INGEKOMEN 2 6 JULI 2022

Aan Gemeenteraad van Lingewaard,

Postbus 15,

6680 AA Bemmel

Betreft: zienswijze m.b.t. ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Molenstraat en Kruisstraat 25 Gendt'

Doornenburg, 25 juli 2022

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Wij hebben kennisgenomen van het voornemen om 4 huizen te bouwen in het buitengebied tussen Gendt en Doornenburg recht tegenover ons huis. Daar hebben wij grote bezwaren tegen. Wij zullen die bezwaren hieronder toelichten.

Toelichting van onze woonsituatie
Na een langdurige speurtocht hebben wij in 2014 boerderij Bouwlust gekocht, een beeldbepalende boerderij van bouwjaar 1926. Ons oog viel op deze boerderij omdat wij een woning zochten in het buitengebied waarbij wij vrij konden wonen (geen woningen binnen een straal van 100 meter). Wij zochten iets dat groot genoeg was om er met twee gezinnen te wonen om wederzijdse hulp mogelijk te maken en zo langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Wij wilden ook graag een bijdrage leveren aan het behoud van het karakter van de streek. Dit sloot goed aan bij de Structuurvisie Lingewaard waarbij voor dit gebied gesproken werd over het belang van een open gebied waarbij veel ruimte is voor toerisme rond Doornenburg.

Sinds die tijd hebben wij veel geld en tijd gespendeerd om de woning te moderniseren met behoud van het oorspronkelijke karakter. Verder hebben we het erf met de hulp van het Gelders Landschap aangepast zoals dat past bij dit soort boerderijen in deze streek.

In oktober 2020 heeft u een besluit genomen over de mogelijkheid van woningsplitsing voor de niet meer agrarisch gebruikte grote beeldbepalende gebouwen in het buitengebied. De argumentatie hiervoor sluit aan bij de Structuurvisie op het buitengebied. Het bouwen van luxe woningen in de omgeving doet geen recht aan de doelen van het door u geformuleerde beleid.

Persoonlijke bezwaren
Enkele jaren geleden zijn naast ons ook 2 huizen gebouwd in het kader van de rood voor rood regeling. Zodra de bouw is toegestaan gaan toekomstige eigenaren en de toezichthoudende ambtenaren aan de slag zonder rekening te houden met de bestaande beeldbepalende gebouwen.. Bij de bouw is besloten dat deze huizen aanzienlijk hoger gebouwd dienden te worden waardoor er een soort terp is ontstaan die abrupt eindigt bij onze erfgrens. Bij heftige buien komt ons erf nu onder water te staan. Het te bebouwen kavel was zo beperkt dat de schuur pal op de erfgrens is gebouwd. Om die reden hebben wij ons huis aangepast met uitzicht en terras aan de andere zijde

van de woning. Deze problemen heb ik bij de ODRA gemeld bij aanvang van de bouw maar daar is niets mee gedaan. Dit geeft weinig vertrouwen in toekomstige bouwactiviteiten in de buurt,

Drie van de geplande huizen krijgen een uitweg via een nieuw te leggen zijstraat op de Molenstraat iets ten noorden van onze woning. Dat is de locatie op ons erf waar we nu buiten kunnen zitten en waar onze woonkamer en slaapkamer ligt. Eventuele bouwactiviteiten leiden tot veel overlast door zwaar verkeer en veel herrie. De uitrit zal gedurende de avond en nacht zorgen voor auto's met licht dat precies onze kamer en slaapkamer zal inschijnen. Dat is volstrekt ongewenst en zal ons woongenot ernstig aantasten.

De aanleiding

De aanleiding voor de bouw van deze woningen is het oplossen van de al jarenlang bestaande problemen aan de Kruisstraat te Gendt. Voor zover ons bekend spelen deze problemen al heel erg lang en heeft de betreffende ondernemer en de gemeente in het verleden onvoldoende doortastend gehandeld om de problemen te beëindigen. Het realiseren van de woningen moet dan ook gezien worden als het realiseren van voor de gemeente gratis geld waarmee deze onverkwikkelijke situatie kan worden afgekocht. Ons lijkt dit in het licht van de afwegingen van alle belangen een bestuurlijk onjuiste gang van zaken en een beloning van ongewenst gedrag.

