INGEKOMEN 12 APR. 2022

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Datum	11 april 2022	Behandeld door	[redacted]
Ons kenmerk	[redacted]	Telefoonnummer	[redacted]
[redacted]	[redacted]	Faxnummer	[redacted]
Onderwerp	Zienswijze	E-mail	[redacted]

Geachte Raad,

[redacted] breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Doornenburg, hoek Groenestraat – Blauwe Hoek' alsmede het besluit op Plan-m.e.r.-beoordeling en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden, die tezamen tot en met 13 april 2022 ter inzage liggen bij uw gemeente.

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 zorgwoningen, starters-, senioren- en gezinswoningen en vrijstaanden woningen, alsmede horeca in de vorm van een huiskamercafé.

Horeca en terras (geluidsoverlast en ladder duurzame verstedelijking)

De woning van cliënten [redacted] plangebied, waarbij [redacted] Cliënten kunnen zich niet in deze ontwikkeling vinden, omdat dit zal

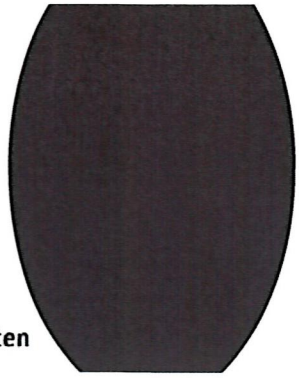
[redacted]

9001 (08-16)

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 (door bijvoorbeeld feesten en evenementen), verkeer en parkeren zal gaan plaatsvinden. Cliënten wijzen erop dat zij reeds bekend zijn met dergelijke overlast doordat in de nabij gelegen kantine van de voormalige tennisbaan Bongo's Bar was gevestigd [redacted]

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 in het bestemmingsplan. Ook dit getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening c.q. een deugdelijke en zorgvuldige belangenafweging voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

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] mogelijk, 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. Ook op de bestemming groen is het volgens de planregels toegestaan om deze te gebruiken voor evenementen. Hierdoor zal er ook buiten de horeca-inrichting [redacted] aanzienlijke 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 wanneet het terras enkel in de dagperiode in gebruik is én dat stemgeluiden en piekgeluiden van het komen en gaan van verzoekers (dus ook het rijden van voertuigen) niet getoetst zijn (zie paragraaf 3 van het akoestisch onderzoek dat als bijlage 8 van het ontwerpbestemmngsplan 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 (en daargelaten evenementen die op het groen [redacted] kunnen plaatsvinden) 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 (of op zijn minst wordt verplaatst en er dan de nodige waarborgen worden getroffen; denkt u aan het verbod om een buitenterras en/of het verbod om omliggend groen te gebruiken voor evenementen). 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 ontwerbestemmingsplan. 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 toont te meer aan dat er geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan.

Uitzicht en privacy

Daarnaast menen cliënten dat het vrije uitzicht met de komst van de nieuwbouwwijk geheel komt te vervallen. Mocht u van oordeel zijn dat de plannen toch doorgang kunnen vinden, verzoeken cliënten u in ieder geval om het plan zodanig aan te passen dat een deel van de doorkijk behouden blijft. Bijvoorbeeld door voor hun woning enkel andere woningen te realiseren en de zichtlijn vrij te houden van woningen. Cliënten merken op dat deze locatie juist bekend is voor hen vanwege de rust en het vrije uitzicht. Derhalve zouden zij liever lintbebouwing zien op dit stuk grond.

Mocht u de bouwplannen toch handhaven, dan zien cliënten tevens graag dat er in het bestemmingsplan de verplichting wordt opgenomen om [redacted] waardoor hun privacy enigszins gewaarborgd blijft. In dit kader zouden zijn ook graag zien [redacted] van het plangebied wordt verplaatst, [redacted]

Verkeer

Voorts zijn cliënten van oordeel dat het bestemmingsplan verkeertechnisch niet deugdelijk in elkaar steekt. Het meest noordelijke gedeelte van het plangebied, [redacted] kent 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 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 verkeerdsonderzoek 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 onstluitingen 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 onaavaardbaar 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.

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 in [redacted]

[redacted] zulllen 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.

Volksgezondheid

Voor de volledigheid willen cliënten graag nog benoemen dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening volgens hen onvoldoende aandacht is besteed aan het feit dat er op circa 1,40 kilometer van de bouwlocatie een geitenhouderij is gelegen. Hier is in het ontwerpbestemmingsplan in zijn geheel aan voorbij gegaan en cliënten menen dat daar ten onrechte geen onderzoek naar is verricht.

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.

[redacted]

