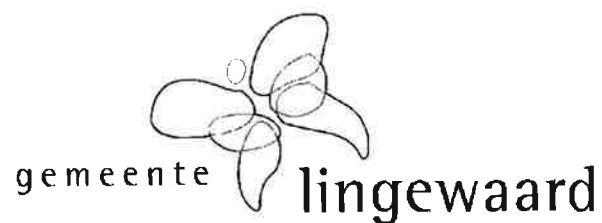


Behoort bij besluit van de raad
d.d. 13 juli 2017,
Mij bekend de griffier,


P.J. Peters



**Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)
Ontwerp bestemmingsplan Kom Bommel, woningbouw Dorpsstraat –
Oostervelden**

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Bommel, woningbouw Dorpsstraat – Oostervelden" heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 26 januari 2017 tot en met 8 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn vier zienswijzen ingediend. Een zienswijze is buiten de termijn binnengekomen t.w. 9 maart 2017. Deze zienswijze is derhalve niet ontvankelijk. Wel zullen wij ambtshalve de zienswijze beoordelen.

Op de locatie op de hoek Dorpsstraat - Oostervelden is van oudsher een garagebedrijf aanwezig geweest. In een later stadium is een deel van de garage tevens in gebruik geweest als brandweerkazerne. De garageactiviteiten zijn al lange tijd geleden beëindigd en sinds september 2011 heeft de brandweer een nieuwe kazerne op een andere locatie. Door sloop van de bebouwing en woningbouw ter plaatse kan tot een nieuwe duurzame invulling gekomen op een markante plek bij de entree van het centrum. Tevens kan hiermee invulling worden gegeven aan de behoefte aan sociale huurwoningen op een locatie nabij het centrum en dus in de nabijheid van voorzieningen.

Deze herontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om dit te realiseren is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen beknopt samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamanten in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend. De zienswijzen zijn, m.u.v. zienswijze 4, tijdig ingediend. Per zienswijze wordt een samenvatting en beantwoording gegeven.

Inhoud zienswijze 1 d.d.24 februari 2017; ontvangen 27 februari 2017 (beknopt samengevat).

1. Reclamant is van mening dat, door de bouw van het appartementengebouw, zijn privacy wordt aangetast.
2. Reclamant vreest, door de komst van het appartementengebouw, voor meer lawaai.
3. Reclamant neemt aan dat door de bouw van het appartementengebouw de taxushaag niet zal overleven.
4. Reclamant vreest voor waardedaling van de woning.

Beantwoording zienswijze 1

1. De gevel van het appartementencomplex is ca 22 meter gelegen van de achtergevel van reclamant. Gelet op deze afstand zal wellicht enige verlies aanwezig zijn van privacy maar een ernstige schending van privacy niet. Ter zake is geen privaatrechtelijke belemmering aanwezig die een goede ruimtelijke ordening in de weg staat. Daarbij zal bij de uitwerking van het bouwplan indien mogelijk rekening gehouden worden met privacy aspecten.
- 2 De vrees van meer lawaaioverlast door de komst van het appartementengebouw delen wij niet. Op grond van het huidige bestemmingsplan ligt op het onderhavige perceel een bedrijfsbestemming. De regels laten een autoreparatiebedrijf toe. De "lijst van bedrijfsactiviteiten" zoals als bijlage is toegevoegd bij de regels geeft aan dat de milieubelasting op het gebied van geluid 30 meter bedraagt. Op basis van huidige

en het nieuwe bestemmingsplan wordt gesteld dat geen noemenswaardige geluidsoverlast aan de orde is.

- 3 Op basis van de stedenbouwkundige visie behorende bij het voorliggend ontwerp bestemmingsplan zal het binnenterrein een luw, open en groen binnenterrein worden. De huidige taxushaag, eigendom van reclamant, blijft dus in deze plannen ongemoeid. Wel zal bij de uitvoering van het bouwplan rekening gehouden worden met de aangrenzende erfbeplanting.
- 4 Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Reclamant kan op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bij het college van burgemeester en wethouders een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade indienen en hun eventuele schade in de vorm van inkomensderving in die procedure aan de orde stellen. De aanvraag om tegemoetkoming kan ingediend worden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze 2 d.d. 3 maart 2017; ontvangen 3 maart 2017 (beknopt samengevat).

1. Reclamant heeft geen bezwaar tegen de verwijdering van de bestaande opstallen. Wel heeft reclamant bezwaar tegen de goot- en bouwhoogtes van het appartementengebouw.
2. Reclamant is van mening dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.
3. Reclamant vreest voor onttrekking van (zon)licht.
4. Reclamant geeft aan dat het uitkijken op een fors gebouw hun uitzicht belemmerd en een beklemmend gevoel zal oproepen.
5. Reclamant merkt op dat de maatvoering van het appartementengebouw niet aansluit op de bestaande omgeving. Voorts merkt reclamant op dat in het verleden afspraken zijn gemaakt ten aanzien van hoogbouw op deze locatie.

