Doornenburg, 25 april 2023

Gemeente Lingewaard
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 15
6680 AA Bemmel

Betreft: ontwerpbestemmingsplan 'Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari'
Kenmerk identificatienummer NL.IMRO.1705.281-ON01

Geachte Raad,

Namens en ondergetekende dien ik met deze brief zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Doornenburg, Pannerdenseweg locatie Ancari'. Wij wonen en zijn gevestigd aan de Blauwe te Doornenburg. Dit betekent dat dit plan direct grenst aan onze achtertuin. Met dit plan wordt het mogelijk om binnen 1,5 meter vanaf onze erfgrens woningen te realiseren met een nokhoogte van 8,5 meter.

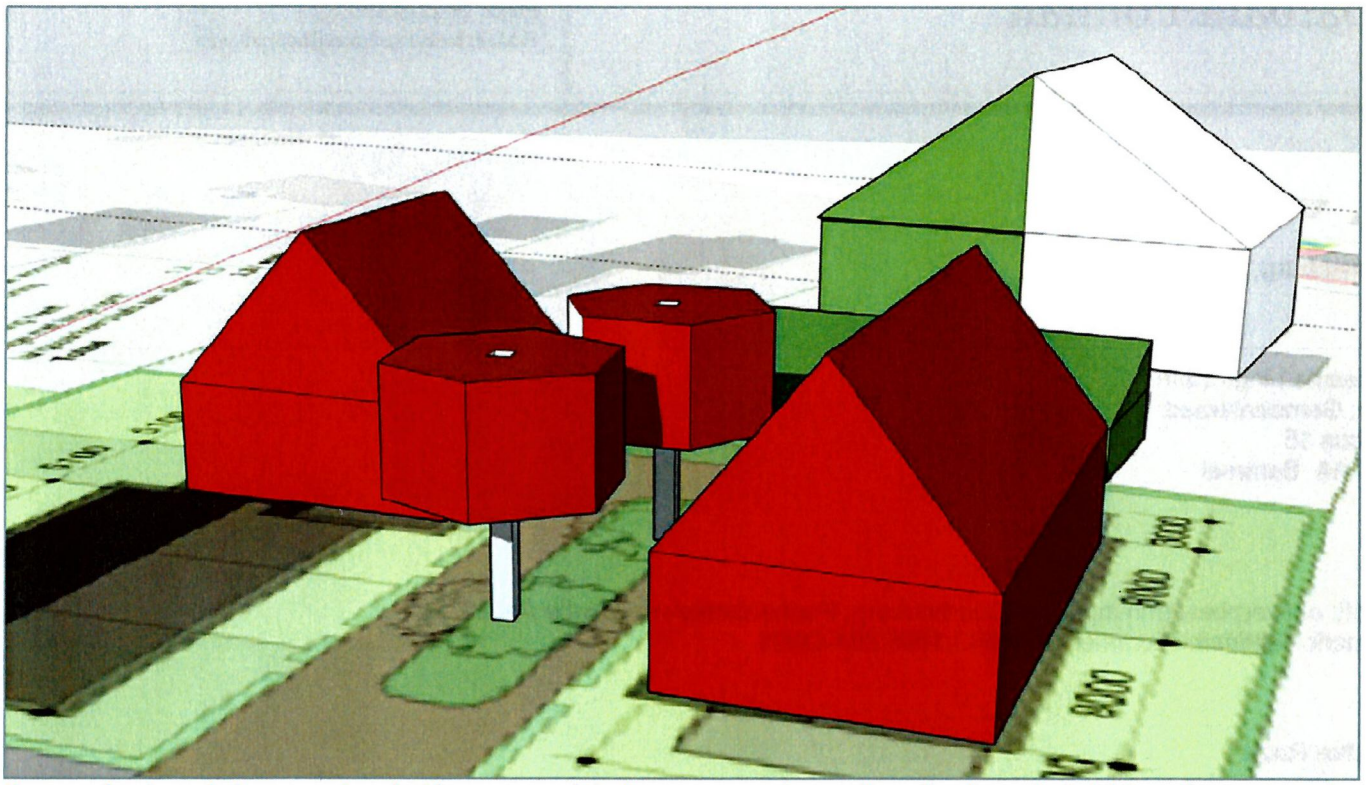
Zonnepanelen

Al enkele jaren zijn wij bezig met aanbrengen van energiebesparende maatregelen en het plaatsen van zonnepanelen. We hebben hier veel geld en tijd in geïnvesteerd. We streven een zogenoemde 'nul op de meter' woning na en hebben dit doel gerealiseerd.

