

Besluit raad

Besluitnummer 20231214 - 07
Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari"
Zaaknummer collegevoorstel 813671

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 24 oktober 2023;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari', met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.281-ON01 met ingang van 16 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging twee zienswijzen zijn ingekomen;

dat deze zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de bij dit besluit behorende Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en dat deze zienswijzen op onderdelen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 6 december 2023;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 12a van de Woningwet, de Algemene wet bestuursrecht en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. De Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari' met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.281-VG01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. De Crisis-en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaring op het bestemmingsplan;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering
van 14 december 2023.

De raad voornoemd,
de plaatsvervangend griffier,



J. van der Vliet

Behoort bij besluit van de raad
d.d. < datum invullen > ,
Mij bekend de griffier,



(naam)



**Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)
Ontwerpbestemmingsplan 'Doornenburg, Pannerdenseweg locatie
Ancari'**

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari' heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening van 16 maart t/m 26 april 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de bouw van 16 woningen mogelijk gemaakt op de voormalige horecalocatie 'Ancari' en het achterliggende perceel.

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie zijn de namen van reclamanten in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Per zienswijze wordt een samenvatting en beantwoording gegeven.

Inhoud zienswijze 1 d.d. 25 april 2023

1. Reclamanten wonen aan de Blauwe Hoek. Het plan grenst direct aan hun achtertuin. Reclamanten streven een 'nul op de meter' woning na, hetgeen volledig in lijn is met de doelstellingen van de raad. Op de bebouwing in de tuin zijn zonnepanelen aangebracht. Vanwege de ligging van de woning is dit de enige mogelijkheid voor het plaatsen van deze panelen. De zonnepanelen zijn op het westen geplaatst. Ten westen van het perceel zijn woningen gepland. Reclamanten hebben in hun zienswijzen afbeeldingen opgenomen waarmee zij illustreren dat de geplande woningen schaduwwerking veroorzaken en de bezonning op de panelen beperken. Vanaf het eerste contact met de ontwikkelaar zijn deze zorgen kenbaar gemaakt. Ondanks diverse toezeggingen hebben reclamanten geen bezonningsstudie ontvangen. Deze blijkt ook niet te zijn toegevoegd bij het plan. Reclamanten hebben zelf een opzet gemaakt. Hieruit volgt dat zij ongeveer 30% van de huidige opbrengst zullen verliezen. Dat komt neer op 4 MW per jaar. Met de huidige tarieven, gecorrigeerd naar een gemiddelde inflatie van 5% over de komende 25 jaar is dat bijna €70.000,-
2. Hiermee wordt de eis voor een planschadeclaim ruimschoots overschreden. In deze berekening is nog geen rekening gehouden met de afname van de waarde van het onroerend goed. Huizen met 0 op de meter brengen tot wel meer dan 10% op.
3. Ook de plaatsing van bomen en begroeiing grenzend aan de schuur levert mogelijk extra schaduw op.
4. De spaarzame overleggen die reclamanten met de ontwikkelaar hebben gevoerd waren van hun kant vooral passief agressief. Geen enkel voorstel om tot een oplossing te komen lijkt serieus te zijn overwogen.
5. In het geldende bestemmingsplan dient ten minste 3 meter afstand aangehouden te worden tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens. In het huidige plan is deze afstand beperkt tot 1,5 meter, De motivering hiervoor ontbreekt. De bouw zo dicht op de perceelsgrens is een evidente privaatrechtelijke belemmering.
6. Oorspronkelijk was sprake van een perceel. Dit is in 2007 gesplitst. Er zijn erfdienstbaarheden gevestigd. Deze moeten worden gerespecteerd.
7. Op grond van het Burgerlijk Wetboek zijn openingen in de zijgevel niet toegestaan (artikel 5:50). De ontwikkelaar heeft tot op heden geen inzage in de tekeningen willen geven.
8. Uit de toelichting blijkt dat er subsidie zal worden geboden. Voordat de raad over het plan kan stemmen moet hierover duidelijkheid bestaan. Het bevreemdt reclamanten dat voor dit project een subsidie nodig is. Graag ontvangen reclamanten hierover informatie. Dit duidt er volgens reclamanten op dat van een economisch uitvoerbaar plan geen sprake is.

