Behoort bij besluit van de raad
d.d. 13 juli 2022 ,
Mij bekend de griffier,

……..
(P.J. Peters)

Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek

Met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.283-ON01

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 maart 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.
Dit ontwerpbestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling van 55 woningen aan de zuidzijde van de kern Doornenburg mogelijk. Daarnaast wordt voor enkele percelen aan de Groenestraat een actuele bestemming opgenomen.
Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 12 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit. Tegen de ontwerpbeschikking Wet geluidhinder (vaststelling hogere grenswaarden) zijn geen zienswijzen ingekomen.

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

2. Zienswijzen

Er zijn 12 zienswijzen ingediend waarvan er één inmiddels is ingetrokken. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Per zienswijze wordt in dit hoofdstuk een samenvatting en beantwoording (inclusief evt. wijziging van de verbeelding en/of regels) gegeven. Alle wijzigingen worden ook in een Nota van wijzigingen opgenomen welke als een aparte bijlage aan de Reactienota wordt toegevoegd (bijlage 4). Een aantal zienswijzen bevat dezelfde bezwaren. Daarom wordt ook verwezen naar voorgaande reactie bij verschillende onderdelen. Soms wordt naar een specifiek kavelnummer verwezen. Deze kavelnummers zijn als bijlage 3 bij deze Reactienota zienswijzen voor de verduidelijking toegevoegd.

Zienswijze 1
Geregistreerd d.d. 22 maart 2022, de zienswijze is ingediend door bewoners van Blauwe Hoek (hierna te noemen reclamanten).

Inhoud
Reclamanten geven aan dat zij vrezen dat de vrije zichtlijn dat zij alle jaren hebben gehad richting De van der Schuerenweg zal veranderen. Graag zien zij in het bestemmingsplan een zone opgenomen waar geen (hoge) bebouwing is toegestaan om het vrije uitzicht te garanderen.

Reactie gemeente zienswijze 1
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er nader overleg geweest tussen ontwikkelaar en reclamanten. Het resultaat hiervan is dat er een aanpassing in het bestemmingsplan wordt gedaan waarbij de aanduiding ‘erf’ wordt teruggelegd. De aanduiding ‘erf’ wordt zodanig verschoven dat op de door reclamanten bedoelde strook, die zij vrij wensen te houden, geen bebouwing kan worden opgericht. Hiermee is het niet meer mogelijk om zowel vergunning-plichtige als vergunning-vrije bouwwerken in deze strook op te richten omdat dit deel aan het openbaar gebied grenzend deel van het achtererf betreft.
Daarnaast zal in het koopcontract van vrije kavel nummer 1 worden opgenomen dat de te plaatsen erf- en perceelafscheidingen ter plaatse van de noordoosthoek niet hoger mogen zijn dan 1,20 mtr. Dit wordt privaatrechtelijk vastgelegd. Met bovenstaande maatregelen wordt aan de wensen van reclamanten tegemoet gekomen en zal de zichtlijn behouden blijven.

Wijziging bestemmingsplan (zie Nota wijzigingen; bijlage 4 wijziging 10)

Verbeelding
Bij vrije kavel 1 (zie bijlage 3 bij deze Reactienota voor overzicht nummering kavels) verschuift de aanduiding ‘erf’ binnen de woonbestemming zodanig dat de bebouwingsvrije zone langs de Blauwe Hoek wordt verbreed.

Zienswijze 2
Geregistreerd d.d. 5 april 2022, de zienswijze is ingediend door bewoners van Blauwe Hoek (hierna te noemen reclamanten).

Inhoud
Reclamanten geven aan dat dit bouwplan weliswaar een oplossing biedt voor de woningnood (met name voor starters) in Doornenburg maar dat de zichtlijnen en de groene zone langs de dijk ernstig worden aangetast. Aangegeven wordt dat met eerder geuite bezwaren niets lijkt te zijn gedaan.
De grootste bezwaren zijn de kleinschalige horecavoorziening in de vorm van een ‘huiskamercafé’ en de twee ontsluitingswegen vanaf de daarvoor niet geschikte Blauwe Hoek.
Reclamanten vrezen dat het uitbaten van de toegestane horeca niet rendabel zal blijken aangezien er in de directe omgeving al veel van dergelijke horeca aanwezig is. Als gevolg daarvan ontstaat er wellicht een uitgebreidere horecavoorziening en daarmee ernstige overlast voor de omgeving (slechte herinneringen aan de voormalige Bongo’s Bar).
De weg de Blauwe Hoek is een smalle weg zonder trottoir en onverharde bermen. Reclamanten geven aan dat De Blauwe Hoek wordt gebruikt door het nodige bedrijfsverkeer (vrachtwagens en landbouwvoertuigen), motorrijders, fietsers en ruiters. Wandelaars (veel wandel- en fietsroutes komen door de Blauwe Hoek) moeten veelal uitwijken in de drassige berm. Van handhaving op snelheid (Blauwe Hoek is 30 km-zone) is, aldus reclamanten nooit sprake geweest en auto’s kunnen elkaar alleen passeren in twee kleine passeerplekken welke feitelijk alleen in- en uitvoegstroken zijn.

Reactie gemeente zienswijze 2
Inspraak omwonenden
Er zijn door ontwikkelaar diverse bijeenkomsten georganiseerd om de planvorming door te nemen met omwonenden, zowel fysiek als digitaal. Tijdens de COVID-pandemie zijn noodgedwongen digitale bijeenkomsten georganiseerd en was een rondgang in de buurt niet mogelijk. Tijdens de bijeenkomsten hebben reclamanten hun mening kunnen geven op de plannen. De opgehaalde feedback is waar mogelijk verwerkt in het plan, passend binnen de geldende kaders. Doordat niet alle geuite wensen 1-op-1 terug zijn te vinden in het nu voorliggende plan lijkt het wellicht alsof er niets is gedaan met de ingekomen reacties, maar deze zijn wel degelijk voor zover stedenbouwkundig, financieel en technisch haalbaar meegenomen bij het door ontwikkelen van het plan naar het nu voorliggende plan. Zo is bijvoorbeeld de in-/en uitrit aan de westzijde verplaatst naar de noordzijde van het plangebied en is geïnvesteerd in extra groen om privacy en groen-uitzicht te borgen. Ook zijn aanpassingen gedaan in het ontwerp van de diverse woningen zoals het laten vervallen of beperken van raamopeningen om privacy van omwonenden te borgen. Daarnaast is de horecavoorziening dusdanig aangepast dat de mogelijke hinder voor directe omwonenden zoveel mogelijk wordt voorkomen door een kleinere omvang, het aanpassen van de openingstijden en het beperken tot een ‘huiskamercafé’ of daarmee gelijk te stellen horecavoorziening. Ook is er een mogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan om wonen toe te staan op de begane grond in de bestemming “Gemengd”. Hiermee wordt eventuele leegstand en verloedering in de toekomst geborgd. De in-uitritten aan de Blauwe Hoek zijn dusdanig verbreed dat deze kunnen fungeren als passeerstroken waardoor verkeer op de Blauwe Hoek elkaar veilig kan passeren.
Daarnaast wordt, door middel van het toepassen van een bermverharding met een breedte van 60cm aan de westzijde van de Blauwe Hoek over een lengte van ca. 100m (tot en met de tweede inrit van het plangebied), de Blauwe Hoek verbreedt. Verkeer zal elkaar hierdoor makkelijker kunnen passeren op de Blauwe Hoek.

Aantasting zichtlijnen en aantasting groene zone langs de dijk
Zie voor een reactie op dit aspect hetgeen is opgenomen onder zienswijze 6 en 10.

Horeca - versterken toeristische aantrekkelijkheid
Voorafgaand aan principemedewerking van het plan door het college (in 2018) is er vanuit de provincie aangegeven dat er alleen medewerking aan woningbouw in dit gebied wordt verleend indien er ook een bijdrage aan de toeristische aantrekkelijkheid van dit gebied wordt geleverd. Ook het gemeentelijk beleid (Structuurvisie) is erop gericht om de aantrekkelijkheid van de in dit gebied aanwezige toeristische attracties te vergroten door ondersteunende voorzieningen te verbeteren zoals het aantrekkelijker maken van de dijken voor fietsverkeer en het toevoegen van horecavoorzieningen.
In eerste instantie is deze voorwaarde ingevuld met een grotere horeca-voorziening (een café-restaurant, een hotel) in het plan Groenestraat - Blauwe Hoek. Later is dit naar aanleiding van reacties van omwonenden en in overleg met de provincie aangepast naar een horecavoorziening in de vorm van een koffiestop/huiskamercafé met een aanzienlijk kleiner bedrijfsvloeroppervlak en aangepaste openingstijden tot 20.00 uur. Deze functie blijft voorzien in de wens/het beleid om de toeristische aantrekkelijkheid van dit gebied te vergroten.

Horeca – vrees voor overlast
Het is bekend dat er in het verleden in de avonden en ’s nachts veel overlast is geweest van Ancari/de Bongo Bar in het aan de andere zijde van de Blauwe Hoek gelegen gebied Ancari. Dit betrof een andersoortige horecagelegenheid (een café – bar) met veel ruimere openingstijden (ook ’s avond en ’s nachts) dan nu voorzien. Het betrof een zogenaamde categorie 2 inrichting. Door nu uitsluitend in te zetten op een categorie 1 inrichting, kleinschalige daghoreca-voorziening met een openingstijd tot 20.00 uur wordt een situatie gecreëerd waarbij er voldaan wordt aan de wens voor verbeteren van de toeristische aantrekkelijkheid zonder dat er een overlastsituatie zal ontstaan van ’s avonds laat vertrekkende luidruchtige bezoekers. De te hanteren maximale openingstijden zijn zowel in de toelichting (par. 4.1.5.) als in de regels (art. 3.1) van het bestemmingsplan opgenomen. Voor het terras wordt de openingstijd aangepast naar 19.00 uur. Dit omdat in het akoestisch rapport uitgegaan is uitsluitend het overdag gebruikmaken van het terras. De dagperiode loopt van 7.00 tot 19.00 uur. Door het ook expliciet in de regels van het bestemmingsplan vast te leggen kan hier geen misverstand over ontstaan.
Het doel van de gemeente en de ontwikkelaar is een waardevolle toevoeging te geven aan Blauwe Hoek en daarom worden alleen gesprekken gevoerd met passende horeca-uitbaters. Op dit moment worden er gesprekken gevoerd met potentiele uitbaters die de mogelijkheid onderzoeken om werknemers met een afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten voor een kleinschalige lunchroom (koffie, thee, gebak, broodje).