Strijdig met gemeentelijk beleid

In de beleidsnota verruiming woonbeleid van 2020 (raadsvergadering 15 oktober 2020) staat in bijlage 1:

"2 Het buitengebied is in beginsel landelijk, groen, open en agrarisch.....Vanwege de kwaliteit van de omgeving die we Landelijk en groen willen houden geldt: ja mits wonen niet leidt tot meer bebouwing en mits wonen geen belemmering oplevert voor agrarische bedrijven. Het realiseren van een woning is daarom gekoppeld aan het gebruik maken van bestaande gebouwen of aan sloop en vervangende nieuwbouw"

Het plan voldoet niet aan deze voorwaarden en is daarmee strijdig met het gemeentelijk beleid.

De verkeerssituatie

De Molenstraat is naast de toegangsweg voor de aanwonenden ook een veel gebruikte straat voor wandelaars en fietsers waarvan wij vaak te horen krijgen hoe het landschap gewaardeerd wordt. De laatste jaren wordt de straat steeds meer gebruikt door forensenverkeer vanuit een deel van Doornenburg en vanuit Hulhuizen. Het aantal woningen in dit gebied neemt behoorlijk toe en daarmee ook het verkeer. Door de veelal hogere snelheden van dit verkeer neemt de veiligheid voor fietsers en wandelaars af. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de toename van het verkeer beperkt genoemd en wordt afgedaan als dat het geen problemen zal geven. Voor het huidige gebruik van deze straat is iedere toename ongewenst. Om de omgeving van Doornenburg toeristisch aantrekkelijk te houden is de Molenstraat als wandel en fietsroute heel belangrijk.

De gezondheidssituatie van toekomstige bewoners

De huizen zijn voorzien in het agrarisch gebied waar twee intensieve veehouderij bedrijven zijn gevestigd, één voor legkippen en één voor melkgeiten. Het legkippen bedrijf is gelegen op 350 tot 450 m van de geplande woningen en de geitenhouderij op 250 tot 300 m. De risico's van deze bedrijven voor toekomstige bewoners worden in de toelichting bij het concept inrichtingsplan onvolledig en deels onjuist beschreven.

In het advies van de GGD van 3 december 2021 staat het volgende:

"Uit het onderzoek Veehouderij Gezondheid Omwonenden (VGO) blijkt opnieuw, na toevoegen van de onderzoeksresultaten uit 2017-2019, dat longontsteking vaker voorkomt (37%) bij mensen die in veedicht gebied wonen. Een deel van deze longontstekingen is geassocieerd met het wonen in de buurt van een geitenhouderij. De GGD vindt het zorgelijk dat dit signaal wederom en in meerdere opeenvolgende jaren 2009-2019 aangetoond is, ook omdat niet duidelijk is wat hiervan de oorzaak is.

....

Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen (zoals woningen, kinderopvang en scholen). Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen.

....

Het onderzoek laat zien dat het risico op longontsteking groter is naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Het risico op longontsteking is het hoogst binnen 500 meter en blijft vergroot tot een afstand van 2 kilometer. Aanvullend onderzoek is nodig om inzicht te krijgen in effectieve bronmaatregelen tegen het meer voorkomen van longontstekingen rondom geitenhouderijen.

....

In dit onderzoek 2017-2019 werd een verhoogd risico op longontsteking gevonden in de omgeving van pluimveehouderijen. De GGD ziet dat het risico op longontsteking rond pluimveehouderijen varieert in de tot nu toe onderzochte jaren. De oorzaak van de verhoging van het longontstekingsrisico bij pluimveehouderijen is ook nog onbekend."

