INGEKOMEN 2 9 APR. 2022

Agrivesta Joosten
makelaars & rentmeesters

AANGETEKEND
Gemeenteraad van de gemeente Lingewaard
Postbus 15
6680 AA BEMMEL

Huissen, 26 april 2022

Kenmerk : 2022/jo/hui
Betreft : zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Angeren, De Poel"

Geachte raad,

Namens mijn navolgende opdrachtgever(s):

a.
geboren te
wonende aar
handelende voor zichzelf in privé en als alleen / zelfstandig bestuurder van:

b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

gevestigd aan ingeschreven in het handelsregister
van de Kamer van Koophandel onder numme

bovengenoemde natuurlijke persoon en bovengenoemde vennootschap hierna samen te noemen of "opdrachtgever",

dien ik door middel van dit schrijven een zienswijze in inzake het ontwerpbestemmingsplan "Angeren, De Poel", hierna ook kortweg te noemen "ontwerp", zoals deze met ingang van donderdag 17 maart tot en met woensdag 27 april 2022 ter inzage ligt.

is eigenaar en bewoner van de bestaande woning aan het
is daarnaast eigenaar en gebruiker van het bestaande kassencomplex (groot circa 20.607 m^2) aan

Postadres
Primulalaan 2A-11
6851 TD Huissen

M. (06) 20 895 895
E. joosten@agrivesta.nl
I. www.agrivesta.nl

KvK 09157648
BTW NL164990471B01
IBAN NL93 ABNA 0424 8727 57

VVOR Vereniging Voor Onteigeningsrecht
gecertificeerd
Rentmeester RNVR

Aanleiding voor deze zienswijze

initiatiefnemer in een functieverandering / bestemmingswijziging binnen uw gemeente.

Bij de door gewenste bestemmingswijziging zal sprake zijn van:
1. sloop kassencomplex en herbouw van drie vrijstaande burgerwoningen, en:
2. herbestemming bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning.

Dit loopt inmiddels al zo'n vijf jaar. Zie daarvoor onder andere de door ingediende initiatieven en het daaruit voortgekomen principebesluit van B&W, d.d. 27 februari 2018, zaaknummer

is gefrustreerd geraakt door de gang van zaken.

De frustraties zijn verder opgelopen nu is gebleken dat:

1. de eerdere principemedewerking op 14 december 2021 door B&W is ingetrokken op grond van het feit dat ten aanzien van de bestaande woning een goed woon- en leefklimaat niet is aangetoond, en:

2. de gemeente kort erna een bestemmingsplan voor eigen gronden in procedure brengt waarin woningen worden toegevoegd, waarin eveneens een goed woon- en leefklimaat niet is aangetoond.

Voorgaande sub 1 houdt verband met het feit dat de bestaande woning zich bevindt binnen de spuitvrije zone van 50 meter, aangezien op minder dan 50 meter van de bestaande woning fruitteeltboomgaarden op naburige percelen aanwezig zijn. Ondanks het feit dat dit een bestaande situatie is, waar onder de huidige planologie legaal mensen verblijven, is de gemeente thans van mening dat na bestemmingswijziging een goed woon- en leefklimaat niet is aangetoond.

Daarom is de gemeente niet bereid medewerking te verlenen aan bestemmingswijziging.

De gemeente gaat er daarbij volledig aan voorbij dat het bij de door gewenste bestemmingswijziging niet gaat om een functiewijziging (functie was wonen en de functie blijft wonen). Ofwel: voor zover de bestaande situatie al overbelast is, wordt dit door de bestemmingswijziging niet verergerd.

Opdrachtgever brengt hierbij de navolgende zienswijze in.

vastgoedcert gecertificeerd
Rentmeester NVR

Gelijkheidsbeginsel

Het plangebied "Angeren, De Poel" voorziet in de toevoeging van 42 nieuwe woningen, waarvan 2 aan de Kampsestraat, tussen de huisnummers 24 en 26.

Bedoelde 2 woningen worden toegevoegd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Angeren, sectie D, nummer 1502, eigendom van de Gemeente Lingewaard.

Uit de onderbouwing bij het ontwerp blijkt ten aanzien van deze 2 woningen het volgende:

"*In totaliteit wordt gesteld, dat de geurbelasting op twee nieuwe woningen tamelijk slecht tot slecht is, maar op de overige nieuwe woningen redelijk goed is. Daarnaast wordt geconcludeerd dat er reeds bestaande woningen rondom de veehouderijen aanwezig zijn. De veehouderijen kunnen niet uitbreiden en zitten dus 'op slot'. De gemeente vindt deze situatie omtrent het woon- en leefklimaat acceptabel en vindt ook dat de beoogde ontwikkeling acceptabel is.*"

De gemeente concludeert hier derhalve dat de bedoelde 2 toe te voegen woningen een tamelijk slecht tot slecht woon- en leefklimaat verkrijgen.