Mocht in de toekomst blijken dat invulling met de gewenste horeca om de een af andere reden niet (meer) mogelijk is dan zit er in het bestemmingsplan een mogelijkheid om het horeca-deel te gebruiken als woonruimte mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals vermeld in art. 4.4 van de regels van het bestemmingsplan. Dit om ook in de toekomst mogelijke leegstand en verloedering te voorkomen.

In dit bestemmingsplan is het bouwvlak voor de horeca binnen de bestemming ‘Gemengd’ begrenst tot ca. 90 m2. Bebouwing ten behoeve van horeca mag niet buiten dit bouwvlak worden gerealiseerd. De vrees voor meer m^2 horeca is hiermee niet realistisch. Aanvullend wordt binnen de Regels opgenomen dat het totale aantal m^2 bruto vloeroppervlak (BVO) horeca niet meer mag bedragen dan 90 m^2; het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Voor nog een nadere reactie op het aspect *horeca* wordt verwezen naar hetgeen onder de zienswijzen 4 en 6 over dit onderwerp is vermeld.

Horeca – toegestane categorieën
Voor dit aspect wordt verwezen naar hetgeen hierover is vermeld in de reactie onder zienswijze 4.

Verkeerssituatie op de Blauwe Hoek
Voor dit aspect wordt voornamelijk verwezen naar hetgeen hierover is vermeld in de reactie onder zienswijze 7.

Ten aanzien van de opmerking over wandelaars en fietsers over de Blauwe Hoek merken wij op dat zowel het Wandelnetwerk als het Fietsknooppuntensysteem niet over de dit deel van de Blauwe Hoek lopen.
De omgeving Waaldijk – Doornenburg is uiteraard met de verschillende toeristische attracties als Fort Pannerden en kasteel Doornenburg in trek bij wandelende en fietsende toeristen maar deze verspreiden zich over de verschillende toegangswegen (naast de Blauwe Hoek ook met name via de Pannerdenseweg, De van der Schuerenweg en Waaldijk).
Er is in dit plan niet voorzien in een extra ontsluiting vanaf de dijk naar het geplande huiskamercafé.

Om voetgangers een alternatief te kunnen bieden wordt de mogelijkheid van een voetpad/schelpenpad in het plangebied evenwijdig aan de Blauwe Hoek onderzocht. Het bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid voor dit pad.

Aanpassing bestemmingsplan (zie Nota wijzigingen; bijlage 4 wijziging 1, 2, 4, 6 en 7)
Toelichting
Par 2.2 toekomstige situatie en par 5.2 Wijze van bestemmen

Regels
Art. 4 beperking m^2 BVO voor horeca
Art. 4 toevoeging strijdig gebruik lid 4.3.1. e. terrasgebruik in de avond- en nachtelijke uren (19:00 - 7:00)

Zienswijze 3
Geregistreerd 7 april 2022, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de Molenstraat in Doornenburg mede namens enkele bewoners van De Borden (hierna te noemen reclamanten).

Inhoud
Reclamanten zijn van mening dat, gelet op de ligging van een geitenhouderij binnen 2 km van het plangebied, er een milieueffectrapportage (MER) of uitgebreide m.e.r.-beoordeling plaats had moeten plaatsvinden. Er is volgens reclamanten sprake van strijd met artikel 7.17 lid 3 Wet milieubeheer; er is niet getoetst op het aspect gezondheid. Men is van mening dat de toekomstige bewoners geïnformeerd moeten worden over het verhoogde gezondheidsrisico of beter nog dat ze beschermd moeten worden.

Reactie gemeente zienswijze 3
Gezondheid/milieueffectrapportage
Voor onderhavig bestemmingsplan is er geen wettelijke verplichting een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren. Het betreft een plangebied waarin 55 woningen gerealiseerd kunnen worden terwijl de grens voor het verplicht opstellen van een MER op 2.000 woningen ligt.

Omdat het bestemmingsplan wel betrekking heeft op een activiteit als genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. dient er een beoordeling plaats te vinden of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg hiervan. Daartoe is er een vormvrije plan-m.e.r.-beoordeling opgesteld.

In de opgestelde vormvrije Plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie wordt ingegaan op de kenmerken van de ontwikkeling, de plaats/situering van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiele effecten.
Hiertoe zijn de volgende aspecten beoordeeld: bodemkwaliteit (paragraaf 3.2), luchtkwaliteit (paragraaf 3.3), geluidhinder (paragraaf 3.4), externe veiligheid (paragraaf 3.5), milieuzonering (paragraaf 3.6), water (paragraaf 3.7), ecologische waarden (paragraaf 3.8) en cultuurhistorische waarden (paragraaf 3.9).

Geconcludeerd is dat voorliggende ontwikkeling een plan met een beperkte omvang is, niet in een kwetsbaar gebied ligt en geen ontwikkeling mogelijk maakt waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze conclusie wordt onderschreven. Het college heeft met inachtneming van deze conclusie op 22 februari 2022 het besluit genomen om geen milieueffectrapportage te laten opstellen maar te volstaan met de opgestelde vormvrije Plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie.

Neemt niet weg dat er wel degelijk aandacht voor het aspect gezondheid, in het bijzonder voor gezondheid in relatie tot geitenhouderijen, is. In paragraaf 4.1.8. van de Toelichting van het bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan.
In het kader van het programma Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden (VGO) zijn onderzoeken uitgevoerd naar de gezondheid van mensen die in de nabijheid van veehouderijen wonen. Hieruit blijkt dat er een grotere kans is op longontsteking binnen een zone van 2 km rondom geitenhouderijen. In de zone tussen 1 en 2 km gaat het om naar schatting 3 extra gevallen van longontsteking per 1000 (is 0,3%) omwonenden per jaar boven op de standaardincidentie van longontsteking van ongeveer 14 per 1000 per jaar. Het risico is kleiner naarmate de afstand groter is**.**
Nader landelijk vervolgonderzoek vindt nu plaats om o.a. duidelijk te krijgen of er een causaal verband is aan te tonen.
Het RIVM heeft inmiddels handvatten opgesteld voor advisering van de GGD omtrent gebiedsontwikkeling nabij veehouderijen. Eén daarvan is ‘wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen binnen een zone van 2 km rondom geitenhouderijen’.
Het onderhavige plangebied ligt op ca. 1 kilometer afstand van een geitenhouderij (aan de Angerensestraat). In voorliggend plangebied worden 55 woningen (huishoudens) toegevoegd met een gemiddelde omvang van een huishouden van 2,4. Betekent dus dat het gaat om afgerond een toename van 132 inwoners. Dit afgezet tegen het verhoogde risico op longontsteking van 3 per 1000 omwonenden levert getalsmatig een zeer geringe toename op (0,3% x 132 = 0,396).

De ligging van het plangebied binnen een zone van 2 km vanaf een geitenhouderij is beoordeeld in relatie tot de overwegingen zoals ruimtelijk beleid, landschappelijke kwaliteiten, andere milieuaspecten, en volkshuisvestelijke belangen. Geconcludeerd wordt dat het gezondheidsaspect een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

Naast reguliere woningen wordt er ook voor een specifieke doelgroep een 20-tal zorgwoningen gebouwd. Deze zijn bedoeld voor de ouderen binnen Doornenburg en in mindere mate Gendt. Deze ouderen wonen dus al binnen de invloedscirkels van de geitenhouderij. Daarmee is er dus niet direct sprake van een toename van het aantal ouderen binnen het invloedsgebied. Het realiseren van dergelijk woningen in een andere kern dan het vertrouwde ‘eigen‘ Doornenburg levert een grotere kans op sociale kwetsbaarheid omdat de sociale contacten verminderen. Dit kan vervolgens ook weer tot gezondheidsklachten leiden.

De te bouwen woningen zijn met name bedoeld voor inwoners van Doornenburg (en Gendt). De ontwikkelaar verwacht dit te bewerkstelligen door de woningen via plaatselijke makelaars op de markt te brengen (via inschrijving) en niet (direct) op Funda te plaatsen. Op dit moment is duidelijk dat er grote belangstelling is voor deze woningen. Er komen veel mensen af op de informatiebijeenkomsten die aangeven geïnteresseerd te zijn.

Ten aanzien van de opmerking over het informeren van toekomstige bewoners, het volgende. Met de ontwikkelaar is een overeenkomst afgesloten waarin de volgende bepaling is opgenomen

> *Artikel 19: Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden*
>
> *19.1 Het exploitatiegebied is gelegen op een afstand van meer dan 1.000 meter tot de meest nabijgelegen geitenhouderij. Voor nieuwe gevoelige objecten zoals een woning wordt door het RIVM / de GGD geadviseerd*

in principe minimaal 2.000 meter afstand te houden van een geitenhouderij. Voor onderhavig plan wordt een afstand van meer dan 1.000 meter aanvaardbaar geacht. Dit is gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.1.8 van de toelichting op het bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat - Blauwe Hoek Gemeente Lingewaard van Buro SRO, projectnummer Buro SRO 29.20.08, planidentificatienummer NL.IMRO.1705.283-ON1, d.d. januari 2022).

19.2 Verzoeker verplicht zich evenwel om potentiële kopers van de woningen te informeren over de mogelijke extra gezondheidsrisico's welke er kunnen bestaan als gevolg van de aanwezigheid van deze geitenhouderij.

Zienswijze 4

Geregistreerd d.d. 7 april 2022, de zienswijze is ingediend door DAS Rechtsbijstand namens een bewoner van Groenestraat (hierna te noemen reclamant).