Dat deze risico's reëel zijn en grote persoonlijke gevolgen hebben, hebben we persoonlijk ervaren. Zoals de GGD aangeeft speelt afstand tot de geitenhouderij een belangrijke invloed. (zie bijlage)

Als gemeente stelt u bij een positief besluit over dit plan willens en wetens de gezondheid van de toekomstige bewoners in de waagschaal. In dit soort gevallen dient u als verantwoordelijk bestuur het voorzorgsprincipe toe te passen. De gemeente is verantwoordelijk voor een goed woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners. Daar is in de voorliggende situatie geen sprake van.

In de toelichting van het concept bestemmingsplan wordt aangegeven dat de verspreiding van de longontsteking waarschijnlijk te wijten is aan de verspreiding van fijnstof en dat dat in de toekomst ongetwijfeld wordt opgelost. Het onderzoek naar de exacte oorzaak van de toename van longontsteking wordt op dit moment door het RIVM uitgevoerd en zal in 2024 naar verwachting worden afgerond. Er is op dit moment nog geen enkel zicht op de oorzaak en eventuele oplossingen die er nodig zijn om deze problemen te voorkomen. Wat hierover wordt geschreven in het bestemmingsplan moet dan ook gezien worden als wensdenken zonder realiteitswaarde. De enige maatregel die in deze situatie past is niet hier te bouwen.

Beleidskader geitenhouderijen

De gemeente hanteert voor nieuwe woningen die zijn gelegen in de cirkel van een geitenhouderij een beleidskader. Het initiatief voldoet niet aan dit beleidskader. In het bestemmingsplan ontbreekt de onderbouwing waarom is afgeweken van het generieke beleidskader voor geitenhouderijen. Dit schept een precedent voor andere initiatieven. Wij vragen ons dan ook af of een afwijking van dit beleidskader wel te motiveren is. Waarom is deze afwijking te rechtvaardigen? Of wordt dit beleidskader door vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan ingetrokken? Ook missen wij het advies van de GGD. Nu wordt afgeweken van het beleidskader is er juist een advies van de GGD noodzakelijk om te concluderen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geurhinder

De beschrijving van de geurhinder ter plaatse van het plan aan de Molenstraat is onvolledig en onjuist. Met name de geitenhouderij zorgt voor veel geurhinder waarbij buurtbewoners soms dagenlang hun ramen niet kunnen openen.

Beleid functieverandering

Verplaatsing bouwrechten

In de gemeente geldt voor woningen die worden mogelijk gemaakt in het buitengebied moeten voldoen aan de kaders van de beleidsregel functieverandering. De gemeente hanteert het algemene uitgangspunt dat nieuwe woningen in het kader van rood-voor-rood op de bedrijfslocatie moeten worden gerealiseerd. Deze bouwrechten mogen alleen worden verplaatst als de (sloop)locatie ongeschikt is gebleken door de aanwezigheid van bijvoorbeeld in de omgeving gevestigde bedrijfsactiviteiten waardoor een goed woon- en leefklimaat niet is gegarandeerd. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat er voor de slooplocatie (Kruisstraat) sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De bedrijfswoning kan dan ook worden omgevormd naar een burgerwoning. Het voorliggende initiatief schept dan ook een enorme precedent voor toekomstige rood-voor-rood initiatieven. De slooplocatie is namelijk helemaal niet ongeschikt voor de bouw van nieuwe woningen. In het bestemmingsplan is toegelicht dat er voor de slooplocatie geen mogelijkheden zijn voor nieuwe woningen omdat er sprake zou zijn van een 'stedenbouwkundig onwenselijke situatie'. Wij hebben daar onze vraagtekens bij. Er is voldoende ruimte om op de slooplocatie enkele woningen te realiseren. Er is reeds een bestaande ontsluiting op de Langstraat. Nieuwe woningen zijn hier stedenbouwkundige prima in te passen (ook rekening houdende met de bedrijven in de omgeving). De woningen kunnen zelfs georiënteerd worden op de openbare weg (Langstraat). Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de bestaande ontsluiting.





