t.a.v. Gemeenteraad van Lingewaard
Postbus 15
6680 AA Bemmel

-Kinkelenbergslaan 6
6681 BJ Bemmel

INGEKOMEN 05 APR. 2022

Bezwaar: Ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Lingewaard, Kamstraat 52a en 52b
Huissen, 1e herziening

INGEKOMEN 0 5 APR. 2022

Huissen 29-maart-2022

AAN:
Gemeenteraad van Lingewaard,
Postbus 15,
6680 AA Bemmel

Onderwerp: Bezwaar aangaande "Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b Huissen, 1e herziening"

Geacht College,

Wij , de eigenaren van , zijn van mening dat er met de wijziging cq aanpassing van de landschappelijke aanpassingsplan "Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b Huissen, 1e herziening" , geen rekening is gehouden met de visie en zienswijze van het originele plan, en dat wij, de eigenaren niet zijn geïnformeerd en meegenomen zijn in het opstellen van deze aanpassing.
Het gestelde "probleem" , dat zou zijn ontstaan door de huidige verkaveling, is ons inzien NIET van toepassing op dit gedeelte. De kavelindeling, met name in het Noord-Oostelijke gedeelte, is vanaf die tijd niet gewijzigd. (zie Kadastrale indeling van het gebied).ten tijde van het opstellen van het plan, het daadwerkelijk definitief worden van het plan, zijn de kavels niet wezenlijk anders ingedeeld. Zie hiervoor de kadastrale indeling van het deel langs de Karstraat (tussen de bochten)
Ook blijkt dat het "nieuwe" plan als zijn oorsprong heeft in 2020, zich niet richt op de huidige gang van zaken anno 2022.
Vreemd is dat een "initiatiefnemer (Bedrijf, planontwikkeling) een dergelijke aanpassing bij de gemeente kan opvoeren, zonder dat dit , vooraf, kenbaar en besproken en gedeeld is met direct betrokken in het erfbeplantingsgebied.

Bij de koop van dit perceel (2018) is ook het Bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, Karstraat 52a en 52b Huissen " als uitgangspunt aan ons bekendgemaakt. Hierin zit een 'Erfbeplantingsplan' dat met ons gedeeld is. Dit erfbeplantingsplan is voor ons ook 1 van de argumenten geweest om dit perceel te kopen en te gaan wonen aan (zie ook brochure van 'Open Makelaars' genaamd , waarin dit werd voorgesteld met een mooi inrichtingsplan, conform de visie van het buitengebied 't Zand.
Ook de situatie gezien dat er tussen de Karstraat en het (Bouw) perceel een bosschage en boomgaard heeft ertoe bijgedragen dat de ontwikkeling, en het plaatsen van het huis en de tuininrichting erop gericht was dat deze bosschages er zouden komen.
Deze geplande bosschages tussen de Karstraat en de Perceel zou ook voor geluids- en stofreductie kunnen zorgen en een betere wooncomfort mbt het vrijstaand landschappelijke inrichting.
Ook bij de aanvraag hebben wij een erfbeplantingsplan tav ingeleverd, dat geënt was op het Erfbeplantingsplan conform het bestemmingsplan. Deze is door de gemeente goedgekeurd
Omdat ons besluit ook genomen is op basis van het beschreven in het bestemmingsplan dat, het huidige inrichtingsplan *"binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan"*, gerealiseerd zou moeten zijn. (" is 'onherroepelijk' vastgesteld op **2017-04-13** (bron ruimtelijkeplannen.nl)

Zie ook bij Toelichting Bestemmingsplan , Hoofdstuk 2.2.2 tav het Stedenbouwkundig plan.
En in Regels bij het Bestemmingsplan Hoofdstuk 3 Artikel 8.3 (Algemene gebruiksregels

Dat dit niet gerealiseerd is , mag niet van invloed zijn op de huidige wijziging , die pas 4 ½ jaar na datum wordt ingediend.
Daarbij blijkt ook nog dat het 'Nieuwe" erfbeplantingsplan , de Geografische ligging, niet overeenkomt met het "oude" erfbeplantingsplan, zie groene strook tussen bochten langs Karstraat,

De door de gemeente geplaatste (eiken)bomen aan de noordoostzijde, zijn al zeker vanaf medio 2018 niet meer volledig
(Zo zijn er z 4 van de 10 op heuphoogte doorgezaagd, al vanaf 2018) .
Deze laanbomenrij dient ons inziens ook 'in stand gehouden' te worden

Of de initiatiefnemer,(Mercus Planontwikkeling) ook namens ALLE huidige eigenaren handelt is ons onbekend. De toenmalige "Verkopers" van het ' heeft het originele plan zo aangeboden bij de verkoop. Bekend zijnde met deze indeling, en niet aangegeven het te willen aanpassen. De Kavelindeling was toen precies hetzelfde als dat het nu het geval is.