Inhoud

Reclamant richt de zienswijze op het noordelijke deel van het bestemmingsplan en dan met name op de locatie met de bestemming ‘Gemengd’. Aangegeven wordt dat hierbinnen lichte horeca categorie 1 is toegestaan welke in beginsel alleen overdag en ’s avonds geopend zijn. In het bestemmingsplan is bepaald dat horeca-activiteiten in de avond en nacht (tussen 20.00 uur en 07.00 uur) strijdig gebruik is. Men vraagt zich af hoe zich dit verhoudt met de bepalingen in de APV waarin ruimere openingstijden worden aangehouden. Heeft de regeling in het bestemmingsplan voorrang op de bepalingen uit de APV?
Daarnaast vraagt reclamant zich af:

- Is een horecagelegenheid als bedoeld in dit bestemmingsplan een ‘openbare inrichting’ als bedoeld in de APV?
- Is het mogelijk binnen deze bestemming een restaurant of een hotel te realiseren?
- Is afhalen en bezorgen eveneens toegestaan?

Ten aanzien van de bestemming ‘Groen’ merkt reclamant op dat deze te ruim is voor wat betreft het toegestane gebruik en er geen verplichting is opgenomen om het groen daadwerkelijk aan te planten.

Reactie gemeente zienswijze 4

Horeca – toegestane categorieën

In de reactie onder zienswijze 2 en 6 wordt ook ingegaan op het onderwerp Horeca.

De bestemming ‘Gemengd’ heeft in dit bestemmingsplan slechts een bouwvlak met een oppervlakte van ca. 90m^2. Logischerwijs is er op deze beperkte oppervlakte geen volwaardig restaurant of hotel mogelijk. In de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling zoals die in het bestemmingsplan Kern Doornenburg is vastgelegd. Echter, om meer duidelijkheid en zekerheid te creëren wordt het bestemmingsplan nu zodanig aangepast (maatwerk geleverd) dat in de regels (art 1. Begripsbepaling en art 4 Gemengd) wordt vastgelegd dat uitsluitend dag-horeca in de vorm van een huiskamercafé of daarmee te vergelijken horecavoorzieningen is toegestaan. Daarmee wordt de mogelijkheid een restaurant of een hotel te realiseren uitgesloten.
Het afhalen is uitsluitend toegestaan tijdens de openingstijden zoals die zijn vastgelegd.

Horeca - relatie APV

Door de begripsbepaling zodanig aan te passen dat onder een huiskamercafé wordt verstaan een daghoreca-voorziening waarvoor in het kader van de APV een exploitatievergunning benodigd is wordt vastgelegd dat naast de bepalingen zoals die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, welke in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn opgenomen, de bepalingen uit de APV gelden, welke in het kader van de openbare orde en veiligheid zijn opgenomen. De bepalingen in de APV gelden gemeentebreed en de regeling in het bestemmingsplan is locatiespecifiek.

In artikel 2:28 lid 2 van de APV is bepaald dat de burgemeester de exploitatievergunning weigert als sprake is van strijd met het bestemmingsplan. Dit impliceert dat de APV bepaling (voor wat betreft de openingstijden) niet leidend is boven een bestemmingsplanbepaling. Men kan en mag dus striktere openingstijden vastleggen in het bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In artikel 2:27 en 2:28 APV staan de definitie van 'openbare inrichting' en is bepaald dat een vergunning wordt geweigerd als er sprake is van strijd met het bestemmingsplan.

Artikelen 2:27 en 2:28 voor zover relevant.

Artikel 2:27 Definitie

1. *In deze afdeling wordt onder openbare inrichting verstaan een hotel, restaurant, pension, café, waterpijpcafé, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis of clubhuis of elke andere voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was logies wordt verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden bereid of verstrekt.*
2. *Een buiten de in het eerste lid bedoelde besloten ruimte liggend deel waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie ter plaatse kunnen worden bereid of verstrekt, waaronder in ieder geval een terras, maakt voor de toepassing van deze afdeling deel uit van die besloten ruimte.*
3. *……*

Artikel 2:28 Exploitatie openbare inrichting

1. *Het is verboden een openbare inrichting te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester.*
2. *De burgemeester weigert de vergunning als de exploitatie van de openbare inrichting in strijd is met een geldend bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit.*
3. *……..*

Er is bij de in dit bestemmingsplan bedoelde horecavoorziening sprake van een openbare inrichting zoals bedoeld in de APV. Er dient dus ook een exploitatievergunning te worden aangevraagd voor het uitbaten van deze horecavoorziening.

Bestemming Groen - JOP en evenementen.
Omdat het geenszins de bedoeling is evenementen in dit plangebied binnen de bestemming Groen te laten plaatsvinden kiezen we ook voor wat betreft dit aspect nu toch voor maatwerk in plaats van aansluiten bij de regeling zoals deze in bestemmingsplan Kern Doornenburg is opgenomen. In dit bestemmingsplan wordt de bestemmingsregeling Groen zodanig aangepast dat daarin geen evenementen mogen plaatsvinden en een JOP niet is toegestaan.

Uitvoeren groenbeplanting
In de met de ontwikkelaar afgesloten overeenkomst is opgenomen dat de openbare ruimte conform het inrichtingsplan uitgevoerd dient te worden. Om de uitvoering te borgen is een waarborgsom gesteld. Realiseert de ontwikkelaar de openbare ruimte niet of onvoldoende dan kan gemeente dit op kosten van de ontwikkelaar doen. Ter zekerheid daarvan is door de ontwikkelaar een bankgarantie overlegd.

<u>Aanpassing bestemmingsplan (zie Nota wijzigingen; bijlage 4 wijziging 1, 5 en 6)</u>
Regels
Art. 1 Begripsbepaling en art. 4 Gemengd
Art. 5 Groen

<u>Zienswijze 5</u>

Geregistreerd d.d. 11 april 2022, de zienswijze is ingediend door een bewoner van Groenestraat (hierna te noemen reclamant).

Inhoud

Reclamant geeft aan dat onvoldoende rekening is gehouden met het aan de Groenestraat gelegen agrarisch bedrijf. De afstanden zoals die nu in het bestemmingsplan zijn aangehouden (ca 27 m vanaf schapenstal tot aan bouwvlak voor een nieuw te bouwen woning en nog minder tot aan het bestaande bouwvlak).
Ten aanzien van de huidige paardenstal wordt nu inderdaad een afstand van 50 m aangehouden stelt reclamant, maar dat geldt niet voor alle stallen hetgeen een mogelijke belemmering kan opleveren bij het in een andere stal onderbrengen van de paarden. Hiervoor is geen belangenafweging opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Reclamant stelt dat onterechte wordt aangenomen dat de dierenverblijven zich op grotere afstand dan 30 m bevinden én dat gelet op de nabijheid van een Natura – 2000 gebied er geen sprake zal/kan zijn van uitbreiding van het bedrijf.
Reclamant geeft aan dat er gerekend is met een verouderde versie van de Aerius- Calculator.
Ook stelt reclamant dat er fruitbomen aanwezig zijn langs de zuidzijde van het plangebied waarvoor gewasbestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Hierover is niets vermeld in de plantoelichting.
Gesteld wordt dat de Plan m.e.r.-beoordeling en het betreffende besluit niet als bijlagen bij de ter inzage gelegde stukken heeft gezeten waardoor men deze niet heeft kunnen beoordelen.
Reclamant behoudt zich het recht voor een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen en verzoekt om op de hoogte te worden gehouden van de verdere procedure.

Reactie gemeente zienswijze 5

Milieuzonering

Door de reclamant wordt aangegeven dat de verplaatsing van de paarden naar de locatie waar nu de schapen worden gehouden door deze ontwikkeling onmogelijk wordt gemaakt. Maar door de aanwezigheid van de woning Groenestraat 6 binnen een afstand van 50 meter vanaf deze stallen is dit ook in de huidige situatie al niet mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling beperkt de flexibiliteit op het perceel van reclamant niet meer dan in de huidige bestaande situatie al het geval is.

Het huidige bouwvlak loopt tot de waterbestemming en grens kadastraal perceel en bevindt zich daarmee op 20 meter afstand tot het bouwvlak van de woning. De minimale afstand tussen de buitengevel van stallen en de gevel van een geurgevoelig object dient minimaal 25 meter te bedragen. De bouwmogelijkheden van het agrarisch bedrijf worden daarmee met 5 meter beperkt. Deze 5 meter valt echter gelijk met de beschermingszone van de watergang, de bestaande inpassing en toegang tot het achtererf waardoor de gebruiksmogelijkheden al beperkt zijn.
Het totale bouwvlak heeft een oppervlakte van 4800 m² waarvan circa de helft (2400 m²) op dit moment voor erf, inpassing, bedrijfswoning of bedrijfsruimte wordt gebruikt. Met de voorgenomen ontwikkeling worden de mogelijkheden over een strook van circa 35m x 5m = 175 m² beperkt. Dit bedraagt circa 3,5% van het totale bouwblok, gezien de mogelijkheden die verder nog op het bouwblok aanwezig zijn wordt dit als niet onredelijk beschouwd.

AERIUS - Calculator

Gelet op het feit dat er per 28 maart 2022 een nieuwere versie van de AERIUS Calculator beschikbaar is (versie 2021.0.5), is een nieuwe berekening uitgevoerd. Deze nieuwe berekening is verwerkt in de Ecologische voortoets stikstofdepositie d.d. 03-05-2022. De conclusie is niet gewijzigd ten opzichte van de vorige versie. De voortoets is als bijlage 15 bij toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Ontbreken van de vormvrije plan-m.e.r. beoordelingsnotie en het bijbehorende besluit

De vormvrije Plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie en het m.e.r.-beoordelingbesluit van het college hebben zowel analoog bij de stukken die in het gemeentekantoor ter inzage hebben gelegen als digitaal op ruimtelijkeplannen.nl (te bereiken via de bekendmaking – bijlagen) ter inzage gelegen.