Dat er sprake is van een stedenbouwkundig ongewenste situatie geldt juist voor de locatie Molenstraat. Er wordt een nieuw 'straatje' gerealiseerd met vier woningen. Dit past stedenbouwkundig gezien totaal niet in de omgeving. Er is hierdoor sprake van een tweedelijns bebouwing die niet passend is in de omgeving. Aan de Molenstraat zijn de meeste woningen georiënteerd op de openbare weg. In het voorliggende plan wordt een straatje gerealiseerd waaraan vier nieuwe woningen worden gerealiseerd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt voor de nieuwe woningen gesproken over twee bouwlagen en een kap. Ook dat is niet passend in de omgeving. In de omgeving staan hoofzakelijk woningen met één bouwlaag en kap. Wij zijn van mening dat de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter zou mogen zijn. Maar zijn vooral van mening dat de slooplocatie in aanmerking zou moeten komen voor nieuwe woningen, conform het beleid van de gemeente, waar wij als burgers op zouden moeten kunnen vertrouwen.

Wij stellen vast dat juist voor de locatie aan de Molenstraat geldt dat dit 'stedenbouwkundig een ongewenste situatie' is en niet passend in het landschap. Het argument om de bouwrechten te verplaatsen lijkt op los zand te zijn gebaseerd en schept een enorme precedent voor andere toekomstige rood-voor-rood initiatieven.

<u>Aantal bouwrechten</u>

In paragraaf 3.3 (gemeentelijk beleid) ontbreekt voor dit plan de onderbouwing van het belangrijkste beleidsdocument, namelijk het beleid functieverandering. Er is niet aangetoond / onderbouwd op basis waarvan er bouwrechten ontstaan voor vier vrijstaande woningen. Ook het toevoegen van extra woningen ten opzichte van het geldende beleid schept een precedent voor toekomstige initiatieven. Het beleid functieverandering is de enige verantwoording om woningen te bouwen in het buitengebied. Als inwoners van de gemeente moeten wij erop kunnen vertrouwen dat initiatieven worden getoetst en voldoen aan het generieke beleid voor het buitengebied. Zo niet, dan is er sprake van een onbetrouwbare overheid en sprake van willekeur. Dat is in strijd met de

algemene beginselen voor behoorlijk bestuur. Het vaststellen van het bestemmingsplan zal dan ook geen stand houden voor een rechter omdat er sprake is van een ondeugdelijk onderbouwing.

In de paragraaf cultuurhistorie is beschreven dat de Molenstraat een oude structuur is in het gebied. Vervolgens zijn er kaartjes opgenomen waar de oude structuur uit blijkt. De conclusie (zonder enige onderbouwing) is dat het voornemen goed past in deze huidige structuur. Dit terwijl er een volledig nieuwe structuur wordt gerealiseerd (haaks op de bestaande openbare weg wordt een nieuw straatje gerealiseerd met vier woningen). Ook wordt er voorbij gegaan aan onze beeldbepalende woning uit 1926. Dit terwijl cultuurhistorie een verplicht, zorgvuldig te motiveren, onderdeel is in het bestemmingsplan. Het belang wordt ook onderschreven in de Omgevingsverordening van de provincie. Ook nu blijkt weer dat er geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding. Er is geen landschappelijke analyse gemaakt waaruit is gebleken of op deze locatie überhaupt een woning passend is.

Voorwaardelijke verplichting

In artikel 5.1.2 zijn enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Er ontbreekt een voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de bedrijfsbebouwing. Daarmee is de sloop juridisch niet geborgd. Op basis van vaste jurisprudentie is het verplicht om de sloop als voorwaardelijke verplichting te borgen in het bestemmingsplan. Uitgangspunt binnen de gemeente is eerst te slopen en daarna pas de nieuwe woningen toe te staan. Dit zien wij niet terug in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast ontstaan er na sloop ook weer mogelijkheden voor de bouw van een nieuw bijgebouw op basis van de woonbestemming. Daarnaast moeten wij concluderen dat het gebruik van deze loods onder het overgangsrecht gewoon blijft toegestaan. Er is niet geborgd dat het gebruik van deze bebouwing op de locatie Kruisstraat onmogelijk wordt gemaakt, gelet op het opgenomen overgangsrecht.

