Hoofdstraat, Floor Pop Veldweg, Markt, Kwekerstraat, Nieuwe Komstraat enz. Deze locaties zijn nota bene ook nog vrijwel allemaal in eigendom van de gemeente, Dus wat let het om die locaties, bij gebleken woningbehoefte, als gemeente zelf te ontwikkelen? Dan kan ook de beste aansluiting worden gezocht bij de specifieke wensen van de lokale woningmarkt, terwijl de ontwikkelaar nu vooral is gericht op een zo best mogelijk economisch resultaat. Weliswaar heeft het college als eis gesteld, dat de woningbouw op de beoogde bouwlocatie zich vooral moet richten op de starters op de woningmarkt, maar uit de voorliggende documentatie blijkt nergens dat te bouwen appartementen zich ook daadwerkelijk richten op dat marktsegment. Tijdens een voorlichtingsbijeenkomst in de zomer van 2023 verklaarden de initiatiefnemers dat zij uitgingen van een verkoopprijs van de appartementen van maximaal € 250.000 tot 285.000. Inmiddels zijn de bouwpreizen fors verder gestegen, dus het is nog de vraag of de appartementen voor deze prijzen te realiseren zijn, nog daargelaten of

woningen van dit prijsniveau haalbaar zijn voor starters op woningmarkt. Veel starters zijn voor de start van hun wooncarrière afhankelijk van (sociale) huurwoningen, Het voorliggende bouwplan voorziet niet in de bouw van sociale huurwoningen. Dat wekt op zich enige verbazing, omdat bij de totstandkoming van de huidige coalitie in het coalitieakkoord is afgesproken dat het nieuwe college zich ervoor sterk moet maken dat van elk nieuw bouwplan tenminste 39% van het woningaantal voor de sociale huur bestemd wordt. Waarom heeft het college dit niet als voorwaarde aan de gemeentelijke medewerking voor dit bouwplan verbonden? Tenslotte heeft initiatiefnemer in de eerder aangehaalde voorlichtingsbijeenkomst aangegeven dat de woningen bestemd zijn voor de woningzoekende jeugdige inwoners van Lobith-Tolkamer. Nu wordt aangegeven dat het plan bedoeld is voor de inwoners van de gemeente Zevenaar en de regio. Dus dat deze woningen beschikbaar komen voor inwoners uit de dorpen is allerm minst zeker. De vraag is dus voor welke woningbehoefte eigenlijk gebouwd gaat worden: die van Lobith-Tolkamer, die van de gemeente Zevenaar of die van de wijde regio? Hoe gaat het college afdwingen, dat als dit bouwplan doorgang vindt, de woningen ook echt ten goede komen aan de inwoners van Lobith-Tolkamer of omliggende dorpen?

Reactie gemeente

Samenvatting zienswijze:

Het ambtelijk advies concludeert dat de woningbouw in Zevenaar goed op gang is, met een jaarlijkse productie van meer dan 200 woningen. Er zijn voldoende bouwlocaties beschikbaar, veelal in eigendom van de gemeente, wat mogelijkheden biedt voor gemeentelijke ontwikkeling. Er is echter bezorgdheid over de betaalbaarheid van de geplande appartementen voor starters, aangezien de prijzen mogelijk te hoog zijn. Bovendien voorziet het bouwplan niet in sociale huurwoningen, terwijl in het coalitieakkoord is afgesproken dat 39% van nieuwe woningen sociaal moet zijn. Het plan is nu gericht op een bredere regio, terwijl het oorspronkelijk bedoeld was voor de lokale jongeren van Lobith en Tolkamer, wat vragen oproept over de doelgroepen en de toewijzing van de woningen.

In deze zienswijze gaan wij in op drie punten:

- Behoefte;
- Betaalbaarheid;
- Toewijzing.

Behoefte:

Aangegeven wordt dat de woningbouw in Zevenaar goed op stoom is, maar deze conclusie is te optimistisch en mist belangrijke kritische punten.