Spuitzones
Reclamant geeft dat er fruitbomen staan aan de noordzijde van zijn perceel op korte afstand van het plangebied.
Op dit moment is er sprake van één smalle boomgaard ten oosten van de bestaande paardenstal langs de naastgelegen A- watergang. Verder zijn er een drietal fruitbomen tussen dezelfde watergang en de inrit tot het perceel. De smalle boomgaard ten oosten bevindt zich op meer dan 50 meter afstand van het te realiseren woonperceel.
Allereerst de vraag of de drie bomen een teelt- of een sierfunctie hebben, gezien de situering en het aantal bomen lijkt een sierfunctie meer voor de hand te liggen. Op het moment dat ze toch een teeltfunctie hebben maken ze onderdeel uit van het agrarisch bedrijf en moet voldaan worden aan de bepalingen in het activiteitenbesluit. Het drietal fruitbomen langs de inrit maken net als de smalle boomgaard, conform het Activiteitenbesluit art. 3.79 en art. 3.80, deel uit van een teeltvrije zone van minimaal 3 meter langs de watergang. Binnen deze zone is het telen van appelen, peren en overige pit- en steenvruchten en het bijbehorende gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan. Omdat in de huidige situatie geen teelt van appelen, peren en overige pit- en steenvruchten is toegestaan en door de bestaande regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard ook geen nieuwe (fruit)boomgaarden opgericht mogen worden, is de conclusie uit de toelichting in het bestemmingsplan juist.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn in de huidige situatie daarom geen (fruit)boomgaarden aanwezig waar bedrijfsmatige gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Het oprichten van dergelijke gaarden is zonder omgevingsvergunning niet mogelijk, nieuwe boom/fruitgaarden niet zijn toegestaan binnen een straal van 50 meter tot gevoelige objecten (zoals woningen) zonder een locatiespecifiek onderzoek. Een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan dan ook gegarandeerd worden.

Planschade
Bij wijziging van een planologisch regime bestaat voor degene die financiële schade denkt te lijden de mogelijkheid om een aanvraag in te dienen voor tegemoetkoming in geleden planschade (art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Deze tegemoetkoming in geleden planschade moet bij de gemeente worden aangevraagd binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan definitief is geworden (onherroepelijk in werking is getreden). Dit is een afzonderlijke procedure.

Informeren over verdere procedure
Alle indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk bericht als het college een besluit heeft genomen over het aan de raad voorleggen van de stukken met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan. Iedereen krijgt de Reactienota zienswijzen toegestuurd welke aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden. En men krijgt informatie over de mogelijkheid om in te spreken bij de raad tijdens de Informatieronde, de behandeling in de Politieke Avond (PA) en de besluitvorming in de raadsvergadering.

Aanpassing bestemmingsplan (zie Nota wijzigingen; bijlage 4 wijziging 3)
Bijlage 15 Ecologische voortoets stikstofdepositie is gewijzigd.

Zienswijze 6
Geregistreerd d.d. 11 april 2022, de zienswijze is ingediend door ARAG namens bewoners van de Blauwe Hoek (hierna te noemen reclamanten).

Inhoud
Reclamanten geven aan te vrezen voor geluids- en verkeersoverlast als gevolg van de komst van een huiskamercafé. De bestemming zoals die nu is opgenomen biedt veel ruimte voor invulling met allerhande ‘lichte horeca’. Men vreest voor een herhaling van de overlast die zij hebben ervaren van de Bongo’s Bar. Reclamanten geven aan dat slechts in de toelichting is aangegeven dat de opentingstijden tussen 07.00 uur

en 20.00 uur zijn en er geen nadere voorschriften aan zijn verbonden hetgeen niet getuigd van een goede ruimtelijke ordening c.q. een deugdelijke en zorgvuldige belangenafweging.
De situering van de horecagelegenheid in de nabijheid van het perceel van reclamanten is niet gemotiveerd en door de mogelijkheid van een terras bij de horecagelegenheid en het toestaan van evenementen in de bestemming Groen vreest men voor geluidsoverlast. Reclamanten geven aan dat blijkens het Akoestisch onderzoek er sprake is van overschrijding van de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit en dat stem- en piekgeluiden van komende en gaande bezoekers niet zijn getoetst. Reclamanten zien de mogelijkheid voor een horecagelegenheid graag geschrapt uit het plan (de behoefte is niet aangetoond) dan wel verplaatst en met de nodige waarborgen omkleed. Daarnaast geven ze aan dat er wel voorlichting over het plan is geweest maar er onvoldoende ruimte is geboden voor meedenken en inspraak.
Reclamanten vrezen dat het huidige vrije uitzicht geheel komt te vervallen. Men wenst een zodanig aanpassing van het plan dat doorkijk behouden blijft en er een verplichting wordt opgenomen om op het tegenovergelegen perceel binnen de groenbestemming bomen te planten en een verplaatsing van de inrit.
De weg de Blauwe Hoek acht men niet geschikt als ontsluiting van dit woongebied en zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen met 53% tot 630 motorvoertuigen per etmaal. Dit leidt voor reclamanten tot een onevenredige aantasting van hun woon- en leefklimaat.
Reclamanten stellen ook dat er geen parkeerruimte voor bezoekers van de horeca is ingepland.
Tenslotte geeft men aan dat er geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van een geitenhouderij in de nabijheid van het plangebied.

Mondelinge toelichting
Toegelicht wordt dat ze zich niet gehoord voelen en slachtoffer worden van de ontwikkeling van dit plan en het plan voor Ancari terwijl zij zelf geen medewerking voor het plan krijgen om een woning op het eigen kavel te ontwikkelen.

De volgende punten zijn aangegeven:

- in het plan komen twee uitritten uit op de weg Blauwe Hoek. Dit is niet evenredig verdeeld. Een van de uitritten zou uit moeten komen op de Groenestraat;
- men vreest overlast te krijgen van de horeca voorziening. Dit vooral vanwege (nare) ervaringen uit verleden van de Bongo bar;
- in het beginstadium van het plan niet betrokken te zijn geweest. Zij zouden liever een landelijker en extensiever plan zien met lintbebouwing in plaats van rijwoningen;
- met punten die zij in de informatieavond hebben aangedragen (realiseren van een hondenuitplaats in het plan) is tot nu toe nog niets gedaan;
- vrees voor overlast van bewoners in het plan.

Reactie gemeente zienswijze 6
Inspraak omwonenden
Voor dit aspect wordt verwezen naar de reactie hierover onder zienswijze 2.
Daarnaast is er bij de planvorming voor dit gebied in de loop der jaren ook overleg gevoerd met de Werkgroep Doornenburg. Tijdens (digitale) bijeenkomsten is het plan toegelicht en is er ruimte geboden om vragen te stellen. Waar mogelijk is de feedback meegenomen in het plan.

Horeca-geluidsoverlast
Ten aanzien van de verschillende horeca-aspecten wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent in de reactie is vermeld bij zienswijze 2 en 4.
In het Akoestisch onderzoek milieuzonering (bijlage 8 bij de Toelichting van het bestemmingsplan) is vermeld dat het rijden van voertuigen naar en van de parkeerplaatsen 24 uur per etmaal inherent is aan een woningbouwplan en gelet op de geringe aantallen geen onaanvaardbare hinder zal veroorzaken omdat het alleen bestemmingsverkeer betreft.

Het betreft een openbaar parkeerterrein en valt daarmee niet onder ‘een inrichting’. De parkeerplaatsen het dichtst bij de horeca gelegen, liggen op minimaal 38 m uit de bestaande woningen. Piekgeluid bij het sluiten van een portier (LWmax=100) is dan bij de woning lager dan 60 dBA waarmee zelfs in de nacht geen overschrijding van de norm plaatsvindt.
Omdat het huiskamercafé alleen overdag en in de avond tot 20.00 uur en het terras tot 19.00 uur is geopend is de conclusie dat het sluiten van portieren en rijden van auto’s van klanten geen onaanvaardbare hinder oplevert.
In het onderzoek is rekening gehouden met een terras met 40 personen. Het knelpunt voor stemgeluid zijn de nieuwe appartementen, direct naast/boven het terras. Daarom is in het bestemmingsplan de bepaling opgenomen dat ter plaatse van de westzijde een dove gevel verplicht is. De woning van reclamant ligt op minimaal 110 mtr. uit het terras. De woning Blauwe Hoek 72 ligt op minimaal 38 mtr. vanaf de uiterste punt van het terras.

Zichtlijnen
Er heeft een afweging en beoordeling plaatsgevonden over de situering van de horecagelegenheid. Daarbij is de ontsluiting/toegang, de zichtbaarheid en de ligging nabij de doorgaande route doorslaggevend geweest voor het projecteren van de voorziening op de westelijke hoeklocatie van het plangebied.
Er is zeer zorgvuldig naar de invulling van dit gebied gekeken. Daarbij zijn randvoorwaarden aan de ontwikkelaar meegegeven waaraan voldaan moet worden. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op de zichtlijnen vanaf o.a. de dijk, de mogelijkheden en situering van de ontsluitingswegen, de aanwezige huidige bebouwing.
De woningbouwontwikkeling op deze locatie komt voort uit functieverandering. Op de locatie aan de Blauwe Hoek – Groenestraat zijn rond 2013 kassen gesloopt. Binnen de toenmalige regeling was het mogelijk om 20 vrijstaande woningen te ontwikkelen. Hier wilde de provincie destijds niet aan meewerken.
Vervolgens is een plan ontwikkeld in participatie met het de Werkgroep Doornenburg met een combinatie van wonen, zorg en horeca. Na een akkoord van de provincie hierop is begin 2018 door het college principemedewerking aan dit plan verleend.
Vanuit het verleden is op deze locatie geen sprake van vrij uitzicht. Er stond immers een grootschalig kassencomplex. De sloop van deze kassen heeft tot de mogelijkheid van transformatie van dit gebied naar woningbouw geleid. De woningen staan binnen het bouwplan op een acceptabele afstand van elkaar en ten opzichte van de omgeving.
Op de zuidzijde van het perceel van reclamant staat op dit moment een hoge heg. Vrij uitzicht naar deze zijde is er op dit moment niet.