Totaal oplossing

Het voorliggende plan wordt gepresenteerd als "totaaloplossing voor alle partijen". Dat deze oplossing voorbij gaat aan het generieke beleid van de gemeente lijkt van ondergeschikt belang. Dat andere burgers geen belang en zelfs benadeeld worden deze totaaloplossing lijkt ook van ondergeschikt belang. Wij zijn van mening dat ook een totaaloplossing van een langlopend dossier moet passen binnen het generieke beleid. Op 25 februari 2021 is door de gemeenteraad herhaaldelijk opgemerkt dat het een juridisch houdbare oplossing moet zijn. Gelet op alle afwijkingen van het geldende beleid, waar wij als burgers vanuit moeten kunnen gaan, zijn wij van mening dat er geen sprake is van een juridisch houdbare oplossing. Wij verzoeken u dan ook vast te houden aan de kaders die eerder door u zijn vastgesteld. Het aantal woningen dient gebaseerd te zijn op het oppervlak van de te slopen bebouwing, daarnaast dient de slooplocatie gebruikt te worden voor de bouw van de nieuwe woningen. De totaaloplossing is niet gebaseerd op ruimtelijk beleid. Wij vinden het dan ook onredelijk dat wij de dupe worden van een burenruzie en deze 'totaaloplossing'. De privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente lopen in dit dossier door elkaar en zijn ruimtelijk niet te verantwoorden.

Daarnaast waren wij graag betrokken bij de totaaloplossing, zodat onze bezwaren betrokken hadden kunnen worden in de planvorming. Wij zijn niet gehoord en worden nu de dupe van een totaaloplossing die is ontstaan door gemaakte fouten van derden / de gemeente. Dit is voor ons onacceptabel. Mocht u het bestemmingsplan in de huidige vorm vaststellen dan zijn wij genoodzaakt juridische stappen te ondernemen.

Wet open overheid

Wij hebben grote vraagtekens bij de onderbouwing en de beoordeling van het voorliggende bestemmingsplan. Generiek beleid lijkt volledig aan de kant geschoven en niet aan te zijn getoetst om het voorliggende initiatief mogelijk te kunnen maken. Wij verzoeken u dan ook, op basis van de Wet open overheid, inzage te geven in de beoordeling van het voorliggende bestemmingsplan. Meer specifiek vragen wij u de beoordeling van bijvoorbeeld landschap, stedenbouw, advies van de ODRA en het advies van de GGD.

Verzoek om verlenging van de termijn

Wellicht geven deze beoordelingen / adviezen nog aanleiding onze zienswijze aan te vullen. Wij verzoeken u dan ook een termijn te stellen voor de aanvulling van onze zienswijze. Een termijn van minimaal twee weken nadat wij alle bovenstaande gevraagde adviezen / beoordelingen hebben ontvangen, achten wij een redelijke termijn.

Samengevat

Wij hebben ernstige bezwaren tegen het bouwen van woningen aan de Molenstraat. Deze bezwaren zijn gebaseerd op het behoud van onze persoonlijke woonomgeving, op het behoud van een aantrekkelijk buitengebied en het voorkomen van hinder en gezondheidsproblemen voor toekomstige bewoners. Verder blijkt dat bij de uitwerking van dit plan een deel van de informatie die van belang is voor de besluitvorming onvolledig dan wel onjuist wordt weergegeven.

