

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen betreffende herbouw bedrijfshal Het Ambacht 12-14 in Westervoort

Inleiding

In de voorliggende zienswijzennota worden de zienswijzen behandeld die zijn ontvangen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de herbouw van een bedrijfshal op Het Ambacht 12-14 in Westervoort. Deze zienswijzennota behoort bij het besluit van de gemeenteraad om de verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Procedure

Op 11 februari 2015 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Op deze aanvraag is op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide procedure van toepassing. De aanvraag om omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan, kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo alleen worden geweigerd wegens strijd met goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de aanvraag moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en dat een ontwerpbesluit van de vergunning met een ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage moet liggen.

Op 28 april 2015 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Van 7 mei 2015 tot en met 18 juni 2015 hebben de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad voor iedereen ter inzage gelegen bij de publieksbalie. Op de gemeentelijke website www.westervoort.nl en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl zijn de stukken ook gepubliceerd.

Gedurende de periode van ter inzage legging kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning en/of de ontwerp verklaring van geen bedenkingen naar voren brengen.

Gedurende deze termijn zijn zeven zienswijzen binnengekomen. Deze worden in dit verslag samengevat en beantwoord. De zienswijzen zijn ingediend binnen de gestelde termijn en zijn daarom ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In onderstaande tabel zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Tevens wordt aangegeven of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van de verklaring van geen bedenkingen, het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.

INSPRAAKREACTIE		BEANTWOORDING
1.	XXX Het Ambacht 60 6931EZ Westervoort	
1.1	Reclamant stelt dat Het Ambacht al te vol (dicht op elkaar) gebouwd is.	Een stedenbouwkundig bureau heeft de schetsen van het pand en de ingediende tekeningen getoetst. Daarbij is ook naar de bebouwingsstructuur van het bedrijventerrein als geheel gekeken. Over het gehele bedrijventerrein komen bouwvolumes voor met een rooilijn die circa 5 meter uit de erfgrens ligt en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Ruimtelijkheid wordt verkregen doordat de belangrijke structuren een breder en groener straatprofiel hebben, waardoor de bebouwing op grotere afstand van elkaar staat. Aan de noordzijde van de locatie is er sprake van zo'n ruimer en groener profiel. De ruimtelijkheid wordt dus verkregen door de inrichting en maatvoering van de openbare ruimte en niet door de positie van de bebouwing op de bedrijfskavels. De beoogde uitbreiding sluit wat betreft positie op de kavel aan op het bebouwingsbeeld van het bedrijventerrein als geheel en de directe omgeving. De uitbreiding veroorzaakt dus geen bebouwingsbeeld dat dichter is dan gangbaar voor het Ambacht. Het is dan ook niet stedenbouwkundig gezien dan ook niet logisch om bebouwingsmogelijkheden op deze kavel te beperken ten opzichte van omliggende kavels. Mede om deze reden is men tot de conclusie gekomen dat het pand ruimtelijk inpasbaar is (zie ook inspraakreactie 1.4).
1.2	Reclamant stelt dat er sprake is van een leegstand van circa 11%. Tevens wordt aangegeven dat het nog niet bekend is of verhuur een reële mogelijkheid betreft voor het pand. De gemeente moet zich rekenschap nemen van het risico bij dreigende overcapaciteit op het ontstaan van leegstand door de nieuwbouw. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient daarnaast te voorzien in een regionale behoefte. Wanneer de leegstand tot onaanvaardbare gevolgen kan leiden voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, kan dat een ruimtelijk relevant reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien. Reclamant stelt dat de betreffende motivering in de ruimtelijke	De uitbreiding van bebouwing op het bestaande bedrijfsperceel is een stedelijke functie waarop de ladder van toepassing is. Wel moet hierbij worden opgemerkt dat het om een kleinschalige uitbreiding van bedrijfsterrein gaat, welke deels ook vervanging van bestaande bebouwing betreft. Het bedrijventerrein Het Ambacht is een reeds bestaand bedrijventerrein, welke deel uit maakt van de regionale verdeling van m2 bedrijfsterreinen in de provincie. Om die reden mag veronderstelt worden dat wordt aangesloten bij de regionale behoefte.

onderbouwing ondeugdelijk is en dat om die reden medewerking aan de omgevingsvergunning onthouden moet worden.