Vanuit de Werkgroep Doornenburg is de duidelijke wens geopperd voor een verbinding voor voetgangers tussen de woningbouwlocatie Groenestraat - Blauwe Hoek en het dorpscentrum met zijn voorzieningen. Langs de Blauwe Hoek in noordelijke richting en de Pannerdenseweg is dit niet mogelijk. In samenhang met de woningbouwplannen rondom Ancari liggen hier wel mogelijkheden.
De eerste insteek was een directe verbinding tussen de percelen van Blauwe Hoek 70 en 72 door en via het woningbouwplan aansluitend op de voetgangersverbinding langs de Hoppenhof. Echter de huidige aangrenzende bewoners wensten hier niet aan mee te werken. Deze optie zal als uitgangspunt binnen woningbouwplan Ancari open blijven. Daardoor is het mogelijk om in een later stadium vanaf de Blauwe Hoek alsnog de gewenste verbinding te realiseren.

Bestemming Groen
Ten aanzien van het aspect Groen wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent in de reactie is vermeld bij zienswijze 4.

Verkeerssituatie op de Blauwe Hoek
Ten aanzien van het aspect *verkeerssituatie Blauwe Hoek* wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent in de reactie is vermeld bij de zienswijzen 2 en 7.

De Blauwe Hoek is in het Wegencategoriseringsplan aangeduid al een erfontsluitingsweg type II. De weg is geschikt voor de ontsluiting van de woningen in dit gebied. De toename van de verkeersintensiteit als gevolg van dit bouwplan is dermate gering (350) en over een dermate kleine afstand dat de weg blijft voldoen als ontsluitingsweg van dit gebied.
In de huidige situatie kan door de aanwezigheid van kabels en leidingen in de berm en de nabijheid van voortuinen (oostzijde) en de A watergang de weg niet eenvoudig verbreedt worden. Het structureel verbreden van de Blauwe hoek zou betekenen dat de watergang gedempt en aanwezige kabels en (pers)leidingen verlegd moet worden.

Door de in-uitritten aan de Blauwe Hoek dusdanig te verbreden dat deze kunnen fungeren als passeerstroken kan verkeer op de Blauwe Hoek elkaar veilig passeren.
Door het toepassen van een bermverharding met een breedte van 60cm aan de westzijde van de Blauwe Hoek over een lengte van ca. 100m (tot en met de tweede inrit van het plangebied) wordt de Blauwe Hoek verbreedt tot een breedte van minimaal 4.05 m. Verkeer zal elkaar hierdoor makkelijker kunnen passeren op de Blauwe Hoek.

Reclamant heeft mondeling te kennen gegeven mogelijk hinder te ervaren van inschijnende koplampen ter plaatse van de meest oostelijke uitrit. Dit menen zij te ervaren in de tuin waar zij een zitgedeelte hebben. Als reactie wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 8. Met dien verstande dat het in dit geval gaat om de vrees voor lichthinder in de tuin en niet voor de woning.

De ontwikkelaar is in gesprek getreden met reclamanten en heeft een voorstel gedaan voor het tactisch plaatsen van een lage heg of het verplaatsen van de bestaande heg om mogelijk overlast van koplampen te beperken.

Horeca – geluid
Zoals in de Toelichting van het bestemmingsplan is vermeld (par. 4.1.5. milieuzonering) wordt binnen de door de VNG aangegeven richtafstand van 10 m vanuit het huiskamercafé een woning opgericht. Dit is het bovengelegen appartement. Om te bepalen of bij dit appartement een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en of het huiskamercafé niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering ten gevolge van deze woning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 8 van de Toelichting).
Hierin wordt geconcludeerd dat in de dagperiode een overschrijding plaatsvindt van de ambitiewaarde bij de westgevel en op het terras van het appartement boven het huiskamercafé. De westgevel ligt pal boven het terras en het woningterras dicht bij het caféterras. Tegen het stemgeluid zijn geen bronmaatregelen mogelijk, er is al rekening gehouden met een normale (niet luidruchtige) klanten. Voor het woningterras is een 2 m hoog scherm in het verlengde van de westgevel voldoende. Afscherming van de westgevel is niet mogelijk. In de regels van dit plan is de gehele westgevel daarom bestemd als dove gevel. Dat is een gevel zonder te openen delen van verblijfsruimtes of gevels van niet verblijfsruimten (badkamer, hal, berging enz). Hiermee is bij de woningen uit voorliggend plan sprake van een goed woon- en leefklimaat en worden er met het plan geen bedrijven of functies belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Horeca - parkeren
Het komen en gaan van bezoekers zal plaatsvinden op het parkeerterrein en niet op de Blauwe Hoek. Parkeren is uitsluitend mogelijk op parkeerterrein. Hiervoor zijn de benodigde parkeerplaatsen opgenomen in het plan. Uit de parkeerbalans die als bijlage 17 bij toelichting is gevoegd volgt dat er is aangesloten bij de norm voor een café/bar/cafetaria uit het gemeentelijke Nota Parkeernormen Lingewaard 2020. Gezien de toegestane horecafunctie is deze norm het beste toepasbaar voor deze situatie. Dit resulteert in een norm van 7 parkeerplaatsen per 100 m² opp. BVO. Voor de berekening is gerekend met 100 m² ook al is de daadwerkelijke omvang 90 m² BVO. De maximale invulling wordt gehaald in het weekend, voor de overige dagen is gerekend met een belasting van 90%. Deze zijn opgeteld bij de parkeerbehoefte van de woningen.

In het akoestisch rapport wordt uitgegaan van een bedrijfstijd tussen 07.00 uur en 19.00 uur (is de dagperiode) wanneer het gaat om het terras, Dit is nog niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Om misverstanden te voorkomen wordt als aanvulling onder de specifieke gebruiksregels art. 4.3 onder e toegevoegd waarmee het terrasgebruik in de avond- en nachtelijke uren (19:00 – 7.00) als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Toename aantal auto's
Voor dit aspect wordt verwezen hetgeen hierover is vermeld in de reactie onder de zienswijzen 2 en 7

Groen- hondenuitlaatplaats
Waar mogelijk zijn de wensen van de omwonenden meegenomen. Op dit moment is er niet voorzien in een hondenuitlaatplaats. In de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal worden bekeken of het zinvol wordt geacht nog een hondenuitlaatplaats aan te wijzen in het plan. De ontwikkelaar is bereid om een hondenuitlaatplaats op te nemen in de uitwerking.

Aanpassing bestemmingsplan (zie Nota wijzigingen; bijlage 4 wijziging 7)
Regels
Art. 4.3 onder d en e

Zienswijze 7
Geregistreerd d.d. 11 april 2022, de zienswijze is ingediend door een drietal bewoners van Blauwe Hoek (hierna te noemen reclamanten).

Inhoud
Reclamanten geven aan dat men zich zorgen maakt over de verkeersveiligheid als gevolg van de toename van het verkeer op de Blauwe hoek, een weg met een geringe breedte. De afmetingen zoals die genoemd zijn in het verkeerskundig onderzoek kloppen niet met de daadwerkelijke situatie. Verbreding van de weg en de aanleg van een voetpad zou moeten maar is niet mogelijk gelet op de ligging van kabels en leidingen. Reclamanten geven aan dat het niet mogelijk is om met een motorvoertuig elkaar veilig te passeren. Dezelfde zorg wordt geuit over het passeren van een vrachtauto of hulpvoertuig. Reclamanten verwachten een toename van verkeer van vrachtwagens en hulpvoertuigen ten tijde van de bouwfase en gebruiksfase. Ook geven reclamanten aan dat er ten onrechte geen onderzoek naar de effecten op de volksgezondheid als gevolg van een binnen een straal van 2 km gelegen geitenhouderij is gedaan.

Reactie gemeente zienswijze 7
De huidige verkeersintensiteit op de Blauwe Hoek bedraagt volgens tellingen van de gemeente Lingewaard circa 280 motorvoertuigen per etmaal. De planontwikkeling zal leiden tot circa 380 extra voertuigbewegingen per etmaal, waarvan 350 motorvoertuigen via de Blauwe Hoek worden afgewikkeld. Voorgaande leidt tot een maximale intensiteit van 630 voertuigen per etmaal op de Blauwe Hoek. De toekomstige intensiteit op de Blauwe Hoek is daarmee relatief laag en valt ruimschoots onder de vastgelegde grenswaarde van 3.000 motorvoertuigen per etmaal die geldt voor erftoegangswegen type II (uit Wegecategoriseringsplan gemeente Lingewaard) waar de Blauwe Hoek onder valt. Bovendien komt deze maximale toename slechts voor op een klein deel van de weg. Het gaat hierbij om het meest westelijke deel van de weg met een lengte van circa 60 meter tussen De van der Schuerenweg en de eerste (meest westelijk gelegen) toegangsweg naar het plangebied. Na de meest westelijke aansluiting bedraagt de intensiteitstoename nog slechts 143 voertuigen. Deze toename geldt voor het wegvak tussen beide aansluitingen van het plangebied met een lengte van circa 45 meter.

In het verkeersonderzoek wordt geadviseerd, indien mogelijk de Blauwe Hoek te verbreden tot 4,8 meter. Tevens wordt in het verkeersonderzoek gesteld dat de breedte van de Blauwe Hoek circa 4,1 meter bedraagt. Deze breedtes zijn vastgesteld op basis van digitale ondergronden (GBKN). Door reclamanten

wordt aangegeven dat de breedte in de praktijk minder is en dat het nagenoeg onmogelijk is om elkaar op de Blauwe Hoek te passeren. Wij merken op dat de exacte breedte van de weg in dit verband niet zo relevant is, aangezien het zowel op 4,1 meter als op smallere wegen nagenoeg onmogelijk is elkaar te passeren zonder gebruik te maken van de berm.

