

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders d.d.
Mij bekend de gemeentesecretaris,

.....
(naam)



Reactienota Inspraak, vooroverleg en ambtshalve wijzigingen Voorontwerpbestemmingsplan Wapen van Bommel

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Wapen van Bommel' heeft op grond van het bepaalde in de Inspraakverordening gemeente Lingewaard met ingang van 27 mei t/m 7 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn twee inspraakreacties ingekomen.

In dit voorontwerpbestemmingsplan wordt de bouw van een appartementsgebouw met 21 wooneenheden mogelijk gemaakt. Het bestaande zalencentrum wordt gesloopt.

In hoofdstuk 2 zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Algemene verordening Gegevensbescherming (AVG) niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van de inspreker in bijlage 1 terug te vinden.

2. Inspraakreacties

De volgende inspraakreacties zijn ingediend. Deze inspraakreacties zijn tijdig ingediend. Per inspraakreactie wordt een samenvatting en beantwoording gegeven (inclusief eventuele wijziging van de verbeelding aangegeven).

Inhoud inspraakreactie 1 7 juli 2021

Insprekers van de inspraakreactie zijn het niet eens met het voorontwerpbestemmingsplan, waarbij een bestemmingswijziging van Horeca naar Wonen mogelijk wordt gemaakt. Indieners zien op de planlocatie kansen en mogelijkheden voor commerciële ruimtes, detailhandel en horeca voor diverse ondernemers. Boven deze commerciële ruimte kunnen woningen komen.

Een invulling van de planlocatie met ook centrumfuncties zoals hierboven beschreven sluit perfect aan op de visie 'versterken compacte en aantrekkelijke centra in Lingewaard' (30-06-2020). In deze visie wordt de wens uitgesproken om winkels in de aanloopstraten te verplaatsen naar het Kernwinkelgebied. De leegstand in het Kernwinkelgebied is op dit moment laag.

Indieners, twee ondernemers die een winkel/horecaruimte huren van de Jumbo, moeten mogelijk het pand verlaten vanwege uitbreidingsplannen van de Jumbo. Daarom is een uitwijkmogelijkheid, zoals de locatie 'Wapen van Bommel' wenselijk.

Ten slotte vinden insprekers dat alternatieve opties, met betrokkenen en de Ondernemersvereniging, eerst besproken moeten worden voordat het plan wordt doorgezet.

De inspraakreactie is op 12 juli 2021 mondeling toegelicht en aangevuld.

Aangevuld is dat er in het kernwinkelgebied van Bommel weinig tot geen alternatieve locaties zijn voor een centrumfunctie. Het toevoegen van woningen aan het kernwinkelgebied is strijdig met de notitie. Het plangebied is tevens interessant voor centrumfuncties omdat daarmee de levendigheid op het aansluitende Marktplaatsje kan worden vergroot.

Met het toekennen van een Woonbestemming treedt een onomkeerbare situatie op. Het wijzigen van een Woonbestemming naar een Centrumbestemming is heel lastig. Andersom is dit eenvoudiger en met het oog daarop is een flexibeler bestemmingsplan waarbij ook ruimte wordt gegeven voor centrumfuncties wenselijk. Insprekers geven aan open te staan voor onderhandelen met de ontwikkelaar over de invulling van het plan. De gemeente zou zich meer moeten inzetten om alternatieve opties te verkennen.

Beantwoording inspraakreactie 1

In het voortraject is aanvankelijk overwogen om detailhandel/kleinschalige horeca mogelijk te maken in de plint van het beoogde nieuwe gebouw.

De zaal van het Wapen van Bommel alsmede enkele andere panden met een bestemming centrumvoorzieningen in het centrum stonden destijds leeg. Er werden op enkele locaties in het centrum woningen gerealiseerd, waardoor destijds woningen minder interessant waren. In elk geval één van de insprekers is in het voortraject in gesprek geweest met de ontwikkelaar. Er kon tussen ontwikkelaar en inspreker geen overeenstemming worden bereikt. Er bleek geen haalbare businesscase te zijn voor een centrumfunctie in het plan. Er zou dan bestemd worden voor leegstand, waar gemeente en ontwikkelaar geen voorstander van zijn.

Nu er principemedewerking is verleend en een voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld, is het heroverwegen van de invulling van het plan een gepasseerd station. De gemeente kan niet aan gelegenheidsplanologie doen.

De situatie rondom leegstand in het centrum kan weliswaar veranderd zijn ten opzichte van enkele jaren geleden. Het is echter onwenselijk het plan fundamenteel te wijzigen, omdat hiermee de investeringen van afgelopen jaren in het huidige plan teniet worden gedaan.

De notitie 'versterken compacte en aantrekkelijke centra' is gericht op het (economisch en qua levendigheid) versterken van de centra door centrumfuncties te concentreren in een compact centrum. Voor het marktplein is er ook behoefte aan levendigheid in de avondperiode. Eventueel nieuwe horeca zou op deze behoefte moeten aansluiten.

Ten slotte wordt opgemerkt dat café/restaurant Wapen van Bommel niet meer wordt geëxploiteerd op de locatie en al maanden leeg staat. Hiermee is dus een locatie in het kernwinkelgebied vrijgekomen voor horeca.

Inhoud inspraakreactie 2 2 juli 2021

Indieners hebben een aantal bezwaren en kanttekeningen naar de omvang en voorgenomen invulling van het plan. In de reactie wordt het plan op drie aspecten bekritiseerd:

Bouwmogelijkheden en uitzicht

De bouwmogelijkheden nemen toe met het plan. Er geldt nu een maximale bouwhoogte van 10 meter, in het plan wordt dit 14 meter. Het parkeerterrein achter de oude zaal mag nu niet bebouwd worden. In het plan wordt dit terrein nagenoeg geheel bebouwd.