- 1.3 Reclamant geeft aan dat niet aan de doelstelling van het Streekplan Gelderland wordt voldaan. Het bouwplan draag niet bij aan een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte. Er zal sprake zijn van een onvermijdelijke leegstand en daardoor uiteindelijk verpaupering. Tevens geeft reclamant aan dat er sprake is van een verdere verrommeling en verstening van de omgeving, welke zich juist ter plaatse kenmerkt door enige kleinschaligheid van bedrijfsbebouwing.

De uitbreiding van bedrijfsbebouwing is voorzien in bestaand stedelijk gebied. Aangezien de ontwikkeling binnen bestaand stedelijke gebied gelegen is, kan de laatste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking overgeslagen worden.

Het verzoek is besproken met de provincie. De provincie hanteert voor lokale bedrijventerreinen binnen het rode raamwerk een maximale kavelgrootte van 0,5 ha waarbij geen restricties worden opgelegd voor bebouwingspercentages. De provincie heeft, gelet hierop en op de gevraagde uitbreiding met ca. 300 m², aangegeven dat er geen strijdigheid is met het provinciaal belang en heeft dan ook geen bezwaar tegen het plan. Het is aan de gemeente om af te wegen of de gewenste uitbreiding qua aard, schaal en functie passend is voor dit specifieke bedrijf op het lokale bedrijventerrein. Gelet op de gevraagde uitbreiding met ca. 300 m² kan gesteld worden dat de gewenste uitbreiding qua aard, schaal en functie passend is op het bedrijventerrein Het Ambacht. Een kleinschalige uitbreiding van het lokale bedrijventerrein voor lokale bedrijven.

Uit de analyse van STEC blijkt dat juist in het segment tussen 250m² en 1000m² meer opgenomen m² zijn dan wordt aangeboden. Dit initiatief past in deze bandbreedte. Juist de uitbreiding van het bouwvlak en de flexibele indeling die mogelijk is, zorgt ervoor dat met de ontwikkeling voldaan kan worden aan de aanwezige vraag.

Het provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied dan wel zoekzones wonen en werken te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Het bouwplan voldoet aan deze visie. Daarnaast is het plangebied in de Verordening Ruimte van de provincie Gelderland vastgesteld als Bestaand bebouwd gebied. Het provinciaal beleid is erop gericht om nieuwe verstedelijking plaats te laten vinden binnen deze zones. Binnen deze zones zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen.

Verrommeling zal juist worden tegengegaan door de beoogde uitbreiding. Op dit moment is er sprake van een zeer rommelig beeld, mede veroorzaakt door het braakliggend terrein. Bovendien zal, wanneer alleen de voormalige hal wordt teruggebouwd, weer een achterterrein aan de openbare ruimte ontstaan. Op dat achterterrein kan dan sprake zijn van opslag, hekwerken, schuttingen, laden en lossen en bedrijfsactiviteiten.

1.4 Reclamant stelt dat er geen sprake is van een bevordering van een kwalitatief woonbeleid en optimalisering van bestaand bebouwd gebied. Het woongenot van de reclamant zal door de nieuwbouwplannen worden aangetast. Daarnaast ondervinden diens directe burens zeer veel overlast van de hoogte en achterbouw gelegen buiten het bouwvak.

Juist dat zal een rommelig beeld aan de openbare ruimte opleveren. Door het initiatief ontstaat er een voorgevel en een kopgevel aan de openbare ruimte met daarvoor parkeerplaatsen die door groen worden onderbroken. Dit is juist een zeer geordend beeld, wat nog eens versterkt wordt doordat de gevels aansluiten op de rooilijnen van de naastgelegen bebouwing. Ten opzichte van de huidige situatie en de directe omgeving leidt het initiatief juist tot een opwaardering van het plangebied en tot het voorkomen van opslagterreinen, bedrijfsactiviteiten en achterkantsituaties die aan de openbare ruimte grenzen.

Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde nieuwbouw zorgvuldig is ingepast in de omgeving en het project uitsluitend voorziet in het toestaan van een uitbreiding van een stedelijke functie binnen bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen nadelige ruimtelijke effecten op de ruimtelijke kwaliteiten van de directe omgeving. De gemeente heeft ook een stedenbouwkundig adviesbureau ingehuurd om een advies uit te brengen over de volgende onderdelen:

- Positionering en oriëntatie
- Bouwvolume
- Gevelindeling en materiaalgebruik
- Erfindeling en openbare ruimte (waaronder parkeren)

Op basis van het advies op bovengenoemde onderdelen is het plannen aangepast en is het ontwerp van het initiatief verbeterd. De voornaamste redenen voor een positieve beoordeling van de stedenbouwkundige inpassing zijn (zie ook memo SAB, 10 december 2014)):

- Aansluiting op aangrenzende rooilijnen
- Oriëntatie bebouwing op openbare ruimte
- Bouwvolume sluit aan op bouwmogelijkheden direct omliggende bedrijfspanden
- Opdeling van het volume in een woondeel en een bedrijfsdeel
- Representatief gevelbeeld aan de openbare ruimten

Op basis van de ingediende ruimtelijke onderbouwing en de stedenbouwkundige beoordeling is dan ook een positief advies gegeven op de ontwikkeling.

Wat betreft de overlast en het woongenot, zie antwoord op inspraakreactie 1.5

1.5 Reclamant stelt dat er direct zicht ontstaat in de tuin en zwembad. De avondzon zal worden weggenomen door de hoogte van direct aangrenzende

De afstand van de woning van de reclamant tot de toekomstige bebouwing bedraagt meer dan 15 meter. De hal is ca. 8 meter hoog. Gezien de hoogte

	nieuwbouw. Ook uit het keukenraam verdwijnt directe lichtinval. De privacy in de binnentuin en het vrij gelegen zwembad vormden destijds de voornaamste overweging van de reclamant om de woning met bedrijfshal te kopen.	van het pand en de afstand tussen de hal en de woning van de reclamant is er beperkte belemmering van het gebouw ten aanzien van lichtinval. Daarnaast is binnen het huidige planologisch regime een gebouw van 12 meter hoog mogelijk recht tegenover de bedrijfswoning van reclamant gelegen. De hal van 8 meter op de voorgestelde positie op de kavel is wat betreft maat en schaal gangbaar voor een bedrijventerrein als Het Ambacht en stedenbouwkundig gezien dan ook passend. Zie ook het antwoord op inspraakreactie 1.1, 1.3 en 1.4.
1.6	Reclamant stelt dat het woongenot zeer wordt aangetast wat zal resulteren in een forse waardevermindering en vervolgens zal leiden tot onvermijdelijke leegstand.	De realisatie van bedrijfspanden op een bedrijventerrein is een ontwikkeling die redelijkerwijs verwacht kan worden. Het ingediende bouwplan is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Derhalve is door een stedenbouwkundig bureau het bouwplan getoetst op basis van bouwvolume, ruimtelijke inpassing en gevelindeling. Stedenbouwkundig gezien is het een passende ontwikkeling op dit bedrijventerrein, zie ook het antwoord op inspraakreactie 1.1, 1.3, 1.4 en 1.5. Daarnaast is geen onevenredige toename van verkeersbewegingen te verwachten en worden op de locatie geen bedrijven toegestaan met een hogere milieucategorie dan elders op het terrein. Derhalve is er geen sprake van een aantasting van het woon- of werkgenot ten opzichte van de situatie en huidige mogelijkheden voor bedrijfsvoering op het terrein.
1.7	Reclamant stelt dat er slechts een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Het is zeer de vraag of op basis van dat onderzoek geconcludeerd mag worden dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor het beoogde bouwplan. Het oorspronkelijke bedrijfspand werd gebruikt voor onderhoud en verkoop van personenauto's, vrachtauto's en automaterialen en voor stalling en opslag. Betreffende bedrijfsvoering impliceert een verhoogd risico op bodemvervuiling.	Voor het bouwplan is in twee fasen (2013 en 2014) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek dient een indicatie te krijgen van huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat de hypothese 'onverdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek genuanceerd kan worden aanvaard. Uit beide onderzoeken blijkt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde bouwplannen.
1.8	Reclamant acht de parkeerbehoefte en verkeerssituatie onvoldoende onderbouwd. Onduidelijk is waarvoor de ruimte wordt verhuurd en opdeling in meerdere units is mogelijk. De toegepaste parkeernorm dient hoger te worden vastgesteld.	Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het project voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW, publicatie 317. Het bedrijf kan getypeerd worden als een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf. Het betreft hier een loods, opslagbedrijf waarbij de werkzaamheden elders plaatsvinden. De omgeving kan getypeerd worden als rest bebouwde kom en de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk'. De parkeerbehoefte volgens CROW heeft een bandbreedte van 2,1 tot 2,6 parkeerplaatsen per 100m² BVO. Het bedrijf kent na