In de huidige situatie is er sprake van een wegvaklengte tussen de Van der Schurenweg en de Borden van circa 150 meter. Op deze lengte zijn geen passeermogelijkheden aanwezig. Door reclamanten wordt aangegeven dat er op het meest westelijke deel nog een mogelijkheid is bij het voormalige restaurant, maar hierbij gaat het om een strook die op momenten ook door parkeerders gebruikt wordt en om die reden dus niet als passeermogelijkheid kan worden aangemerkt. Over dit wegvak rijden in de huidige situatie 280 motorvoertuigen per etmaal. Indien we uitgaan van een evenredige verdeling van het verkeer over beide rijrichtingen en een spitsuur aandeel van 10% (drukste uur) dan komt ieder voertuig op dit wegvak in de huidige situatie in het drukste uur gemiddeld 0,14 voertuig tegen. In de toekomstige situatie neemt de intensiteit (op het drukste deel) weliswaar behoorlijk toe, maar de wegvaklengte aanzienlijk af. Immers er zijn dan twee passeermogelijkheden op het wegvak aanwezig. Op basis van dezelfde uitgangspunten als hiervoor beschreven, maar dan met een intensiteit van 630 motorvoertuigen en een wegvaklengte van circa 60 meter, komt ieder voertuig op dit wegvak ruim 0,12 voertuig tegen. Kortom de ontmoetingskans, en daarmee het gebruik van de berm, neemt zelfs af ten opzichte van de huidige situatie.

Door reclamanten wordt aangegeven dat de lengte van de passeerdelen onvoldoende is om een vrachtwagen (trekker oplegger met een lengte van 16,5 meter) te passeren. Nog afgezien van het feit dat het hierbij uitsluitend gaat om vrachtverkeer in oostelijke richting is deze veronderstelling niet juist. Vrachtwagens zullen zich nooit op de wijze opstellen als op de bijlage 4 bij de zienswijze is weergegeven. Zij zullen de zijweg als het ware indraaien en vervolgens weer terug sturen. Hiermee komen ze in een hoek te staan en is er voldoende ruimte voor personenauto’s om te passeren. Het enige probleem doet zich voor bij twee vrachtwagens die elkaar tegenkomen. Dit komt naar verwachting niet of nauwelijks voor. En bovendien is dat niet anders dan in de huidige situatie.

De in- en uitritten van het plangebied zijn naar aanleiding van verkeerskundig onderzoek dusdanig verbreed dat de in- en uitritten in het huidige plan fungeren als twee volwaardige passeerhavens waar weggebruikers elkaar goed kunnen passeren.

In het verkeersonderzoek wordt aanbevolen de weg waar mogelijk te verbreden of te voorzien van een bermverharding Deze mogelijkheid is onderzocht. Door de toepassing van vlakke grasbetonstenen met een breedte van 60 cm tot en met de tweede inrit vanaf de van der Schuerenweg wordt een nieuwe wegbreedte bereikt van minimaal 4.10 meter tot 4.90 meter. Deze verbreding zal er toe leiden dat, samen met de verbrede inritten tot het plangebied, verkeer elkaar makkelijker kan passeren op de Blauwe Hoek.
De toevoeging van grasbetonstenen leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan maar zal worden verwerkt in het inrichtingsplan en bestekstekeningen

Gezondheid/milieueffectrapportage
Ten aanzien van dit aspect wordt verwezen naar hetgeen hierover in de reactie bij zienswijze 3 is vermeld.

Zienswijze 8
Geregistreerd d.d. 12 april 2022 , de zienswijze is ingediend door Arag namens bewoners van de Blauwe Hoek (hierna te noemen reclamanten).

Inhoud
Deze zienswijze komt grotendeels overeen met zienswijze 6
Reclamanten geven aan te vrezen voor geluids- en verkeersoverlast als gevolg van de komst van een huiskamercafé. De bestemming zoals die nu is opgenomen biedt veel ruimte voor invulling met allerhande

‘lichte horeca’. Reclamanten geven aan dat slechts in de toelichting is aangegeven dat de opentingstijden tussen 07.00 uur en 20.00 uur zijn en er geen nadere voorschriften aan zijn verbonden hetgeen niet getuigd van een goede ruimtelijke ordening c.q. een deugdelijke en zorgvuldige belangenafweging.
De situering van de horecagelegenheid in de nabijheid van het perceel van reclamanten is niet gemotiveerd en door de mogelijkheid van een terras bij de horecagelegenheid en het toestaan van evenementen in de bestemming Groen vreest men voor geluidsoverlast. Reclamanten geven aan dat blijkens het Akoestisch onderzoek er sprake is van overschrijding van de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit en dat stem- en piekgeluiden van komende en gaande bezoekers niet zijn getoetst. Reclamanten zien de mogelijkheid voor een horecagelegenheid graag geschrapt uit het plan (de behoefte is niet aangetoond) dan wel verplaatst en met de nodige waarborgen omkleed. Daarnaast geven ze aan dat er wel voorlichting over het plan is geweest maar er onvoldoende ruimte is geboden voor meedenken en inspraak.
De berichtgeving in De Gelderlander dat er geen bezwaren tegen de horeca in dit gebied zijn klopt niet want reclamanten hebben dit wel aangegeven tijdens de digitale meeting.
Reclamanten vrezen dat het huidige vrije uitzicht geheel komt te vervallen. Men wenst een zodanig aanpassing van het plan dat een deel van de doorkijk behouden blijft. Immers in een eerder stadium is een ander bouwplan afgewezen in verband met de te behouden doorkijk naar de dijk.
Ook wordt de wens geuit een verplichting op te nemen om op het tegenovergelegen perceel binnen de groenbestemming bomen te planten en de inrit te verplaatsen. In dit verband wordt ook gewezen op de wens vanuit de gemeente om via een voetpad een verbinding te realiseren tussen dit plangebied en het tegenover gelegen plangebied Ancari (richting centrum). Door het verschuiven van de inrit naar het tegenover de erfafscheiding van de percelen Blauwe Hoek 70 en 72 gelegen punt blijft de mogelijkheid van het aanleggen van een verbinding in stand en blijft de privacy van reclamanten gewaarborgd.
De weg de Blauwe Hoek acht men niet geschikt als ontsluiting van dit woongebied en zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen met 53% tot 630 motorvoertuigen per etmaal. Dit leidt voor reclamanten tot een onevenredige aantasting van hun woon- en leefklimaat.
Reclamanten stellen ook dat er geen parkeerruimte voor bezoekers van de horeca is ingepland.

<u>Mondelinge toelichting</u>

- Reclamanten geven aan hun woning in 2017 te hebben gekocht. Destijds was de Ancari bar afgebrand en waren er plannen om de Bongo bar te slopen. Zij hadden hiermee voldoende zekerheid dat er geen horeca in hun woonomgeving zou terugkeren. Als zij toen hadden geweten dat een plan in voorbereiding was waar horeca in zou worden opgenomen, hadden zij de woning destijds niet gekocht.
- Reclamanten geven aan dat het afwachten is wat er in de geplande horeca (gemengde) bestemming komt en dat zij het niet fijn vinden om in onzekerheid te zitten dat het risico bestaat op leegstand (verwaarloost pand, net zoals de Ancari bar) of een andere uitbater in het gebouw. Waardoor er parkeer- of geluidsoverlast kan ontstaan.
- Reclamanten vragen zich af waarom de horeca in het plan is opgenomen. Hier is volgens hen geen duidelijke vraag naar in het gebied. Zij zijn van mening dat er meer behoefte is aan woningbouw en zien liever 2 rug-aan-rugwoningen in plaats van de horecavoorziening. Reclamanten zouden hierover nog graag in gesprek gaan met de provincie. Ook vragen zij zich af welke voorschriften gaan gelden voor de horeca.
- Reclamanten willen een verkeersbord in de straat met een parkeer- en stopverbod.
- Reclamanten geven aan dat de geluidproductie van het wegverkeerslawaai 1db hoger is dan het ambitieniveau vanuit het geluidbeleid is. Hiermee wordt de bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid en de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh overschreden.
  Reclamanten verbazen zich dat het huidige plan-/buitengebied nu al wordt bestempeld als woonwijk en daarmee de geluidsgrens kan worden overtreden. Reclamanten willen dit achteraf corrigeren.
- Reclamanten houden van rust en zijn bang voor geluidoverlast van de horeca en het bijbehorende terras. Reclamanten willen achteraf nog toevoegen dat in het bestemmingplan wordt aangegeven dat de geluidsnormen van het activiteitenbesluit worden overschreden wanneer het terras enkel in

de dag periode in gebruik is en dat stemgeluiden en piekgeluiden van het komen en gaan van bezoekers (dus ook het rijden van voertuigen) niet zijn getoetst.

- Reclamanten zijn van mening dat de Blauwe Hoek als weg te smal is om het verkeerstoename als gevolg van het woningbouwplan te kunnen verwerken. Hierbij worden de door het onderzoeksbureau gedane aanbevelingen niet voldoende opgevolgd. Reclamanten weten dat er weinig ruimte is om de weg te verbreden maar vragen zich af of er niet ander manieren zijn om meer wegbreedte te creëren. Reclamanten geven voorts aan dat het verkeersonderzoek de weg niet goed heeft opgemeten en dat het onderzoek in coronatijd is uitgevoerd. Dit kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen. Men geeft aan dat het aantal verwachte verkeersbewegingen weliswaar onder de norm is maar het aantal verkeersbewegingen op de Blauwe Hoek wel verdubbelt. Men geeft aan dat het onderzoek in coronatijd is uitgevoerd.
- Reclamanten vinden dat de erftoegangswegen te dicht liggen op hun woningen en vrezen voor inschijnende koplampen in hun woonkamer. Zij zouden graag één erftoegangsweg voor het plan zien die verder van hun woning af ligt.
- Reclamanten zien graag dat één hoekwoning van de gezinswoningen komt te vervallen in verband met privacy/zicht op hun woning.
- Reclamanten geven aan dat zij het opvallend vinden dat er geen rekening is gehouden met een toekomstig voetpad naast hun perceelgrens richting plan Ancari. De erftoegangsweg sluit hier niet op aan. Zij geven aan zelf (en hun buren) op dit moment geen medewerking te verlenen aan het voetpad. Het plan Ancari houdt volgens hen wel rekening met eventuele komst van het voetpad. Reclamanten geven aan wanneer hier wel rekening mee wordt gehouden meer van hun wensen vervult kunnen worden, zoals het vervallen van de hoekwoning en het verplaatsen van de erftoegangsweg.

