Behoort bij besluit van de raad
d.d. 15 juni 2023,
Mij bekend de griffier,

P.J. Peters

Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) Ontwerp “Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen” (NL.IMRO.1705.254-ON01)

Gemeente Lingewaard

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Zienswijzen 4
Zienswijze 1 4
Zienswijze 2 6
Zienswijze 3 9
Zienswijze 4 16
Zienswijze 5 19
3. Overzicht wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan 22

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen” maakt de herontwikkeling van het gebied Groot Holthuizen mogelijk. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van vijf appartementen en een kleine woning in de voormalige kapschuur, een theeschenkerij met terras en een educatie- en expositieruimte op de gronden gelegen aan de Parkdreef 5 in Huissen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Hoewel de zienswijzen omwille van de leesbaarheid zijn samengevat, is bij de beoordeling daarvan de volledige inhoudelijke tekst van de zienswijzen meegewogen. Waar nodig is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

De namen en adresgegevens van particuliere indieners van zienswijzen mogen vanwege de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) niet openbaar worden gemaakt. In de digitale publicatie zijn deze daarom anoniem verwerkt.

2. Zienswijzen

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Per zienswijze wordt een samenvatting en inhoudelijke reactie gegeven.

Zienswijze 1

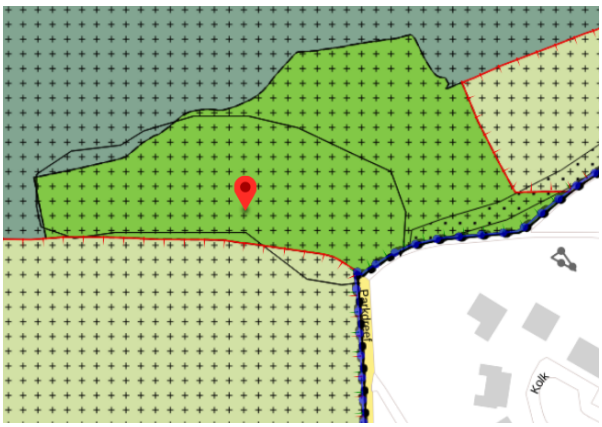
Reclamant heeft op 24 januari 2022 een mondelinge zienswijze ingediend. Reclamant staat in principe positief tegenover de ontwikkeling en de functies in het plangebied. Reclamant geeft echter nog twee opmerkingen mee:

- De bestemming ‘Wonen’ is een groter gebied geworden dan nu het geval is. Onder wonen valt namelijk ook tuin aan de voorzijde van de boerderij, daarmee worden tuinen aan de voorzijde van de boerderij mogelijk. De voormalige manegebak zou ook binnen de bestemming ‘Wonen’ vallen, waarmee uitbreiding van bebouwing en tuinen mogelijk zou zijn. Het aanzicht verandert hierdoor. Dit is niet wenselijk.
- Door de wijze waarop het bouwvlak is ingetekend kan de kapschuur hoger en breder worden dan in de bestaande situatie het geval is. Landschappelijk gezien is dit niet wenselijk.

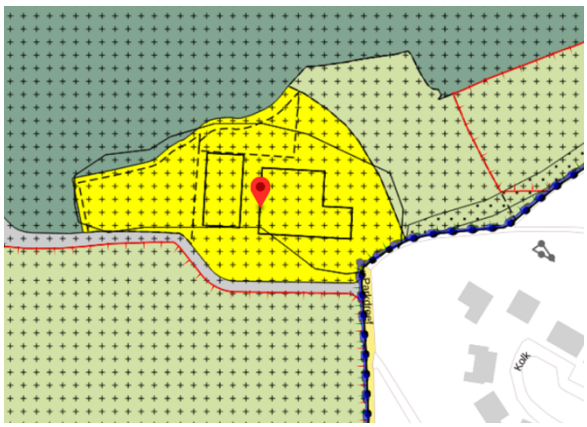
Beantwoording zienswijze 1

Bestemming “Wonen”

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” is de huidige bestemming van het perceel “Sport”. Binnen deze bestemming zijn diverse activiteiten toegestaan, zoals sportvoorzieningen, ondersteunende horeca, één bedrijfswoning, ondergeschikte jeugd- en kinderopvangfaciliteiten en maximaal vier evenementen per kalenderjaar. Op dit perceel is een specifieke functieaanduiding opgenomen (‘specifieke vorm van sport-13’). Dit houdt in dat hier uitsluitend een manege is toegestaan qua sportactiviteiten. Daarnaast geldt hier de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3” en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied’. Hieronder zijn de uitsnedes van de verbeeldingen opgenomen van het huidige bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” (links) en het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard, Groot Holthuysen” (rechts).



Uitsnede BP “Buitengebied Lingewaard”



Uitsnede ontwerp BP “Groot Holthuysen”

In het ontwerpbestemmingsplan “Groot Holthuysen” is de bestemming “Sport” komen te vervallen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bestemmingen “Wonen” met bouwvlakken en “Agrarisch met waarden-Dijkzone” opgenomen. De bestemming “Wonen” is nieuw, maar wel kleiner dan de eerder opgenomen bestemming “Sport”. De bestemming “Agrarisch” is groter geworden.
Ook de wijze van bestemmen (de plansystematiek) is anders. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestaande bebouwing specifiek opgenomen in bouwvlakken. Binnen de bestemming “Wonen” zijn twee

bouwvlakken opgenomen. Het linker bouwvlak heeft de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen-2’ en het rechter bouwvlak heeft de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen-1’. Alleen binnen die bouwvlakken mag de *hoofdbebouwing* worden opgericht. In artikel 7.1.2 van de planregels is vastgelegd en geborgd welke functies hier mogen, welke maximale oppervlakte elke functie mag hebben en ook binnen welk hoofdgebouw dat mag worden opgericht. Het is dus niet zo dat binnen de bestemming wonen ongebreideld gebouwd mag worden.

Binnen de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn onder andere tuinen mogelijk. Het aanzicht zal hierdoor inderdaad veranderen. Om dit in perspectief te plaatsen: voordat het de bestemming ‘Wonen’ werd, was het mogelijk om op het gehele terrein voorzieningen t.b.v. de bestemming ‘Sport’ te realiseren behorend bij een manege.

Het bouwvlak van de kapschuur
Het bouwvlak van de kapschuur valt binnen de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen-2’. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ca 575 m². Het is de bedoeling dat hier maximaal 400 m² aan functies in komt conform de tabel in artikel 7 van de planregels. De huidige kapschuur is circa 300 m². Het is dus mogelijk om de bestaande kapschuur te vergroten met circa 275 m². Het bouwvlak biedt enige flexibiliteit. Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt zijn hiertegen geen bezwaren. Het is niet zo dat de schuur op een geheel andere locatie wordt gesitueerd. Dat de kapschuur groter kan worden dan de bestaande schuur is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Reclamanten hebben op 25 januari 2022 een mondelinge zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich op het parkeren. Doordat culturele bijeenkomsten zijn toegestaan zal de parkeeroverlast in de wijk toenemen. De wijk is daarop niet ingericht. Als er publieksgelegenheden mogelijk worden gemaakt, dan moeten ook voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bij de ingang van de Parkdreef moet een bord komen dat deze weg alleen bedoeld is voor bestemmingsverkeer. De Parkdreef is te smal om elkaar te passeren.

Als initiatiefnemer in de toekomst uitnodigingen verstuurt, dan moet daarin vermeld komen te staan dat niet in de wijk geparkeerd kan worden, maar dat bezoekers alleen langs de Loostraat kunnen parkeren. Als dit niet goed uitgevoerd wordt, dan is de consequentie dat de gemeente met een parkeervergunningenstelsel zou moeten gaan werken. Dat heeft niet de voorkeur.

Het aantal bezoekers/bijeenkomsten zou beperkt moeten worden vanwege vrees voor parkeeroverlast in de wijk.

Tot slot wordt aangegeven dat de Parkdreef is verlegd, de onderbouwing daarvan (landschappelijke inpassing) klopt niet, aangezien er al plannen waren om woningen en tuinen te realiseren.

Beantwoording zienswijze 2

De verschillende functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt hebben ieder hun eigen parkeerbehoefte. Naast vijf appartementen en twee woningen biedt het ontwerpbestemmingsplan ruimte aan een theeschenkerij en een cultuurzaal/educatie- en expositieruimte.

Mede naar aanleiding van deze en andere zienswijzen heeft initiatiefnemer zijn plannen voor het landgoed nog eens beschouwd. Initiatiefnemer heeft besloten om de cultuurzaal, educatie- en expositieruimte (met een maximale oppervlakte van 320 m²) die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt, te laten vervallen. Deze ruimte zal worden gebruikt als schuur/werkplaats ten behoeve van het beheer en onderhoud van het landgoed. Hoofdfunctie van het plangebied is wonen. Daarnaast wordt ruimte geboden aan publieksgerichte activiteiten in de vorm van een theeschenkerij en een terras.

Parkeren vindt volledig plaats binnen het plangebied
Ook het parkeren wordt anders opgelost. Het oorspronkelijke idee was dat bezoekers alleen met de fiets of te voet naar het plangebied konden komen Automobilisten zouden parkeren aan de Loostraat. Met initiatiefnemer is afgesproken dat al het parkeren plaatsvindt binnen het plangebied. Hiervoor is voldoende ruimte. Uit parkeerberekeningen blijkt dat hiermee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. In het onderstaande gaan wij hier verder op in.

