Behoort bij besluit van de raad
d.d. 15 december 2022
Mij bekend de griffier,

.....
P.J. Peters

Reactienota Zienswijzen
Ontwerp bestemmingsplan Angeren, Kampsestraat 1

Met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.280-ON01

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Angeren, Kampsestraat 1 heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 juni 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.
Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 2 zienswijzen ingediend. Met het ontwerp bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van negen woningen op de hoek van de Kampsestraat met de Lodderhoeksestraat in Angeren planologisch mogelijk gemaakt.

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

2. Zienswijzen

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

Zienswijze 1
Gedateerd 21 juli 2022, geregistreerd 27 juli 2022.

Inhoud
- Reclamant drijft een kwekerij en tuincentrum. Met zijn gezin woont hij in de bijbehorende bedrijfswoning. In het ontwerpbestemmingsplan is een aantal woningen dichtbij het huis en tuin van reclamant voorzien. Hierdoor wordt het uitzicht en de privacy danig belemmerd. Met name de woning aan de zuidzijde van het plan, gelegen op het perceel kadastraal bekend Angeren, sectie D, nummer 1669 beperkt het woongenot. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat deze woning niet op deze plek gerealiseerd kan worden.
- Volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard rusten op de percelen van reclamant de bestemming “Detailhandel” met “specifieke vorm van detailhandel tuincentrum” en de bestemming “Agrarisch met Waarden”. Binnen het bestemmingsvlak worden gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de vollegrondsfruit- en of bomenteelt toegepast. In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat het niet is toegestaan binnen een afstand van 50 meter van de bestemmingsgrens gevoelige functies te projecteren. Dit is vastgelegd in artikel 6.4.1.h van de planregels. De nieuwe woningen betreffen gevoelige functies. Omdat de afstand van 50 meter niet in acht wordt genomen kan een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen niet worden gegarandeerd.
- In de plan-MER beoordelingsnotitie wordt geen aandacht besteed aan de spuitzone-problematiek. Deze notitie is dus onvolledig.

Reactie gemeente

Situering woningen
Het bebouwingsbeeld in de omgeving van reclamant zal veranderen na realisatie van het project. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de nieuwe woonpercelen weer. Het perceel waarnaar reclamanten verwijzen (nummer 1669) ligt op ca. 23 meter van het woonperceel van reclamanten. Het meest nabij gelegen woonperceel (nummer 1672) ligt op ca. 16 meter. Enig verlies van privacy als gevolg van het plan is niet uit te sluiten. Gelet op de afstand van de nieuwe woningen tot de bestaande bebouwing en de

toegestane bouwhoogte (maximaal 9 meter) zijn wij echter van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van reclamant. Datzelfde geldt voor het uitzicht. Door het bouwplan verandert het uitzicht van reclamant, maar van een onaanvaardbare aantasting is geen sprake. Bij de planvorming is nadrukkelijk gekeken naar de inpassing van de woningen binnen de bestaande omgeving. De nieuwe woningen sluiten aan op het bestaande bebouwingslint en worden op een zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving. Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State(ABRvS) bovendien geen recht op blijvend vrij uitzicht. Reeds meermalen heeft de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dus het feit dat het uitzicht voor reclamanten verandert maakt niet dat de raad moet afzien van de vaststelling van heet bestemmingsplan. Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding om de situering van de bouwvlakken aan te passen.



Spuitzone

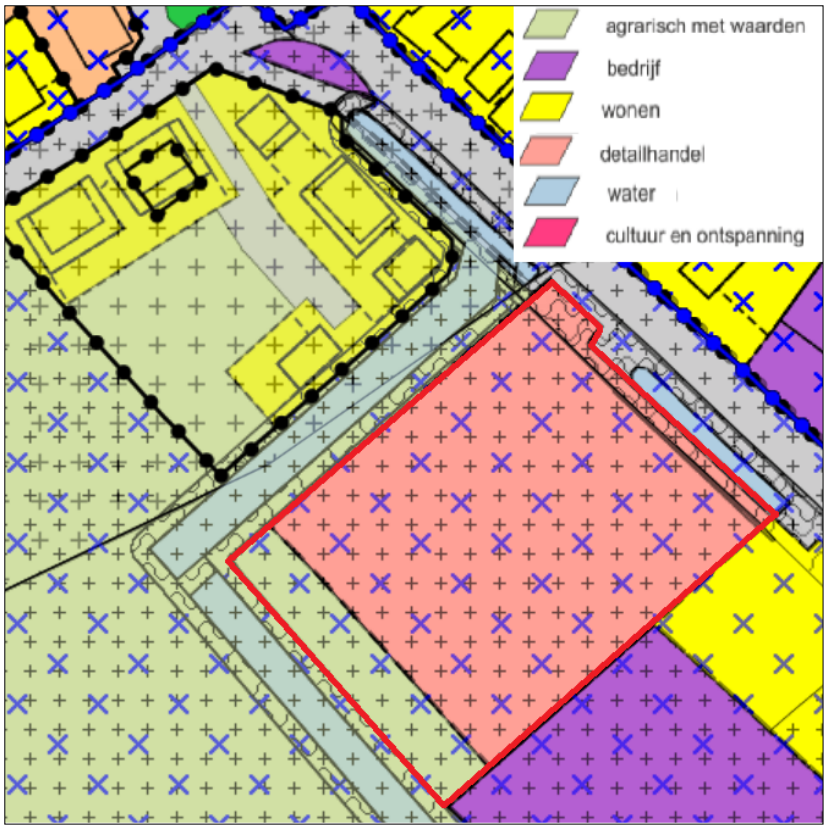
In artikel 6.4.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard is het volgende opgenomen:

6.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

h. de uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt, behoudens bestaand gebruik van de gronden ten behoeve van vollegrondsfruit en/of boomteelt, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zijnde de bestemmingsvlakken met de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch verwant, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Kantoor, Maatschappelijk, Recreatie, Sport, Wonen, alsmede binnen een afstand van 50 m tot kleinschalige kampeerterreinen;

Ter verduidelijking is in onderstaand kaartje aangegeven waar deze gronden zich bevinden. Het perceel van reclamant is rood omlijnd.