- Helaas zijn de laatste jaren geen 200 woningen per jaar opgeleverd. In 2022 zijn 121 opgeleverd en in 2023 55 woningen (bron CBS).
- In Tolkamer zijn in 2022 en 2023; 31 woningen toegevoegd. (Waarvan 12 sociale huurwoningen, 5 in het betaalbare segment en 12 in het vrije segment).
- In Lobith is in 2022 en 2023; 1 woningen opgeleverd.
- In de zienswijze worden enkele locaties aangegeven waar ook woningen worden gerealiseerd. De locaties in Tolkamer zijn niet allemaal in bezit van de gemeente. Daarnaast staan er voor Tolkamer momenteel 27 woningen in de planning (inclusief Kruuthuuske) en voor een locatie wordt een onderzoek gestart voor eventuele woningbouw van 40 à 50 woningen.



- Voor de kern Lobith staan er momenteel 12 woningen in de planning, 4 dure woningen voor de doorstroming en 8 kleinere goedkope koop appartementen voor starters. Deze locaties zijn in bezit van de gemeente.
- De woningbehoefte tot 2030 in Lobith en Tolkamer samen is geraamd op ca. 78 woningen. De cijfers zijn opgenomen in de Woonzorgvisie 2024-2028.
- De vraag naar (betaalbare) woningen groeit nog steeds, terwijl er steeds minder beschikbaar zijn.
- Gezien de achter gebleven toevoeging en de beperkte aantal plannen is de ontwikkeling van het plan Kruuthuuske een gewenste aanvulling voor de kern Tolkamer/Lobith.

Betaalbaarheid:

Het college heeft afgeweken van het oorspronkelijke negatieve advies door de opdracht te geven dat de woningen moeten worden ingezet voor starters. In de overeenkomst is vastgelegd dat er 12 woningen in het goedkopere segment zullen worden gebouwd. De gemeente Zevenaar werkt onder andere op basis van de Woondeal 2.0. De woondeal bevat een aantal prijsgrenzen, die jaarlijks worden geïndexeerd. De indexatie was destijds al voorzien in de Woondeal en volgt de landelijke richtlijnen. Hieronder staan de jaarlijkse grensbedragen:

	Grens Woondeal 2.0 2023	Grens Woondeal 2.0 2024	Grens Woondeal 2.0 2025
Goedkope koop	Max € 250.000	Max € 278.000	Max € 289.000
Betaalbare koop	Max € 355.000	Max € 390.000	Max € 405.000

De prijzen mogen dus niet hoger zijn dan € 289.000,-. De tweede grens betreft de betaalbare koop.

Daarnaast is in de woondeal de volgende afspraak opgenomen: Op regionaal niveau werken we toe naar **twee derde deel betaalbare huur- en koopwoningen**. Om dit te bewerkstelligen werkt elke gemeente toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en **minimaal 30% in de sociale huur**. Dit 30% geldt voor de gemeente als geheel, niet per afzonderlijk project. De grens voor goedkope koop valt binnen het aandeel van de twee derde betaalbare huur- en koopwoningen.

Toewijzing:

Huurwoningen:

Voor de toewijzing van de sociale huurwoningen maken wij in de regio gebruik van een huisvestingsverordening. De regels zijn opgesteld om de toewijzing van woningen op een eerlijke en transparante manier te laten verlopen. Het is niet toegestaan om woningen uitsluitend toe te wijzen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente. Wel is in de verordening het volgende opgenomen; Artikel 8 lid 2: *Een corporatie kan maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen, die voldoen aan de criteria genoemd in artikel 2, met voorrang toewijzen aan woningzoekenden, woonachtig in de gemeente waarin de nieuwbouwwoningen zijn gelegen.*

Koopwoningen:

In Nederland bestaat er geen landelijk systeem voor de toewijzing van koopwoningen aan inwoners van de eigen gemeente. Gemeenten en projectontwikkelaars kunnen echter lokaal beleid voeren en prioriteiten stellen, zodat lokale bewoners voorrang krijgen bij de aankoop van nieuwe woningen. Als gemeente hebben wij hier echter geen algemeen beleid voor, en dat heeft verschillende redenen. Allereerst willen wij de vrije woningmarkt en keuzevrijheid behouden. In Nederland is de woningmarkt over het algemeen vrij, wat betekent dat kopers zelf kunnen kiezen waar zij willen wonen. Het beperken van de woningverkoop alleen tot eigen inwoners zou de keuzevrijheid inperken, wat wij niet wenselijk achten. Daarnaast kan zo'n beperking leiden tot verstoringen op de woningmarkt. Dit zou bijvoorbeeld de vraag naar woningen in populaire regio's kunnen verhogen, terwijl het aanbod in andere regio's afneemt. Dit kan uiteindelijk leiden tot schaarste in bepaalde gebieden en een verminderde diversiteit onder de bewoners van een gemeente. Bovendien werken wij op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening samen met andere gemeenten in de regio. Desondanks is het wel mogelijk om bij de verkoop van woningen bijvoorbeeld eerst alleen in de plaatselijke krant te adverteren of een bord op de locatie te plaatsen, zodat lokale bewoners als eerste op de hoogte zijn van de verkoop.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.

k. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Voor de economische uitvoerbaarheid van het plan is tussen initiatiefnemers en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. We hebben geen inzage gekregen in deze overeenkomst. We weten dus niet of alle in deze zienswijze opgenomen risico's, zoals het risico van planschade, het risico van hogere kosten van ontsluiting door aanpassingen aan de weg, of het kiezen van een andere ontsluiting, de risico's op de opbrengsten als de kring van de personen aan wie de woningen kunnen worden aangeboden wordt beperkt, of als een gedeelte van het bouwplan wordt uitgevoerd in de sociale huursector, in voldoende mate worden afgedekt. Als de uitvoerbaarheid van het plan niet in voldoende mate verzekerd is dan kan geen planologische medewerking aan het plan worden verleend.

Reactie gemeente

De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Daarin zijn de financiële afspraken over de gemeentelijke proceskosten en eventuele planschade opgenomen. Ook is in de overeenkomst opgenomen dat er goedkope koopwoningen gerealiseerd moeten worden (koopwoningen met een verkoopprijs (v.o.n.-prijs) van maximaal € 250.000,00 (prijspeil 2023). De weg heeft onderhoud nodig, maar dit is al meegenomen in het reguliere gemeentelijke wegenonderhoud.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.



I. Inhoudelijk punt uit de zienswijze

Uit kadastraal onderzoek is ons gebleken, dat de initiatiefnemers in 2021 de eigendom hebben verkregen. Zij hebben het perceel gekocht van de vennootschap, die ook het naastgelegen benzinestation in eigendom heeft en waarover een van de initiatiefnemers de directie voerde. In de overdrachtsakte van 17 september 2021 verklaren de kopers dat zij het aangekochte perceel zullen gebruiken als weidegrond, terwijl uit van de gemeente verkregen documenten ons duidelijk is geworden dat zij al vanaf juni 2021, dus voor de aankoop, met de gemeente in gesprek zijn over de ontwikkeling van het bouwplan. Het perceel is gekocht tegen agrarische waarde, maar door de hogere verwachtingswaarde als gevolg van de planontwikkeling is dit geen reële prijs. Omdat het perceel waarschijnlijk onderdeel uitmaakt van een nog niet verdeelde boedel is nog niet duidelijk of de eigendomsoverdracht tegen de genoemde verkoopprijs stand houdt. Zo lang de boedel niet is verdeeld vormt dit waarschijnlijk nog een privaatrechtelijk obstakel voor de uitvoering van het plan. Deze informatie hebben wij verkregen van andere bij de boedelscheiding betrokken personen.

Reactie gemeente

Bij de beoordeling van de aanvraag wordt getoetst aan de publiekrechtelijke kaders vanuit wetgeving en beleid. Alleen wanneer vanuit het privaatrecht sprake is van een evidente belemmering kan dit invloed hebben op de besluitvorming. Er zijn geen evident privaatrechtelijke belemmeringen geconstateerd voor dit project. De aanvrager is bij het kadaster ingeschreven als mede-eigenaar. Er heeft zich tijdens de voorbereiding of de zienswijzenfase ook geen partij gemeld die privaatrechtelijke belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het project kenbaar heeft gemaakt.

Conclusie

De zienswijze is op dit punt:
ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de projectomgevingsvergunning.