Parkeerbehoefte
Het plan is getoetst aan de Nota Parkeernormen Lingewaard 2017. Deze nota is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Op basis van de functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt en de parkeernormen die gelden bedraagt de nominale parkeerbehoefte 16 parkeerplaatsen. In onderstaande tabel is ook rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Dit bedraagt voor woningen bijvoorbeeld in de ochtend of middag 50%, omdat bewoners op deze momenten niet allemaal thuis zijn.

				werkdag				koop	zaterdag		Zondag
		P-norm	Normatief	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
5	appartementen (midden)	1,4	7	3,5	3,5	6,3	7,0	5,6	4,2	5,6	4,9
1	woonhuis (duur)	1,7	1,7	0,9	0,9	1,5	1,7	1,4	1,0	1,4	1,2
1	woonhuis (midden)	1,4	1,4	0,7	0,7	1,3	1,4	1,1	0,8	1,1	1,0
7	bezoekers woningen	0,3	2,1	0,2	0,4	1,7	0,0	1,5	1,3	1,7	1,5
80 m2	koffie/theeschenkerij	5	4	2,0	4,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0
		TOTAAL	**16,2**	**7,3**	**9,5**	**10,8**	**10,1**	**9,6**	**11,3**	**9,8**	**12,5**
		afgerond	16	7	9	11	10	10	11	10	13

Met behulp van de parkeernormen wordt de parkeerbehoefte van een ontwikkeling berekend. Indien binnen de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd, is het mogelijk rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, bijvoorbeeld overdag door bezoekers en 's avonds door bewoners. Op zondagmiddag is de gezamenlijke parkeerbehoefte van de te realiseren functies tezamen maximaal. De parkeerbehoefte bedraagt dan afgerond 13 parkeerplaatsen. Andere momenten waarop de parkeerbehoefte hoger is zijn de doordeweekse avonden en de zaterdagmiddag.

In bovenstaande berekening is ervan uit gegaan dat volledig gedeeld gebruik van alle parkeerplaatsen mogelijk is. In de praktijk is dit echter niet het geval. De bewoners en bezoekers van de bestaande woning (ogv de parkeernota wordt deze aangemerkt als "dure" woning) parkeren op eigen terrein bij de woning. De overige woningen en theeschenkerij maken wel gebruik van dezelfde parkeerplaatsen. In onderstaande tabel is daarom een nieuwe berekening zonder deze woning opgenomen.

berekening zonder dure woning				werkdag				koop	zaterdag		Zondag
		P-norm	Normatief	ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
5	appartementen (midden)	1,4	7	3,5	3,5	6,3	7,0	5,6	4,2	5,6	4,9
1	woonhuis (midden)	1,4	1,4	0,7	0,7	1,3	1,4	1,1	0,8	1,1	1,0
6	bezoekers woningen	0,3	1,8	0,2	0,4	1,4	0,0	1,3	1,1	1,4	1,3
80 m2	koffie/theeschenkerij	5	4	2,0	4,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	4,0
		TOTAAL	**14,2**	**6,4**	**8,6**	**9,0**	**8,4**	**8,0**	**10,1**	**8,2**	**11,1**
		afgerond	14	6	9	9	8	8	10	8	11

Ook in bovenstaande berekening is de zondagmiddag maatgevend. De parkeerbehoefte bedraagt dan 11 parkeerplaatsen. Als dit aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd, naast de 2 parkeerplaatsen bij de bestaande woning, wordt voldaan aan de parkeernorm.

Binnen het plangebied worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan kunnen 13 parkeerplaatsen worden gebruikt door zowel de bewoners van de woningen als door de bezoekers van de theeschenkerij. Gelet hierop wordt ruimschoots voldaan aan de Nota Parkeernormen Lingewaard 2017, die op dit bestemmingsplan van toepassing is. Er is dus sprake van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is geen reden om aan te nemen dat het plan leidt tot parkeeroverlast in de aangrenzende woonwijk.

Overigens richt de koffie-/theeschenkerij zich vooral op fietsers en wandelaars. De verwachting is daarom dat de parkeerbehoefte in de praktijk lager zal zijn dan hierboven berekend. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn wij echter uitgegaan van een "worst case"-scenario, waarin alle bezoekers met de auto komen. Voor de fietsers worden fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Verkeersgeneratie

Op basis van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 is de totale verkeersgeneratie van het plan berekend. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente Lingewaard op basis van de omgevingsadressendichtheid van het CBS aangemerkt is als een "weinig stedelijk" gebied. Het plan ligt binnen de bebouwde kom van Huissen. In onderstaande berekening is op basis van de kencijfers de verkeersgeneratie in beeld gebracht.

Functie	**kencijfers**	**Oppervlakte/aantal**	**Aantal mvt/etmaal**
Hoofdwoning	7,4 mvt/woning	1	7,4
Appartementen	6,0 mvt/woning	5	30,0
Bedrijfswoning	7,4 mvt/woning	1	7,4
Schuur/werkplaats/opslag	10 mvt/100 m2 bvo	144 m2 bvo	14,4
Theeschenkerij (binnen +terras)	7 mvt/100 m2 bvo	80 m2 bvo	5,6
Totale parkeerbehoefte			**64,8 mvt/etmaal**

Het plan kent een theoretische verkeersgeneratie van circa 65 motorvoertuigen per etmaal.

Kanttekeningen bij deze worst-case-berekening zijn:

- In de praktijk zijn niet alle functies dagelijks open voor bezoekers;
- Deze berekening gaat uit dat de bezoekers van de theeschenkerij en terras met de auto komen;
- De huidige hoofdwoning is in de huidige situatie al in gebruik.

Op grond van het geldende bestemmingsplan kan ter plaatse een manege worden opgericht en in gebruik worden genomen. In vergelijking met de functies die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, leidt een manege tot meer verkeersbewegingen. In 2006 is een vergunning op grond van de Wet Milieubeheer verleend voor de manege. Bij de aanvraag was een akoestisch onderzoek gevoegd naar de geluidsbelasting op de omgeving. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verkeersbewegingen in een representatieve situatie. Per etmaal ging het om 80 rijbewegingen door personenauto's en 2 vrachtwagens.

TABEL II.3b: overzicht		Aantal rijbewegingen per etmaal (maximaal) Representatieve situatie			
Route / type transport		dag	Avond	Nacht	etmaal
I	Personenauto's	60	20	0	80
II	Vrachtwagens	2	0	0	2
		Aantal rijbewegingen per etmaal (maximaal) uitzonderingssituatie			
Route / type transport		dag	Avond	Nacht	etmaal
I	Personenauto's	40	20	0	60
III	Personenauto's	40	20	0	60
II	Vrachtwagens	2	0	0	2

Bron: Adviesburo van der Boom, Geluidsbelasting omgeving Horse Promotion te Huissen, d.d. 30 augustus 2005).

Ten opzichte van de *juridisch-planologische* situatie neemt de verkeergeneratie dus enigszins af. Omdat er al jarenlang geen manege is zal het aantal verkeersbewegingen in vergelijking met de *feitelijke* situatie inderdaad toenemen. Deze toename leidt niet tot verkeersproblemen op de Parkdreef. Deze straat is met een breedte van circa 3,0 meter weliswaar smal, maar kent meerdere passeerstroken. Daarnaast is het aantal bestaande woningen met een uitrit aan de Parkdreef beperkt. Naast een aantal fietsdoorsteken van/naar de Beemd is er halverwege de Parkdreef een doorsteek aanwezig voor motorvoertuigen naar de Beemd.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd en verduidelijkt:

Planregels

Artikel 7 van de planregels wordt gewijzigd. De mogelijkheid om een educatieve voorziening en expositieruimte komt te vervallen:

- Artikel 7.1.1. lid d onder 2 vervalt.
- De tabel onder artikel 7.1.2 wordt gewijzigd. De cultuurzaal, educatie- en expositieruimte met een oppervlakte van 320 m² vervalt.

Plantoelichting

Paragraaf 2.2 (Beoogde situatie): de beschrijving van de functies die in de toekomstige situatie worden voorzien wordt aangepast. De cultuurzaal, educatie- en expositieruimte vervalt.

Paragraaf 4.2.9 en paragraaf 4.2.10 worden aangepast. In paragraaf 4.2.9 wordt ingegaan op de verkeerseffecten en de verkeersgeneratie van de nieuwe functies. Anders dan in het ontwerpbestemmingsplan is het uitgangspunt dat het parkeren door bewoners en bezoekers volledig

plaatsvindt binnen het plangebied. Als gevolg daarvan is het niet meer noodzakelijk om het schouwpad langs De Ward open te stellen. In paragraaf 4.2.10 wordt beschreven op welke wijze wordt omgegaan met het parkeren en wordt gemotiveerd dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

Zienswijze 3

De zienswijze is ingediend op 21 januari 2022 (ontvangen op 25 januari 2022). Reclamanten gaan in hun zienswijze puntsgewijs in op onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan.