Ons streven is volledig in lijn met het streven van uw raad zoals vastgelegd in het Besluit van uw gemeenteraad houdende regels omtrent de omslag van aardgas naar duurzaam. Inmiddels gebruiken we geen gas meer.

Op onze bebouwing in de tuin zijn 12 jaar geleden zonnepanelen aangebracht. Vanwege de ligging van ons huis is dit de enige mogelijkheid voor het plaatsen van deze panelen. De voor-, zij- en achtergevel liggen oostelijk, noordelijk en ten westen. De zonnepanelen zijn op het westen geplaatst. Ten westen van ons perceel zijn nu woningen gepland. De westelijke ligging van de zonnepanelen is optimaal vanwege de lange opbrengst in de avonduren in combinatie met dynamische tarieven welke in avonduren juist extra hoog zijn waardoor onze zonnepanelen dan juist veel opbrengst genereren.

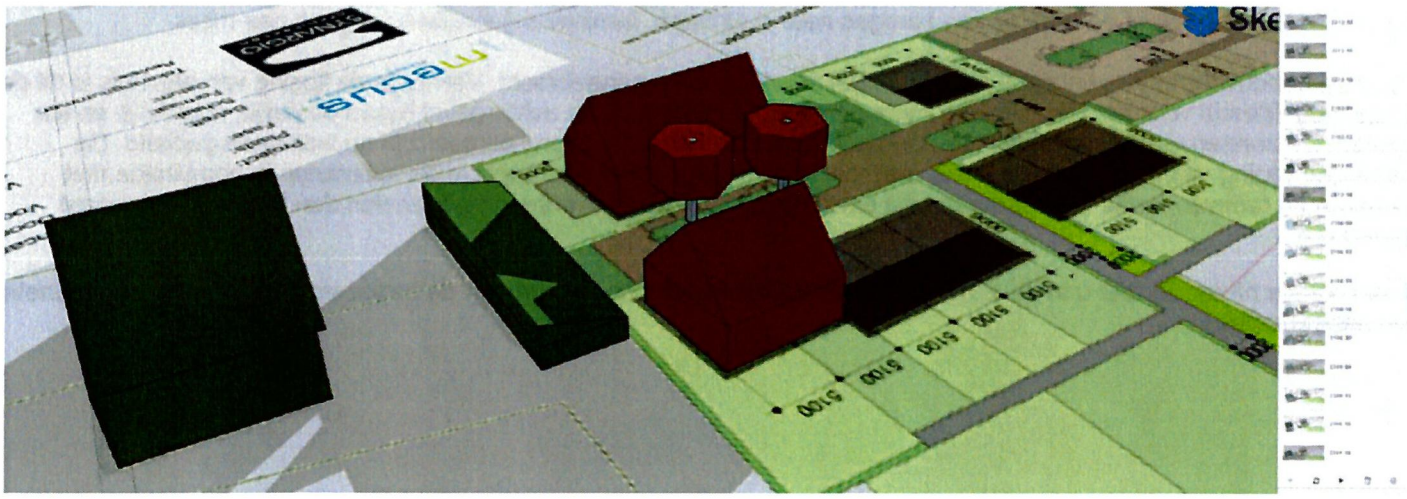
In het plaatje hieronder ziet u in de achtergrond (groen gekleurd) onze woning en de bebouwing waarop de zonnepanelen zijn aangebracht.



Groen = bestaande bouw met op het lessenaarsdak de zonnepanelen welke vrijwel aan het zicht en dus zon worden onttrokken door de nieuwbouw.
Rood = nieuwbouw

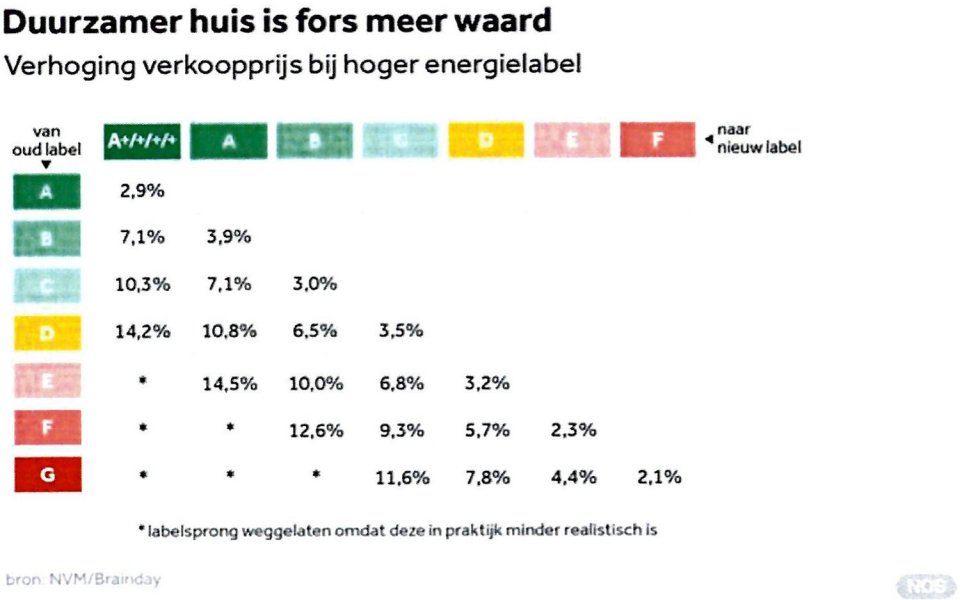
De geplande woningen in het plan zullen schaduwwerking veroorzaken en de bezonning op deze panelen beperken. We hebben vanaf ons eerste gesprek met Mecus over het plan onze zorgen kenbaar gemaakt.

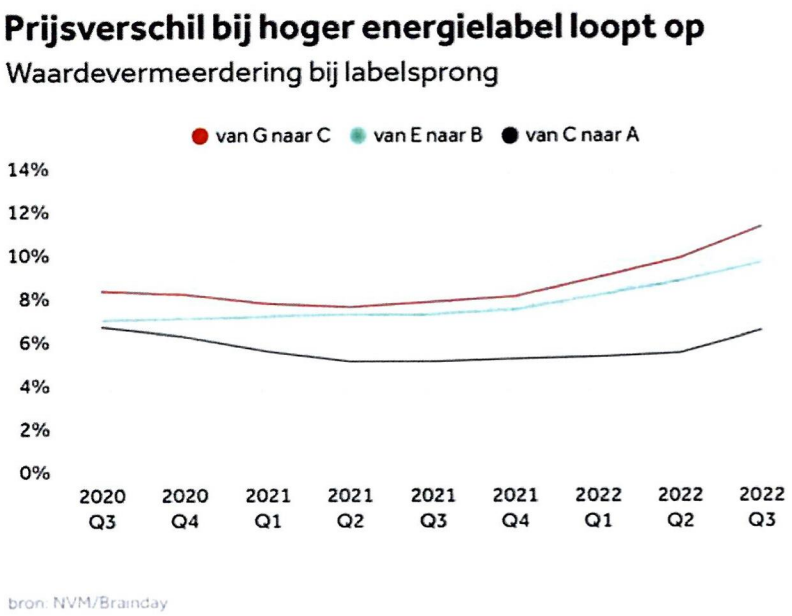
Ondanks de diverse toezeggingen van Mecus hebben wij geen bezonningsstudie mogen ontvangen. Deze blijkt ook niet te zijn toegevoegd bij het plan. Inmiddels hebben we zelf een opzet gemaakt. Hieruit volgt dat we ongeveer 30% van onze zonopbrengst zullen verliezen. 30% van de huidige opbrengst van 12MW per jaar = 4MW per jaar, met de huidige tarieven komt dat neer, gecorrigeerd naar een gemiddelde inflatie van 5% over de komende 25 jaar op bijna 70.000 euro.