<u>Reactie gemeente zienswijze 8</u>
Zichtlijnen/privacy
Ten aanzien van dit aspect wordt verwezen naar hetgeen hierover in de reactie bij de zienswijzen 2 en 6 is vermeld.
Daarnaast wordt opgemerkt dat er bij de nu voorliggende planmatige ontwikkeling van een grootschaligere woningbouwontwikkeling ten opzichte van een enkele bouwkavel de volkshuisvestelijke belangen een grotere rol spelen dan bij de toevoeging van één of een heel beperkt aantal woningen.
De afstand vanaf de woning van reclamant tot de schuin tegenover, aan de overzijde van de weg, liggende hoekwoning van de rij gezinswoningen bedraagt ca. 40 m. In de tussenliggende groenstrook zullen bomen en andere groenvoorzieningen worden geplant. Er is voor dit gebied heel zorgvuldig gekeken naar de omgeving en de mogelijkheden van dit gebied. Daartoe zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld waar de ontwikkelaar zich aan dient te houden en voorliggend plan aan voldoet. De woningen staan op een zodanige afstand van elkaar en ten opzichte van elkaar en de omgeving dat sprake is van een acceptabele invulling waarbij er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen in deze omgeving.

<u>Aanvullende reactie op de mondeling aangehaalde punten</u>
Voor de genoemde punten m.b.t. *Horeca* en *Verkeerssituatie Blauwe Hoek* wordt verwezen naar hetgeen hierover bij de zienswijzen 2, 4, 6 en 7 is opgemerkt.

Over de opmerking dat er voldoende zekerheid was dat er geen horeca meer in de buurt zou komen nadat Ancari en de Bongo Bar waren gesloten merken we op dat de in dit plan opgenomen horecavoorziening van een andere orde is. Deze kleinschalige daghoreca is niet te vergelijken met de grootschaligere dag-, avond- en nachthoreca zoals Ancari en de Bongo Bar waren.
Bij ontwikkeling van een woongebied op deze locatie en met deze omvang is het niet vreemd om een kleinschalige horecavoorziening waarin nu is voorzien in de planvorming te betrekken.

Het instellen van een parkeer- of stopverbod is mogelijk door het nemen van een verkeersbesluit. Dit is een aspect dat bij de nadere uitwerking van het plan (aanpassing van de Blauwe Hoek) aan de orde komt en niet in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan.

De 1 dB overschrijding van de geluidsnorm heeft betrekking op de maximaal te verlenen hogere grenswaarde vanwege het wegverkeerslawaai op De van der Schuerenweg op één gevel van het appartement boven de horecavoorziening. En niet op de gevel van de woning van reclamant. In het (ontwerp)besluit hogere grenswaarden is aangegeven dat het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied' (Nota Geluidsbeleid Lingewaard met bijlagen) met een ambitiewaarde van 43 dB en een bovengrenswaarde van 48 dB. Het vaststellen van een hogere waarde boven de bovengrens tot aan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting is in beperkte situaties mogelijk. Hierbij hanteren wij de regel dat een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woning moet worden gegarandeerd. Het binnen-niveau in de woning mag maximaal 33 dB bedragen. Niet-akoestische compensatie wordt eveneens positief betrokken in de besluitvorming. Het plan betreft nieuwbouw ter plaatse van en aansluitend op bestaande woonbebouwing. De bestaande bebouwing (kassen) is gesloopt. Dit is een locatie specifiek kenmerk welke positief als zwaarwegend argument wordt beoordeeld. Gelet op de ligging van het plan, tussen reeds aanwezig woonbebouwing en de ontwikkeling zelf is gekozen uit te gaan van het gebiedstype "woonwijk" met een bovengrenswaarde die ligt tussen de 58 en 63 dB (geluidklasse 'lawaaiig'). De verzochte hogere waarde bedraagt maximaal 49 dB en ligt daarmee boven de voorkeursgrenswaarde maar onder de bovengrenswaarde.
Voor deze overschrijding is een hogere grenswaarde verleend.
Het aan de actuele situatie aanpassen van de gebiedstyperingskaarten behorend bij de Nota geluidsbeleid - welke elke vier jaar was voorzien- zal te zijner tijd aan de hand van de gerealiseerde ontwikkelingen integraal plaatsvinden.

Inschijnende koplampen/ 1 toegangsweg
Voor een wijk van deze omvang is het gewenst twee ontsluitingswegen te creëren. In het nu voorliggende plan is op een zo efficiënt mogelijke wijze (met het oog op een duurzaam ruimtegebruik) een invulling van het gebied gecreëerd, rekening houdend met de geformuleerde uitgangspunten en voor zover mogelijk de wensen van omwonenden (zie reactie onder zienswijze 2 hierover).
Het betreft zoals al eerder benoemd een geringe toename van het autoverkeer (350 voertuigen per etmaal) ter plaatse waarbij van een nog kleiner aantal sprake kan zijn van inschijnende koplampen (alleen 's avonds in het donker).
Om te bepalen of er sprake kan zijn van lichthinder wordt gekeken naar een aantal aspecten.
De inritten zijn niet recht tegen over de woningen geplaatst, dat betekent dat alleen bij het opdraaien van de weg hinder door het schijnsel van koplampen kan optreden. Hinder ontstaat enkel bij het verlaten van de inrit en in de avondperiode. De Blauwe hoek is binnen de bebouwde kom gelegen, alleen het voeren van dimlicht is toegestaan.
Volgens regelgeving van de Europese Unie en UNECE agreement addendum 111 regulation nr. 112 heeft een genormeerde koplamp een maximale hoogte van 90 centimeter met een lichtbundel (dimlicht) een hoek naar beneden van 1%. Dit betekend dat de lichtbundel van een autokoplamp een theoretisch bereik heeft van 90 meter (elke meter daalt de lichtbundel 1 cm).
De afstand tussen het opdraaiend verkeerd van de inrit tot de woning bedraagt circa 16 meter, Het raam in de woning bevindt zich op circa 60 cm hoogte ten opzichte van het omliggend maaiveld. Het omliggend maaiveld ligt circa 20 cm hoger, dus in totaal circa 80 cm hoger. Dat betekent dat op 16 meter afstand het schijnsel nog maximaal 74 cm hoog schijnt en er dus geen sprake meer kan zijn van het inschijnen van koplampen. Overmatige lichtoverlast door het inschijnen van koplampen door de nieuwe inrit is dan ook niet te verwachten.
Daar boven op is de ontwikkelaar in gesprek getreden met reclamanten en heeft een voorstel gedaan voor het tactisch plaatsen van een lage heg om mogelijk overlast van koplampen als gevolg van de meest westelijke in- en uitrit in de tuin van reclamanten te voorkomen.

Toekomstige voetgangersverbinding
Zie ook reactie hieromtrent bij zienswijze 6.
Vanuit de Werkgroep Doornenburg is de wens geuit om een voetgangersverbinding vanuit dit plangebied naar de voorzieningen in het centrum van Doornenburg te creëren. Bij de ontwikkeling van het plangebied Ancari wordt hier rekening mee gehouden. Daarmee wordt het wellicht in de toekomst mogelijk om vanaf de Blauwe Hoek toch via een voetpad richting het centrum te lopen. Met voorliggend plan wordt dit niet onmogelijk gemaakt.

Zienswijze 9
Geregistreerd d.d. 12 april 2022 (pro forma) en nader aangevuld per brief op 22 april 2022, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de Groenestraat (hierna te noemen reclamant).

Inhoud
Reclamant geeft aan dat er geen rekening is gehouden met de gevestigde erfdienstbaarheid dat rust op het perceel kadastraal bekend Doornenburg sectie A nr. 3269 later gesplitst in Doornenburg sectie C nr. 532 (heersend erf) en Doornenburg sectie C nr. 534 (dienend erf). De erfdienstbaarheid houdt in: *"vanaf het heersend erf over het dienend erf de openbare weg te kunnen bereiken (en omgekeerd) te voet en met (al dan niet gemotoriseerde) voertuigen."*

Mondelinge toelichting
De mondelinge toelichting geen aanleiding tot aanvulling van hetgeen bovenstaand is vermeld.

Reactie gemeente zienswijze 9
Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten tot verschuiving van de bouwvlakken voor de vrijstaande woningen aan de Groenestraat. Hierdoor is de strook waarover het recht van overpad loopt niet meer noodzakelijk voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hiermee vormt het bestemmingsplan in ieder geval geen beletsel voor het maken van aanvullende privaatrechtelijke afspraken aangaande de gevestigde erfdienstbaarheid. Het betreft een privaatrechtelijke kwestie waarover partijen onderling afspraken moeten vastleggen.

Aanpassing bestemmingsplan (zie Nota wijzigingen, bijlage 4 wijziging 11)
Verbeelding
Verschuiving bouwvlakken Groenestraat.

Zienswijze 10
Geregistreerd d.d. 14 april 2022, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de Groenestraat (hierna te noemen reclamant).

Inhoud
Reclamant geeft aan dat zij het niet eens zijn met de locatiekeuze en de omvang van de bebouwing. Daarnaast is het bezwaar gericht tegen de toevoeging van de twee extra vrijstaande woningen aan de Groenestraat waardoor het uitzicht belemmerd wordt.
Reclamant is het niet eens met de stelling op blz. 16 van de toelichting dat er 'geen specifieke randvoorwaarden zijn voor dit plan'. Verwezen wordt naar teksten zoals zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied en in de Structuurvisie. Ook het gestelde in de toelichting op blz. 18 en 19 ten aanzien van het Nationaal Landschap dat er geen aantasting van de kernkwaliteiten plaatsvindt wordt bestreden. Benoemd wordt dat de ecologische waarden van het plangebied het 'leefgebied van de weidevogels en ganzen' betreft en de natuur rond Doornenburg bestaat uit 'waardevol grasland'.