9. Reclamanten verzoeken op grond van de Wet Open Overheid om een kopie van de exploitatieovereenkomst en de planschadeovereenkomst.
10. In de toelichting is aangegeven dat op een deel van de ontwikkellocatie sprake is van bodemverontreiniging. Aangegeven is dat hiermee in de exploitatie rekening is gehouden. Deze exploitatieopzet is niet bij de stukken gevoegd. Reclamanten vragen zich af of wel voldoende rekening is gehouden met de kosten van alle onderzoeken en saneringen. Ook is de vraag of de woningen –gelet op de bodemgesteldheid- wel gerealiseerd kunnen worden.
11. Reclamanten hebben zich verdiept in de financiële situatie van de ontwikkelaar. Uit de bij de KvK gedeponeerde jaarcijfers blijkt dat deze voor het boekjaar 2020 niet tijdig zijn gedeponneerd. Dit is een economisch delict.
12. De financieringsstructuur is volgens reclamanten niet gezond. Reclamanten concluderen uit de jaarrekeningen dat geldverstrekkers niet makkelijk zullen overgaan tot een kapitaalinjectie. Een financiële tegenvaller bij een ander project kan de uitvoering van het project in gevaar brengen.
13. De latente planschadevergoeding dan wel nadeelcompensatie eis die in het verschiet ligt voor de gemeente en de mogelijkheid om deze ook daadwerkelijk te kunnen verhalen, zou gelet op de onduidelijke financieringsconstructie van de ontwikkelaar moeten leiden tot:
 - een Bibob toets conform de gemeentelijke beleidsregels.
 - Een uitgebreide analyse van de verhaalmogelijkheden
 - Opmaken van een exploitatieplan met subsidie en planschadeovereenkomst met extra garanties.
14. Een door reclamanten op te starten beroepsprocedure bij de Raad van State zal verder uitstel opleveren met toenemende financiële onmogelijkheid om het plan te realiseren.
15. De activiteiten van Vos maken het toevoegen van woningen in de nabije omgeving van het bedrijf niet mogelijk. Met de geplande uitbreiding vindt er een verdrievoudiging plaats van de woningvoorraad binnen de nu niet toegestane zone van 50 meter. In paragraaf 4.1.5 in de toelichting wordt ingegaan op de geluidsoverlast van Vos. Op basis van de VNG richtafstanden vallen de activiteiten van het bedrijf onder milieucategorie 3.2. In het plan wordt een rustig woongebied mogelijk gemaakt. De directe omgeving van Vos is ook als zodanig te beschouwen. Reclamanten betwisten dat sprake is van een gemengd gebied. De afstand tussen Vos en een rustig woongebied moet 100 meter bedragen.
16. Er kan niet aan de eisen van het Activiteitenbesluit worden voldaan ter zake van de nieuwe woningen. Reclamanten vragen zich af of door het plaatsen van afschermingen wel een deugdelijk woon- en leefklimaat in de woningen wordt bereikt.
17. In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat aan Vos een maatwerkvoorschrift opgelegd moet worden. Niet gebleken is dat dit is gebeurd.
18. Het plan voldoet niet ten aanzien van geur en stof. De enkele opmerking dat Vos stof zal voorkomen volstaat niet en is ook niet aan Vos als verplichting opgelegd.
19. Het is evident dat (ook in het verleden) richtafstanden, omgevingstypen en functiemenging niet correct zijn toegepast, noch is deugdelijk gemotiveerd waarom nu van deze richtafstanden tot 100% wordt afgeweken.
20. Voor wat betreft het akoestisch onderzoek: de inrichting van de Pannerdenseweg is zodanig dat veel auto's hier te hard rijden. De geluidsbelasting zal hierdoor hoger zijn. Daarnaast is geen onderzoek gehouden met de verkeerstoename door het plan 'de Blauwe Hoek'.
21. In paragraaf 4.4 ontbreekt een verkeersonderzoek. Dit klemmt een te meer door de aanleg van een fietspad vanaf de Hoppenhof en achterliggende wijk naar de Pannerdenseweg waarvoor meer kwetsbare verkeersdeelnemers gebruik zullen maken van deze uitrit en oversteekplaats. Hier wordt regelmatig te hard gereden.
22. De afstand tot de geitenhouderij is 1 kilometer, terwijl de GGD tenminste 2 kilometer adviseert. De berekening in de toelichting raakt kant noch wal. Het is niet bekend door wie dit is opgesteld. Het advies van de GGD kan niet terzijde worden gelegd.
23. Voor de woningen aan de Pannerdenseweg is zeer aannemelijk dat deze lichthinder zullen ondervinden van verkeer dat het dorp inrijdt. Het niet uitvoeren van een lichthinderstudie is een ommissie.

24. Gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden is een toename van stikstof te verwachten. Hiermee is geen dan wel onvoldoende rekening gehouden. Reclamanten zijn van mening dat er een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.
25. De parkeerberekening is niet juist. Daarom is van een zorgvuldige besluitvorming geen sprake. Tevens is geen sprake van een deugdelijke motivering.
26. Gezien de inhoudelijke, procedurele en financiële risico's die voor zowel gemeente als ontwikkelaar aan dit plan kleven verzoeken reclamanten de raad om af te zien van vaststelling van het plan.
27. Het eerder aan reclamanten ter oren gekomen plan waarbij op de plek van Ancari een appartementencomplex zou komen, een doorgang voor ontsluiting van de Hoppenhof en het plaatsen van enkele vrijstaande woningen heeft meer kans van slagen.

Beantwoording zienswijze 1

1. Om een goed beeld te krijgen van de schaduw-/bezonningssituatie na realisatie van de nieuwbouw is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 bij deze reactienota gevoegd. Met deze studie is de schaduwwerking van de nieuwe woningen inzichtelijk gemaakt. Hierbij is uitgegaan van de nieuwe situatie zoals deze in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Voor de studie van de bezonningssituatie is een 3D model gemaakt. Dit model is zodanig geografisch bepaald dat de exacte zonnestand van de nieuwe situatie gesimuleerd kan worden. Uit de bezonningsstudie blijkt op 21 maart en 21 september aan het einde van de middag sprake is van een toename van schaduw richting de bijgebouwen waarop de zonnepanelen liggen. Op die momenten is er dan ook enige zonlichtafname op de zonnepanelen. Op de andere momenten zal dit, al naar gelang de datum en de tijd, net wat meer of minder zijn. In de bezonningsstudie is ook gekeken naar de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan toestaat ter plaatse van de gronden die qua bezonning relevant zijn. Op grond van het bestemmingsplan 'Kern Doornenburg' zijn de percelen bestemd als 'Wonen' met nadere aanduiding 'erf'. Ter plaatse mogen bijgebouwen worden gebouwd met een maximale goot- en nokhoogte van 3,5 en 5,5 meter. Dit staat nog los van de vergunningvrije mogelijkheden op grond van artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarnaast bestaat in de huidige situatie de mogelijkheid om de gronden te voorzien van opgaande beplanting. Er mogen binnen de bestemming 'Wonen' tuinen worden aangelegd waarin bomen of hagen kunnen staan. Dat die er op dit moment feitelijk niet -of slechts beperkt- zijn, doet daar niet aan af. Ook zonder het voorliggende bestemmingsplan kunnen reclamanten worden geconfronteerd met een situatie die invloed heeft op de opbrengst van de zonnepanelen. Daarnaast bestaat er in het ruimtelijke ordeningsrecht niet zoiets als een recht op onbelemmerd zonlicht op zonnepanelen. Op grond van het vorenstaande concluderen wij dat het bestemmingsplan op zichzelf niet leidt tot een onaanvaardbare beperking van de zonlichtinval op de zonnepanelen van reclamanten.
2. Voor wat betreft de door reclamanten gestelde waardevermindering verwijzen wij naar de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschadevergoeding (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Dit verzoek dient gericht te worden aan het college van B&W binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden
3. Begroeiing of de aanwezigheid van bomen kan inderdaad gevolgen hebben voor de opbrengst van de zonnepanelen. Dit is echter niet direct gerelateerd aan de wijziging van het bestemmingsplan. Ook binnen het regime van het huidige bestemmingsplan "Kern Doornenburg" kunnen hier bomen worden geplant (zie ook onze reactie onder punt 1).
4. Op verschillende momenten heeft de ontwikkelaar omwonenden en belangstellenden geïnformeerd over het plan. Deze bijeenkomsten vonden plaats op 7 september 2021, 29 november 2022 en 28 maart 2023. Op deze laatste avond in het dorpshuis in Doornenburg waren ook medewerkers van de gemeente aanwezig. Op deze avond is belangstellenden de gelegenheid geboden om kennis te nemen van de plannen en het ontwerpbestemmingsplan. Deze bijeenkomst verliep in een positieve sfeer. Als gemeente zijn wij niet aanwezig geweest bij de gesprekken tussen de ontwikkelaar en individuele omwonenden. Wij weten dus niet hoe deze gesprekken zijn verlopen. Het gaat in dit geval om een particulier initiatief. Als het gaat om de informatieverstrekking is de rol van de gemeente beperkt. Het

informer en betrekken van omwonenden bij een initiatief is in principe de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. In het kader van de ruimtelijke procedure hebben wij op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgegeven van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

5. In het geldende bestemmingsplan “Kom Doornenburg” is inderdaad bepaald dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan bedraagt deze afstand 2 meter. Dat is korter dan 3 meter, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt achten wij een kortere afstand aanvaardbaar. De tuin achter de woning van reclamanten is ca. 17 meter diep, dus het is niet zo dat de nieuwe woningen dicht op de woning van reclamanten worden gebouwd. De stelling dat hier sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering kunnen wij niet volgen. Desalniettemin is in overleg met de initiatiefnemer gekeken of de situering van de bouwvlakken grenzend aan de percelen van reclamant (en de indieners van zienswijze 2) aangepast kan worden, zodat de afstand wat vergroot kan worden. Dit heeft geleid tot een gewijzigde situering van deze bouwvlakken. In onderstaande afbeelding en in paragraaf 3 van deze reactienota worden deze wijzigingen inzichtelijk gemaakt.



