Behoort bij besluit van de raad
d.d. < datum invullen > ,
Mij bekend de griffier,

……..
(naam)

Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)
Ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, Karstraat 34”

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Karstraat 34’ heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn drie zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van reclamanten 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 is de naam van reclamanten in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Per zienswijze wordt een samenvatting en beantwoording gegeven.

Inhoud zienswijze 1 d.d. 07-01-2024
Reclamanten hebben een zestal punten van overweging ingediend voor de gemeenteraad.

1. Reclamanten zijn van mening dat bij uitvoering van het plan geen herontwikkeling plaatsvindt, maar dat er een andere situatie wordt gecreëerd. Als voorbeeld noemen reclamanten de verandering van de bestaande situatie van één boerderij met ruimte eromheen naar een nieuwe situatie die wordt omschreven als ‘volgebouwd met huizen’.
2. Reclamanten zijn van mening dat bouwen in het buitengebied niet wenselijk is. Als argumenten worden gegeven het behouden van landelijk gebied, afbakening van de bebouwde kom. En het voorkomen van ongestructureerde expansie van plaatsen. Reclamanten noemen de Zandsedwarsstraat als grens van de bebouwde kom. Als de realisatie van de geplande woningen doorgang vindt kan dit volgens de reclamanten niet meer worden bestempeld als buitengebied.
3. Reclamanten zijn van mening dat het bouwen van de specifiek geplande woningen geen enkel ‘samenlevings-belang’ dient en dat het plan is gebaseerd op commercieel belang.
4. Reclamanten zijn van mening dat eerst op de plekken binnen de bebouwde kom gebouwd moet worden van Huissen/Lingewaard alvorens weer een nieuw project in het buitengebied wordt gerealiseerd. Als argument hierbij wordt gegeven dat momenteel huizen niet of moeilijk worden verkocht. Volgens de reclamanten is dit een landelijk beeld wat zich ook volstrekt in Huissen/Lingewaard.
5. Reclamanten zijn van mening dat het persoonlijk woongenot van hen wordt belemmerd als aan de overkant van de straat huizen worden gerealiseerd. Als argument wordt gegeven dat het uitzicht, alsmede de woonvrijheid van de reclamanten wordt belemmerd.
6. Reclamanten zijn van mening dat de waarde van de woning/het perceel dat in het bezit is van de reclamanten drastisch zal verminderen.

Reactie gemeente
1. Het perceel krijgt een nieuwe functie. Op gronden die voorheen een agrarische functie hadden en waar een boerderij stond worden woningen gebouwd. Hierdoor ontstaat inderdaad een andere situatie. Of dit moet worden gezien als een ‘herontwikkeling’ van het perceel is vooral een semantische discussie.
2. De locatie ligt in ’t Zand, een gebied dat onderdeel is van het buitengebied van Huissen. In het gebied staan veel kassen leeg waardoor het gebied verrommelt. Een groot aantal ondernemers wil zijn bedrijf beëindigen, de opstallen slopen en gebruik maken van de functieveranderingsregeling. Om het gebied een hoogwaardige en duurzame kwaliteitsimpuls te geven heeft de gemeente in samenwerking met de glastuinbouwbedrijven en omwonenden een Ontwikkelingsplan opgesteld om ’t Zand een toekomstperspectief te bieden. De gezamenlijke wens is om, op basis van particuliere initiatieven, kassen af te breken en de vrijkomende grond in samenhang te ontwikkelen. In het Ontwikkelingsplan is

deelgebied Karstraat Noord benoemd. In één van de scenario's worden drie vrijstaande woningen aan de Zandsedwarsstraat gesitueerd. Het voorliggende bestemmingsplan past daarmee in de visie die het college eerder voor 't Zand heeft vastgesteld.

3. De partijen die het initiatief hebben genomen voor dit plan hebben uiteraard ook een commercieel belang. De stelling dat het bouwplan geen 'samenlevingsbelang' dient delen wij niet. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 8 woningen mogelijk. Naast 3 vrije sectorwoningen worden er 5 betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Met het programma worden diverse doelgroepen bediend, waaronder starters en ouderen. Hiermee levert het plan een bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Lingewaard.
4. De gemeente Lingewaard heeft een grote woningbouwopgave. Naast een aantal grotere woningbouwprojecten draagt ook dit soort kleinere projecten bij aan deze opgave. Zoals onder 1.2 is aangegeven is de locatie in de Ontwikkelvisie 't Zand benoemd als deelgebied waar een ontwikkeling kan plaatsvinden. Wij vinden woningbouw op deze locatie passend. Het beeld dat woningen momenteel moeilijk worden verkocht herkennen wij niet. Uit de woningmarktcijfers van de NVM blijkt dat er in het 4^{e}kwartaal van 2023 6% meer transacties plaatsvonden in de regio Arnhem-Nijmegen dan een jaar eerder. De gemiddelde verkooptijd bedroeg 32 dagen (bron: marktoverzicht-regio-arnhem-nijmegen-4e-kwartaal-2023.pdf (nvm.nl))
5. Het bebouwingsbeeld in de omgeving van reclamant zal inderdaad veranderen na realisatie van het project. Op een onbebouwd perceel aan de overzijde van de Zandsedwarsstraat worden drie vrijstaande woningen gebouwd. Het bouwvlak dat recht tegenover het perceel van reclamant is gesitueerd ligt op ca. 15 meter van het perceel van reclamant. 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 en het woongenot 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 het bestemmingsplan.
6. Voor wat betreft de door reclamanten gestelde waardevermindering verwijzen wij naar de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschadevergoeding (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Dit verzoek dient gericht te worden aan het college van B&W binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden

Inhoud zienswijze 2 d.d. 27-12-2023

1. Reclamant is van mening beperkt te worden in zijn of haar bedrijfsvoering door de toename van het aantal wooneenheden van 1 naar 8 stuks. Reclamant is van mening dat als het plan toch doorgang vindt, de ontwikkelaar een clausule in de koopovereenkomst op moet nemen waar in staat dat de reclamanten van deze zienswijze met zijn of haar manegebedrijf iedere ochtend de paarden om zes uur s 'ochtends in aangrenzend perceel naar buiten doet. Dit gaat volgens de reclamanten vaak gepaard met het nodige geluid en overlast door vliegen in de zomer. Ook geven de reclamanten als argument de circa vijf tot 10 maal te organiseren activiteiten die extra verkeer en geluid zouden produceren. De reclamanten vreest problemen door overlast voor (nieuwe) bewoners mocht het ontwerpbestemmingsplan buitengebied Lingewaard onherroepelijk worden vastgesteld.
2. Reclamant is van mening dat de hoeveelheid woningen niet past op het onderhavige perceel.

3. Reclamant is van mening dat de geplande struweelhaag bij eventuele doorgang van het plan uitgevoerd dient te worden in "paardvriendelijk" groen waarbij met aanplanten ook rekening gehouden moet worden met onderhoudswerk- snoeiwerkzaamheden aan de zijde van de indiener.

Reactie gemeente

1. In de bestemmingsplantoelichting is ingegaan op het aspect milieuzonering. Bij de realisatie van nieuwe gevoelige functies -in dit geval woningen- moet rekening worden gehouden met de bedrijven die in de omgeving liggen. In paragraaf 4.1.4 wordt ingegaan op het aspect geur. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor paarden een vaste afstand van 50 meter. In dit geval ligt het manegegebouw op 58 meter afstand, dus aan de minimale afstand wordt voldaan. De ontwikkelaar heeft reclamant toegezegd dat in de koopovereenkomst en in de akte van levering een passage wordt opgenomen, die ertoe strekt dat kopers op de hoogte zijn van het feit dat naast de woningen een manege is gevestigd.
2. Wij verwijzen naar ons antwoord op zienswijze 1.3. Voor het plan is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarbij de kaders van de visie voor 't Zand zijn aangehouden. Voor het initiatief is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In paragraaf 2.2. en 2.3 van de plantoelichting wordt uitgebreid aandacht besteed aan de wijze waarop de nieuwe woningen in de omgeving worden ingepast. De woningen worden op een zorgvuldige wijze ingepast op deze locatie en door het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan en het verplichten tot de realisatie (en instandhouding) van een landschappelijke inpassing is de ruimtelijke kwaliteit geborgd.
3. In het beplantingsplan zijn de volgende soorten genoemd: hondsroos, wilde liguster, meidoorn, sleedoorn en kornoelje. Van de liguster is bekend dat deze giftig is voor paarden. De ontwikkelaar is graag bereid om met de gemeente en reclamant in overleg te treden over de aanplant van de struweelhaag.

Inhoud zienswijze 3 d.d. 29-01-2024

1. Reclamanten zijn van mening dat er geen reden is om buiten de bebouwde kom te bouwen naast de herbouw op de plaats van de originele boerderij. Als argument wordt gegeven dat dit ook niet mocht in het bestemmingsplan uit 2013.
2. Reclamanten zijn van mening dat er genoeg percelen beschikbaar zijn binnen de bebouwde kom van Huissen/Lingewaard waar wel gebouwd kan en mag worden.
3. Reclamanten zijn van mening dat de persoonlijke veiligheid en privacy niet gewaarborgd wordt voor de plannen van het aanleggen van een struinpad aan de westkant van het perceel van de reclamanten (Zandsedwarsstraat 18).
4. Reclamanten hebben twijfels over de haalbaarheid van het struinpad. Het argument dat hiervoor wordt gegeven is dat er nog een aantal percelen zouden zijn die de grond niet willen verkopen. De reclamanten pleiten voor een haalbaarheidsonderzoek voor het struinpad waaruit blijkt of dit struinpad er gaat komen en op welke termijn.
5. Reclamanten verwachten van de gemeente dat er duidelijke afspraken gemaakt zullen worden indien het perceel naast Zandsedwarsstraat 18 verkocht moet worden aan de gemeente. Reclamanten zijn van mening dat indien dit stuk grond verkocht wordt, dit voorlopig doodlopende stuk grond onderhouden en afgesloten wordt van de Zandsedwarsstraat (zodat het geen hondenuitlaatplek wordt).
6. Reclamanten willen garantie van de gemeente dat de straat (ook de nieuwe percelen) niet nog meer problemen krijgt met het afschakelen van zonnepanelen door overbelasting.
7. Reclamanten hebben geconstateerd dat In het groenplan er voor de bomen een keuze zal worden gemaakt tussen een Els of een Iep voor aan de achterkant van de percelen. Gezien de hoogte die een Iep kan bereiken zijn de reclamanten van mening dat het implementeren van een Iep woning veel schaduw zal opleveren voor de woning van de reclamanten. De reclamanten zijn van mening dat dit slecht is voor het rieten dak en voor de zonnepanelen. Graag zouden de reclamanten daarom de keuze beperken tot een Els die duidelijk minder hoog wordt.
8. Reclamanten lezen in de quickscan Wet natuurbescherming dat negatieve effecten op de steenmarter zijn uitgesloten. Reclamanten hebben de afgelopen jaren echter enkele malen marters zien lopen op hun

dak. Verder wordt in het rapport gesproken over de steenuil. Tijdens het veldbezoek zouden de onderzoekers ook hebben gesproken met reclamanten. Dit klopt echter niet, er is nooit contact opgenomen met reclamanten.

Reactie gemeente

1. Wij verwijzen naar ons antwoord op zienswijze 1.3. Het klopt dat het bestemmingsplan uit 2013 geen mogelijkheid biedt om woningen te bouwen. Inmiddels zijn planologische inzichten veranderd en is de visie ’t Zand vastgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan is zowel vanuit beleidsmatig als vanuit planologisch oogpunt gemotiveerd dat op het perceel woningbouw kan plaatsvinden.
2. De gemeente Lingewaard heeft een grote woningbouwopgave. Naast een aantal grotere woningbouwprojecten draagt ook dit soort kleinere projecten bij aan deze opgave. Zoals onder 1.2 is aangegeven is de locatie in de Ontwikkelvisie ’t Zand benoemd als deelgebied waar een ontwikkeling kan plaatsvinden. Wij vinden woningbouw op deze locatie passend.
3. Het perceel waar het struinpad is voorzien ligt buiten het plangebied en is dus geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan.
4. Of het struinpad daadwerkelijk gerealiseerd kan worden is inderdaad afhankelijk van de bereidheid van de perceelseigenaren om hun grond te willen verkopen. Het struinpad maakt echter geen deel uit van deze bestemmingsplanprocedure.
5. Als dit perceel verkocht wordt aan de gemeente dan zal de gemeente zorgen voor het onderhoud. Indien noodzakelijk kan worden besloten om het perceel af te sluiten.
6. Deze garantie kan de gemeente niet geven. Netcongestie is urgent probleem. Dit kan inderdaad leiden tot afschakelende zonnepanelen. Door de netbeheerders wordt gewerkt aan een oplossing, maar de verwachting is dat dit de komende jaren nog zal optreden. Het is echter niet zo dat problemen m.b.t. de stroomvoorziening worden veroorzaakt door de woningen die worden mogelijk gemaakt door het voorliggende bestemmingsplan.
7. Aan dit verzoek kan tegemoet worden gekomen.
8. Het is niet uitgesloten dat er een steenmarter wordt waargenomen. Door Blom Ecologie wordt echter uitgesloten dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt tot het wegnemen van vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied van deze soort. Bij navraag is gebleken dat destijds is gesproken met de buurvrouw van nummer 16. Zij was op zoek naar haar kat en kwam een medewerker van Blom Ecologie tegen tijdens het veldbezoek.

3. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 1: naam en adres van reclamant