We hebben voor de opzet van de analyse de richtlijnen aangehouden uit de volgende bron:
https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/omgevingsthema/bezonning/

Uitgaande van een WOZ-waarde van € 600.000,-- met een maatschappelijk eigen risico van 5 procent, wordt met een schadepost van € 70k de eis voor een planschadeclaim ruimschoots overschreden. In deze berekening is nog niet meegenomen de afname van de waarde van het onroerend goed. Momenteel brengen huizen met 0 op de meter tot wel 10% meer op in het vrije handelsverkeer dan huizen die niet aan deze eisen voldoen.





https://nos.nl/artikel/2450539-prijsverschil-tussen-huis-met-laag-of-hoog-energielabel-algauw-halve-ton

https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/omgevingsthema/bezonning/ stelt: "Als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving. Dit kan met een bezonningsdiagram. Kijk hierbij naar de TNO-normen en de schaduwwerking op tuinen, terrassen etc. De bruikbaarheid van deze plekken mag niet onaanvaardbaar afnemen."

De plaatsing van de bomen en de nog onbekende begroeiing aangrenzende aan onze schuur leveren een extra probleem op. Het algemene huidige beleid is dat bomen niet gekapt worden om zoninval op zonnepanelen mogelijk te maken/houden. De plaatsing recht voor onze panelen, levert mogelijk een aanzienlijke hoeveelheid (toekomstige) extra schaduw op.

De spaarzame overleggen die wij met Mecus hierover hebben gehad, waren van hun kant vooral passief agressief. Geen enkel voorstel van onze zijde om tot een oplossing te komen, lijkt door Mecus serieus te zijn overwogen.

We menen dat het plan in haar huidige vorm onvoldoende rekening houdt met onze belangen, althans dat onze belangen bij totstandkoming van dit plan niet zijn meegenomen. De bruikbaarheid van ons perceel voor zonnepanelen neemt onaanvaardbaar af.

Afstand tot de perceelgrens

In het huidige bestemmingsplan dient ten minste 3 meter afstand te zitten tussen een zijgevel en een perceelgrens, artikel 12.2.1. Bij half-vrijstaande woningen dient tenminste 3 meter aan één zijde vrij te blijven. In het huidige plan is deze afstand beperkt tot 1,5 meter. De motivering voor wijzigen van dit artikel in het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt.

Deze voorgenomen bouw zo dicht op de erfgrens is mogelijk een evident privaatrechtelijke belemmering.

Oorspronkelijk was sprake van één perceel (kadastraal bekend 3418). Dit perceel is in 2007 gesplitst in de kavels 3518 tot en met 3520. Er zijn erfdienstbaarheden gevestigd. Deze erfdienstbaarheden dienen gerespecteerd te worden.

Daarnaast volgen er beperkingen uit artikel 5:37 e.v. uit het Burgerlijk wetboek. In ieder geval zijn openingen in de zijgevel niet toegestaan ex artikel 5:50 BW. Mecus geeft aan dat de architect klaar is met ontwerpen van de woningen maar heeft tot op heden geen inzage in de tekeningen willen verstrekken.

Exploitatie

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er subsidie zal worden geboden. Alvorens uw Raad over dit plan kan stemmen dient hierover duidelijkheid te bestaan. Het bevreemdt ons dat voor een project als waarop het ontwerpbestemmingsplan ziet, een subsidie nodig is voor de exploitatie en op grond waarvan deze subsidie verleend kan worden. Informatie hierover ontvangen wij graag.

Dit duidt er volgens ons op dat van een economisch uitvoerbaar plan geen sprake is.

Voor zover reeds een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst is afgesloten met initiatiefnemer, verzoeken wij u op basis van de Wet open overheid daarvan een kopie aan ons te doen toekomen. U kunt dit digitaal doen via het e-mailadres dat u aantreft in het briefhoofd van deze brief. Mochten er kosten verbonden zijn aan deze toezending, dan verzoek ik u mij dat van tevoren kenbaar te maken.

In de toelichting is onder paragraaf 4.1.1 aangegeven dat op een deel van de ontwikkellocatie sprake is van bodemverontreiniging. Aangegeven is dat hiermee en met de benodigde sanering in de exploitatie rekening is gehouden. Deze exploitatieopzet is niet bij de stukken gevoegd. Zodoende stellen wij de vraag of wel voldoende rekening is gehouden met de aanzienlijke kosten van alle onderzoeken en saneringen. Ook is het de vraag of de woningen – gelet op de bodemgesteldheid – wel gerealiseerd kunnen en mogen worden. We merken dit op omdat we het volgende hebben vastgesteld over Mecus, de projectontwikkelaar.

De Projectontwikkelaar

Uit de bij de Kamer van Koophandel gedeponeerde jaarcijfers, als bijlage bijgevoegd, van de projectontwikkelaar blijkt dat deze voor het boekjaar 2020 niet tijdig zijn gedeponeerd.
Schending van de deponeringsverplichting is een economisch delict op grond van de Wet op de economische delicten.

Voor 2020 laat de jaarrekening een gouden balans zien van 0,04 en voor 2021 een gouden balans van 0,01.
Voor een gezonde financieringsstructuur dient de gouden balans tussen de 0,4 en 0,8 te liggen. De projectontwikkelaar zit daar met meer dan een factor 10 ruim onder.

Tevens laat de onderneming over 2020 een negatief werkkapitaal zien van € 91K. Vervolgens wordt er in 2021 ruim een miljoen aan leningen aangegaan. Waarvan bijna € 700.000,-- aan kortlopende schulden (looptijd kleiner dan een jaar)

Met de eerdergenoemde gouden balans ratio's en het verloop van de 2 jaarrekeningen zal een bonafide geldverstrekker niet (makkelijk) overgaan tot kapitaalinjectie. Ook de bovenliggende holding levert niet voldoende afdekking voor de financiële risico's van dit project. De projectontwikkelaar heeft meerdere projecten op haar website staan. Een financiële tegenvaller bij een ander project kan de uitvoering van dit project in gevaar brengen.

Al met al niet een florissant beeld voor een onderneming die in deze risicovolle tijd een kleinschalig project moet aanvangen, maar ook afmaken en vervolgens ook nog aansprakelijk is uit hoofde van de in de paragraaf 4.7 van de toelichting genoemde planspecifieke exploitatie- en planschadeverhaalovereenkomst.

De latente planschadevergoeding dan wel nadeelcompensatie eis die in het verschiet ligt voor de gemeente, de mogelijkheid om die ook daadwerkelijk te verhalen, aangevuld met daarbij een onduidelijke financieringsconstructie van de projectontwikkelaar zou volgens de beginselen van behoorlijk bestuur moeten leiden tot:

A) Een Bibob toets uitvoeren conform de Beleidsregels Wet Bibob gemeente Lingewaard 2022 op basis van 2.7 Overige signalen

B) Voorafgaande aan het voorleggen van het plan aan de raad een uitgebreide analyse van de verhaalmogelijkheden.

C) Opmaken van exploitatieplan met subsidie en planschadeovereenkomst met extra garanties

Een door ons alsdan te starten beroepsprocedure bij de Raad van State zal verder uitstel opleveren met toenemende (financiële) onmogelijkheid om het plan überhaupt in eventueel gewijzigde vorm te realiseren. Het restitutierisico voor uw gemeente ter zake de subsidie die blijkbaar voor dit project verstrekt wordt, is derhalve groot.

Geluid/geur en stofoverlast

Wij zijn van mening dat met de huidige activiteiten van Vos het toevoegen van woningen in de nabije omgeving van Vos niet toegestaan zou moeten worden. Conform
https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/functies/bedrijven/milieuzonering/ is milieuzonering niet alleen om de burgers te beschermen maar ook de bedrijven.

Vos heeft in haar omgeving op dit moment 6 woningen in een straal van 50m als het gaat om woningen met klassering "rustige woonwijk". Met de geplande uitbreiding vindt er een verdrievoudiging plaats van de woningvoorraad binnen de nu al niet toegestane zone van 50m.

Het is ons inziens niet wenselijk om de toch al krappe zone rond Vos nog verder vol te bouwen met woningen.



In paragraaf 4.1.5 in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is ingegaan op de geluidsoverlast die Vos veroorzaakt met haar activiteiten. Op basis van de richtafstanden van de VNG-publicatie[1] vallen de activiteiten van Vos onder milieucategorie 3.2. In het plan wordt een rustig woongebied mogelijk gemaakt. De directe omgeving van Vos is ook als zodanig te beschouwen. We betwisten dat sprake is van gemengd gebied. De enige relevante bedrijvigheid is een bloemist. Auto Rijnhoeve is aan de andere kant van Vos gelegen en dient hierbij buiten beschouwing gelaten te worden. De hogere geluidsnormen zijn derhalve van toepassing. De afstand tussen Vos en rustig woongebied hoort op een afstand van tenminste 100 meter. Het plan voldoet niet aan de eisen die voor geluid zijn aanvaard. Het feit dat op de Hoppenhof reeds woningen tegen Vos zijn aangebouwd, maakt dit niet anders. Het huidige plan voldoet niet aan de eisen van geluid.

[1] https://vng.nl/onderwerpenindex/omgevingswet/publicaties/handreiking-bedrijven-en-milieuzonering

Er kan niet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit worden voldaan ter zake de nieuwe woningen. Daarbij merken wij op dat het de vraag is of door het plaatsen van afschermingen wel een deugdelijk woon- en leefklimaat in de woningen wordt gecreëerd. Bij één nieuwe woning wordt in het akoestisch rapport al aangegeven dat niet voldaan wordt aan de richtwaarde. Daarbij wordt uitgegaan van gemengd gebied. Als uitgegaan wordt van rustige woonwijk – wat volgens ons ook moet – geldt dit voor nagenoeg alle in het plangebied geprojecteerde woningen.

In het akoestisch rapport is aangegeven dat aan Vos een maatwerkvoorschrift opgelegd moet worden. Niet gebleken is dat dit is gebeurd.

Daarnaast voldoet het plan niet ten aanzien van geur en stof. De woningen liggen te dicht bij Vos. De enkele opmerking dat Vos stof zal voorkomen door nat houden in droge tijden volstaat niet en is ook niet als een verplichting aan Vos opgelegd dan wel als (voorwaardelijke) verplichting gekoppeld aan het realiseren dan wel gebruiken van de woningen binnen de projectlocatie. Dit kunnen wij uit eigen ervaring verklaren dat de activiteiten van Vos tot geur- en stofoverlast leiden.

Op bovengenoemde website van de rijksoverheid staat het volgende:

"Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van 'pseudo-wetgeving' gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. (ABRvS 13 mei 1997, BR 1997, 830 én ABRvS 3 april 2001, JM 2001, nr. 85). Uit jurisprudentie (zaaknummer 200809208/1/R1) blijkt ook dat de bouwstenen (richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging) correct moeten worden toegepast."

Het is evident dat (ook in het verleden!) richtafstanden, omgevingstypen en functiemenging niet correct zijn toegepast, noch is deugdelijk gemotiveerd waarom er nu van deze richtafstanden tot 100% wordt afgeweken.

Voor wat betreft het akoestisch onderzoek wegverkeer ten aanzien van de geluidshinder van de Pannerdenseweg merken we nog het volgende op. De inrichting van de Pannerdenseweg ter hoogte van het plangebied is zodanig dat veel auto's op dit punt te hard rijden. De geluidsbelasting zal daardoor hoger zijn dan waar nu op grond van het akoestisch onderzoek is uitgegaan. Daarnaast is in dit onderzoek geen rekening gehouden met toename van verkeer door het reeds goedgekeurde plan "de Blauwe Hoek".

