Aan de gemeenteraad van de gemeente Lingewaard

Postbus 15,

6680 AA Bemmel

Doornenburg, 26-4-2023

Betreft: zienswijze met betrekking tot ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari' (onder planidentificatienummer NL.IMRO.1705.281-ON01) en m.e.r.-beoordelingsbesluit (document exb-2023-12102, Zaaknummer 493271)

.

Geachte raad,

In het Gemeenteblad van Lingewaard van 15-03-2023 is het ontwerp bestemmingsplan 'Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari' en het m.e.r. beoordelingsbesluit bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan en het m.e.r. beoordelingsbesluit.

1. Inleiding

Met het ontwerp bestemmingsplan wordt beoogd de bouw van 16 nieuwe woningen mogelijk te maken op de locatie van het voormalige Ancari terrein en achterliggende percelen. Wij wonen op een direct aan het plangebied grenzend perceel op de Blauwe Hoek. Wij gunnen iedereen die in Doornenburg wil wonen een fijne woonplek, maar vinden de opzet van het voorliggende plan veel te krap om zowel voor toekomstige bewoners als voor huidige omliggende bewoners (inclusief onszelf) precies dát te bieden. We zijn voorstander van een herontwikkeling van het verwaarloosde Ancari gebied, maar bij ons is geen draagvlak voor het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Dat heeft enerzijds te maken met de veel te hoge bebouwingsdichtheid van het plan en de krappe afstanden van mogelijke bebouwing tot onder andere onze erfafscheiding. Anderzijds zijn we erg teleurgesteld in het eenrichtingsverkeer van de projectontwikkelaar in de zogenaamde omgevingsdialoog. Dit terwijl wij de projectontwikkelaar altijd alle medewerking hebben verleend om via ons perceel toegang tot het plangebied te verkrijgen wanneer daarom verzocht werd.

2. Inspraak/Omgevingsdialoog

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan onder 6.3 ‘Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro’ staat precies één regel, namelijk: “*De omgeving is, onder meer via een informatieavond, op de hoogte van dit plan. Dat alhier een herontwikkeling plaats vindt wordt breed gedragen*”.
Dat dit ‘verslag inspraak’ wordt afgedaan met slechts deze twee zinnen geeft helder aan hoe serieus de projectontwikklaar de inspraak van omwonenden van dit plan neemt. En dat is precies wat wij ervaren hebben. Het huidige stedenbouwkundig ontwerp is nog exact gelijk aan de eerste schets die we voorgschoteld hebben gekregen. Met vragen en wensen van ons als omwonenden is tot nu toe niets gedaan. Antwoorden op vragen en toegezegde reacties op suggesties zijn niet gekomen. De tweede zin van het bovenstaande citaat is misleidend. Natuurlijk is iedereen voorstander van **een** herontwikkeling van het verwaarloosde Ancari, maar dat betekent niet dat er voor het voorliggende plan breed draagvlak is, zeker niet bij direct omwonenden. Hoe heeft de projectontwikkelaar dat

objectief vastgesteld? En hoe ziet de gemeente hierop toe? In de bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegde documenten is er in ieder geval geen bewijs of onderbouwing voor gegeven.
De “verplichte” omgevingsdialoog over een bouwplan klinkt goed, maar heeft geen zin als de plannen al vastliggen, de voorwaarden voor zo’n gesprek vrijblijvend zijn en controle met gemeentelijke opvolging op de uitkomsten van zo’n gesprek ontbreekt.Uitgangspunt voor een omgevingsdialoog moet zijn: Respect voor elkaars belangen. Door begrip te tonen voor elkaars visie, compromissen te sluiten of water bij de wijn te doen ontstaat draagvlak en overeenstemming. Mede om te bewerkstelligen dat de kans op ellenlange (beroeps-)procedures veel kleiner wordt. In het proces rond het bouwplan Ancari is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt en alleen de (commerciële) belangen van de projectontwikkelaar blijken van belang te zijn. De projectontwikkelaar heeft bij ons hierdoor het draagvlak voor het voorliggende plan in ieder geval verspeeld.