6. Wij gaan ervan uit dat reclamant doelt op de erfdienstbaarheden van de percelen Blauwe Hoek 68a en b. De vorige eigenaar van deze percelen had ook het achterliggende perceel, waar nu nieuwbouw wordt gerealiseerd, in bezit. Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de erfdienstbaarheden die zijn gevestigd. De naleving van erfdienstbaarheden is een privaatrechtelijke aangelegenheid. Het voorliggende plan heeft geen gevolgen voor de erfdienstbaarheden die zijn gevestigd en de erfdienstbaarheden staan niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.
7. Op grond van het burendrecht (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek) is het niet toegestaan om binnen 2 meter van de erfgr en s ramen af andere muuropeningen te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Bij de uitwerking van het bouwplan zal de ontwikkelaar hier inderdaad rekening mee moeten houden. Overigens is er van de woningen op dit moment alleen een voorlopig ontwerp, dus er zijn nog geen definitieve bouwtekeningen die aan omwonenden getoond kunnen worden.
8. Gebleken is dat de herontwikkeling zonder een financiële bijdrage vanuit de gemeente financieel-economisch niet haalbaar is. Er is sprake van een tekort op de directe project- en proceskosten in de grondexploitatie van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft daarom om een bijdrage vanuit de reserve inzet woningbouw verzocht. Om in aanmerking te kunnen komen voor een bijdrage vanuit de reserve inzet woningbouw moet voldaan worden aan de criteria zoals gesteld in de Verordening inzet woningbouwsubsidie stadsregio Arnhem Nijmegen (KAN) in de gemeente Lingewaard. Op grond van deze verordening kan het college subsidies verstrekken voor projecten en activiteiten ter bevordering van de ver- en nieuwbouw van woningen in het algemeen en het realiseren van betaalbare woningen in het bijzonder. Om het tekort aan te tonen heeft de ontwikkelaar de grondexploitatie aangeleverd. Deze

grondexploitatie is beoordeeld. Hieruit bleek dat sprake is van een reëel tekort. De subsidie leidt er juist toe dat sprake is van een uitvoerbaar plan.