Het bezwaar , De hoofdpunten

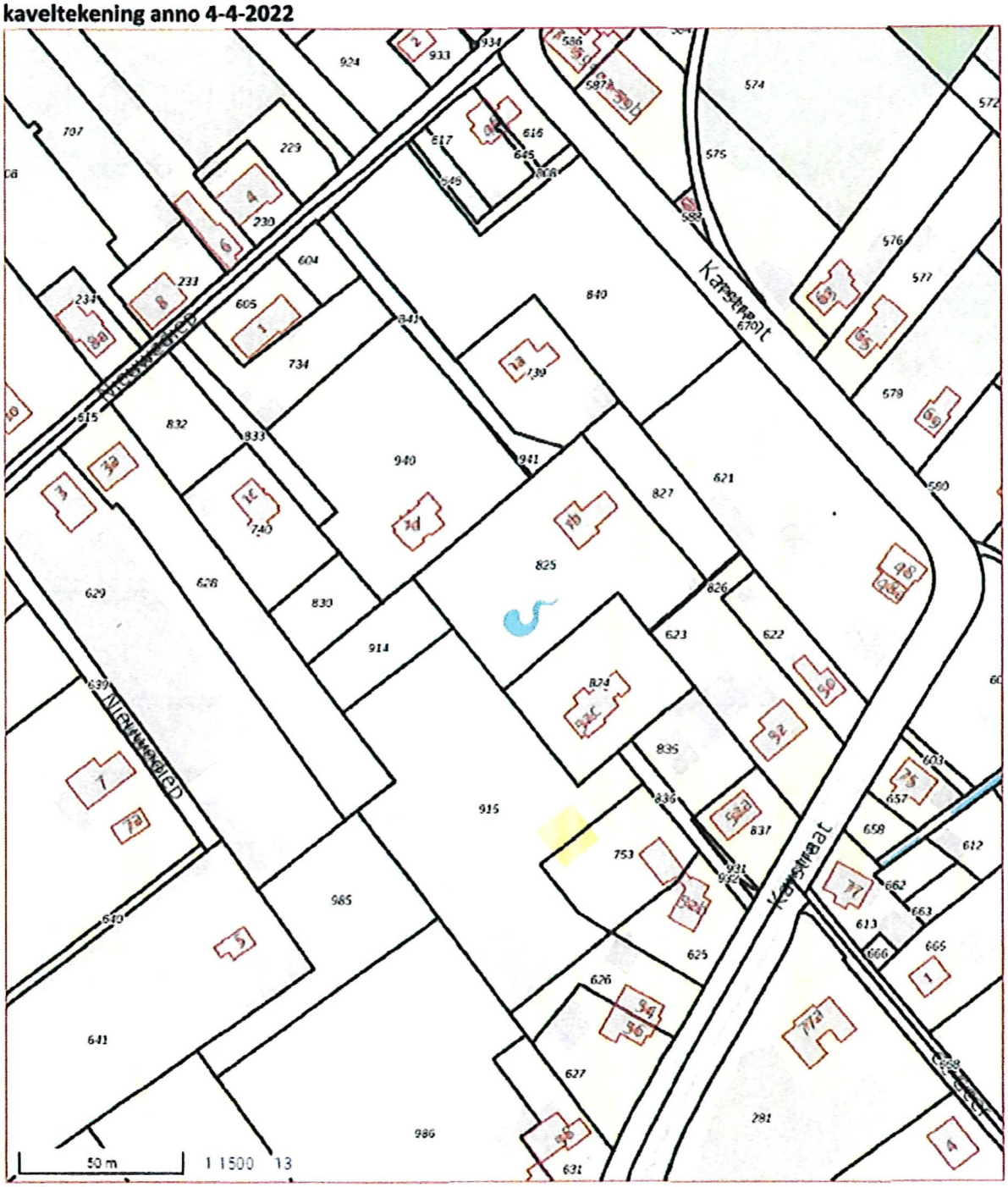
Het bezwaar richt zicht voornamelijk op het Noord-Oostelijke gedeelte van het plan grenzend aan de Karstraat tussen de 2 'bochten',
Dit gedeelte ligt tegen en om ons woonperceel, liggend op de