Beantwoording zienswijze 2

1. Het te ontwikkelen bouwplan moet met name de entree richting het centrumgebied vormgeven aan deze zijde van de Dorpsstraat vanaf de Herckenrathweg. De locatie moet een verbetering van het focuspunt geven. Door het toevoegen van bouwvolumes met een zekere mate van vorm kan aan deze visie invulling worden gegeven. Dit betekent meer bouwmassa dan er nu staat. Voor de invulling van het plangebied is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze is als bijlage gevoegd bij het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige visie geeft de kaders aan waarbinnen de architectonische uitwerking vormgegeven kan worden. Dit vormt de basis voor het bestemmingsplan. Het te ontwikkelen bouwplan moet aan de voorwaarden van het bestemmingsplan voldoen.
2. Zie voor de beantwoording het gestelde onder zienswijze 1 sub 1.
3. Mede gezien de afstand tussen bestaande woning en het nieuw te realiseren appartementengebouw delen wij de vrees van onttrekking van (zon)licht niet. Daarnaast merken wij op dat de nieuwbouw ten noorden van de woning van reclamant zal worden gerealiseerd.

4. Door de gemeente is een stedenbouwkundige visie opgesteld. De realisatie van een appartementengebouw past binnen de gestelde uitgangspunten. Daarnaast is een dergelijke ontwikkeling aanvaardbaar binnen stedelijk gebied.
5. Uit de stedenbouwkundige visie blijkt dat op de locatie sprake is van stedelijk gebied die qua locatie om een bijzondere invulling vraagt. Dit betekent inderdaad meer massa. De opgestelde stedenbouwkundige richtlijnen geven dit ook aan. De stedenbouwkundige uitgangspunten verschillen nauwelijks met de randvoorwaarden die bij het eerste plan opgesteld zijn t.w. hoogte maximaal 4 lagen en kap.

Hierbij merken wij nog het volgende op:

Het bouwplan wordt ontwikkeld overeenkomstig het principe van Build & Design.

In een Design & Build wordt zowel (een deel van) het ontwerp als de realisatie van het object aan één opdrachtnemer (marktpartij) overgelaten. De opdrachtgever zet een functionele (prestatie)specificatie op de markt, soms in combinatie met een schetsontwerp of voorontwerp. De geselecteerde marktpartij draagt vanaf dat moment de verantwoordelijkheid voor het ontwerp tot en met de realisatie van het object in het onderhavige geval een appartementencomplex. In dit geval is het voorontwerp van bestemmingsplan het uitgangspunt. Bij de ontwikkeling van het appartementencomplex kan door de geselecteerde marktpartij eventueel al rekening gehouden worden met de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Inhoud zienswijze 3 d.d. 6 maart 2017; ontvangen 6 maart 2017 (beknopt samengevat)

1. Reclamant merkt op dat de gevolgde procedure onvoldoende is gewaarborgd.
2. Reclamant is van mening dat sprake is van een significante toename van bouwmassa en bouwhoogte.
3. Reclamant vraagt waarom de oorspronkelijke rooilijn niet is aangehouden en door het appartementengebouw de rooilijn is verschoven.
4. Reclamant vraagt waarom de flexibiliteit ten aanzien van balkons en erkers is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan
5. Onderzoeken
 - 5.1 Reclamant merkt op dat archeologische waarden onvoldoende zijn gewaarborgd.
 - 5.2. Reclamant mist de navolgende onderzoeken
 - bezonningsstudie:
 - akoestisch rapport ten aanzien van met name geluid van installaties maar ook van dicht slaande deuren en stemgeluid parkeerterrein op de dichtstbijzijnde woning.
 - luchtkwaliteit
 - gelet op de hoogte een windhinderonderzoek
 - lichthinderonderzoek t.a.v. verlichting op eigen terrein richting belendende percelen
 - motivatie ladder van duurzame verstedelijking
 - waterhuiskundig plan
6. Reclamant geeft aan dat niet bekend is hoeveel parkeerplaatsen aangelegd worden in relatie met het aantal appartementen.
Tevens verzoekt reclamant de ontsluiting via de Franciscusstraat te regelen en niet langs de woning Oostervelden 2.
7. Reclamant verzoekt om, in overleg met de bewoners van Oostervelden 2, een groenstrook aan te leggen op de erfgrans.

8. Reclamant geeft aan dat op grond van het bestemmingsplan op dit moment evenementen mogelijk zijn op hun terrein. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Beantwoording zienswijze 3

1. De procedure is, conform de wettelijke regels, op een juiste en correcte wijze verlopen. Al jaren wordt gesproken over de invulling van deze locatie. Daarnaast is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en vooraf zijn de omwonenden geïnformeerd en uitgenodigd voor een informatie bijeenkomst. Dit is een normale gang van zaken.
2. Ten aanzien van het aspect "bouwmassa" verwijzen wij naar het gestelde onder zienswijze 2 ad 1. Wij benadrukken dat het perceel gelegen ligt binnen stedelijk gebied. Gelet op de ligging vraagt het gebied om een verbijzondering van bebouwing. Door reclamant wordt niet onderbouwd waarom de invulling van het gebied stedenbouwkundig niet gewenst is.
3. Bij het ontwikkelen van het bouwplan is ten aanzien van het stedenbouwkundig ontwerp vanuit een blanco situatie geadviseerd. Hierbij is wel degelijk rekening gehouden met aanwezige bebouwing c.q. rooilijnen.
4. In de regels is een mate van flexibiliteit van balkons en erkers opgenomen. Dit heeft er mee te maken dat op dit moment niet duidelijk is hoe de vormgeving van het gebouw er uit gaat zien. Wel zullen wij aan initiatiefnemer vragen om bij het ontwerp van het gebouw rekening te houden met de situering van balkons, erkers en raampartijen. De gevel direct naast de zijgevel van de woning van reclamant zal indien mogelijk geen balkons krijgen.
5. De stelling van reclamant dat niet alle onderzoeken zijn uitgevoerd dan wel dan resultaten onvoldoende geborgd zijn merken wij het volgende op:

5.1 Archeologie: In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek verricht (Econsultancy b.v., 'Archeologisch onderzoek Oostervelden te Bemmelen in de gemeente Lingewaard', rapportnummer 1776.002, 4 augustus 2016). Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Behoud van de archeologische vindplaats bij een niet aangepaste uitvoering van de huidige plannen is, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten, niet mogelijk. Behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden is mogelijk als de plannen dusdanig aangepast worden dat er archeologievriendelijk gebouwd wordt (op schroefpalen) en er, afgezien van de funderingen, niet dieper ontgraven wordt dan 30 cm onder het huidige maaiveld. Het verstoringsoppervlak ten behoeve van de funderingen (breedte 50 cm en diepte 80 cm) bedraagt ongeveer 1% van het plangebied. Als het niet mogelijk is om archeologie vriendelijk te bouwen is, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten, vervolgonderzoek noodzakelijk. Indien besloten wordt dat de bouw onveranderd doorgaat en derhalve de vindplaats niet behouden kan worden, is het wenselijk het proefsleuvenonderzoek zo snel mogelijk te laten uitvoeren. Dit om in een vroeg stadium over voldoende gegevens te kunnen beschikken op grond waarvan het bevoegd gezag Gemeente Lingewaard een besluit kan nemen met betrekking tot het al dan niet (geheel) opgraven van de vindplaats. Binnen het centrale deel van het plangebied, waar het bodemprofiel is verstoord en waar dus geen archeologische waarden worden verwacht, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

5.2: Over het ontbreken van een akoestisch rapport ten aanzien van met name geluid van installaties maar ook van dicht slaande deuren en stemgeluid parkeerterrein op de dichtstbijzijnde woning te verwachten geluidsoverlast merken wij op dat dergelijke onderzoek niet noodzakelijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt ook voor het uitvoeren van een windhinderonderzoek en lichtonderzoek.

Ten aanzien van het aspect verkeer is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan een akoestisch rapport is opgesteld. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5.4: luchtkwaliteit, ladder van duurzame verstedelijking en waterhuiskundig plan

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan zijn de resultaten en conclusies van deze onderzoeken verwoord. Zie onder andere blz. 26 e.v.

- 6 De uitwerking van de stedenbouwkundige visie is zodanig ingericht dat de ontsluiting van het parkeren in het plangebied via Oostervelden zal verlopen. Oostervelden heeft een wegprofiel dat voor de afwikkeling van dit verkeer uitermate geschikt is. De afstand van deze ontsluiting tot de Herckenrathweg is gering en is de meeste directe weg om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen, dit in tegenstelling tot de andere omliggende wegen. Deze omliggende wegen vragen langere afstanden om de gebiedsontsluitingswegen te bereiken en zijn daarmee uit oogpunt van verkeersveiligheid (meer gevaar voor bezoekers school) en milieu minder geschikt om het plangebied voor het autoverkeer te ontsluiten. De hoeveelheid verkeer op Oostervelden staat overigens toe dat het plangebied zonder verkeerskundige problemen door het verkeer kan worden bereikt dan wel kan worden verlaten.

Artikel 7 van het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat voldaan moet worden aan het geldend gemeentelijk parkeerbeleid. Het bouwplan zal hieraan moeten voldoen.

7. Wij zullen de initiatiefnemer vragen om met reclamant contact op te nemen hoe en op welke wijze een erfafscheiding gerealiseerd kan worden.
8. In de bestemming "verkeer en verblijfsgebied" is een algemene regeling opgenomen voor evenementen. Wel blijven de bepalingen zoals opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening van kracht. Een aanvraag om evenementenvergunning zal hieraan getoetst worden. Door het opnemen van een algemene regeling voor evenementen binnen deze bestemming wordt ingespeeld op eenvoudige regelgeving voor de burger voor het organiseren van een straat- c,q, buurtfeest. Wij zien daarom geen redenen om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant.

Inhoud zienswijze 4 d.d. 1 maart 2017; ontvangen 9 maart 2017 (beknopt samengevat)

1. Reclamant merkt op dat de hoogte van het gebouw een negatieve invloed heeft op de zichtlijnen Dorpsstraat-Oostervelden. Dit heeft een negatieve invloed op de lichtinval aan de zijde van de woningen gesitueerd aan de Dorpsstraat. Een hoogte van 2 lagen met een goothoogte van 6m en nok 10 meter is maximaal acceptabel.
2. Reclamant merkt op dat de zichtlijn door de voorgenomen bouw wordt onderbroken.
3. Reclamant wil duidelijkheid over de bestaande groenvoorziening.
4. Reclamant vraagt welke maatregelen worden genomen m.b.t. de mitigatie van vleermuizen in het gebied.
5. Reclamant ziet graag bevestiging dat op de begane grond van de voorgenomen bouwlocatie geen bedrijven gevestigd kunnen worden.
6. Reclamant voorziet een toename van de parkeerdruk in de omgeving en aantasting van het leefmilieu.

Beantwoording zienswijze 4

Zoals in de kopje "Inleiding" is aangegeven is de ingediende zienswijze op 9 maart 2017 ingekomen. Op grond van vaste jurisprudentie dient derhalve de zienswijze niet ontvankelijk te worden verklaard. Wel zullen wij (ambtshalve) ingaan op de ingediende argumenten.

1. Voor de beantwoording verwijzen wij naar het gesteld onder de zienswijze 2 sub 1 en 5. Hier wordt een toelichting gegeven over de totstandkoming van het bouwplan in relatie tot de stedenbouwkundige visie.
2. De opmerking van reclamant is juist. Echter uit de stedenbouwkundige visie blijkt dat op de locatie sprake is van stedelijk gebied die qua locatie om een bijzondere invulling vraagt. Gelet hierop is de zichtlijn onderbroken.
3. In het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met voldoende groenvoorzieningen zowel op het binnenterrein als daarbuiten.
4. M.b.t. de vleermuizen is een aanvullend, specifiek, onderzoek naar gedaan. Daaruit zijn een aantal randvoorwaarden naar voren gekomen, zoals:
 - het plaatsen van een vijftal vleermuizenkasten
 - verbod tot sloop van de opstallen gedurende drie maanden;
 - aanvragen natuurbeschermingsvergunningDe vleermuizenkasten zijn in overleg met Waard Wonen voor 1 april 2017 aan de woningen bevestigd. Na 1 juli 2017 mag, gelet op de voorwaarden, overgegaan worden tot sloop van de aanwezige opstallen. De aanvraag om natuurbeschermingsvergunning is aangevraagd en ligt ter afhandeling bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).
5. Zelfstandige bedrijven mogen op grond van de regels behorende bij het bestemmingsplan niet gevestigd worden. Wel bestaat de mogelijkheid voor de vestiging van "aan huis gebonden beroepen. Deze mogelijk bestaat voor alle percelen met de functies "wonen".
6. Parkeren is voorzien op het binnenterrein. Op grond van de regels moet het bouwplan voldoen aan het geldende gemeentelijk parkeerbeleid.

3. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

n.v.t.

4. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

5. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 1: naam en adres van reclamant

1. G. van Deelen, Franciscustraat 1, 6681 VP BEMMEL
2. ARAG SE Nederland, namens de heer en mevrouw Beijer, Franciscustraat 1a, 6681 VP Bommel
3. Mevrouw C.J.M. van Engen-Ras, Oostervelden 2, 6681 WV Bommel
4. De heer R. van Rheem, namens de bewoners Dorpstraat 20, 16, 14 en 12.

Alleen toe te voegen in analoge exemplaar