9. Wij hebben dit punt aangemerkt als een formeel verzoek op grond van de Wet open overheid. Binnen dat kader is beoordeeld welke stukken met reclamant gedeeld kunnen worden. Deze procedure staat los van deze bestemmingsplanprocedure. De gevraagde stukken zijn inmiddels verstrekt.
10. In paragraaf 4.1.1 van de plantoelichting wordt ingegaan op de bodemkwaliteit van het plangebied. Voor het zuidwestelijke deel van het plangebied is in 2018 al een onderzoek verricht (vanaf p 110 e.v. in de bijlage). Belangrijkste conclusie uit dat onderzoek is dat er op twee locaties sprake is van een bodemverontreiniging met PAK's. Om te onderzoeken of dit de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan in de weg staat is een opgave opgevraagd om tot sanering over te gaan. Bekend is dat deze vervuiling er is en in de exploitatie wordt er daarom rekening gehouden met de geraamde kosten. Nadat de bodem is gesaneerd is deze geschikt voor de realisatie van woningen. De exploitatieopzet is inderdaad niet bij de stukken gevoegd. Deze informatie is in vertrouwen met de gemeente gedeeld. Openbaarmaking zou inzicht geven in de financiële positie van de ontwikkelaar, waardoor deze economisch nadeel zou kunnen lijden.
11. Reclamanten maken zich zorgen over de solvabiliteit en de financiële gezondheid van het bedrijf van de ontwikkelaar. Dit zou volgens reclamanten aanleiding zijn om een Bibob-onderzoek uit te voeren. Een Bibob-onderzoek wordt uitgevoerd om te voorkomen dat wij als gemeente criminele activiteiten faciliteren. Wij hebben geen enkele aanleiding om te twifelen aan de integriteit van de ontwikkelaar van het voorliggende plan. Op grond van de gemeentelijke beleidsregels Wet Bibob zien wij geen signalen die aanleiding zijn om een Bibob-onderzoek te starten.
12. Zie onze reactie onder punt 11.
13. Zie onze reactie onder punt 11.
14. Een beroepsprocedure bij de Raad van State leidt altijd tot vertraging. Dit kan inderdaad nadelige financiële gevolgen hebben voor de ontwikkelaar. Er is echter geen aanleiding om te concluderen dat de economische uitvoerbaarheid hierdoor onder druk komt.
15. Rondom het plangebied is sprake van een woongebied. Er is één bedrijf relevant om rekening mee te houden en dat is Transportbedrijf Vos. Het bedrijfsterrein ligt direct naast een aantal bestaande woningen en naast de drie rijwoningen aan de Hoppenhof. Ook de woningen aan de Pannerdenseweg liggen op korte afstand van het bedrijf. Van een gemengd gebied als bedoeld in de VNG-richtlijn is inderdaad geen sprake. Aan de richtafstanden wordt niet voldaan. Onderzocht is of het toch mogelijk is om hier woningen te bouwen. Hierbij moet worden aangetoond dat sprake is van een aantoonbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mag het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering worden beperkt. In paragraaf 4.1.5 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect milieuzonering. Met het doortrekken van de bestaande geluidswerende keerwand kan ter plaatse een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.
16. Uit paragraaf 4.1.5. en het akoestisch onderzoek naar het bedrijfsgeluid, dat als bijlage 5 bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd blijkt de richtwaarden uit het Activiteitenbesluit worden overschreden. Door het plaatsen van schermen wordt de geluidsbelasting aanzienlijk lager. In dat geval kan slechts op 1 punt net niet aan de richtwaarde van 50 dB(A) worden voldaan. Om dit op te lossen kan aan het bedrijf een maatwerkvoorschrift worden opgelegd.
17. Dit maatwerkvoorschrift is (nog) niet opgelegd. Dit is een apart besluit, dat los staat van het voorliggende bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het bedrijf haar activiteiten kan voortzetten waarmee is aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.
18. In de vergunning op grond van de Wet milieubeheer die aan Vos is verleend zijn voorschriften opgenomen ter voorkoming van de verspreiding van stof. Zo moet het terrein regelmatig worden geveegd zodat stofontwikkeling wordt voorkomen. Ook moeten, als het weer daartoe aanleiding geeft, maatregelen worden genomen voor het bevochtigen van de stuifgevoelige materialen.
19. Zoals in de bestemmingsplantoelichting is verwoord, kan inderdaad niet worden voldaan aan de VNG-richtafstanden. In de plantoelichting is gemotiveerd waarom in dit geval kan worden afgeweken van deze richtlijnen.