Indieners merken op dat B&W op 20 maart 2018 een appartementsgebouw met drie bouwlagen wordt gerealiseerd, met een ondergrondse parkeerkelder. Dit past binnen de vastgestelde centrumvisie. Het nu voorliggende bouwplan gaat uit van vier bouwlagen.

Het beoogde gebouw tast het uitzicht aan van bewoners van het bestaande appartementsgebouw aan de Pollenbrink. Het zicht op de Loostraat en het levendige marktplein wordt ontnomen, waarmee het woongenot ernstig wordt geraakt. Het nieuwe gebouw komt dicht op de Pollenbrink te staan dan het bestaande appartementsgebouw. Ook de afstanden tot het bestaande gebouw zijn gering waardoor het bijna aan het zicht wordt onttrokken. Het gebied wordt daarmee stedenbouwkundig erg brokkelig.

Parkeren

Doordat het plan 21 parkeerplaatsen in de openbare ruimte vraagt, neemt de parkeerdruk toe. Ook de parkeerplaatsen in de kelder zijn veel minder doelmatig dan openbare plekken. De bestaande plekken achter de zaal verdwijnen terwijl deze plekken behoudens evenementen altijd openbaar toegankelijk zijn geweest. Een project zou geen beslag mogen leggen op openbare parkeergelegenheid.

De vraag is hoe het plan zich verhoudt tot de CROW richtlijnen. Er zouden 46 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden voorzien, deze zijn niet aanwezig.

Functies

Het plan maakt uitsluitend woningen mogelijk, terwijl op deze centrumlocatie meer kwaliteit toegevoegd kan worden door meerdere soorten functies mogelijk te maken. Zo zou de SWL en of de bibliotheek onderbracht kunnen worden in een nieuw pand op de projectlocatie. De locaties waar deze functies waren ondergebracht kunnen dan voor woningbouw worden ingezet. Bovendien kan dit woningen opleveren ook in een betaalbaar segment.

Beantwoording inspraakreactie 2

Bouwmogelijkheden en uitzicht

Uitgangspunt voor de bouwmogelijkheden is dat het moet passen in de omgeving. In de omgeving van de herontwikkeling op de hoek Loostraat-de Pollenbrink is ook meerlaagse bebouwing aanwezig. Aan de Markt zijn gebouwen van drie lagen met kap, twee lagen met kap en langs de doorgang vier lagen met kap gesitueerd. In de kappen is ook een bouwlaag in gesitueerd. Aan de overzijde van de Loostraat en de Pollenbrink gaat het om gebouwen van twee lagen met een kap. De appartementen aan de Pollenbrink achter het plangebied is sprake van drie bouwlagen. Het bouwplan wat voorziet in drie bouwlagen met kap sluit wat betreft bouwhoogte aan op de omgeving. Evenals in andere gebouwen rondom het plangebied is in de kap een bouwlaag gesitueerd. Het bouwplan is een architectonische uitwerking van het schetsontwerp waarop eerder besluit principemedewerking van college en wethouders op is gebaseerd.

Om het bouwplan wat betreft beeld ook aan te laten sluiten op de gevel is het bouwplan voorzien in een gedifferentieerd gevelbeeld en een ruimtelijke overgang tussen Wapen van Bommel en het bouwplan. De afstand tussen de achterzijde van het bouwplan en de achterzijde van het bestaande appartementengebouw is ruimtelijk acceptabel. Ruimtelijk betekent dit een verandering in uitzicht aan de achterzijde en hoek van de appartementen aan de Pollenbrink. Daarin tegen draagt het bouwplan ook bij aan een sterkere wandvorming om de Markt, wat vanuit pleingedachte ruimtelijk wenselijk is.

Parkeren

Het parkeeronderzoek wordt aangevuld/aangepast waarmee antwoord wordt gegeven op de inspraakreactie. Het aangevulde/aangepaste parkeeronderzoek maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan.

Functies

In het voortraject van het bouwplan is afgewogen welke functies op de begane grond mogelijk zijn. Naast wonen is destijds ook aan centrumfuncties zoals horeca, winkels en maatschappelijke voorzieningen gedacht. Met betrekking tot de marktvraag en de haalbaarheid van de ontwikkeling is gekozen voor wonen. Gezien de langdurige leegstand en eerdere plannen die gestrand zijn, is de financiële haalbaarheid meegewogen. Destijds was door leegstand in het centrum de marktvraag gering. Hiermee was een begane grond met centrumvoorzieningen niet haalbaar om in het bouwplan op te nemen.

Met het realiseren van woningen was een haalbare businesscase mogelijk.

Inmiddels kan de situatie in het centrum gewijzigd zijn ten opzichte van enkele jaren geleden, ten tijde van de planvorming. Op dit moment zijn de plannen echter dusdanig ver uitgewerkt om nog fundamentele wijzigingen, zoals een andere bestemming door te voeren.

3. Overlegreacties

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het bestemmingsplan is naast de in het Bro genoemde overlegpartners verder voor overleg toegezonden aan diverse instellingen en instanties.

Indien wij binnen de door ons gestelde termijn geen reactie hebben ontvangen, gaan wij er van uit dat het plan betreffende de organisatie geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. Er zijn geen reacties binnengekomen.

4. Conclusie

De ingediende inspraakreacties leiden niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Bijlagen

Bijlage 1: Naam en adres van reclamant

Alleen toe te voegen in analoge exemplaar

Volgnr.	NAW	pagina
1		
2		
3		