Met vriendelijke groet

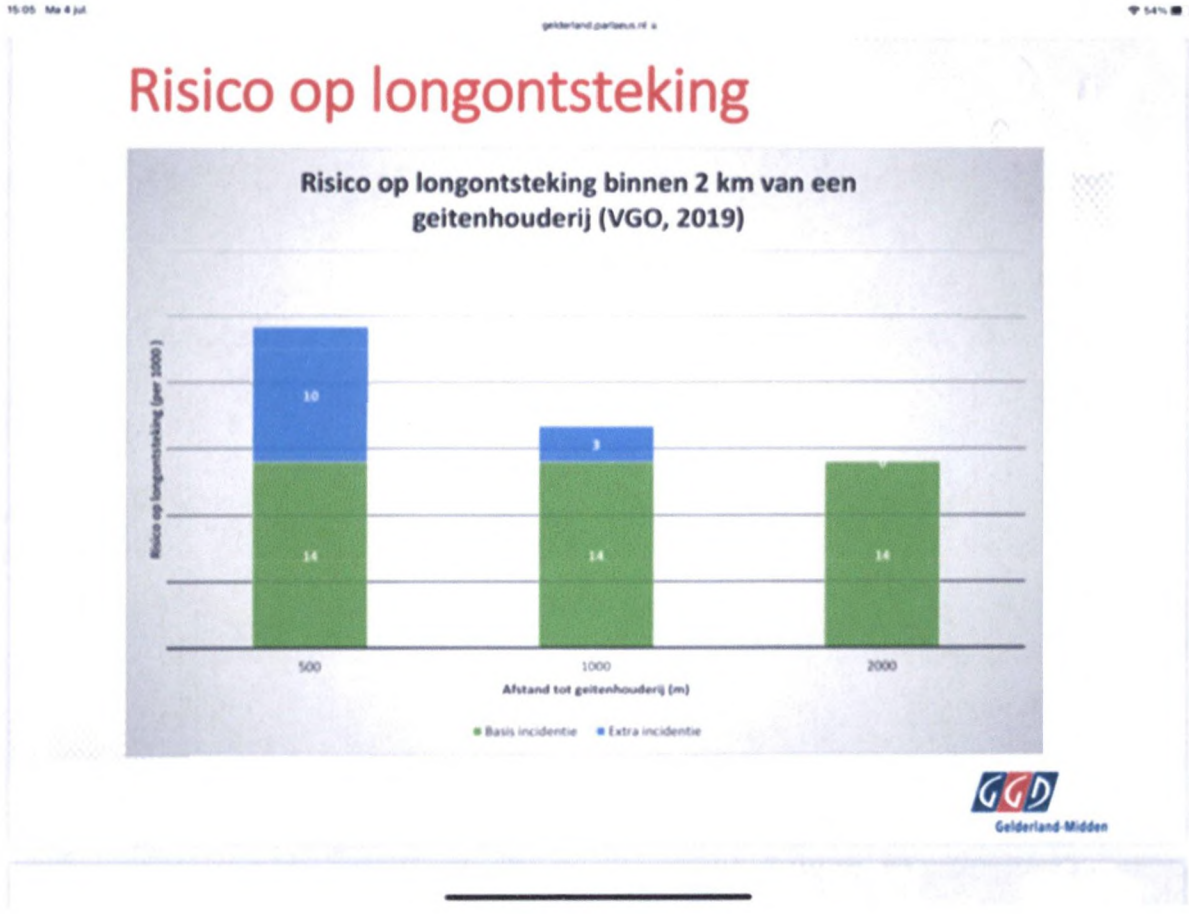
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Email: [redacted]

Bijlage


15:05 Ma 4 jul
gelderland.parlaeus.nl
Risico op longontsteking
Risico op longontsteking binnen 2 km van een geitenhouderij (VGO, 2019)
Risico op longontsteking (per 1000)
10
3
14
14
14
500
1000
2000
Afstand tot geitenhouderij (m)
Basis incidentie
Extra incidentie
GGD
Gelderland-Midden

[redacted]

INGEKOMEN 2 6 JULI 2022

INGEKOMEN 2 6 JULI 2022

Gemeenteraad van Lingewaard.

INGEKOMEN 2 6 JULI 2022