20. Bij een onderzoek naar wegverkeerslawaaï geldt de toegestane snelheid als uitgangspunt. Voor het onderzoek is het bureau uitgegaan van de juiste uitgangspunten, waaronder de toegestane snelheid op de wegen rond het plangebied. Het kan zijn dat er in de praktijk soms harder wordt gereden, maar de snelheidsnorm is het uitgangspunt.
21. Paragraaf 4.4 van de plantoelichting gaat in op de verkeerskundige aspecten en het parkeren. Voor een uitvoerig onderzoek naar de verkeerskundige gevolgen van het plan op de omliggende wegen is geen aanleiding. Het gaat om een bouwplan van 16 woningen. Parkeren vindt plaats binnen het plangebied en de verkeersafwikkeling vindt plaats via de Pannerdenseweg. De gevolgen voor de verkeerssituatie in het omliggende gebied zijn beperkt.
22. Het RIVM heeft in 2020 het rapport GGD-richtlijn medische milieukunde opgesteld. Hierin staan handvatten voor de GGD om op uniforme wijze te kunnen adviseren bij o.a. ruimtelijke ontwikkelingen over de relatie tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. In het kader van het programma Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden (hierna VGO) zijn onderzoeken uitgevoerd naar de gezondheid van mensen die in de nabijheid van veehouderijen wonen. Naar aanleiding van deze VGO-onderzoeken zijn er consistente aanwijzingen dat er een grotere kans is op longontsteking binnen een zone rondom geitenhouderijen. Het verband wordt verondersteld causaal te zijn. Er wordt nog vervolgonderzoek uitgevoerd (VGO-III). De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht. Een groot deel van de gemeente Lingewaard ligt binnen een afstand van 2 kilometer van een geitenhouderij. Bij iedere ontwikkeling binnen deze zone wordt daarom een afweging gemaakt. Buro SRO, de opsteller van het bestemmingsplan, heeft de berekening in paragraaf 4.1.7 uitgevoerd. De gemeente heeft hiermee ingestemd. De stelling dat de berekening kant noch wal raakt wordt door reclamant overigens niet nader onderbouwd.
23. Aan de zijde van de Pannerdenseweg worden drie woningen gerealiseerd. De woning op de hoek Pannerdenseweg-Blauwe Hoek wordt deels omzoomd door een haag. Ook aan de voorzijde van de woningen zullen hagen worden geplaatst met een hoogte van ca. 1 meter. Het is niet uitgesloten dat de bewoners van de nieuwe woningen enige hinder zullen ondervinden van koplampen van automobilisten die via de Pannerdenseweg Doornenburg inrijden. Gelet op de hagen die worden geplaatst zal deze overlast beperkt blijven.
24. Het rapport is opgesteld in november/december 2022, in die periode deed de Raad van State de uitspraak waardoor een streep werd gezet door de bouwvrijstelling. Bij het aanpassen van het rapport is paragraaf 2.4 abusievelijk niet verwijderd. Dit alles doet niets af aan de uitkomsten het onderzoek. Uit de voortoets blijkt dat geen sprake is van een significante toename van stikstofdepositie. Er is dus geen vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming.
25. Het klopt dat de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan als het gaat om het parkeren niet helemaal duidelijk is. Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting aangepast.
26. Gelet op de beantwoording van bovenstaande zienswijzen zijn er geen inhoudelijke, procedurele en financiële belemmeringen die aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.
27. Dit plan is bij ons niet bekend. Aan de orde is het voorliggende bestemmingsplan, dat bestaat uit 16 woningen. Dit plan is door de initiatiefnemer ontwikkeld en aan de gemeente voorgelegd. Het plan past binnen de relevante gemeentelijke beleidskaders. Aangetoond is dat het plan uitvoerbaar is. Hiertoe zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd die als bijlagen bij de stukken zijn gevoegd. Ook vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt zijn wij van oordeel dat het voorliggende plan een passende herontwikkeling op deze locatie is.

1. Reclamanten wonen aan de Blauwe Hoek op een perceel direct grenzend aan het plangebied. Reclamanten vinden de opzet van het plan te krap, zowel voor toekomstige bewoners als voor omwonenden. Hoewel reclamanten voorstander zijn van een herontwikkeling, is er geen draagvlak voor het voorliggende plan.