Reclamant geeft aan dat de toevoeging van de twee extra woningen aan de Groenestraat op basis van de ‘sloopbonusregeling’ en de VAB-regeling niet mogelijk is. Ook geeft men aan dat de bescherming van de archeologische waarden in het gebied niet goed is geregeld.
Reclamant geeft aan dat het plangebied binnen een 2 km-zone van een geitenhouderij is gelegen waardoor er een verhoogd gezondheidsrisico voor de bewoners in dit plangebied zal optreden.
Ten slotte wordt vermeld dat het uitzicht veel minder mooi zal worden doordat het open karakter met veel groen –waaraan de Groenestraat de naam dankt- verdwijnt.

Reactie gemeente zienswijze 10
Rijks- en provinciaal beleid
De op blz. 16 vermelde tekst dat er ‘geen specifieke randvoorwaarden zijn voor dit plan’ staat in hoofdstuk 3 Beleidskader, paragraaf 3.1. Rijksbeleid. Aangegeven wordt dat dat er in het NOVI (Nationale Omgevingsvisie) geen specifieke randvoorwaarden voor deze planlocatie is opgenomen. Dit is een juiste constatering. De argumenten die worden aangehaald betreffen teksten uit het bestemmingsplan en uit de Structuurvisie. De in deze gemeentelijke documenten aangehaalde teksten over rijks- en provinciaal beleid betreffen het plangebied van het gehele Buitengebied. Voorliggend plangebied maakt hier slecht een heel klein onderdeel vanuit.

Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap (De Gelderse Poort, deelgebied ‘Ooijpolder en Rijnstrangen’) maar wel buiten het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone. Ontwikkelingen in dit gebied zijn slechts toegestaan als de kernwaarden als genoemd in de provinciale verordening niet worden aangetast. In paragraaf 3.2 van de Toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat er bij de voorliggende ontwikkeling geen sprake is van aantasting van deze kernkwaliteiten.

De provincie heeft (ambtelijk) aangegeven in te stemmen met dit plan en dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen tegen dit ontwerpbestemmingsplan. Als er sprake zou zijn van strijdigheid met provinciaal beleid dan zou dit in het voortraject bij de diverse overleggen met de provincie al zijn benoemd.

Er zijn diverse onderzoeken naar de verschillende aan de orde zijnde aspecten uitgevoerd. De conclusies zijn door de diverse specialisten beoordeeld en geven geen aanleiding de onderzoeken als niet juist of onvolledig aan te merken. Alle aspecten overwegende is de conclusie getrokken dat de nu voorliggende invulling van dit beperkte deel van het buitengebied geen strijdigheid oplevert met alle te beschermen waarden zoals die zich in meer of mindere mate in de omgeving voordoen.
Zowel de inspectie (toetsing van ruimtelijke plannen op strijdigheid met het nationaal beleid) als de provincie (toetsing van ruimtelijke plannen op strijdigheid met het provinciaal beleid) hebben geen aanleiding gezien om naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Functieveranderingsbeleid
De woningbouwontwikkeling op deze locatie komt voort uit functieverandering. Op de locatie aan de Blauwe Hoek – Groenestraat zijn rond 2013 kassen gesloopt. Binnen de toenmalige regeling was het mogelijk om 20 vrijstaande woningen te ontwikkelen. Hier wilde de provincie destijds niet aan meewerken.
Vervolgens is een plan ontwikkeld met een combinatie van wonen, zorg en horeca. Na een akkoord van de provincie hierop is begin 2018 door het college principemedewerking aan dit plan verleend. Omdat het hier een veel groter plangebied betreft dan een enkel perceel met bedrijfsbeëindiging is er maatwerk-plan opgesteld voor invulling van deze gronden waarop de kassen hebben gestaan. Hierbij is ook gekeken naar de percelen aan de Groenestraat. De invulling van deze kavels zoals nu voorgestaan voldoen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten (invulling van lintbebouwing) zoals deze daarvoor zijn opgesteld.
Vanuit het verleden is op een groot deel van deze locatie geen sprake van vrij uitzicht. Er stond immers een grootschalig kassencomplex. Dit heeft tot de mogelijkheid van transformeren naar een woningbouw geleid.
De woningen staan zowel binnen het bouwplan als naar de omliggende bebouwing op een acceptabele afstand.

Naar aanleiding van deze zienswijze is echter wel geconstateerd dat artikel 10.3.2 aangevuld moet worden met de voorwaardelijke verplichting t.a.v. sloop van de bestaande agrarische bebouwing.
Artikel 11 waarborging van het beschermen van de archeologische waarden wordt anders geformuleerd. Daardoor wordt duidelijker dat er te beschermen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Gezondheid
Voor de reactie op dit aspect wordt verwezen naar hetgeen hierover in de reactie bij zienswijze 3 is vermeld.

Uitzicht
Zie voor de reactie op dit aspect ook hetgeen is vermeld in de reactie bij zienswijze 6.
Bij invulling van dit gebied met woningbouw zal inderdaad het uitzicht veranderen.
Maar er is zeer zorgvuldig naar de invulling van dit gebied gekeken. Daarbij zijn randvoorwaarden aan de ontwikkelaar meegegeven waaraan voldaan moet worden. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op de zichtlijnen vanaf o.a. de dijk, de mogelijkheden en situering van de ontsluitingswegen, de aanwezige huidige bebouwing. Op basis daarvan is een stedenbouwkundigplan (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) en een Beeldkwaliteitsplan (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan) opgesteld. Door op deze manier tot een zorgvuldig afgewogen invulling van het plangebied te komen wordt een zodanige invulling aan het gebied gegeven dat sprake is van een acceptabele bebouwing met respect voor de bestaande kenmerken van deze omgeving.

Aanpassing bestemmingsplan (zie Nota wijzigingen; bijlage 4 wijziging 9 en ambtshalve wijziging 1)
Regels
Art.10.3.2. Voorwaardelijke verplichting en art. 11 Waarde – Archeologie 2

Zienswijze 11
Geregistreerd d.d. 14 april 2022, de zienswijze is ingediend door een bewoner van de Groenestraat (hierna te noemen reclamant).
Zienswijze is inmiddels ingetrokken.

Zienswijze 12
Geregistreerd d.d. 14 april 2022, de zienswijze is ingediend door een bewoner van Angerensestraat (hierna te noemen reclamant).

Inhoud
Reclamant vraagt de garantie dat door deze ontwikkeling er voor nu en in de toekomst op geen enkele wijze een belemmering of bemoeilijking van de zijn bedrijfsvoering plaatsvindt.

Reactie gemeente zienswijze 12
Voor dit onderwerp wordt ook verwezen naar hetgeen hierover in de reactie onder zienswijze 3 is vermeld. De woningbouwlocatie maakt de bouw van 55 woningen mogelijk en ligt op een afstand van ca. 1 km van de geitenhouderij van reclamant. Gelet op deze afstand, het aantal woningen en met inachtneming van bestaande wet- en regelgeving wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd. De gemeente kan uiteraard geen garantie geven dat de aanwezigheid van woningbouw op een dergelijke afstand van het bedrijf nooit een belemmering zal zijn voor de bedrijfsvoering.

3. Eventuele ambtshalve wijzigingen

Aanpassing Bestemmingplan (ambtshalve wijziging 1)
Regels
Artikel 11 ‘Waarde – Archeologie 2’.
De redactie hiervan is aangepast om de leesbaarheid te bevorderen.

4. Conclusie

De invulling van het nu voorliggende plangebied is tot stand gekomen na een zorgvuldig proces van onderzoek naar de verschillende aan de orde zijn de milieu- en andere omgevingsaspecten op deze locatie zoals verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan en in de bijlagen die hierbij horen. De toetsing aan deze aspecten leert dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de realisering van dit plan.
Er zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld welke geleid hebben tot een uitwerking in een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig plan. Er is een inrichtingsplan waarbij aandacht is voor een zodanige groeninvulling dat aangesloten wordt bij de eisen die de omgeving hieraan stelt en aan de eisen zoals we die als gemeente stellen vanuit het groenbeleid. Daarnaast is ook zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen van de omwonenden passend binnen de gestelde kaders.
Er is in het verleden (2017 en later) over de invulling van deze locatie o.a. ook overleg geweest met het Werkgroep Doornenburg. Het plan past in het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) Doornenburg.
De ontwikkelaar heeft zich door het organiseren van een informatieavonden (zowel fysiek als digitaal) ingespannen om omwonenden te informeren en zodoende een maatschappelijk draagvlak te creëren. Er is een website met informatie over dit plan door de ontwikkelaar ontworpen.
Er komen 55 woningen beschikbaar waardoor voldaan kan worden aan (een deel van) de woningbehoefte in Doornenburg.
Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.
Er moet een afweging gemaakt worden tussen het openbaar belang (tegemoet komen aan de vraag naar woningbouw nabij de kern Doornenburg), het belang van ontwikkelaar (op een economisch en duurzaam verantwoorde wijze invulling geven aan het plangebied) en de belangen van omwonenden (de omgeving/het woongenot en het uitzicht).
Daarvoor is het initiatief getoetst aan alle van belang zijnde wettelijke bepalingen en het van toepassing zijnde beleid en de belangen van de omwonenden.
Dit alles overwegende en om te komen tot een zo optimaal mogelijke invulling van het plangebied geven de ingekomen zienswijzen aanleiding tot de in deze Reactienota genoemde aanpassingen in het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn ook in bijlage 4 als Nota wijzigingen aan deze Reactienota toegevoegd.

5. Wettelijke termijnen

Alleen bij grote plannen vermelden

Bij een gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan hebben Gedeputeerde Staten en de Minister van VROM de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven. In die gevallen dient het bestemmingsplan pas na 6 weken (in plaats van 2 weken) na vaststelling bekend te worden gemaakt (artikel 3.8 lid 4 Wro). Aangezien de voorgestelde wijzigingen geen betrekking hebben op een provinciaal of een nationaal belang wordt voorgesteld Gedeputeerde Staten en de Minister te verzoeken af te wijken van de zes weken termijn door het besluit van vaststelling eerder bekend te maken.

Bijlage 1: Namen en adressen van reclamanten Alleen toe te voegen in analoge exemplaar

Bijlage 2: Overzicht ligging percelen reclamanten

Bijlage 3: Overzicht kavelnummering

Bijlage 4: Nota wijzigingen bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek