INGEKOMEN 25 JAN. 2022

21-01-2021
Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan buitengebied Lingewaard Groot Holthuyzen dat op 15/12/21 ter inzage is gelegd

Geacht college van B&W en/of gemeenteraad van de gemeente Lingewaard,

Bij deze dienen wij een zienswijze in op het ontwerp bestemmingsplan buitengebied Lingewaard Groot Holthuyzen.

Dat doen we door een opsomming van onze punten ten aanzien van de zienswijze. Een opsomming dat vraagt om antwoorden, maar ook inzicht en duidelijkheid op onderdelen van het plan.

1. We lezen over de komst van 5 appartementen en een woonhuis. Hierover hebben wij een aantal vragen. De eerste vraag is of er een doelgroep voor bewoning is bepaald? De locatie ligt namelijk niet centraal in een wijk, maar in het buitengebied. En dus op verdere afstand van voorzieningen en een sociaal netwerk/vangnet. Dit kan extra vraagstukken, en dus kosten, voor de gemeente en dus de Lingewaardse samenleving opleveren wanneer hier "ouderen" of "jongeren met problematiek" komen te wonen. We doelen met dit punt op doelgroep versus leefbaarheid voor de doelgroep, doelgroep versus sociaal domein/vangnet. Heeft de gemeente dit onderzocht? En zo ja, wat is daarop het antwoord. Wanneer de gemeente dit niet onderzocht heeft, dringen wij aan om hier alsnog onderzoek naar te doen.
2. Het plan geeft hiermee de indruk 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. Wij vragen ons af of de gemeente hier zicht op heeft en zo ja, dan willen we graag dat de gemeente hier duidelijkheid naar ons toe over geeft.
3. Het betreft bestaande **en uit te breiden** bebouwing in het buitengebied. Heeft de gemeente "de ladder" hierbij 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 enorm groot dat deze 5 appartementen prima in een bestaand stedelijk gebied kunnen worden gebouwd waar al woningbouw voorzien is, in plaats van hier in een buitengebied.
4. Wanneer deze niet kunnen worden geplaatst in bestaand stedelijk gebied, moet worden gekeken naar regionale behoefte, zie hiervoor ook de link met punt 2. Pas als dat niet beschikbaar is, komt bouwen in buitengebied ter sprake. Uiteraard lezen we in uw document dat gelet op het aantal woningen de ladder niet hoeft te worden toegepast. Echter, gelet op de maatschappelijke discussies waar het gaat om al dan niet bouwen in 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. Zie ook de discussie rondom bijvoorbeeld wonen in buitengebied Meinerswijk, wat zelfs in het RLI rapport als voorbeeld is benoemd. En luister ook naar Jan Rotmans en onderzoeken die dit onderschrijven.
5. Daarbij geldt dat voor wonen 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 en water en boerenland.