2. Reclamanten zijn teleurgesteld in de wijze waarop door de ontwikkelaar invulling is gegeven aan de omgevingsdialoog. In de toelichting worden slechts 2 zinnen gewijd aan het “verslag inspraak”. Dit geeft precies aan hoe serieus de ontwikkelaar de inspraak van omwonenden neemt. Met vragen en suggesties van omwonenden is niets gedaan. Zeker bij direct omwonenden is geen breed draagvlak voor de plannen. Alleen de commerciële belangen van de ontwikkelaar blijken van belang te zijn.
3. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is onvoldoende gemotiveerd. Het college heeft besloten dat geen m.e.r.-beoordeling nodig is. Uit het besluit blijkt niet wat wordt bedoeld met de *“opgestelde vormvrije plan-m.e.r.-beoordeling ten behoeve van het genoemde ontwerpbestemmingsplan”*. Voor het ontwerpbestemmingsplan Ancari is een eigen beoordeling nodig. Reclamanten verwijzen naar de vereisten die volgens www.infomil.nl gelden voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Geconstateerd wordt dat bij de stukken geen aanmeldingsnotitie is gevoegd. Daarnaast geeft het college in haar besluit geen motivering op alle criteria van bijlage III bij de Europese richtlijn. Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat dit per criterium deugdelijk gemotiveerd moet worden.
4. De letterlijke tekst uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan onder 4.1.8 geeft reden tot andere conclusies. Hier wordt uitgesloten dat belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Alle reden dus om wel een m.e.r. uit te voeren.
5. Het stedenbouwkundige plan is veel te krap van opzet en niet passend in het gebied waar veelal veel ruimte tussen woningen is. Dit geldt vooral voor het oostelijke deel van het gebied. Twee à drie woningen minder zou de situatie een stuk leefbaarder maken.
6. Tussen de meest oostelijke woningen en de erfgronden van de bestaande woningen aan de Blauwe Hoek 68a en b is de afstand te kort. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het zelfs mogelijk om bijgebouwen tegen de erfgronden te bouwen. In het geldende bestemmingsplan Doornenburg is bepaald dat tussen hoofdbebouwing en de zijdelingse perceelsgrenzen een afstand van 3 meter vrij moet blijven. Reclamanten pleiten er nogmaals voor om alle woningen meer richting het westen te plaatsen.
7. De privacy in de tuin van reclamanten wordt ernstig aangetast als de nieuwe woningen aan de oostzijde ramen krijgen. Reclamanten pleiten ervoor om als eis op te nemen dat woningen aan de oostzijde geen ramen hebben.
8. Reclamanten hebben zonnepanelen op de schuur liggen. Deze zijn gericht op het westen en zullen aanzienlijk last krijgen van de schaduw van de woningen. Dat leidt tot een beperking van duurzame energieopwekking en financiële schade.
9. In de regels wordt ruimte gemaakt voor evenementen en jongeren ontmoetingsplaatsen. Tijdens de informatieavond heeft reclamant hierover gesproken met de betrokken ambtenaren. Reclamant gaat ervan uit dat deze regels geschrapt zullen worden.
10. Uit het feit dat subsidie nodig is voor het project is duidelijk dat het op zichzelf niet economisch uitvoerbaar is. Gezien de onduidelijke meerkosten door de benodigde bodemsanering en te verwachten planschadeverzoeken loopt de gemeente een groot risico. Het is niet wenselijk dat de gemeente de commerciële activiteiten van een ontwikkelaar sponsort. Om dit te voorkomen moet de gemeente een exploitatieplan inclusief planschadeovereenkomst vaststellen.
11. De stikstofvoortoets is verwarrend. In 2.4 wordt ten onrechte gesteld dat met een beroep op de bouwvrijstelling de aanlegfase niet gemodelleerd hoeft te worden. In de rest van het document lijkt deze fase wel meegenomen te zijn. Ook bijlagen 2 en 3 ontbreken. De voortoets is niet overtuigend een het is dus niet duidelijk of sprake is van mogelijk negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden.
12. De parkeerbehoefte die in paragraaf 4.4 wordt vermeld klopt niet. Dit moet geen 34, maar 33 zijn.

Reactie zienswijze 2

1. Wij delen deze visie niet. Wij zijn van mening dat het plan ruimtelijk gezien en dus ook qua dichtheid past binnen de omgeving. Desalniettemin is, naar aanleiding van de zienswijzen en de gesprekken met

de indieners van zienswijze 1 en 2, de situering van de bouwvlakken aangepast. Het meest nabijgelegen bouwvlak is verplaatst en ligt nu ca 3 meter verder van de perceelsgrens van reclamant. Voor wat betreft het draagvlak: op 28 maart 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd in het dorpshuis in Doornenburg. Ook de gemeente was hierbij aanwezig. Op deze avond is belangstellenden de gelegenheid geboden om kennis te nemen van de plannen en het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze avond werd door een aantal aanwezigen enthousiast gereageerd op het plan. Gelet op het relatief beperkte aantal zienswijzen dat wij hebben ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan (twee) is het de vraag in hoeverre er in de omgeving geen draagvlak is voor het plan.

2. Het gaat om een particulier initiatief. Als het gaat om de informatieverstrekking en de wijze waarop een ontwikkelaar communiceert met de omwonenden is de rol van de gemeente beperkt. Dit is in principe de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. In het kader van de ruimtelijke procedure hebben wij op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgegeven van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Als gemeente zijn wij niet aanwezig geweest bij de gesprekken met individuele omwonenden. Wel hebben wij begrepen dat er na afloop van de zienswijzeperiode (op 12 juni 2023) een gesprek heeft plaatsgevonden tussen reclamanten en de initiatiefnemer. Laatstgenoemde heeft aangegeven dat dit gesprek in een positieve sfeer is verlopen.
3. Hoewel alle informatie die in een meldnotitie wordt opgenomen ook in de bestemmingsplantoelichting staat, had de ontwikkelaar inderdaad een meldnotitie moeten aanleveren. Wij hebben initiatiefnemer verzocht om alsnog een meldnotitie aan te leveren. Op basis daarvan heeft het college een nieuw besluit genomen. De conclusie blijft onveranderd: er zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten die het doorlopen van een m.e.r. procedure noodzakelijk maken.
4. Deze zinsnede klopt inderdaad niet. Het gaat om een verschrijving. De tekst is aangepast.
5. Voor onderhavig plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt onder meer nader ingegaan op de inrichting van de kavels, de vormgeving van de bebouwing en de architectuur. Met onderhavige ontwikkeling wordt beoogd een dorps woonmilieu te creëren. Het plan voorziet in het toevoegen van 16 grondgebonden woningen, waarbij de woningen in het middengebied wordt gebouwd in een hofstructuur. Het programma bestaat uit verschillende woningtypen, waarmee wordt aangesloten bij het gevarieerde beeld in Doornenburg. Deze woningtypologie sluit aan op de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Wij zijn van mening dat het plan ruimtelijk gezien en dus ook qua dichtheid past binnen de omgeving. Wel is de situering van de meest oostelijk gelegen bouwvlakken aangepast.
6. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er op 12 juni 2023 een gesprek plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en reclamant. Naar aanleiding daarvan is de situering van de bouwvlakken grenzend aan de percelen van reclamant (en de indieners van zienswijze 1) aangepast, zodat de afstand wat vergroot kan worden. Dit heeft geleid tot een gewijzigde situering van deze bouwvlakken. In paragraaf 3 van deze reactienota worden deze wijzigingen inzichtelijk gemaakt.
7. Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1.7.
8. Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1.1.
9. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan "Kom Doornenburg". In het voorliggende bestemmingsplan zijn inderdaad geen evenementen, terrassen of jongerenontmoetingsplaatsen voorzien. Deze mogelijkheid wordt dan ook uit de planregels geschrapt. Artikel 3.1 van de planregels wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.
10. Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1.8. Overigens is met de ontwikkelaar een realisatieovereenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.
11. Het rapport is opgesteld in november/december 2022, in die periode deed de Raad van State de uitspraak waardoor een streep werd gezet door de bouwvrijstelling. Bij het aanpassen van het rapport is paragraaf 2.4 abusievelijk niet verwijderd. Bijlage 2 en 3 zijn beschikbaar en worden alsnog bij de vast te stellen stukken gevoegd. Dit alles doet niets af aan de uitkomsten het onderzoek. Uit de voortoets blijkt dat geen sprake is van een significante toename van stikstofdepositie. Er is dus geen vergunning nodig op grond van de Wet natuurbescherming.
12. Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 1.25.

3. Overzicht wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen die zijn ingediend over het ontwerpbestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

Planregels

Naar aanleiding van zienswijze 2.9 is artikel 3.1 aangepast. De jongerenontmoetingsplaatsen, evenementen en terrassen komen te vervallen.

Artikel 3 Verkeer - Verblijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer - Verblijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. ~~jongerenontmoetingsplaatsen;~~
- f. hondenuitlaatplaatsen;
- g. kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. duikers;
- l. oeververbindingen (bruggen);
- m. ~~evenementen;~~
- n. ~~terrassen;~~

Artikel 3.3.2 (Evenementen) is in zijn geheel komen te vervallen

3.3.2 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. ~~Het evenement is toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).~~
- b. ~~Het evenement duurt maximaal 15 dagen aaneengesloten, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.~~
- c. ~~Een locatie wordt niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement gebruikt.~~
- d. ~~Er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan inherent aan het toegestane evenement.~~
- e. ~~Er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën en/of rommelmarkten.~~
- f. ~~Er vindt geen recreatief nachtverblijf ter plaatse plaats.~~
- g. ~~In de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien.~~

h. ~~Het evenement leidt niet tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.~~

i. ~~Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:~~

- ~~1. de verkeersveiligheid;~~
- ~~2. de milieusituatie;~~
- ~~3. het woon- en leefklimaat;~~
- ~~4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond.~~

Bestemmingsplantoelichting

- Naar aanleiding van zienswijze 2.3 en 2.4 is paragraaf 4.1.8 aangepast. Ook is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld, op basis waarvan het college een nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit heeft genomen.
- Naar aanleiding van zienswijze 1.25 en 2.12 is paragraaf 4.4 aangepast. Ter verduidelijking is een parkeerbalans opgenomen.
- Ambtshalve is paragraaf 2.2, waarin het bouwplan wordt beschreven, aangepast.

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijze 2 is initiatiefnemer in gesprek gegaan met de indieners van de zienswijze. Dit heeft ertoe geleid dat het bouwvlak in het zuidoostelijke deel van het plangebied wordt verplaatst. Daardoor wordt de afstand van de nieuwe woningen tot het perceel van reclamanten groter. Daarnaast is de bouwhoogte teruggebracht van 8,5 naar 8 meter. Dat geldt ook voor de 3 woningen aan de Pannerdensweg. Hier is de bouwhoogte teruggebracht van 9,5 naar 9 meter.

Ook wordt het bouwvlak achter het perceel van reclamant 1 gewijzigd. De 'inspringing' komt te vervallen. Hierdoor wordt de afstand van de nieuwe woningen tot het perceel van de reclamant groter.





Bijlage 1: naam en adres van reclamant

Alleen toe te voegen in analoge exemplaar

Bijlage 2: schaduw-/bezonningsstudie