1. Reclamanten lezen over de komst van vijf appartementen en een woonhuis. Zij vragen zich af of er een doelgroep voor de woningen is bepaald. De locatie ligt niet centraal in een wijk, maar in het buitengebied op verdere afstand van voorzieningen en een sociaal netwerk/vangnet. Dit kan extra vraagstukken en dus kosten voor de gemeente opleveren wanneer hier “ouderen” of “jongeren met problematiek” komen te wonen. Reclamanten doelen met dit punt op doelgroep versus leefbaarheid voor de doelgroep, doelgroep versus sociaal domein/vangnet. Reclamant vraagt of de gemeente dit onderzocht heeft en zo ja, aan te geven wat hiervan de uitkomst is geweest. Wanneer de gemeente dit niet heeft gedaan, wordt door reclamant verzocht om dit alsnog te doen.
2. De indruk wordt gewekt dat de appartementen worden gekocht of verhuurd aan een zorgorganisatie die zal zorgen voor bewoning, ofwel door ouderen ofwel door jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt die gaan wonen en werken op de locatie met een zorgpakket. Reclamanten vragen of de gemeente hierop zicht heeft en zo ja, dan willen zij graag duidelijkheid hierover.
3. Het voorliggende plan betreft bestaande en uit te breiden bebouwing in het buitengebied. Reclamanten vragen of de gemeente “de ladder” heeft toegepast. Daarin is expliciet opgenomen dat eerst gekeken wordt naar bouwen in bestaand stedelijk gebied. Gelet op het feit dat in de regio Arnhem/Nijmegen 80.000 woningen worden gebouwd tussen nu en 2030/2040, is de kans groot dat deze vijf appartementen prima in een bestaand stedelijk gebied kunnen worden gebouwd waar al woningbouw voorzien is.
4. Reclamanten geven aan dat wanneer deze vijf appartementen niet kunnen worden geplaatst in bestaand stedelijk gebied, dat dan moet worden gekeken naar de regionale behoefte. Pas als dat niet beschikbaar is, komt bouwen in het buitengebied ter sprake. Opgemerkt wordt dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat de ladder niet hoeft te worden toegepast gelet op het aantal woningen. Echter, gelet op de maatschappelijke discussie waar het gaat om - al dan niet bouwen in het buitengebied, of gebieden voorbehouden voor natuur, bos en boeren en buitengebied om water op te vangen, water vast te houden en water af te voeren - is bouwen en extra wonen in het buitengebied een discutabele keuze geworden voor iedere gemeente. Reclamanten verwijzen naar de discussie over wonen in het buitengebied Meinerswijk, wat in het RLI rapport als voorbeeld is benoemd. Ook verwijzen wij naarJan Rotmans en onderzoeken die dit onderschrijven.
5. Voor wonen geldt dat het schaalniveau voor ruimtebehoefte de gemeentegrenzen kan overstijgen. Daarover is inmiddels veel geschreven en geadviseerd om met name stadscentra te bebouwen (bouwen in stedelijk gebied), zodat andersoortige gebieden ruimte houden voor bijvoorbeeld natuur, water en boerenland.
6. Reclamanten vragen dan ook of er voldoende onderzoek is gedaan naar het toevoegen van deze woonbehoefte aan appartementen binnen het knooppunt Arnhem/Nijmegen. Zij verzoeken om inzicht in hoe het proces is verlopen om te komen tot de bouw van vijf appartementen in het buitengebied van Lingewaard.
7. Reclamanten zetten vraagtekens bij de bouw van de appartementen. Deze dienen volgens hen puur ter financiering van het project van een particulier ofwel stichting (dat wordt niet duidelijk uit de documenten). De woningen worden gebouwd op een locatie die nu niet bedoeld is voor bewoning door meer dan één huishouden. Er worden nu zes huishoudens toegevoegd als ‘Wonen’. Dat belast de locatie wel degelijk.
8. Bewoning draagt bij aan meer intensief gebruik van de locatie, grond en ondergrond met een grotere footprint. Want met zeven woonlocaties op het terrein kan het gaan over 14 bewoners ten opzichte van nu 2 tot 3 bewoners.
9. Bewoning zorgt ook voor bezoekers van de bewoners. Dus bij 14 mensen die zorgen voor vervoersbewegingen en gebruik van de ruimte zal het niet blijven. Reclamant stelt dat de locatie veel meer intensief gebruikt, bezocht en bewoond gaat worden dan nu het geval is.
10. Reclamanten geven aan het prettig vinden dat de bezoekers van het theehuis niet met de auto naar de locatie Parkdreef 5 te kunnen komen, echter zullen er nog ruim voldoende andere en extra verkeersbewegingen ontstaan door dit plan.

11. Gevraagd wordt of de gemeente heeft berekend wat de omvang kan zijn van de vervoersbewegingen bij de bewoning van zeven woonlocatie op het terrein.
12. Gevraagd wordt of de gemeente heeft onderzocht wat de daadwerkelijke behoefte is aan appartementen in een buitengebied op afstand van de voorzieningen als winkels en sociaal vangnet.
13. Reclamanten willen graag weten welke doelgroepen geïnteresseerd zijn om te wonen in het buitengebied in een appartement op afstand van voorzieningen en sociale kring. Zij ontvangen graag de uitkomsten van het onderzoek dat de gemeente hiervoor heeft gedaan.
14. Wanneer het onderzoek genoemd onder punt 13 niet is gedaan, wordt gevraagd of de gemeente kan aantonen dat woningen noodzakelijk zijn in dit gebied. Een buitengebied, een stiltegebied voor reeën, een broedplaats voor vele vogels zoals buizerds, ganzen en andere dieren. Een gebied dat vraagt om eerbied en respect voor de natuur en het water. Graag horen reclamanten de motivering van de gemeente om zonder dergelijke onderzoeken toch hier te willen gaan bouwen en de druk van bewoning toe te laten nemen in dit gebied. Ook al hoeft het wettelijk niet aangetoond te worden, toch dringen reclamanten erop aan om aan te tonen welke redenen er zijn om juist hier te bouwen.
15. De vraag is of de gemeente kan aantonen dat deze woningen noodzakelijk zijn in dit gebied. Hiermee wordt bedoeld of de noodzaak is aangetoond om in dit gebied te wonen en niet ten opzichte van de noodzakelijkheid voor de financiering van het plan.
16. De verkeersbewegingen zullen wel degelijk toenemen. Zij vinden het vreemd dat de gemeente de vervoersbewegingen die gaan komen vergelijken met de vervoersbewegingen die er 10 tot 12 jaar geleden waren toen er nog een manege was. De vergelijking is wel te maken met de huidige vervoersbewegingen. Tot op heden mag alleen de huidige bewoner met de auto langs het terrein van reclamanten rijden. Door de parkeergelegenheid van de bewoners van de vijf extra appartementen en het woonhuis, zullen de verkeersbewegingen ten opzichte van het huidige niveau significant toenemen. Om het te vergelijken: van nu één auto, naar mogelijk 14 of meer auto's als de appartementen bewoond worden door twee bewoners per appartement. Het is reclamanten onduidelijk of de invalideparkeerplaats op eigen terrein van het theehuis voor bezoekers van het theehuis toegankelijk is als die in het bezit zijn van een invalideparkeerplaats. Als dat zo is, dan zal er volgens reclamanten nog meer sprake zijn van extra verkeersbewegingen die tot op heden niet plaatsvinden. Daarnaast leidt het plan ook tot meer vervoersbewegingen vanwege de sociale en culturele activiteiten die op de locatie gaan plaatsvinden. Het is dus vreemd en niet zuiver dat de gemeente de verkeersbewegingen vergelijkt met de toenmalige manege die al lange tijd niet meer bestaat.
17. Reclamanten vragen zich af of bezoekers van de bewoners van de Parkdreef 5 wel met gemotoriseerd vervoer naar de locatie kunnen komen, of moeten zij lopend vanaf de Loostraat naar de locatie?
18. Als de onder punt 17 genoemde mensen lopend naar de locatie gaan, dan zal het wandelpad dat in de plannen wordt voorgesteld moeten worden verlicht. Dan is er direct sprake van meer lichtvervuiling in het buitengebied.
19. Afgevraagd wordt of de verhardingen die er op het terrein komt meer is dan de huidige verharding. Het is reclamanten niet inzichtelijk wat de eventuele verharding in de tuinen bij de appartementen wordt. Denk ook aan tuinhuisjes, trottoirs, paden in de tuin en overige verharding rondom.
20. Aanvullend wordt gevraagd of er vooraf goede afspraken worden gemaakt met de eigenaar van het terrein over bestrating / betegeling en dergelijke dat mogelijk later wordt aangelegd na de bouw door de bewoners van het terrein.
21. Reclamanten benoemen de verharding / bestrating in het buitengebied, omdat dit voor hen tegen het huidige gedachtegoed van water opvangen, bergen, vasthouden en afvoeren gaat. Alsook het beschermen van een natuurgebied tegen 'het vergrijzen en verstenen'. En omdat het contrair is met het tegelwippen bijvoorbeeld dat de gemeente Lingewaard op andere plekken promoot. Het buitengebied moet wat reclamanten betreft beschermd worden tegen extra vergrijzing in het gebied.
22. Extra bewoning zal ook leiden tot extra lichtvervuiling in het buitengebied. Ook andere vormen van vervuiling, zoals geluidvervuiling. Nachtrust voor de dieren kan hierdoor verstoord worden en ook het broedseizoen van verschillende dieren kan hier last van hebben / krijgen.
23. Voor Natura 2000-gebied is een voortoets nodig. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling is deze verplicht. Afgevraagd wordt of de gemeente al dan niet met zekerheid op de juiste gronden de negatieve effecten van dit plan op specifieke natuurwaarden van het Natura 2000-gebied kan uitsluiten. Met name vanuit het volgende oogpunt: extra bewoning is extra belasting van het gebied, waar het gaat om (intensiever

gebruik van) bodem en ondergrond, riolering, ruimte, lichtvervuiling, verstenen van tuinen, extra geluid door bewoning en meer beweging gemotoriseerd verkeer en dergelijke, ook in de avonduren.

24. Wat reclamanten zich afvragen is of de gemeente een plan heeft voor het geval de enkele parkeerplaatsen aan de Loostraat onvoldoende zijn voor de bezoekers van het theehuis. Ze vragen wat dit op termijn gaat betekenen voor het theehuis en de vervoersbewegingen op de Parkdreef tot aan de Parkdreef 5. Ze willen weten of er een kans is dat bezoekers alsnog de ruimte krijgen om te parkeren bij de Parkdreef 5, als blijkt wanneer de parkeervoorziening waarnaar nu wordt verwezen niet voldoende blijkt te zijn. Hiertegen hebben reclamanten op voorhand bezwaar.
25. In het document wordt gesproken over een pad dat vanaf de Loostraat leidt tot het theehuis. Via dit pad kunnen de bezoekers het theehuis lopend bereiken. Reclamanten vragen zich af of dit pad verhard wordt of onverhard blijft. Wanneer het een verhard pad wordt, hebben reclamanten bezwaren, gelet op eerdere opmerkingen.
26. Aan het voetpad ligt De Ward. Dit gebied is bewust niet toegankelijk voor mensen, zodat het een goede rustplaats is voor onder andere reeën. De Ward is een stiltegebied. Zoals het pad nu loopt, komt men over een brug aan de overkant van het water uit, waar direct De Ward is gelegen. Reclamanten vragen of er onderzoek is gedaan of het leiden van de bezoekers van het theehuis langs dit stiltegebied een verstoring met zich mee kan brengen ten opzichte van dit stiltegebied. Wanneer blijkt dat dit het stiltegebied kan verstoren, hebben reclamanten bezwaren tegen het verharden van het voetpad naar het theehuis.
27. Mensen komen in de verleiding om te gaan kijken en hangen in het stiltegebied. Het pad langs De Ward levert dus andersoortige vraagstukken op. Namelijk verstoring in het natuurgebied. Reclamanten vragen hoe de gemeente denkt het stiltegebied vrij te houden van overlast van nieuwsgierige mensen en daarmee de natuur voldoende te beschermen.
28. Zoals eerder al benoemd kunnen de genoemde appartementen op andere locaties (stedelijk gebied) veel beter aansluiten bij de woonbehoefte. Denk aan bestaande bouwplannen in en rondom Lingewaard. Reclamanten lezen in het document dat de appartementen vooral voldoen als behoefte aan een financiële motor voor het gehele plan. Nergens wordt duidelijk waarom op deze locatie woningbouw nuttig is voor de functie van wonen.
29. Ook verzekeraars beginnen zich te roeren in het debat van woningbouw. Bouwen in dergelijke gebieden, dicht bij water en met water en in een overstroom-risico/wateroverlast-gebied is tevens een reden om de appartementen en het woonhuis op een andere locatie toe te staan. Zie bijvoorbeeld ook de adviezen die nu gegeven worden over inrichting van gebieden kijkend naar de overstromingen in Limburg afgelopen zomer (Deltares rapport). Reclamanten vragen of dat is meegenomen in de bouwplannen van deze aanvraag. Als hierover nog geen plannen zijn, maar wel gaan komen, dan is het wat reclamanten betreft verstandig om deze plannen af te wachten en nu geen overhaaste beslissingen te nemen puur om zo een financiële motor voor een project te creëren. Reclamanten stellen dat de gemeente daar op termijn spijt van krijgt.
30. Hoe handhaaft de gemeente de omgevingsverordening waar het gaat om niet dieper graven dan 3 meter in verband met grondwaterbeschermingsgebied?
31. Reclamanten zien graag dat de gemeente aantoont dat deze genoemde appartementen en woonhuis op geen enkele andere plek kunnen worden gebouwd dan in het buitengebied.
32. Reclamanten verwijzen naar paragraaf 4.2.3 waarin wordt genoemd dat er wordt aangeraden om voor een puinlaag de milieuhygiënische kwaliteit vast te stellen. Reclamanten willen weten waarom de gemeente danwel het Waterschap dit niet verplicht stelt in een grondwaterbeschermingsgebied.
33. Reclamanten willen weten hoe de opmerking zich verhoudt in het document “geen of zeer geringe toename van verhard oppervlak” met “er wordt een pad aangelegd via de Ward naar het erf”. Zij willen weten of het pad al dan niet wordt verhard. En hoe zich dat verhoudt tot de uitspraak “geen of zeer geringe toename”.
34. Reclamanten verwachten dat de gemeente hun vragen en opmerkingen zorgvuldig afweegt en beantwoordt.. Als belanghebbende hebben zij hierboven de nodige bezwaren en vragen geuit. Zij vragen zich sterk af wat het nut is van het verzwaren van de woonfunctie in het buitengebied. Verzwaren in de vorm van de woonlast op het gebied wat verhoogd wordt door de omvang van bewoning tot zeven te vermenigvuldigen. In dit ontwerpbestemmingsplan zien zij geen moverende redenen om de woonfunctie dusdanig te verzwaren, behalve als onderbouwing van het financiële plaatje voor het project. Reclamanten zien in het plan geen positieve bijdrage van de woonfunctie voor het gebied. Er is niet

aangetoond waarom deze appartementen en het woonhuis expliciet in dit buitengebied moeten komen en wat daarvan de noodzaak is. Dat maakt dat reclamanten sterk vermoeden dat de appartementen een ‘zorg’-bestemming krijgen en daarmee het project grotendeels zal worden bekostigd door de zorggelden van de gemeente via bijvoorbeeld de WMO ofwel andere zorgbudgetten danwel vanuit de WWB en dergelijke budgetten. Dat zou betekenen dat extra woonbestemming in het buitengebied onder de noemer van zorg of werk alsnog kan plaatsvinden, terwijl extra woonbestemming in het buitengebied tegen alle toekomstige principes en waarden in gaat. Ook als het gaat om het creëren van extra woonruimte binnen bestaande bouw. De woondruk neemt toe op alle fronten, het extra gemotoriseerd verkeer en het extra wonen in het gebied levert extra last op voor het gebied, de natuur en de dieren die er leven. De gemeente zet dan gemeenschapsgeld in om een commercieel doel te dienen. Het theehuis, waar dit project om draait is immers een commercieel bedrijf (of wordt een commercieel bedrijf). Zij zijn dan ook van mening dat deze appartementen prima kunnen worden meegenomen in de grote bouwopgave van de regio Arnhem/Nijmegen en op een bouwlocatie in stedelijk gebied kunnen worden geplaatst. Wat daarbij beter past bij alle ruimtelijke adviezen die tegenwoordig worden afgegeven, volgend in de NOVI, door het RLI en overige instituten en transitiekundigen als Jan Rotmans e.a. Daarnaast weet de gemeente dat appartementen geschikt zijn voor met name doelgroepen waarvoor het van belang is om in een wijk of een stad te wonen, dicht bij voorzieningen. Deze woonlocatie staat buiten de wijk en op afstand van voorzieningen. Daarnaast worden appartementen veelal bewoond door ouderen en jongeren. Dit samenvoegend komt het neer op: ouderen moeten ouderen helpen op het perceel als het een woonlocatie voor ouderen wordt. Dat zal van de gemeente meer zorggeld vragen als deze ouderen ouder worden. En als er jongeren met bepaalde problematiek komen te wonen, is structureel begeleiding nodig, ook in de avonden. Reclamanten maken zich daarnaast zorgen over de functies waar dit gebied voor bedoeld is, namelijk de natuur, het opvangen en vasthouden van water en de rust voor de natuur. Zij maken zich zorgen over de verschillende vormen van vervuiling in dit gebied. Daarnaast maken reclamanten zich zorgen over de verstoring van het stiltegebied De Ward, omdat dit veel makkelijker bereikbaar wordt voor nieuwsgierige mensen. Ten slotte zal het aantal gemotoriseerd verkeer langs het perceel van reclamanten met een veelvoud vermenigvuldigen en hun woonrust en de rust van het gebied structureel verstoren. Zowel overdag als in de avonden.

Beantwoording zienswijze 3

1. Het betreft een particulier initiatief waarvoor de gemeente geen doelgroep heeft bepaald. Het toevoegen van vijf appartementen en een kleine woning in de voormalige kapschuur betekent een aanvulling op het reguliere woonmilieu in de kernen. Ook elders in de gemeente staan woningen die op afstand van voorzieningen in de kernen staan. De realisatie van koopappartementen in een betaalbare categorie op deze locatie draagt bij aan de opgave om te voorzien in de vraag naar voldoende betaalbare woningen. Omdat het hier om zes extra wooneenheden gaat, zien wij geen aanleiding voor specifieke zorgen of maatregelen in verband met hetgeen reclamant beoogt met “leefbaarheid”.
2. Het is niet duidelijk waarom reclamanten de indruk hebben dat de appartementen/wooneenheden worden gerealiseerd om deze te verkopen aan een zorgorganisatie. Daarvan is geen sprake. Als dat wel het geval zou zijn, dan was hiervoor in het nieuwe bestemmingsplan waarschijnlijk een andere bestemming opgenomen. Woonvormen waarbij sprake is van een sterke zorgvraag worden doorgaans onder de bestemming “maatschappelijk” gebracht.
3. In paragraaf 3.1.1 van de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat bij de voorliggende herbestemming van bestaande gebouwen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het hier een plan betreft van het toevoegen van vijf appartementen en een kleine woning in de voormalige kapschuur hoeft de ladder niet doorlopen te worden. De ladder is overigens onderdeel van Provinciaal beleid. In het kader van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie Gelderland. Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid. Het initiatief is ook getoetst aan de regionale afspraken en gemeentelijk woonbeleid. Het plan draagt bij aan de Lingewaardse opgave om voor 2019-2030 ruim 1700 woningen toe te voegen. In regionaal verband is afgesproken om de behoefte aan woningen zoveel mogelijk binnenstedelijk op te vangen. Om echter aan de woonbehoefte te voldoen en niet alle groene plekken binnenstedelijk vol te bouwen zijn ook uitbreidingslocaties noodzakelijk. Deze ruimte is in het beleid ook opgenomen. Daarnaast zijn er functieveranderings- en transformatielocaties. Deze laatste kunnen zich

ook in het buitengebied bevinden. Met het voorliggende bestemmingsplan gaat het om transformatie van het pand en het perceel waarbij de appartementen als kostendrager fungeren (behoud door ontwikkeling). Dat aan dit soort betaalbare appartementen behoefte is blijkt ook uit het onderzoek van Companen uit 2019. De regio en de Provincie Gelderland stemmen gezamenlijk de gemeentelijke bouwlocaties en programmering af. Op dit moment heeft Lingewaard nog onvoldoende harde plannen (plannen waar bestemmingsplan is vastgesteld) om aan de vraag te voldoen. Voorliggend plan levert hier een bescheiden bijdrage aan.

4. In dit geval is de belangenafweging gemaakt dat het realiseren van vijf appartementen en een woning in de voormalige kapschuur bijdraagt aan het behoud en instandhouding van de bebouwing en het landgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan is in de hoofdstukken 2 en 3 toegelicht op welke wijze het plan de doelstellingen met betrekking tot water, natuur en landschap ondersteunt en hoe het plan zich verhoudt tot de beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. In dat verband verwijzen wij naar de beantwoording onder punt 3. Van het overige is kennis genomen. Reclamanten verwijzen naar een rapport van de RLI en onderzoeken die hun standpunt zouden onderschrijven, maar het is niet duidelijk op welke onderzoeken wordt gedoeld.
5. Wij verwijzen naar onze reactie op punt 3. Om aan de woonbehoefte te voldoen zijn ook uitbreidingslocaties noodzakelijk. Deze ruimte is in het beleid ook opgenomen. Daarnaast zijn er functieveranderings- en transformatielocaties. Deze laatste kunnen zich ook in het buitengebied bevinden.
6. Er worden elke drie jaar regionaal en lokaal onderzoeken gedaan. Er vinden jaarlijks gesprekken plaats met ontwikkelende partijen en makelaars. Hierbij wordt bijvoorbeeld ook de vraag naar appartementen in beeld gebracht. Het gemeentelijk woonbeleid en de woningbouwprogrammering worden hierop afgestemd. Binnen de regio is er een grote schaarste aan woningen en enorme druk op de woningmarkt. Regionaal is behoefte aan aanvulling van het woonmilieu dat voorziet in landelijk wonen en kleinere wooneenheden dan de reguliere “grote buitengebied-woningen”. Nieuwe initiatieven moeten passen binnen de afspraken van de woondeal (kwalitatief en kwantitatief) van de gemeente Lingewaard. Het voorliggend initiatief voldoet aan de woondeal 1.0 die op dit plan van toepassing is. Het plan voorziet in hergebruik van bestaande gebouwen en niet in volledige nieuwbouw. Voor de gemeente is dit een reden om mee te werken aan het voorliggende initiatief.
7. Op dit moment heeft het perceel de bestemming “Sport” en is het planologisch mogelijk om er een manege te exploiteren. De toevoeging van de vijf appartementen en een kleine woning in de voormalige kapschuur en de koffie-/theeschenkerij dragen bij aan het behoud van de panden door ze op deze manier een nieuwe functie te geven. De gronden worden in de nieuwe situatie niet intensiever gebruikt, maar *anders* gebruikt. Wat betreft het aantal verkeersbewegingen wordt –in vergelijking met een manege- een lichte afname voorzien. Daarnaast is het een feit dat woningen meer aansluiten bij de bestaande functies in de nabije omgeving dan een manege.
8. Kortheidshalve verwijzen wij naar onze reactie op punt 7.
9. Kortheidshalve verwijzen wij naar onze reactie op punt 7.
10. In onze reactie op Zienswijze 2 gaan wij in op de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie van het plan. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid. De bestaande bestemming “sport” ten behoeve van een manege genereert ook verkeersbewegingen. Onder 7 is gemotiveerd waarom de gemeente de effecten op de omgeving van het plan toelaatbaar vindt.
11. Wij verwijzen naar onze reactie op Zienswijze 2.
12. Kortheidshalve verwijzen wij naar hetgeen is beantwoord onder punt 6.
13. Kortheidshalve verwijzen wij naar hetgeen is beantwoord onder punt 1 en punt 6.
14. Het is niet zo dat een onbebouwd natuurgebied wordt volgebouwd met woningen. Bestaande bebouwing krijgt een nieuwe functie. De nieuwbouw wordt op een zorgvuldige wijze ingepast. Daartoe is ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat onderdeel is van het bestemmingsplan. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie op bovenstaande punten.
15. Kortheidshalve verwijzen wij naar bovenstaande punten. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de gemeente de interpretatie dat de woningen noodzakelijk zijn voor de financiering van het plan niet deelt. Met voorliggend verzoek wordt op een in de omgeving passende manier invulling gegeven aan het behoud en de ontwikkeling van het landgoed, door het aantrekkelijk te maken voor wonen en natuurbeleving.

16. Er moet in deze procedure juist uitgegaan worden van hetgeen nu planologisch mogelijk is en wat er planologisch mogelijk wordt gemaakt. Niet alleen de feitelijke situatie is het uitgangspunt. Vanuit planologisch-juridisch perspectief is het huidige bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard” (vastgesteld 31 oktober 2013) het uitgangspunt. Op grond van het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om een manege op te richten op deze locatie. Dit betekent dat zodra de huidige of een eventuele toekomstige eigenaar van de gronden aan de Parkdreef 5 in Huissen een manege wil oprichten en een passende vergunning daarvoor aanvraagt, een manege kan worden vergund met de daarbij behorende verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen.
17. Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein, dus binnen het plangebied. Voor dit onderdeel verwijzen wij naar de beantwoording van Zienswijze 2.
18. In en rondom het plangebied zijn diverse wegen en paden. Het plangebied is te bereiken via de Parkdreef. Deze weg is al verlicht, het voorliggende bestemmingsplan verandert dit niet. Binnen het plangebied worden er paden opengesteld. Deze paden sluiten aan op het “ommetje Holthuizen”. Het gaat om wandelpaden die gemaaid worden, zodat duidelijk is hoe de paden lopen. Deze paden worden niet verhard of verlicht. Uitgangspunt is een zo natuurlijk mogelijke uitstraling.
19. In paragraaf 2.4.3 (Herinrichting erf) en in paragraaf 4.2.8 (Waterhuishouding) van de plantoelichting is opgenomen dat er geen, of een zeer geringe, toename van verhard oppervlak komt. De hoeveelheid verharding wordt beperkt tot de toegang, het gedeelte tussen de kapschuur en de grote schuren en wat erfverharding rondom de bebouwing. De aan te leggen parkeerplaats wordt uitgevoerd in halfverharding en er is een geringe uitbreiding van de kapschuur voorzien. Hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en verwerkt. Aangetoond is dat het plan geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding in het gebied.
20. Bij de uitwerking van het plan is het inrichtingsplan leidend. De hoeveelheid verharding zal beperkt worden tot de toegang, het gedeelte tussen de kapschuur en de grote schuren en wat erfverharding direct rondom te bebouwing. Er wordt ook verharding verwijderd. Zo wordt ten zuiden van de kapschuur de voormalige kuilplaat/mestvaal verwijderd. Dit deel en het deel tussen de oude linden en de bebouwing wordt als tuin bij het erf en de verschillende woningen betrokken. Paden in het plangebied worden ook niet verhard. Uitgangspunt is een natuurlijke uitstraling.
21. Kortheidshalve verwijzen wij naar onze reactie onder punt 19.
22. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan ter plaatse een manege worden opgericht en in gebruik worden genomen. In vergelijking met de functies die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, leidt een manege tot meer licht- en geluidhinder en verkeersbewegingen. Wij verwijzen naar onze reactie op Zienswijze 2.
23. Het plangebied ligt op circa 1,2 kilometer van het Natura 2000-gebied “Rijntakken”. Het Natura 2000-gebied “Veluwe” is gelegen op een afstand van circa 5,3 kilometer van de planlocatie. Gelet op deze afstanden en aangezien het voorgenomen plan grotendeels binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, zijn effecten op dit gebied uitgesloten. In het kader van de toets aan de Wet natuurbescherming is onderzocht of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Aan het ontwerpbestemmingsplan is de stikstofparagraaf toegevoegd als bijlage 4. Uit de berekeningen met de Aerius-calculator blijkt dat er – uitgaande van een “worst-case”-benadering – ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura 2000, ten gevolge van de stikstofuitstoot binnen dit planproject geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee staat op voorhand vast dat de activiteiten geen nadelig effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende beschermde Natura 2000-gebieden. Als gevolg van de “Porthos”-uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 is de bouwvrijstelling m.b.t. de stikstofdepositie komen te vervallen. Daarom is het stikstofonderzoek aangevuld, waarbij gebruik is gemaakt van de laatste versie van de Aerius Calculator. Conclusie van dit geactualiseerde onderzoek is dat geen sprake is van een significante toename van stikstofuitstoot.
24. Naar aanleiding van deze en de andere zienswijzen die zijn ingediend hebben wij de parkeerbehoefte van de plannen nogmaals tegen het licht gehouden. Kortheidshalve verwijzen wij naar de beantwoording van Zienswijze 2.
25. Kortheidshalve verwijzen wij naar onze reactie op Zienswijze 4.
26. Kortheidshalve verwijzen wij naar onze reactie op Zienswijze 4.
27. Kortheidshalve verwijzen wij naar onze reactie op Zienswijze 4.
28. Kortheidshalve verwijzen wij naarde beantwoording onder punt 1, 3, 4 en 6.