Reclamant stelt dat binnen het bestemmingsvlak gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de vollegrondsfruit- en of bomenteelt worden toegepast. Aangezien dit gebruik binnen de bestemming detailhandel niet is toegestaan, wordt aangenomen dat wordt gedoeld op de strook grond met de agrarische bestemming. De omvang van deze strook bedraagt 1.148 m² en grenst aan bestemmingsvlakken met de bestemmingen detailhandel en bedrijf. Gelet op artikel 6.4.1 van het geldende bestemmingsplan is de uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt binnen een afstand tot deze bestemmingen niet toegestaan. In de huidige planologische situatie is er dus al geen ruimte voor vollegrondsfruit- en/of bomenteelt, de gebruiksmogelijkheden van de gronden van reclamant worden door dit plan niet verder beperkt in vergelijking met de bestaande planologische situatie. Gelet op het bovenstaande is er geen aanleiding om in de MER-beoordelingsnotitie nadere aandacht te besteden aan de spuitzones.

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). Dit verzoek 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, die geen onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure. Indien reclamant van mening is dat er door toedoen van het voorliggende plan sprake is van een waardevermindering, dan staat het hem vrij om een planschadeverzoek in te dienen.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2
Gedateerd 2 augustus 2022, geregistreerd 3 augustus 2022.

Inhoud
- Reclamanten hebben er bewust voor gekozen om vrijstaand te blijven wonen. Door de nieuwbouw wordt reclamanten het vrije uitzicht ontnomen.
- De uitritten komen in de Kampsestraat waardoor het erg druk wordt en er niet meer geparkeerd kan worden in de Kampsestraat. Ook komt er een uitrit voor de uitrit van reclamanten, waardoor zij hun auto niet meer kwijt kunnen voor de oprit aan de straat.
- In 2015/2016 heeft de Raad van State besloten dat de bestemming van het perceel agrarisch moet blijven in plaats van woningbouw.
- Reclamanten wijzen op de waardedaling van hun huis die als gevolg van het plan zal optreden.

Reactie gemeente

Aantasting uitzicht
Als gevolg van het bouwplan verandert het uitzicht van reclamanten. Van een volledig vrij uitzicht is in de bestaande situatie overigens ook geen sprake. Midden op het te ontwikkelen perceel staat een forse veldschuur. Ook is er zicht op de bedrijfsbebouwing van het hoveniersbedrijf aan de Lodderhoeksestraat. Onderstaand kaartbeeld geeft de toekomstige situatie weer. De percelen recht tegenover de woning van reclamant vallen buiten het plangebied en blijven vrij van bebouwing.



Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht. Reeds meermalen heeft de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dus het feit dat het uitzicht voor reclamanten verandert maakt niet dat de raad moet afzien van de vaststelling van dit plan.

Verkeer en parkeren
In paragraaf 5.3 van de plantoelichting wordt ingegaan op de verkeersaspecten. Het bouwplan leidt tot een toename van het aantal dagelijkse verkeersbewegingen. Het gaat om 72 extra verkeersbewegingen per dag. Het wegprofiel van de Lodderhoeksestraat en de Kampsestraat kunnen deze toename prima aan.

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid moet binnen het plangebied worden voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Om dit te bereiken is het uitgangspunt dat elke woning minimaal één eigen parkeerplaats op het eigen perceel heeft. De overige benodigde (bezoekers) parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het erf. Binnen het plangebied worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte 20 parkeerplaatsen. Er is binnen het plangebied dus een tekort van 2 parkeerplaatsen. Om te bepalen wat het effect is wanneer het tekort van 2 parkeerplaatsen op het openbaar gebied wordt afgewenteld, heeft bureau Civil Management een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hiertoe is op 21 verschillende momenten een telling geweest. Het onderzoek is als bijlage 4 bij de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er nog restcapaciteit is ter plaatse van de Jan Joostenstraat en dat de parkeerbalans in de directe omgeving niet wordt verstoord

Uitspraak Raad van State 2016
Op 24 juni 2015 heeft de ABRvS uitspraak gedaan (Uitspraak 201311291/1/R2) over de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied”. De eigenaar van het perceel Kampsestraat 1 had beroep ingesteld tegen dit besluit. Hij was van mening dat aan het perceel een woonbestemming toegekend had moeten worden. Het geschil richtte zich op het gebruik van het gebouw, waarvan de planologische status onduidelijk was, ook omdat er geen bouwvergunning voor het gebouw was aangetroffen. Uiteindelijk heeft de ABRvS geconcludeerd dat aan het gebouw terecht geen woonbestemming was toegekend. In die zin is hetgeen reclamant stelt juist. In dat specifieke geval wilde de gemeente geen medewerking verlenen aan een woonbestemming. Inmiddels is het 2023 en ligt er een ander plan. Planologische inzichten zijn gewijzigd en aan dit plan willen we wél medewerking verlenen.

Waardevermindering huis (planschade)
Wij verwijzen naar de beantwoording van zienswijze 1. Indien reclamant van mening is dat er als gevolg van het voorliggende plan sprake is van een waardevermindering, dan staat het hem vrij om een planschadeverzoek in te dienen

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan Angeren, Kampsestraat 1 teneinde de bouw van negen woningen op de hoek van de Kampsestraat met de Lodderhoeksestraat in Angeren planologisch mogelijk te maken.