3. m.e.r. beoordelingsbesluit onvoldoende gemotiveerd

Het college van de gemeente Lingewaard heeft op 7 maart 2023 besloten dat geen m.e.r. beoordeling nodig is. In het betreffende besluit is het volgende te lezen (pagina 1 laatste alinea):

“- uit de opgestelde vormvrije Plan-m.e.r-beoordeling ten behoeve van het genoemde bestemmingsplan blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten, zodat kan worden volstaan met de vormvrije m.e.r.-beoordeling en er geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld”

Onduidelijk is wat hier bedoeld wordt met ‘*de opgestelde vormvrije Plan-m.e.r.-beoordeling ten behoeve van het genoemde bestemmingsplan*’. Als dit gaat over een vormvrije m.e.r. beoordeling voor het ontwerpbestemmingsplan Ancari, dan had dit document bijgevoegd moeten worden als onderbouwing. Echter in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan onder 4.1.8 wordt gesproken over ‘*de Plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie Blauwe Hoek (een ontwikkeling direct gelegen naast dit plan)*’. Als in het besluit verwezen wordt naar de beoordelingsnotitie Blauwe Hoek, dan is dit geen goede onderbouwing. Wat is het cummulatieve effect bovenop Blauwe Hoek? Voor het ontwerpbestemmingsplan Ancari is een eigen beoordeling nodig. Sinds 2021 is er heel wat gebeurd, onder andere een nieuwe Aerius berekeningsmodule voor stikstofdepositie.

Infomil zegt over de vormvrije m.e.r. beoordeling vereisten het volgende[1]:

- Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan vrijwel dezelfde procedurele vereisten als voor de (formele) m.e.r.-beoordeling (artikelen 7.16, 7.17, eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid, en 7.20a van de Wm). Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:
    - Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld. Deze mag tegelijk met de aanvraag worden ingediend.
    - Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbeslissing nemen.
    - Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden onderzocht?') **moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III** bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Deze worden ook gebruikt bij m.e.r.-beoordeling
    - De vormvrije m.e.r.-beoordeling is uiteindelijk een verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag. Dit moet voor activiteiten beneden de drempelwaarden nagaan en motiveren of er - op basis van alle relevante (Europese) criteria- belangrijke negatieve milieugevolgen zijn uit sluiten. De motivering moet worden opgenomen in het vormvrij m.e.r.-beoordelingsbeslissing

We constateren allereerst dat er bij de ter inzage gelegde stukken geen Aanmeldingsnotitie van de initiatiefnemer is gevoegd. Als die er niet is, dan betekent dat dat niet de juiste procedure is gevolgd. Als die er wel is, dan had hij ter inzage gelegd moeten worden. Daarnaast constateren we dat het College in haar besluit geen motivering geeft op alle

[1] https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/mer/praktijkhandreiking/beoordeling-vorm/drempelwaarde/vormvrije/#Watgebeurtermethetresultaatvandevormvrijemer-beoordeling

criteria van genoemde bijlage III maar slechts stelt dat belangrijke nadelige effecten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Het College dient per criterium deugdelijk te motiveren. Dit blijkt ook uit diverse uitspraken van de Raad van State[2].

De letterlijke tekst in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan onder 4.1.8 geeft overigens reden tot een hele andere conclusie. Daar wordt letterlijk het volgende geschreven:
'*Vanwege de ligging van onderhavig plangebied nabij een Natura 2000-gebied kan een effect niet op voorhand toch uitgesloten worden. Echter, het plan is met 16 woningen erg klein, uit de voortoets stikstof volgt dat er géén effect is en uit de Plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie Blauwe Hoek (een ontwikkeling direct gelegen naast dit plan) van december 2021 voor 55 woningen* ***volgt dat uitgesloten kan worden dan belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten***'

Er wordt dus uitgesloten dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Alle reden dus om juist wel een m.e.r. uit te voeren!

4. Afstand tot erfafscheiding

Wij vinden de indeling van het stedenbouwkundig plan veel te krap van opzet en niet passend in het gebied waar veelal veel ruimte tussen woningen is. Dit geldt vooral voor het oostelijke deel van het gebied. Er worden teveel woningen in een te klein oppervlakte geplaatst waardoor nieuwe bewoners vlak tegen erfgrenzen 'aangepropt' worden en er zeer weinig ruimte is voor tuinen. Twee a drie woningen minder zou de situatie een stuk leefbaarder maken.