29. Het plangebied ligt binnendijks, wordt beschermd door de primaire waterkering en betreft geen risicogebied qua overstromingen. De zorgen van reclamanten over dit onderwerp zijn dus ongegrond.
30. Op grond van de provinciale omgevingsverordening gelden er eisen voor activiteiten en bouwwerkzaamheden in grondwaterbeschermingsgebied. Zo is het niet toegestaan om grond-of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 3 meter of meer onder maaiveld, tenzij wordt voldaan aan de voorschriften zoals opgenomen in de bijlage Grondwaterbescherming, die onderdeel uitmaakt van de omgevingsverordening. Deze provinciale regels garanderen dat er geen werkzaamheden plaatsvinden die negatieve gevolgen hebben voor het grondwaterbeschermingsgebied.
31. Het betreft een particulier initiatief. Zoals ieder initiatief zijn ook de plannen voor Groot Holthuysen door de gemeente beoordeeld. Als gemeente moeten wij een besluit nemen over het initiatief zoals dat is ingediend. Er zijn ongetwijfeld andere locaties waar een vergelijkbaar plan gerealiseerd kan worden, maar de initiatiefnemer is nu eenmaal eigenaar van deze gronden aan de Parkdreef. Voor dit specifieke plan is er dus geen alternatieve locatie. De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de bestaande bebouwing een nieuwe functie te geven. Wij menen dat het in dit geval gaat om een ontwikkeling die ruimtelijk, functioneel en beleidsmatig aanvaardbaar is. Om die reden is besloten om hiervoor een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.
32. In de bestemmingsplantoelichting wordt gerefereerd aan het bodemonderzoek. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de puinlaag asbest op maaiveld is aangetroffen. Voordat gestart wordt met graafwerkzaamheden aan of in deze puinlaag moet nader onderzoek wordt uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van asbest. Bij de uitvoering moet dus te allen tijde worden voldaan aan de regelgeving m.b.t. asbest.
33. Het schouwpad langs de Ward is nu niet openbaar toegankelijk. Met Waterschap Rivierenland is gesproken over de mogelijkheden om het pad open te stellen. Hierover is nog geen besluit genomen. Mocht het tot openstelling komen, dan zal van verharding geen sprake zijn. Van belang is dat het pad buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt en dus geen onderdeel uitmaakt van deze procedure.
34. Kortheidshalve verwijzen wij naar de reacties onder punt 1 tot en met 33. De gemeente hoopt hiermee voldoende verheldering te hebben gegeven op de vragen en opmerkingen die zijn ingediend door reclamanten.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze en Zienswijze 2 hebben wij de parkeerbehoefte van de plannen nogmaals tegen het licht gehouden. Ook is gekeken naar de verkeersgeneratie. Paragraaf 4.2.9 en paragraaf 4.2.10 worden aangepast

Zienswijze 4

De zienswijze is ingediend op 21 januari 2022 (ontvangen op 25 januari 2022) en richt zich op de volgende onderdelen:

1. In het document wordt gesproken over een pad dat vanaf de Loostraat leidt tot het theehuis. Via dit pad kunnen de bezoekers het theehuis lopend bereiken. Reclamanten maken bezwaar tegen de openstelling van dit pad van het Waterschap Rivierenland. Mensen kunnen ook prima over de Parkdreef lopen naar het theehuis.
2. Het pad is voor het bedrijf van reclamanten van groot belang, omdat het – mede door het grote hek – mensen tegenhoudt om langs hun terrein te lopen. Dat maakt dat hun paarden daar rustig en veilig kunnen lopen.
3. Reclamanten vragen zich af of het pad verhard word. In dat geval hebben reclamanten bezwaren. Dit omdat (1) een verhard pad verlichting vereist en er dus sprake zal zijn van meer lichtvervuiling in het (buiten)gebied en (2) dat hiermee het gebied meer versteend / vergrijst wat maakt dat minder water kan worden opgevangen en vastgehouden en afgevoerd in het gebied.
4. Aan het voetpad ligt De Ward. Dit gebied is bewust niet toegankelijk voor mensen, zodat het een goede rustplaats is voor onder andere reeën. De Ward is een stiltegebied. Zoals het pad nu loopt, komt men over een brug aan de overkant van het water uit, waar direct De Ward is gelegen. Reclamanten vragen of er onafhankelijk onderzoek is gedaan of het leiden van de bezoekers van het theehuis langs dit stiltegebied een verstoring met zich mee kan brengen ten opzichte van dit stiltegebied.
5. Kwaadwillende en/of baldadige jongeren kunnen in de verleiding komen om te gaan kijken en hangen in het stiltegebied. Het pad levert dus andersoortige vraagstukken op voor de gemeente en voor de omgeving (en dus ook de nodige kosten voor de gemeente en mogelijk voor de omgeving). Het leidt waarschijnlijk tot verstoring in het natuurgebied.
6. De Parkdreef voor iedereen toegankelijk, terwijl een (onverhard?) pad niet voor iedereen toegankelijk is (denk aan mindervaliden).
7. De plannen zoals ze nu voorliggen schaden direct het bedrijf van reclamanten. Hiervoor brengen zij de volgende punten aan.
8. Wanneer het pad wordt opengesteld, betekent dat voor reclamanten dat hun bedrijfsrisico groter wordt als gevolg van gemeentelijke keuzes. Mensen lopen langs de wei van reclamanten en kunnen hun paarden aaien en voeren. Wanneer de paarden gevoerd worden door wandelaars, lopen reclamanten een groot risico dat de paarden ziek worden.
9. Reclamanten hebben grote zorgen over het dierenwelzijn van de paarden wanneer het pad wordt opengesteld voor publiek. Onrust rondom de wei zorgt ervoor dat de paarden meer blessures kunnen krijgen.
10. Het openstellen van het pad zal meer zwerfafval met zich meebrengen in dit natuurgebied en mogelijk ook op het terrein van reclamanten. Ook hier kunnen de paarden ziek van worden. Reclamanten verwijzen naar de berichten over koeien die ziek worden en zelfs sterven van zwerfafval in de wei en in de natuur (zoals in Meinerswijk waar de koeien de uiterwaarden begrazen).
11. Als het pad wordt aangelegd en wordt verhard, zal er ook verlichting komen. Dat maakt het voor kwaadwillende en baldadige jongeren makkelijker om ook na zonsondergang de weilanden van reclamanten te betreden.
12. Wat betreft het parkeren op de Loostraat, is de locatie van de parkeerplaats meer gericht op de Parkdreef en de Loostraat. Reclamanten stellen dat dit het wandelpad over het pad van het Waterschap onnodig en overbodig maakt.
13. Daarnaast zijn er geen parkeerplaatsen langs de Loostraat (Arnhem). Dat maakt dat mensen al snel langs de weg ofwel op de privéparkeerplaats van reclamanten gaan parkeren. Langs de weg parkeren gaat bij het bedrijf van reclamanten tot gevaarlijke situatie leiden. Kinderen fietsen daar van en naar de manege en mensen die daar parkeren gaan op de weg de auto keren. Dat maakt de verkeerssituatie ter hoogte van het bedrijf van reclamanten gevaarlijker. Daarnaast wordt met het parkeren langs de weg de straat ter plekke smaller door de geparkeerde auto's en dat zal overlast in het verkeer tot gevolg hebben.
14. Gevraagd wordt of de gemeente Arnhem op de hoogte is van dit ontwerpbestemmingsplan. Zo ja, dan willen reclamanten weten of de gemeente Lingewaard de bovengenoemde vragen omtrent verkeer met

de gemeente Arnhem heeft besproken. Reclamanten willen niet tussen de twee gemeenten in komen te staan als er alsnog een oplossing voor dit vraagstuk moet worden gevonden.

15. Zoals hierboven beschreven zijn reclamanten tegen een wandelpad vanaf de Loostraat naar het theehuis langs het terrein van reclamanten gelet op de genoemde bedrijfsrisico's. Wanneer er toch een pad komt, willen reclamanten dat de eigenaar van het pad ofwel de gemeente zorgt voor beschutting tussen pad en wei door middel van groene hagen die niet schadelijk zijn voor hun dieren en die hoog en breed genoeg zijn, zodat de paarden niet bereikbaar zijn voor wandelaars en er geen doorgang mogelijk is het weiland in.
16. Reclamanten vragen zich af wat de meerwaarde van het pad is. Zij hebben een sterk vermoeden dat het genoemde pad met name van economisch belang is voor het theehuis. Zij zien graag de motivering waarom dit pad nodig is ondanks het feit dat mensen via de Parkdreef naar het theehuis kunnen komen. Er wordt afgevraagd waarom er twee routes nodig zijn om bij het theehuis te komen. Het voordeel van de Parkdreef is dat mensen niet in de verleiding komen het stiltegebied te betreden. Een ander voordeel van de Parkdreef is dat dit een bestaande weg is, waardoor er geen meerkosten zijn ten opzichte van het aanleggen van het wandelpad. Daarnaast heeft de Parkdreef het voordeel dat er geen extra vergrijzing / werkzaamheden / onderhoud nodig is vanwege het in dit voorstel genoemde wandelpad.
17. Reclamanten vragen zich af of het wandelpad – als dat echt nodig is om te realiseren - niet via de ingang van het Waterschap vanuit de Parkdreef kan. Zij vermoeden dat de kosten om dat te bewerkstelligen lager zijn dan het gehele pad van de Loostraat tot het theehuis open te stellen voor bezoekers / wandelaars. Reclamanten vragen de gemeente dit te motiveren en hen daarvan in kennis te stellen.
18. Reclamanten concluderen hun zienswijze als volgt. Reclamanten zien de nodige extra bedrijfsrisico's voor hun bedrijf in dit ontwerpbestemmingsplan. Zij zien negatieve effecten op hun omzet op het moment dat dit ontwerpbestemmingsplan akkoord wordt bevonden. Zij zijn het daarom niet eens met dit ontwerpbestemmingsplan. Zij zijn dan ook tegen het openstellen van het wandelpad vanuit de Loostraat naar het theehuis en zijn tegen het eventueel verharden van het wandelpad.