6. Onze vraag is dan ook of er voldoende onderzoek is gedaan naar het toevoegen van deze woonbehoefte aan appartementen binnen het knooppunt Arnhem/Nijmegen? Hier krijgen wij graag inzage in, hoe dat proces is gegaan om te komen tot de keuze tot bouw van 5 appartementen in het buitengebied van Lingewaard.
7. Daarnaast zetten wij vraagtekens bij de bouw van de appartementen. Deze dienen puur ter financiering van het project van een particulier ofwel stichting (dat wordt ons niet duidelijk uit de documenten). De woningen worden gebouwd op een locatie die nu niet bedoeld is voor bewoning door meer dan 1 huishouden. Er worden daarmee op deze locatie 6 huishoudens toegevoegd als "wonen". Dat belast de locatie vanuit wonen en leven wel degelijk.
8. Daarbij is zeker dat bewoning bijdraagt aan meer intensief gebruik van de locatie, grond en ondergrond . Want met 7 woonlocaties op het terrein kan het gaan over 14 bewoners ten opzicht van nu 2 tot 3 bewoners. Een grotere foodprint dus in dit buitengebied wat ons betreft.
9. Daarnaast zorgt bewoning ook voor bezoekers van de bewoners. Dus bij 14 mensen die zorgen voor vervoersbewegingen en gebruik van de ruimte zal het niet blijven. Een ding is zeker: de locatie wordt door dit plan uit te voeren veel meer intensief gebruikt, bezocht en bewoond dan nu het geval is. En dan beschreven staat in het voorliggende plan.
10. Het is prettig te lezen dat de bezoekers van het theehuis niet met de auto naar de locatie Parkdreef 5 kunnen komen, echter zullen er nog ruim voldoende andere en extra verkeersbewegingen ontstaan door dit plan. Zoals eerder benoemd de bewoners van het terrein (dat kan oplopen tot minimaal 14 bewoners en dus 14 auto's of ander gemotoriseerd verkeer) en de bezoekers van de bewoners op het terrein (en dus nog meer autos of ander gemotoriseerd verkeer). En dan niet alleen de familie van de bezoekers, maar ook vrienden en overige bezoekers en feestjes op de locatie.
11. Heeft de gemeente berekend wat de omvang kan zijn van de vervoersbewegingen bij de bewoning van 7 woonlocaties op het terrein? dan vragen wij de gemeente dit met ons te delen. Zo niet, dan vragen we de gemeente hier onafhankelijk onderzoek naar te doen en dit met ons te delen.
12. Heeft de gemeente onderzocht wat de daadwerkelijke behoefte is aan appartementen in een buitengebied op afstand van de voorzieningen als winkels en sociaal vangnet?
13. En welke doelgroepen zijn dan geïnteresseerd om te wonen in het buitengebied in een appartement op afstand van voorzieningen en sociale kring? Wij ontvangen graag de uitkomsten van het onderzoek dat de gemeente hiervoor heeft gedaan.
14. Wanneer dat onderzoek niet is gedaan, vragen wij ons af of de gemeente kan aantonen dat de woningen noodzakelijk zijn in dit gebied. Een buitengebied, een stiltegebied voor reeën, een broedplaats voor vele vogels als buizerds en ganzen en andere dieren. Een gebied dat vraagt om eerbied en respect voor de natuur en het water. Graag horen we dan 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 wij er op aan om aan te tonen welke moverende redenen er zijn om juist hier te bouwen.
15. De vraag is dus of de gemeente kan aantonen dat deze woningen noodzakelijk zijn in dit gebied? Daarmee bedoelen we de noodzaak om in dit gebied om te wonen, en niet ten opzichte van noodzakelijk voor de financiering van het plan.
16. Daarnaast speelt de factor verkeer, voor ons als "buren" van de locatie een grote rol. De verkeersbewegingen zullen wel degelijk toenemen. We vinden het vreemd dat de gemeente de vervoersbewegingen die gaan komen vergeleken met de vervoersbewegingen die er 10

tot 12 jaar geleden waren toen hier nog een manege was. Die vergelijking kan wat ons betreft niet gemaakt worden! Wel kan er een vergelijking worden gemaakt met de huidige vervoersbewegingen. Tot op heden mag alleen de huidige bewoner met de auto langs ons terrein rijden. Door de parkeergelegenheid van de bewoners van de 5 extra appartementen en het woonhuis, zullen de verkeersbewegingen ten opzichte van het huidige niveau significant toenemen voor ons. Om het te vergelijken: van nu 1 auto, naar mogelijk 14 of meer autos als de appartementen bewoond worden door 2 bewoners per appartement. Ons is onduidelijk of de invalideparkeerplaats op eigen terrein van het theehuis voor bezoekers van het theehuis toegankelijk is die in bezit zijn van een invalideparkeerplaats? Als dat zo is, zal er nog meer sprake zal zijn van extra verkeersbewegingen die tot op heden hier niet plaatsvinden. Daarnaast levert meer bewoners ook meer vervoersbewegingen op van pakketbezorgers en andere bezorgdiensten. Daarnaast zijn er vervoersbewegingen vanwege de sociale en culturele activiteiten die op locatie gaan plaatsvinden. Denk aan een regiotaxi, en de bezoekers van een tentoonstelling of dagbesteding. Het is wat ons betreft dus vreemd en niet zuiver dat u de verkeersbewegingen vergelijkt met de toenmalige manege die al lange tijd niet meer bestaat, in plaats van het vergelijken met de huidige situatie dat er nauwelijks verkeersbewegingen zijn sinds langere tijd. Uw vergelijking met vroeger stellen we dan ook bij deze ter discussie en vragen u het te vergelijken met de huidige verkeersbewegingen (gemotoriseerd verkeer uiteraard).