De gemeente blijkt derhalve bereid 2 woningen in een reeds overbelaste situatie toe te voegen, welke toegevoegde woningen vervolgens een "tamelijk slecht tot slecht woon- en leefklimaat" verkrijgen, waar hetzelfde bestuursorgaan even daarvoor niet bereid blijkt 1 woning in een (legale) reeds overbelaste situatie om te zetten van bestemming, waarbij de functie en/of de gevoeligheid niet wijzigt.

Weliswaar gaat het in het geval van om een spuitvrije zone en in het geval van De Poel om geurhinder, doch deze vallen beiden onder de noemer "goed woon- en leefklimaat". Dit maakt derhalve dat de beoordeling niet anders mag zijn.

doet een beroep op het gelijkheidsbeginsel en wenst een ten minste gelijkwaardige behandeling.

Vragen

1. Ziet het goed dat de gemeente hier voor haar eigen plan andere criteria hanteert dan voor de plannen van andere initiatiefnemers (zoals zelf) ?
2. Ziet het goed dat de gemeente hier voor haar eigen plan zelfs nog een stap verder gaat door willens en wetens nieuwe overbelaste situaties toe te voegen ?
3. Ziet het goed dat hierbij kennelijk een rol speelt dat de gemeente zelf eigenaar is van de gronden waarop de woningen worden toegevoegd ?

vastgoedcert gecertificeerd
Rentmeester NVR

ziet het antwoord op de bovenstaande drie vragen graag met een gedegen onderbouwing terug in de inhoudelijke behandeling van deze zienswijze.

Zienswijze buiten behandeling ?

Het is in deze zienswijze niet zozeer te doen om het plan De Poel. Deze zienswijze is met name ingegeven door de opgelopen frustraties en het feit dat het rechtvaardigheidsgevoel door de hierboven omschreven gang van zaken ernstig is gekrenkt.

is bereid deze zienswijze in te trekken, zodat deze buiten behandeling kan blijven, indien blijkt dat de gemeente bereid is een ten minste gelijkwaardige behandeling te geven in de beoordeling van zijn eigen initiatief.

Tot slot...

betreurt het deze zienswijze uit frustratie te moeten indienen. hoopt evenwel dat deze er toe bijdraagt dat zijn eigen initiatief vanaf nu op een spoedige, constructieve en bovenal gelijkwaardige wijze kan worden afgewikkeld, dit bij voorkeur met behoud van een goede werkrelatie.

Als vanzelfsprekend bestaat de bereidheid deze zienswijze nog nader toe te lichten en/of hier overleg over te voeren.

Inmiddels verblijf ik,

Vriendelijke groeten,
Agrivesta J

Register-Makelaar
beëdigd Rentmeester NVR

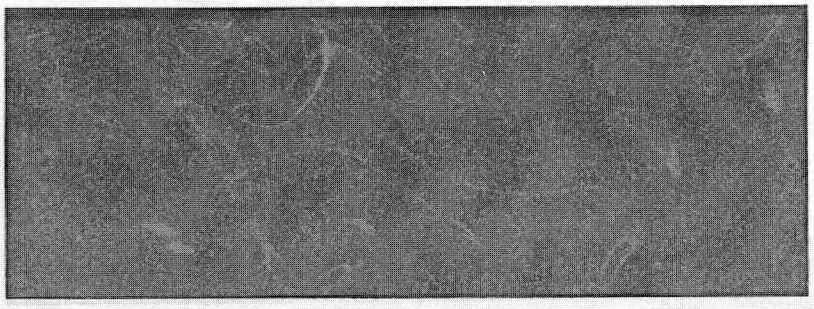
Afzender:
www.agrivesta.nl

Agrivesta
makelaars & rentmeesters

R **AANGETEKENDE BRIEF NL**
NL Frankering betaald €9.05
42 gr.
205538

D
PostNL
27-04-2022 12:35
NL

3SRPKS207911972 6680AA 15



AH1-B AH-1102

Postbus 15 6680AA
Naam: Gemeente Lingewaard
Adres: KINKELENBURGLAAN 6, 6681BJ BEMMEL