Ontbreken verkeersonderzoek

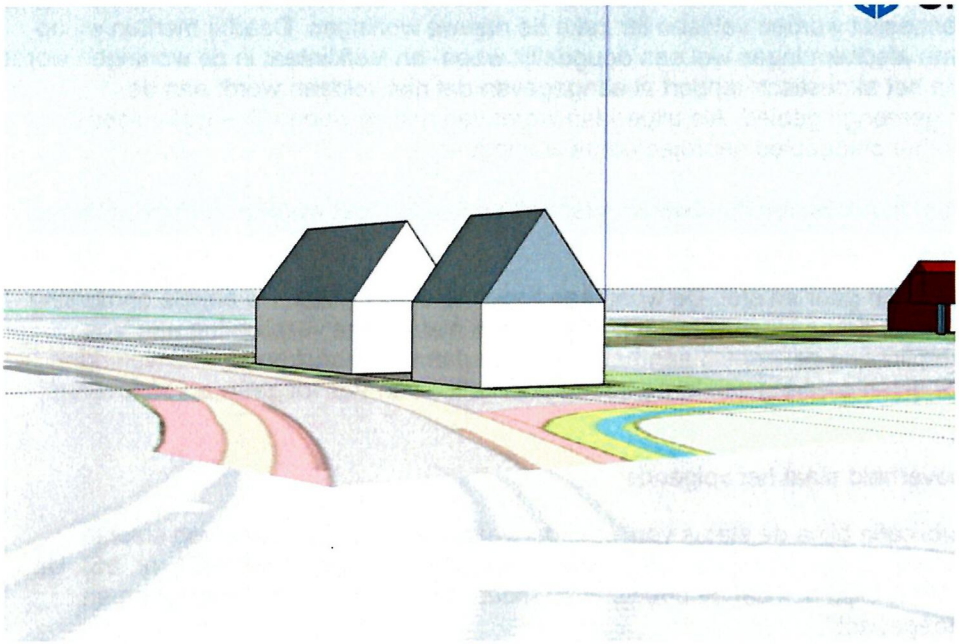
In paragraaf 4.4 verkeer zijn de bijkomende verkeersbewegingen geïnventariseerd. Echter, hier ontbreekt een verkeersonderzoek. Dit klemt eens te meer door de aanleg van een fietspad vanaf de Hoppenhof en achterliggende wijk naar de Pannerdenseweg waardoor meer kwetsbare verkeersdeelnemers gebruik zullen maken van deze uitrit en oversteekplaats. Op dit deel van de Pannerdenseweg/Van de Scheurenweg wordt regelmatig te hard gereden.

Geitenhouderij

De afstand van het plangebied tot de geitenhouderij is 1 kilometer, terwijl de GGD een afstand van tenminste 2 kilometer adviseert. De berekening in de toelichting over de toename van het aantal longontstekingen raakt kant noch wal. Niet bekend is door wie dit is opgesteld en of deze persoon wel deskundig ter zake is. Wanneer de volksgezondheid in gevaar is, gaat het niet om op gunstige wijze toepassen van statistieken maar om toename van gezondheidsrisico. Dit moet in lijn met de adviezen van deskundigen – waaronder GGD en RIVM – voorkomen worden. Het feit dat binnen de cirkel van de geitenhouderij reeds veel woningen zijn gevestigd, maakt dit niet anders. Het advies van de GGD kan niet terzijde worden gelegd.

Lichthinder

Voor de geplande woningen aan de Pannerdenseweg is zeer aannemelijk dat de woningen op hun zijgevel en voorgevel een aanzienlijke hoeveelheid lichthinder zullen ondervinden van verkeer dat het dorp inrijdt. Het niet uitvoeren van een lichthinder studie is in onze ogen een omissie.



Visualisatie woningen aan de Pannerdenseweg gezien vanuit een auto Doornenburg inrijdende.

Stikstof

Gelet op de korte afstand tot Natura 2000-gebieden c.q. te beschermen natuurgebieden is een toename van stikstof te verwachten. Zeker als daarbij ook gekeken worden naar de andere ontwikkelingen in de directe omgeving zoals project "De Blauwe Hoek" is sprake van toename van stikstof. Hiermee is geen dan wel onvoldoende rekening mee gehouden en wij zijn van mening dat er wel een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

Parkeren

De berekening van het aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in paragraaf 4.4 van de toelichting is niet juist. Derhalve is van een zorgvuldige besluitvorming – zowel wat betreft totstandkoming als inhoudelijk – geen sprake. Tevens is geen sprake van een deugdelijke motivering. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet derhalve niet aan de daaraan te stellen voorwaarden en afgezien dient te worden van vaststelling daarvan.

Conclusie
Gezien de inhoudelijke, procedurele en financiële risico's die aan dit plan kleven voor zowel de gemeente als de projectontwikkelaar verzoeken wij de raad om af te zien van instemming met en vaststelling van dit plan en om te zien naar een plan waarbij de bebouwing verder wegblijft van Vos én onze perceelsgrens.

Het eerder aan ons ter ore gekomen plan waarbij op de plek van Ancari een appartementencomplex zou komen, een doorgang voor ontsluiting van de Hoppenhof en het plaatsen van enkele vrijstaande woningen heeft meer kans van slagen.

In afwachting van uw spoedige reactie, teken ik,

Hoogachtend,