17. Extra vervoersbewegingen? Daarnaast vragen we ons af of bezoekers van de bewoners van parkdreef 5 wel met gemotoriseerd vervoer naar de locatie kunnen? (ouders danwel kinderen/kleinkinderen, vrienden en dergelijke) Mogen zij wel met gemotoriseerd verkeer naar de locatie, of moeten ook zij lopend vanaf de Loostraat naar de locatie? Ook hier ontvangen wij graag een schriftelijk antwoord op vanuit de gemeente.
18. Want als deze mensen lopend naar de locatie gaan, zal het wandelpad dat in de plannen wordt voorgesteld verlicht moeten worden, alleen al omdat deze mensen ook in de avonduren een bezoek doen aan de locatie, en zij dus een verlicht pad nodig hebben na zonsondergang om veilig bij hun auto terug te komen. Dan is er direct sprake van meer lichtvervuiling in het buitengebied. Verlichting omdat de bezoekers ook na zonsondergang terug willen lopen naar hun auto aan de Loostraat.
19. Onze vraag na het lezen van het plan is of de verharding die er komt op het terrein meer is dan de huidige verharding. Wat voor ons niet inzichtelijk is in het plan is eventuele verharding in de tuinen bij de appartementen. Mensen willen buiten in hun tuin kunnen zitten. En denk ook aan tuinhuisjes en overige verharding rondom. Is dat meegenomen in de plannen? Hier bedoelen we dus tuinshuisjes, stoepen, paden in de tuin en dergelijke.
20. En wat betreft bestrating/betegeling en dergelijke dat mogelijk later wordt aangelegd na de bouw door de bewoners van het terrein. Worden hier vooraf goede afspraken over vastgelegd met de eigenaar van het terrein?
21. Wij benoemen de verharding/bestrating in het buitengebied omdat dit voor ons tegen het huidige gedachtegoed van water opvangen, bergen, vasthouden en afvoeren gaat. En 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 een spreekt dan het ander tegen. Het buitengebied moet wat ons betreft beschermd worden tegen extra vergrijzing van het gebied.
22. Extra bewoning zal ook leiden tot extra lichtvervuiling in het buitengebied. Door buitenlampen, verlichting in de tuinen, verlichting op het erf en dergelijke. Ook andere "vormen van vervuiling" zullen optreden. Meer bewoners zorgt voor meer vervuiling: zoals gezegd lichtvervuiling, geluidvervuiling, verkeersbewegingen kunnen we ook zien als

vervuiling van het buitengebied. Nachtrust voor de dieren kan verstoord worden hierdoor en ook het broedseizoen van verschillende dieren kan hier last van hebben/krijgen. Het is niet voor niets dat we woonwijken hebben en dat we daarnaast ook buitengebieden hebben.

23. Voor een natura 2000 gebied is een voortoets nodig. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling is deze verplicht. Kunt u al dan niet met zekerheid op de juiste gronden de negatieve effecten van dit plan op specifieke natuurwaarden van het natura 2000 gebied uitsluiten? Met name vanuit het 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 wij ons 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? En wat gaat dit op termijn betekenen voor het theehuis en de vervoersbewegingen op de parkdreef tot aan parkdreef 5? Is er een kans dat, wanneer de parkeervoorziening waar nu voor bezoekers naar verwezen wordt in het document niet voldoende is, bezoekers alsnog de ruimte krijgen te parkeren bij parkdreef 5? Dan hebben wij daar op voorhand al bezwaar tegen.
25. In het document wordt gesproken over een pad dat vanaf de Loostraat leidt tot het theehuis, via welke de bezoekers het theehuis lopend kunnen bereiken. Wij vragen ons af of dit pad verhard wordt of dat dit een onverhard pad blijft? Wanneer het een verhard pad wordt, hebben wij bezwaren, gelet op eerdere opmerkingen waar het gaat om het buitengebied dat we niet verder willen verstenen, het opvangen en vasthouden en afvoeren van water en dergelijke.
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, kom je over het bruggetje aan de overkant van het water uit, waar direct de Ward is gelegen. Is er onafhankelijk onderzoek gedaan of het leiden van de bezoekers van het theehuis langs dit stiltegebied, een verstoring met zich mee kan brengen in dit stiltegebied? Zo ja, dan ontvangen wij graag de uitkomsten van dit onderzoek. Zo niet, dan verzoeken wij u hier alsnog onafhankelijk onderzoek naar te doen en de uitkomsten met ons te delen. Wanneer dit het stiltegebied kan verstoren, hebben wij bezwaren tegen het verharden van het voetpad naar het theehuis.
27. Daarnaast komen mensen , doordat er dan een openbaar pad ligt, in de verleiding om te gaan kijken en hangen in het stiltegebied. Het pad langs de Ward laten lopen levert dus andersoortige vraagstukken op. Namelijk verstoring in het natuurgebied dat daar bewust ligt en tot op de dag van vandaag beschermd wordt doordat het pad erlangs niet toegankelijk is. Hoe denkt de gemeente 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. Wij lezen in het document dat de appartementen vooral voldoen als behoefte aan een financiële motor voor het gehele plan. We lezen nergens in het plan waarom op deze locatie woningbouw nuttig is voor de functie van wonen.
29. Daarnaast beginnen ook verzekeraars 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). Daarin wordt geadviseerd gebieden een functie te geven. Ofwel wonen, ofwel natuur/wateropvang ofwel landbouw. Is dat meegenomen in de bouwplannen van deze aanvraag? En zo ja, wat zijn daarvan de uitkomsten, wat zal dan de bestemming zijn van dit gebied? En past de nog te realiseren extra bewoning van het terrein binnen deze plannen als het vanuit dat perspectief bekeken wordt? Als hierover nog geen plannen zijn, maar wel gaan komen, is het wat ons 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. Daar krijgt de gemeente op termijn spijt van. Herstellen kost altijd meer dan voorkomen. Daarom vinden wij een onderbouwing van dit plan waarom woningen nodig zijn in het buitengebied noodzakelijk. Openheid hierover naar de inwoners is wat ons betreft in dit traject randvoorwaardelijk wanneer de gemeente inwoners wil laten participeren in dit soort vraagstukken.

30. Een vraag die wij nog hebben is hoe de gemeente de omgevingsverordening handhaaft waar het gaat om niet dieper graven dan 3 meter ivm grondwater-beschermingsgebied? Hoe bewaakt de gemeente de 3 meter richtlijn?
31. Wij zien graag hoe de gemeente aantoont dat deze genoemde appartementen en woonhuis op geen enkele andere plek kunnen worden gebouwd dan in het buitengebied.
32. Zie 4.2.3. daarin wordt genoemd dat er wordt aangeraden om voor een puinlaag de milieuhygienische kwaliteit vast te stellen. waarom stelt de gemeente, dan wel het waterschap, dit niet verplicht in een grondwater-beschermingsgebied?
33. Hoe verhoudt zich de opmerking in het document "geen of zeer geringe toename van verhard oppervlak" met "er wordt een pad aangelegd via de Ward naar het erf"? wordt het pad al dan niet verhard? En hoe verhoudt zich dat tot de uitspraak "geen of zeer geringe toename"? Ofwel: in hoeverre neemt de omvang van verhard oppervlak toe in relatie tot dit ontwerp bestemmingsplan?

Wij verwachten dat de gemeente onze vragen en opmerkingen zorgvuldig afweegt en beantwoord.

Conclusie:

Wij zijn het niet eens met de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan. Als belanghebbende hebben wij hierboven de nodige bezwaren en vragen geuit. Wij vragen ons echt af wat het nut is van het verzwaren van de woonfunctie in dit buitengebied. Verzwaren in de vorm van de woonlast op het gebied verhogen door hier de omvang van bewoning tot 7 te vermenigvuldigen!
In dit ontwerp bestemmingsplan zien wij geen moverende redenen om de woonfunctie dusdanig te verzwaren, behalve als onderbouwing van het financiële plaatje voor het project. Wij zien in het plan geen positieve bijdrage van de woonfunctie voor het gebied. Er is niet aangetoond waarom deze appartementen en het woonhuis expliciet moeten komen in dit buitengebied en wat daarvan de noodzaak is.
Dat maakt dat wij sterk vermoeden dat de appartementen een "zorg" bestemming krijgen en daarmee het project grotendeels zal worden bekostigd door 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) zo lezen wij in de stukken terug.
Wij 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 ea. Wij ontvangen dan ook graag van de gemeente een onderbouwing waarom deze appartementen nergens anders in het gebied Arnhem/Nijmegen gebouwd kunnen worden.
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. Het sociale vangnet zal dus puur op de locatie moeten plaatsvinden. 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 worden. 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.
Wij maken ons 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.
En wij maken ons zorgen over de verschillende vormen van vervuiling in dit gebied. Zoals in bovenstaande punten benoemd: licht, verstening/verharding van de ondergrond, toename van vervoersbewegingen, en avondrust verstoring. Daarnaast maken wij ons zorgen over de verstoring van het stiltegebied de Ward, omdat dit veel makkelijker bereikbaar wordt voor nieuwsgierige mensen.
Daarnaast zal het aantal gemotoriseerd verkeer langs ons perceel met een veelvoud vermenigvuldigen en onze woonrust en de rust van het gebied structureel verstoren. Zowel overdag als in de avonden.