1) De kavelindeling, met name in het Noord-Oostelijke gedeelte, is vanaf de "onherroepelijk' vaststelling" op **2017-04-13** niet gewijzigd. (zie Kadastrale indeling van het gebied jaar 2017; bijlage 3). Hier heeft GEEN aanpassing plaatsgevonden.
   Kadastraal Huissen M 840 en Huissen M 823 (inmiddels M 914 en M 915)
2) Het verdwijnen van de bosschages Noord-Oostelijke gedeelte (Karstraat)
   Dat effect heeft op.
   a. Geluidreductie
   b. Stofreductie
   c. Geplande zicht tav Karstraat naar gebied itt oorspronkelijk plan
   d. Waarde wijziging tav Landelijke ligging
3) Vermindering 'landelijke' groen uitstraling, waardoor waarde woonomgeving wijzigt
   Bosschage langs Karstraat = 582 m2 vermindering groen (minimaal)
4) Begrenzing Geografische ligging plan is niet conform het oorspronkelijke Bestemmingsplan.
   Zie bijlage 1; erfbeplantingsplan (2020) komt niet overeen met voorgaande, erfbeplantingsplan (2017) (zie begrenzing Perceel 'Huissen M 840'met Karstraat
5) Als eigenaren en deelnemend aan erfbeplantingsplan Niet meegenomen in het tot stand komen van deze aanpassing door 'initiatiefnemer'
6) Onbekend in wiens opdracht de initiatiefnemer handelt.
   a. Oorspronkelijke Eigenaren aanvraag plan 2017
   b. (Kavel)Eigenaren van Situatie van 2020
   c. Nieuwe eigenaren Na 2017 (door verkoop)
   d. Huidige (kavel) eigenaren anno 2022
7) Gemeente Lingewaard ***verzuimd*** heeft tav het handhaven en/of voldaan wordt aan de ***Algemene landschappelijke inpassing***, zoals beschreven wordt in de "Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing" (Artikel 8.3) bestaand bestemmingsplan, met de daarin gestelde termijn. En hoe daar mee om zal gaan.
8) Het Erfbeplantingsplan 2020 komt ook niet overeen met de huidige kavelindeling
   TIP: leg het erfbeplatingsplan en de Kadastrale kaart als kaartlagen over elkaar
   Inclusief huidige bebouwing anno 2022