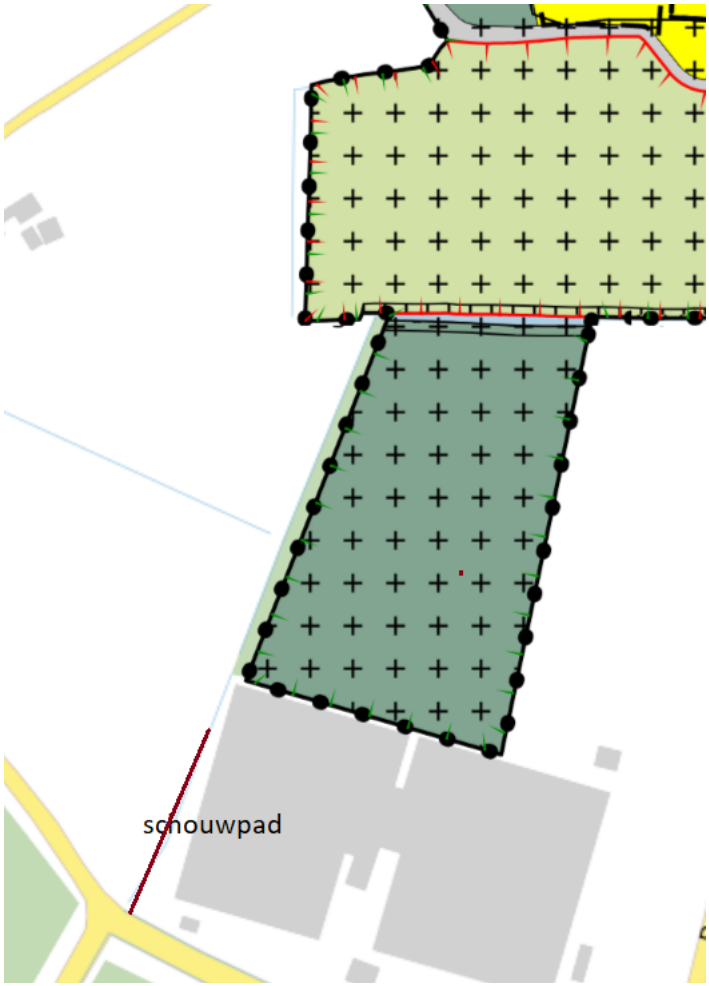
Beantwoording zienswijze 4

Deze zienswijze is volledig gericht op het schouwpad dat langs de watergang loopt. De grond waarop dit pad ligt is eigendom van Waterschap Rivierenland. Reclamanten maken bezwaar tegen de openstelling van het pad.



In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 2.4.3) wordt gesteld dat bezoekers van de koffie-/theeschenkerij niet kunnen parkeren op de Parkdreef en dat zij kunnen parkeren aan de Loostraat. Het schouwpad zou in dat geval dienst doen als wandelverbinding met het erf. Zoals bij onze reactie onder Zienswijze 2 is aangegeven is het plan voor wat betreft het parkeren aangepast. Het parkeren vindt in zijn geheel plaats op eigen erf, dus binnen het plangebied aan de Parkdreef. Voor de ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt is het daarom niet nodig om het pad open te stellen voor publiek.

Overigens ligt het betreffende pad buiten de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan. Het pad is daarom geen onderdeel van deze procedure. Ter plaatse van het pad geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Lingewaard”. Op grond van dat bestemmingsplan ligt het pad binnen de bestemming “Agrarisch met waarden”. Binnen deze bestemming is het gebruik van gronden t.b.v. extensieve recreatie (zoals wandelen) bij recht toegestaan. Om het pad open te stellen voor publiek hoeft het bestemmingsplan dus niet gewijzigd te worden.



Ligging schouwpad t.o.v. plangebied bestemmingsplan “Groot Holthuysen”

Gelet op het bovenstaande heeft het geen zin om verder in te gaan op de zienswijze van reclamanten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

De zienswijze is ingediend op 23 januari 2022 (ontvangen op 26 januari 2022). In het onderstaande is de zienswijze puntsgewijs samengevat.

1. De omvang van het gebied met de bestemming "Wonen" is aanzienlijk groter dan het bestaande erf met bebouwing. Deze uitbreiding is ongewenst vanwege de (te beschermen en te behouden) landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek en van de aanwezige natuurwaarden.
   Het betreft twee gebieden:
   - In 2020/2021 is de weg langs de boerderij verlegd; daarmee kwam er flink meer afstand tussen de boerderij en de weg. Door de bestemming "Wonen" ook op het perceel tussen het oude en nieuwe tracé van de Parkdreef (waaronder een monumentale rij lindebomen) te leggen, is een substantieel gebied onttrokken aan dit landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebied.
   - Voormalige manegebak ten westen van de boerderij. Hier wordt een parkeeroplossing voorzien De voormalige manegebak ligt buiten het erf met agrarische bebouwing en grenst aan de Kleine Kolk van Hoogerbrugge, met bestemming "natuur". Het is gewenst om hier de aanwezige natuurwaarden te versterken.

2. Het toevoegen van een bouwvlak ter plaatse van het complex van (kleine) schuren, maakt extra (hoofd)bebouwing mogelijk. Daarmee wordt de bestaande bebouwing van (kleine) schuren uitgebreid en kunnen andere functies (waaronder een woning) op de rand van het bestaande erf nabij de Kleine Kolk van Hoogerbrugge gerealiseerd worden. Dit is ongewenst vanwege de (te behouden en versterken) natuurwaarden en de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek. In de Toelichting van het bestemmingsplan staat in paragraaf 3.3.2 de volgende conclusie: "Bij de uitwerking en situering van de beoogde woningen is rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Hier binnen worden de nieuwe woningen en functies gesitueerd. Dit betekent dat bestaande landschappelijke kwaliteiten blijven behouden". Deze conclusie is niet juist:
   - De nieuwe woningen en functies worden niet binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Het complex van (kleine) schuren ligt buiten het bouwvlak van het vigerend bestemmingsplan en moet aangemerkt worden als bijgebouw. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt ter plaatse van de kleine schuren een bouwvlak toegevoegd. Dit bouwvlak is aanzienlijk groter dan de bestaande bijgebouwen. De gebouwen mogen in het voorliggende bestemmingsplan ook hoger worden.
   - De bestaande landschappelijke kwaliteiten blijven niet behouden. Er wordt afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden en de aanwezig natuurwaarden. Het toegevoegde bouwvlak ligt namelijk nabij de Kleine Kolk van Hoogerbrugge, met de bestemming ‘Natuur’. Een terras van 150 m^2 mogelijk maken is ook niet gewenst. Ter vergelijking: in het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard’ kan in bepaalde situaties een terras van maximaal 50 m^2 mogelijk worden gemaakt.
   - Het mogelijk maken van woning(en) ter plaatse van het complex van (kleine) schuren is ongewenst vanwege het aangrenzende gebied met bestemming ‘Natuur’. Er zijn ruime mogelijkheden binnen het bouwvlak in het vigerend bestemmingsplan. Een uitbreiding (eventueel) van dit bestaande bouwvlak is ook logischer.

3. Ruimtelijke verdichting en zichtbare functiewijzigingen vanaf de openbare weg gaan ten koste van de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek en van de aanwezige natuurwaarden. Dit past niet binnen het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Citaat pag. 19 van de toelichting bij het bestemmingsplan: “Behoud van deze kleinschalige structuur en afwisseling van de bebouwingslinten is een van de uitgangspunten uit het LOP. Sterke ruimtelijke verdichting van de oude bebouwingslinten is niet wenselijk”. De veelheid van functies die mogelijk wordt gemaakt met de bestemming ‘Wonen’ zorgt wel voor (ruimtelijke) verdichting. De verdichting vindt plaats door:
    - Het toevoegen van volume ter plaatse van het complex van (kleine) schuren. Dit doet afbreuk aan het beeld van het bestaande erf met grote karakteristieke schuren.
    - De situering van vier woningen en tuinen aan de straatzijde. De grote karakteristieke schuur langs de Parkdreef verandert in een rij woningen met een tuin tot aan deze openbare weg. Het bestaande karakteristieke beeld verdwijnt (conclusie mede op basis van pag. 48 van “inrichtingsplan Groot Holthuizen, aanzicht grote schuur zuidzijde, eerste schets). Verder komen de lindebomen in de tuinen van de woningen te liggen, waardoor ook het karakteristieke beeld van deze bomenrij verloren gaat.

Beantwoording zienswijze 5

1. Ter hoogte van de bebouwing is de weg verlegd. Dit ten behoeve van de veiligheid en privacy van de bestaande woning en de toekomstige appartementen. Gevolg is dat de zone waar de monumentale bomen in het ontwerpbestemmingsplan in de bestemming “Wonen” zijn gebracht. Door de verlegging van de weg zijn de lindebomen juist weer onderdeel geworden van het erf, waartoe zij oorspronkelijk behoorden. Om de rij te voltooien worden aan de rij linden ca 3 linden toegevoegd. Hierdoor worden bestaande natuurwaarden juist versterkt. Wij zien niet hoe dit afbreuk doet aan het karakteristieke beeld van de bomenrij.

   De parkeerplaatsen worden gerealiseerd ter plaatse van de voormalige paardenbak. In paragraaf 4.1.1 van het inrichtingsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, wordt beschreven op welke wijze het gebied ter plaatse van de Kleine Kolk wordt heringericht en welke maatregelen worden genomen om de natuurwaarden te versterken. Een groot deel van de maatregelen is inmiddels uitgevoerd. De oevers aan de erfzijde (zuidwestelijk) hebben een natuurlijk verloop gekregen. Hiervoor zijn de betonresten en de blokken voor zover mogelijk verwijderd uit de kolk en de oever. De wens is om de waterkwaliteit van deze kolk en de Grote Kolk te verbeteren t.b.v. het waterleven. Hiervoor wordt de kolk regelmatig opgeschoond worden en wordt bekeken welke (vis) soorten van toegevoegde waarde op flora en fauna in het water en de waterbodem zijn. In 2014 heeft reeds een eerste opschoon ronde van de kolken, met een aantal van bovengenoemde maatregelen, plaatsgevonden. De sterk verlande verbinding aan de zuidzijde met de nabijgelegen Grote Kolk is opgeschoond, waardoor het leefmilieu van de vis verbetert. Hiertoe is ook de noordelijke verbinding tussen de kolken hersteld. Deze geul is uitgegraven en de steilere oevers zijn dan geschikt voor o.a. de ijsvogel. De inham, het verlande plasdeel in het noorden van het Eiland, is opgeschoond, zodat hier kwel kan optreden. Hierdoor wordt het eiland hersteld, dat niet betreden zal kunnen worden door bezoekers om zo een ongestoord leefmilieu voor vogels en amfibieën te worden. Dit gebied kan wellicht weer interessant worden voor een nachtegaal. Ten behoeve van de amfibieën zijn de greppels tussen de rabatten op de oostzijde van het eiland opgeschoond en overmatig opschot van esdoorns wordt verwijderd. Hierdoor kan er niet alleen meer kwel optreden, maar ontstaat er ook meer licht, waardoor een gunstig leefmilieu kan ontstaan. Aan de zuidrand van het Eiland zijn wellicht nog enkele relicten van de oorspronkelijke, Middeleeuwse dijk te vinden. De beplanting die hier groeit is deels verwijderd of ingetoomd en de locatie van de voormalige dijk wordt met enkele knotwilgen gemarkeerd. Zowel aan de zijde van het Eiland grenzend aan de Kleine Kolk als ook aan de zijde van de Grote Kolk zijn de steigers vervangen. Vanaf deze steigers kan het

waterleven gemonitord worden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om het eiland voor bezoekers toegankelijk te maken, omdat dit eiland een kraamkamer voor vogels en amfibieën zal worden.

2. Kortheidshalve verwijzen wij naar de beantwoording van Zienswijze 1. In aanvulling daarop delen wij de stelling dat afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet. Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het gebied is juist de aandacht voor de geschiedenis en landschappelijke waarden van de plek. Waar mogelijk wil initiatiefnemer deze waarden versterken. De historische structuur van het erf vormt daarom de basis voor de herontwikkeling In het inrichtingsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd is uiteengezet welke maatregelen worden genomen om deze waarden te herstellen en te versterken.
   Wij hebben met de initiatiefnemer gesproken over de omvang van het terras. Het idee om een terras met een oppervlakte van 150 m² te realiseren is ontstaan tijdens de corona-pandemie. Er konden toen minder tafeltjes per m² worden geplaatst. Nu deze beperkingen zijn komen te vervallen is een maximale oppervlakte van 80 m² voldoende. De planregels worden hierop aangepast.

3. Van onaanvaardbare ruimtelijke verdichting is in dit geval geen sprake. De nieuwe functies worden voor het overgrote deel gehuisvest binnen de bestaande bebouwingsstructuur. De nieuwe kapschuur wordt inderdaad groter dan de bestaande bebouwing. De nieuwe bebouwing op het erf krijgt een natuurlijke uitstraling, zodat deze past binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Het bouwplan past binnen de omgeving en doet geen afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit.
   Door een duidelijke invulling te geven aan de verschillende delen van het plangebied en deze op een dusdanige manier in te richten en te beheren worden zowel de landschappelijke- en cultuurhistorische karakteristieken als ook de natuurwaarden meer zichtbaar. De inrichting van de verschillende delen zorgt ervoor dat de natuurlijke verbindingen met de omgeving verbeterd worden.
   Het bestaande beeld van de schuur zal inderdaad veranderen. Deze wordt omgevormd tot vijf appartementen. De lindebomen staan straks inderdaad in de tuinen van de nieuwe woningen. De stelling dat dit afbreuk doet aan het karakteristieke beeld van de bomenrij kunnen wij niet volgen. De begrenzing tussen de tuinen wordt gevormd door hagen, die bestaan uit vnl. inheemse soorten en zijn aan de zuidzijde niet hoger dan 1,50 meter. Ten zuiden van de tuinen komt onder de bestaande lindenrij transparante heesterbeplanting. Vanuit de woningen is er dan ook zicht op de omgeving en is er toch voldoende privacy.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast. De tabel bij artikel 7 van de planregels wordt aangepast:
Ter plaatse van de aanduiding (tr) is een terras behorende bij de theeschenkerij toegestaan met een maximale oppervlakte van 80 m².

3. Overzicht wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen die zijn ingediend over het ontwerpbestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Wijzigingen n.a.v. ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van Zienswijze 2 en Zienswijze 3 is artikel 7 van de planregels gewijzigd. De mogelijkheid om een educatieve voorziening en expositieruimte is vervallen:

- Artikel 7.1.1. lid d onder 2 vervalt.
- De tabel onder artikel 7.1.2 is gewijzigd. De cultuurzaal, educatie- en expositieruimte met een oppervlakte van 320 m² vervalt.

Paragraaf 2.2 (beoogde situatie) van de toelichting is aangepast. De beschrijving van de functies die in de toekomstige situatie worden voorzien is aangepast. De cultuurzaal, educatie- en expositieruimte vervalt. Paragraaf 4.2.9 en paragraaf 4.2.10 zijn aangepast. In paragraaf 4.2.9 wordt ingegaan op de verkeerseffecten en de verkeersgeneratie van de nieuwe functies. Anders dan in het ontwerpbestemmingsplan is het uitgangspunt dat het parkeren door bewoners en bezoekers volledig plaatsvindt binnen het plangebied. Als gevolg daarvan is het niet meer noodzakelijk om het schouwpad langs De Ward open te stellen. In paragraaf 4.2.10 wordt beschreven op welke wijze wordt omgegaan met het parkeren en wordt gemotiveerd dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

Naar aanleiding van Zienswijze 5 is de tabel bij artikel 7 van de planregels aangepast:
Ter plaatse van de aanduiding (tr) is een terras behorende bij de theeschenkerij toegestaan met een maximale oppervlakte van 80 m².

Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerpbestemmingsplan zijn in artikel 7.2.3. van de planregels de bouwregels voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen opgenomen:

7.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. *gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;*
b. *de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning is maximaal 75 m²*
c. *goothoogte maximaal 6 m;*
d. *bouwhoogte maximaal 8 m;*
e. *de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m.*

Deze regeling biedt de mogelijkheid om per woning een vrijstaand bijgebouw te realiseren. Dit zou afbreuk doen aan het ruimtelijk beeld dat wordt nagestreefd met het bestemmingsplan. Daarom komt de mogelijkheid om vrijstaande bijgebouwen te realiseren te vervallen. Hiertoe wordt voor een deel van de woonbestemming een aanduiding opgenomen waarmee wordt geregeld dat voor de nieuwe woningen geen aan-, uit- en bijgebouwen mogen worden opgericht.

7.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen
Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. *ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten [-bg]' mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden opgericht;*

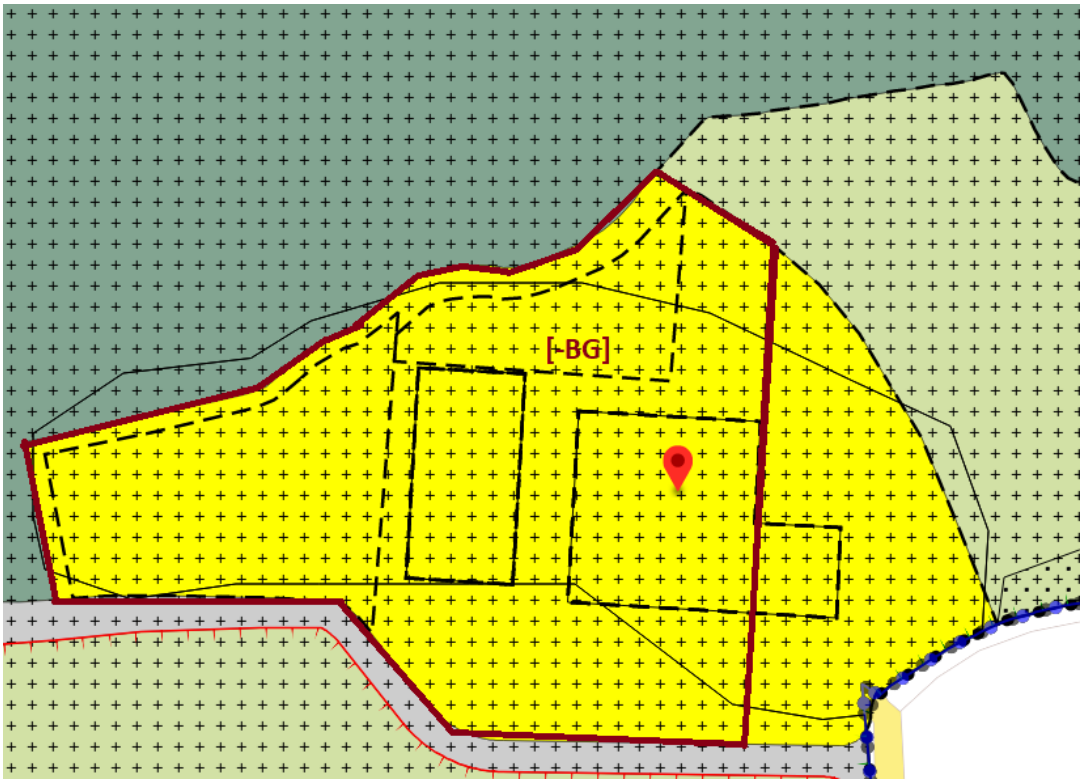
b. *aan-, uit- en bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;*

c. *de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning is maximaal 75 m²*

d. *goothoogte maximaal 3,5 m;*

e. *bouwhoogte maximaal 7 m;*

f. *de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m.*



Bijlage 1: naam en adres van reclamant

Alleen toe te voegen in analoge exemplaar