Wij maken ons veel zorgen over de korte afstanden die er in het gepresenteerde bouwplan aangehouden worden tussen de meest oostelijke woningen (twee onder één kap en rijwoning) en de erfgrens van de woningen aan Blauwe Hoek 68 a en b. Daar komt nog bij dat het ontwerp bestemmingsplan het zelfs mogelijk maakt dat bijgebouwen van 3,5 meter goothoogte pal tegen de erfgrens aan gebouwd worden (regel 4.4.2 lid g). In het vigerende bestemmingsplan Kern Doornenburg (vastgesteld 2016-09-29) is opgenomen dat tussen hoofdbebouwing en zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter vrij moet blijven. Het zou goed zijn die regel te handhaven. We hebben er steeds voor gepleit om alle woningen meer richting het westen te plaatsen, waar (veel) meer ruimte is, en doen dat hierbij nogmaals. Het pad wat getekend is van zuid naar noord zal nooit doorgetrokken worden en is dus overbodig belastend voor de oostzijde van het plan en omwonenden.
De privacy in onze tuin wordt ernstig aangetast als de nieuwe woningen aan de oostzijde ramen krijgen. Op de ontwerpen die de projectontwikkelaar heeft getoond is dat niet duidelijk. Wij pleiten ervoor om tenminste als eis op te nemen dat woningen aan de oostzijde geen ramen zullen hebben.

[2] Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2019:2298

5. Beperking zonne-energie opbrengst

We lezen in het ontwerp bestemmingsplan dat de woningen duurzaam zullen worden. Dat is een loffelijk streven. Het dreigt echter wel duurzaamheid te zijn ten koste van duurzame energie die nu al bij ons wordt gerealiseerd. Wij zijn ook serieus met duurzaamheid bezig en hebben onder andere zonnepanelen op onze schuur liggen. Deze zonnepanelen zijn gericht op het westen en zullen door de voorziene woningen van 8,5 m hoogte plus bijgebouwen (van nog onbekende hoogte) aanzienlijk last krijgen van schaduw van deze woningen. Dat leidt tot beperking van duurzame energie opwek- en financiele schade voor ons. Ook dit is te voorkomen door meer ruimte in te bouwen in het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwe woningen.

6. Evenementen en jongeren ontmoetingsplaatsen

In de regels wordt ruimte gemaakt voor evenementen (3.3.2.) en jongeren ontmoetingsplaatsen (3.1 lid e). Over beide staat niets in de toelichting vermeld. Tijdens de informatie avond georganiseerd door de gemeente op 28 maart 2023 heb ik daarover gesproken met de betrokken ambtenaren van de gemeente. Zij gaven aan dat dit niet de bedoeling was en ik ga er dan ook vanuit dat dit uit de regels geschrapt zal worden.

7. Economische uitvoerbaarheid

Uit het feit dat subsidie nodig is voor het project, is het duidelijk dat het project op zichzelf niet economisch uitvoerbaar is. Gezien de onduidelijke meerkosten door benodigde bodemsanering en te verwachten planschadeverzoeken loopt de gemeente een groot risico om met de subsidie een carte blanche te geven voor meerkosten. Het is onwenselijk dat de gemeente de commerciële activiteiten van een projectontwikkelaar sponsort. Om dit te voorkomen zal de gemeente wel een exploitatieplan inclusief planschadeovereenkomst moeten vaststellen voordat ingestemd wordt met het ontwerp bestemmingsplan.

8. Stikstof voortoets onduidelijk

De stikstof voortoets is verwarrend. In 2.4 wordt ten onrechte gesteld dat met een beroep op de bouwvrijstelling uit Wet stikstofreductie en natuurherstel de aanlegfase niet gemodelleerd behoeft te worden. In de rest van het document lijkt deze fase wel meegenomen te zijn met uitzondering van de werkzaamheden ten behoeve van de benodigde bodemsanering. Bovendien ontbreken bijlage 2 en 3 van de voortoets. Daarmee is de voortoets allerminst overtuigend. Er is dus niet duidelijk of sprake is van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een vergunning Wnb is daarom wel nodig voor dit project.

9. Parkeerbehoefte onjuist

In de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan bij 2.2 wordt gesproken over de volgende woningtypen:

- 11 rijwoningen
- 2 twee onder één kap
- 3 vrijstaande woningen

In 4.4 bij verkeer wordt een ander aantal genoemd namelijk:

- 8 rijwoningen
- 4 twee onder 1 kap
- 4 vrijstaande woningen

Dit betekent dat de parkeerbehoefte die in 4.4 wordt vermeld niet klopt. Dit moet geen 34, maar 33 zijn.