Hoogachtend,

Bijlage 6

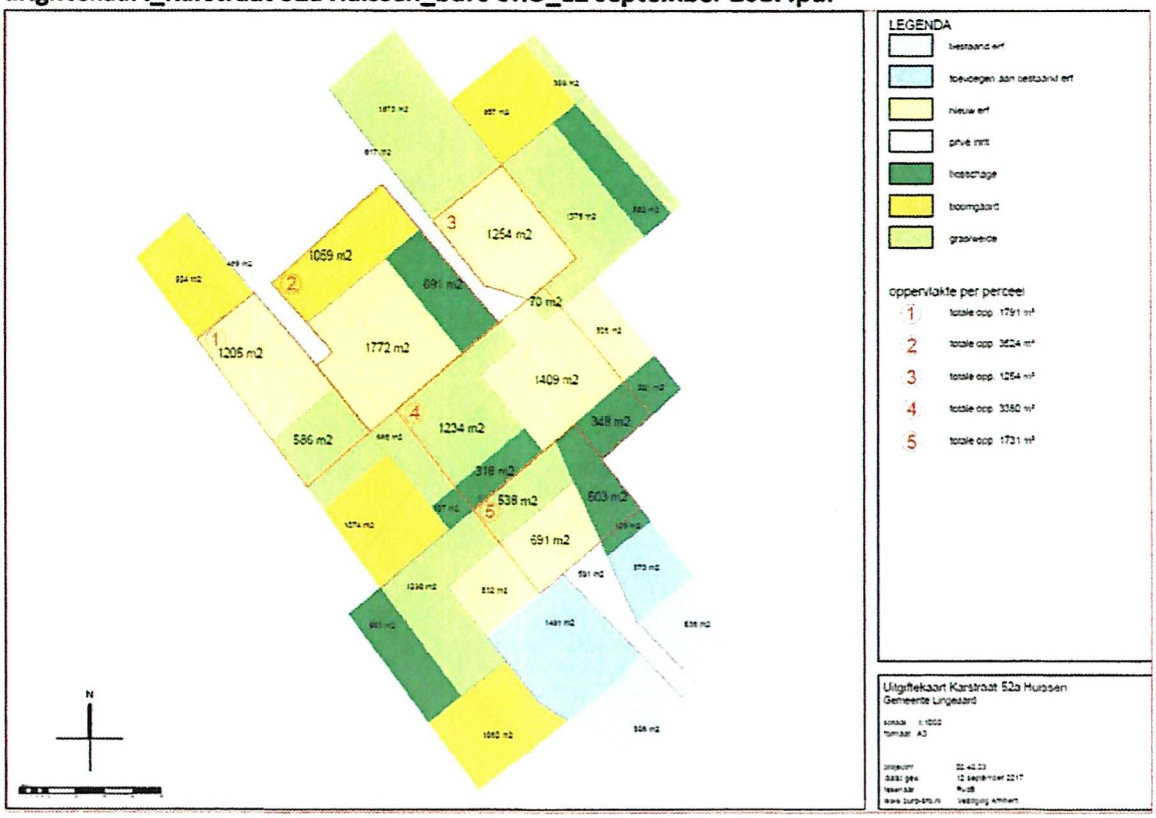
kaveltekening anno 4-4-2022



Zie begrenzing
Huissen M 940 en Huissen M 825
Huissen M 914 en Huissen M 915

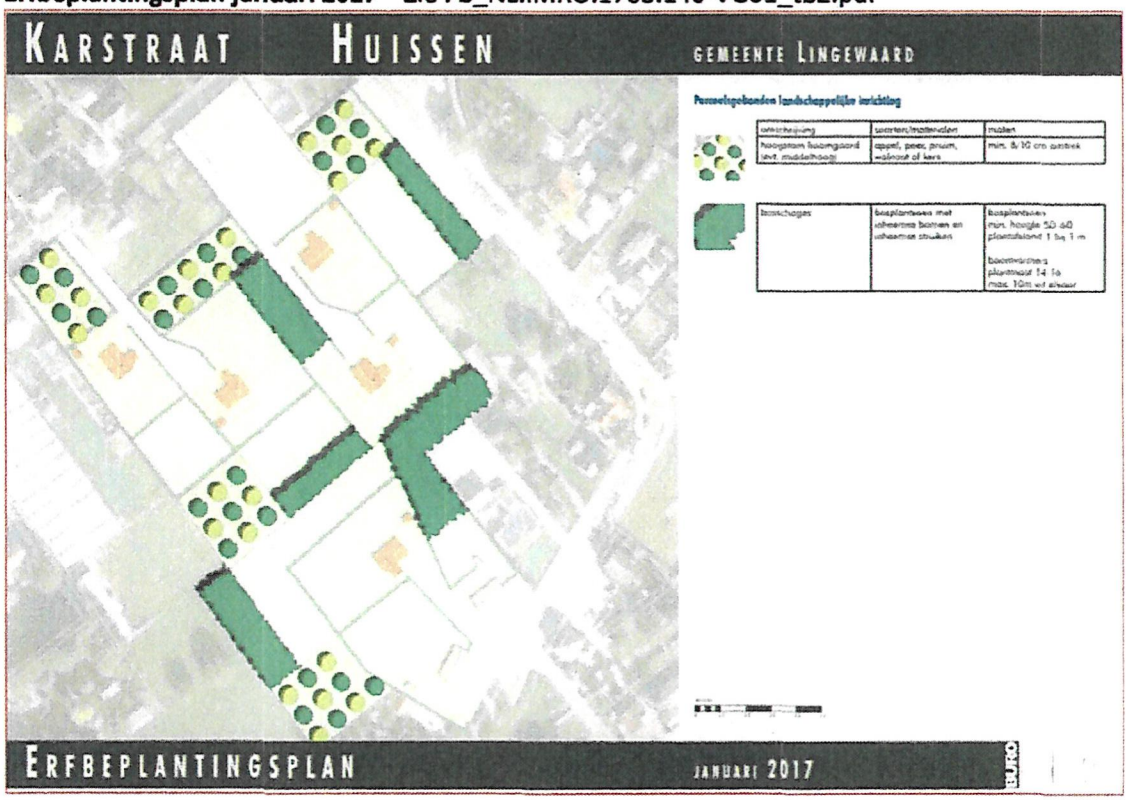
Bijlage 4

uitgiftekaart_Karstraat 52a Huissen_buro SRO_12 september 2017.pdf



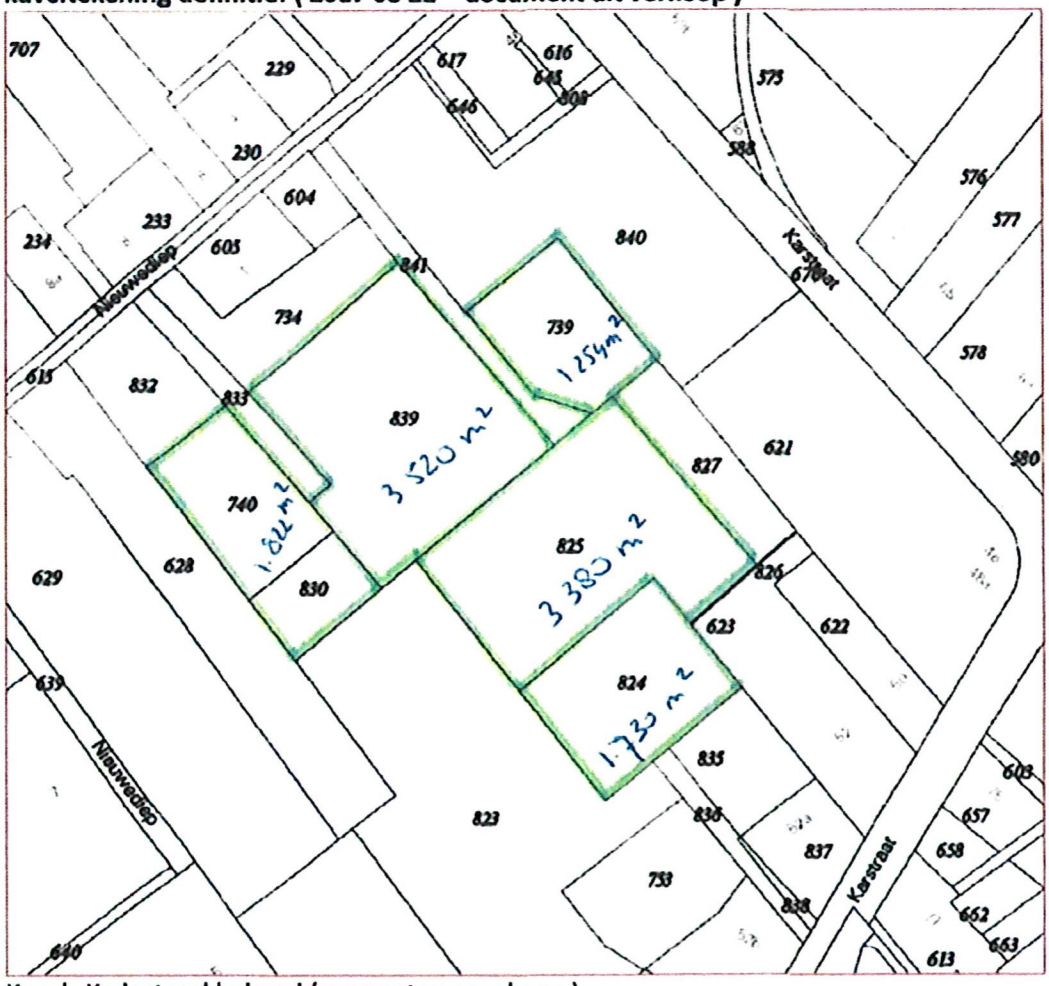
Bijlage 5

Erfbeplantingsplan januari 2017 Zie : b_NL.IMRO.1705.140-VG01_tb2.pdf



Bijlage 3

kaveltekening definitief (2017 08 22 - document uit verkoop)



Kavels Kadastraal bekend (moment van verkoop)

Huissen M 840

Huissen M 739

Huissen M 827

Huissen M 839

Huissen M 825

Huissen M 824

Huissen M 823

Bijlage 1

Uitsnede oud en nieuw erfbeplantingsplan
Met rode omlijning = Oude situatie
Met blauwe omlijning = Nieuwe situatie



Bijlage 2

Overlay_perceelgrenzen en verbeelding (2017 09 12)

