[redacted]

[redacted]

[redacted]

Datum 12 april 2022

Ons kenmerk [redacted]

Behandeld door [redacted]

E-mail [redacted]

[redacted]

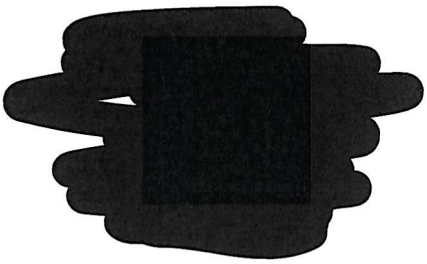
[redacted]

[redacted]gisteren (lees: 11 april 2022) reeds een zienswijze naar u toegestuurd, maar daarin per abuis een stuk tekst onder het verkeerde kopje gezet. Alhoewel de inhoud voor zich spreekt, treft u ter verduidelijking hierbij de juiste versie.

Cliënten brengen de navolgende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren.

Strijd met een goede ruimtelijke ordening en beginselen van behoorlijk bestuur

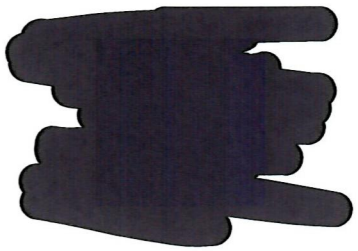
Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om op de huidige agrarische percelen tegenover de woning van cliënten nieuwbouw te realiseren. Meer specifiek gaat het daarbij in totaal om 55 woningen, waarbij het gaat om een combinatie van zorgappartementen, starters-, senioren- en gezinswoningen en vrijstaande woningen, alsmede horeca in de vorm van een huiskamercafé.



Horeca en terras (geluidsoverlast en ladder duurzame verstedelijking)

[redacted] het huiskamercafé in een boerderijwoning zal worden gerealiseerd. Cliënten kunnen zich niet in deze ontwikkeling vinden, omdat dit zal zorgen voor een onevenredige toename aan geluidsoverlast en verkeersdrukte. Artikel 4.1 sub a van het bestemmingsplan biedt ruimte voor het gebruik voor een horecabedrijf in categorie 1 zoals genoemd in bijlage 2 (Lijst van horeca-activiteiten). Alhoewel er op dit moment het voornemen is om een huiskamercafé van de desbetreffende locatie te maken, biedt deze categorie enorm veel ruimte om ook andere horeca gerelateerde activiteiten in het pand te kunnen ondernemen. Zo kan onder categorie 1 eveneens een hotel, een restaurant, een cafetaria en een snackbar worden gerealiseerd, waardoor het risico bestaat dat gedurende de ochtend-, middag- én avondperiode er voor cliënten overlast op het gebied van geluid, verkeer en parkeren zal gaan plaatsvinden. Voor zover in de toelichting van het bestemmingsplan hierover is aangegeven dat het huiskamercafé slechts tussen 07:00 uur en 20:00 uur geopend kan zijn, zijn daar geen nadere voorschriften aan verbonden. Naast dat dit niet wegneemt dat er voor cliënten dus eigenlijk de gehele dag overlast kan worden waargenomen, menen zij dat er daarvoor een voorschrift in het bestemmingsplan zou moeten zijn opgenomen.

Verder is het voor cliënten onduidelijk waarom er specifiek is gekozen om in het meest noordelijke deel van het plangebied deze horeca-activiteiten mogelijk te maken. De horeca-activiteiten worden nu namelijk [redacted] terwijl in het zuidelijke deel van het plangebied vrijwel geen bestaande woningen zijn gesitueerd. Ook menen cliënten dat er ten onrechte geen rekening wordt gehouden met het voornemen om buiten de horeca-inrichting een terras van circa 120 m^2 te realiseren. Hierdoor zal er ook buiten de horeca-inrichting geluidsoverlast optreden. Hier is op geen enkele wijze rekening mee gehouden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt daarover al aangegeven dat de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit worden overschreden wanneer het terras enkel in de dagperiode in gebruik is én dat stemgeluiden en piekgeluiden van het komen en gaan van bezoekers (dus ook het rijden van voertuigen) niet getoetst zijn (zie paragraaf 3 van het akoestisch onderzoek dat als bijlage 8 van het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd). Hiermee staat het volgens cliënten evident vast dat er geen zorgvuldig onderzoek heeft plaatsgevonden naar de akoestische gevolgen die de voorgenomen horeca-activiteiten en het



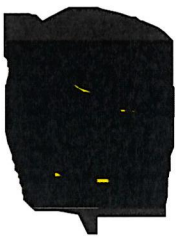
terras voor cliënten met zich meebrengen. Hiermee is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en dit levert tevens strijd op met de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het verlengde van het bovengenoemde zouden cliënten graag zien dat het bestemmingsplan dusdanig wordt gewijzigd, dat de horecagelegenheid uit het plan wordt geschrapt en dat er in plaats daarvan ruimte komt voor twee rug-aan-rug woningen, zoals dit bij het overige gedeelte van het wooncomplex reeds het geval is. Het is daarbij helemaal niet aangetoond welke behoefte er precies bestaat aan de komst van een (nieuwe) horecagelegenheid, terwijl er wel degelijk behoefte bestaat aan nieuwe woningen. In dit kader van artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) dient immers aangetoond te worden welke specifieke behoefte er bestaat aan deze (stedelijke) ontwikkeling. Op dit punt ontbreekt volgens cliënten echter enige deugdelijke onderbouwing. Tot slot brengen cliënten in het kader van artikel 3.1.6 Bro nog naar voren dat er ten onrechte geconcludeerd is dat zij als omwonenden voldoende zouden zijn betrokken bij het opstellen en geven van invulling aan het ontwerpbestemmingsplan. Ook op dit punt wordt in strijd met artikel 3.1.6 Bro gehandeld, omdat er enkel momenten zijn geweest van voorlichting over het plan maar er onvoldoende ruimte is geboden om daadwerkelijk mee te denken en inspraak te leveren. Ook dit toon te meer aan dat er geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Cliënten merken overigens voor de goede orde nog op dat er laatst in de Gelderlander een artikel stond, waarin werd aangegeven dat er volgens de gemeente geen omwonenden waren met bezwaren tegen de horeca terwijl deze er wel degelijk zijn. Dit is volgens cliënten ook aangegeven tijdens de eenmalige online meeting via Teams met buurtbewoners, de gemeente en de projectontwikkelaar.

Uitzicht en privacy

Daarnaast menen cliënten dat het vrije uitzicht met de komst van de nieuwbouwwijk in zijn geheel komt te vervallen. Mocht u van oordeel zijn dat de plannen toch doorgang kunnen vinden, dan verzoeken cliënten in ieder geval om het plan zodanig aan te passen dat een deel van de doorkijk behouden blijft. Dit kan volgens cliënten bijvoorbeeld door [redacted] en de zichtlijn vrij te houden van



woningen. Een ander voorbeeld zou zijn om [redacted] genoemd) te laten vervallen, om zodoende enigszins nog een vrij uitzicht en privacy te kunnen waarborgen. Door de huidige planopzet wordt namelijk het gehele vrije uitzicht weggenomen. Cliënten merken op dat zij juist op deze locatie zijn komen wonen voor de rust en het vrije uitzicht. Eerder is nog in de Blauwe Hoek een andere bouwvergunning afgewezen in verband met het doorkijkje naar de dijk. Met de komst van de nieuwbouwwijk zal het doorkijkje c.q. het vrije uitzicht voor cliënten echter geheel wegvallen en zij kunnen ook niet begrijpen dat de onderhavige bouwplannen op deze locatie wel zouden mogen. Derhalve zien zij dus graag aanpassing van het plan en bijvoorbeeld lintbebouwing.

Ook zouden cliënten graag zien dat er in het bestemmingsplan de verplichting wordt opgenomen om [redacted] bomen te realiseren, waardoor hun privacy nog meer gewaarborgd blijft. In dit kader zouden zij ook graag zien [redacted] In dit kader merken cliënten nog op dat de gemeente heeft aangegeven een verbinding te willen maken tussen het onderhavige plan en de toekomstige plan Ancari, door middel van een wandel- en/of voetpad tussen de kavels Blauwe Hoek 70 en 72. Waar het plan Ancari voorziet in een eventueel toekomstig pad is bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan hier geen sprake van. Wanneer de inrit [redacted] wordt verplaatst, [redacted] is er voor de toekomst ook nog een eventuele verbindingsmogelijkheid tussen dit plangebied en het plan Ancari.

Verkeer

Voorts zijn cliënten van oordeel dat het bestemmingsplan verkeerstechnisch niet deugdelijk in elkaar steekt. Het meest noordelijke gedeelte van het plangebied, [redacted] ent namelijk slechts twee ontsluitingen voor alle woningen én de horecagelegenheid. Deze ontsluitingen zijn vrijwel direct naast elkaar gesitueerd en komen allebei op de Blauwe Hoek uit. Hierdoor zal vrijwel al het verkeer dat van- en naar de woningen en de horecagelegenheid rijdt [redacted] Het gaat daarbij om een toename van maar liefst 404 motorvoertuigen per etmaal, waarvan volgens het



verkeersonderzoek maar liefst 350 ritten per etmaal extra te verwachten zijn op de Blauwe Hoek. Ruim 87% van de toename aan verkeersbewegingen zal dus worden afgewikkeld op [redacted] omdat er geen andere ontsluitingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Het totale aantal verkeersbewegingen betreft per etmaal in de toekomstige situatie 630 motorvoertuigen, waardoor er een toename is van ruim 53% ten aanzien van de bestaande situatie. Dit alles tezamen is voor cliënten ruimtelijk onaanvaardbaar en vormt een onevenredige aantasting van hun woon- en leefklimaat. Dat op dit punt strijd met een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur bestaat, blijkt ook duidelijk uit het feit dat in het verkeersonderzoek wordt geadviseerd om de rijbaan aan de Blauwe Hoek te verbreden, omdat de straat slechts 4,10 meter breed is (hoofdstuk 4, bijlage 16 van het ontwerpbestemmingsplan). Hier is echter niets mee gedaan en daar zijn volgens cliënten ten onrechte geen voorschriften voor opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Cliënten merken tot slot nog op dat het volgens hen lijkt alsof bij het verkeersadvies is uitgegaan van de metingen uit de kadastrale kaart, omdat in werkelijkheid het asfalt van de Blauwe Hoek op dit deel smaller is. Auto's moeten elkaar hier momenteel passeren door gebruik te maken van de berm.

Parkeren

Tot slot willen cliënten graag hun zorgen uitspreken met betrekking tot het parkeren. Door de voorgenomen komst van de horecagelegenheid en het feit dat er geen parkeerruimte is ingeruimd voor deze horecagelegenheid bestaat volgens hen het risico dat bezoekers [redacted] parkeren. Ook op dit punt is er sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat er onvoldoende rekening is gehouden met deze ruimtelijke gevolgen. Ook dit toont volgens cliënten te meer aan dat de gekozen locatie voor de horecagelegenheid niet passend is en dat, door de grote omvang van de bouwplannen op dit perceel, ruimtelijk deze ontwikkeling eigenlijk niet mogelijk is zonder dat het woon- en leefklimaat daardoor onevenredig onder druk komt te staan.

Verzoek(en)

Gelet op de bovenstaande overwegingen verzoek ik u namens cliënten om het bestemmingsplan –conform vorenstaande zienswijzen - aan te passen. Cliënten behouden zich nadrukkelijk het recht voor om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.



Tevens verzoek ik u om in het vervolg uw correspondentie aan mij te richten onder vermelding van het bovengenoemde kenmerk.