	uitbreiding een bruto vloeroppervlak van ongeveer 785 m2, waarmee het aantal noodzakelijk parkeerplaatsen volgens de VNG richtlijn neerkomt op 19 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 19 parkeerplaatsen en voldoet dus aan de parkeervraag.
1.9 Reclamant geeft aan dat een bedrijf met zwaar vrachtverkeer zich kan vestigen op het terrein. Dit zal leiden tot een cumulatie van geluidsoverlast en verkeersproblemen.	De bestaande bedrijfsbebouwing wordt in planologische zin uitgebreid met ongeveer 300 m2. De uitbreiding zal dan ook niet leiden tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen, dan wel tot een toename van het bevoorradingsverkeer. De bestaande ontsluitingsstructuur heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken. Bovendien kan er zich ook een bedrijf met zwaar vrachtverkeer vestigen in het geval de nieuwbouw zich beperkt tot de locatie van de voormalige hal. Wellicht is de kans daarop in dat geval zelfs groter. Er is dan immers sprake van een groot terrein voor opslag en bevoorrading, wat een type bedrijf aan kan trekken dat veel vrachtverkeer aantrekt. Deze reactie is in dat licht bezien dan ook niet relevant.
1.10 Reclamant geeft aan dat parkeren aan de straatzijde veel extra verkeersbewegingen oplevert. Daarnaast wordt veel te dicht bij de grens met de openbare weg gebouwd. Dit gaat ten koste van het gebruik van de openbare weg. Door de aanleg van de parkeerplaatsen aan de straatzijde zullen direct omwonenden naar alle waarschijnlijkheid veel overlast van extra verkeersbewegingen, inschijnende koplampen ondervinden. Parkeren in het groen of achter het gebouw zou de voorkeur moeten hebben.	Het groen aan de noordzijde blijft in stand en aan de oostzijde worden de parkeerplaatsen onderbroken door groenstroken. Aan de zuidzijde houdt het gebouw enige afstand tot de straat en de perceelgrens zodat er ook hier ruimte is voor groen. De openbare weg blijft gehandhaafd zoals hij nu is en kan dus op dezelfde wijze gebruikt worden. Het haaks op de rijbaan parkeren gebeurt op meerdere locaties op het bedrijventerrein, ook in de directe omgeving van de locatie. Doorgaans zelfs zonder onderbrekingen met groen. Dit is dan ook passend verwerkt in het bouwinitiatief.
1.11 Reclamant stelt dat er puur speculatief gebouwd wordt, er staat al veel leeg en te huur. Ook is de ladder van duurzame verstedelijking niet goed getoetst en veel te summier.	Zie het gestelde onder 1.2
1.12 Reclamant stelt dat het toevoegen van extra ruimte op het ambacht zorgt ervoor dat bestaande ruimtes in (huur)waarde dalen en het nog moeilijker wordt deze te verhuren. Er zullen dus meer panden leeg komen te staan.	Zie het gestelde onder 1.2
1.13 Reclamant stelt dat de ontwikkeling (geluids)overlast tot gevolg kan hebben van maximaal 10 bedrijven.	De mogelijkheden op de locatie worden niet uitgebreid, slechts het bouwvlak. Het type bedrijf dat zich kan vestigen op de locatie verandert niet waardoor er geen sprake kan zijn van meer overlast.

1.14 Reclamant stelt dat de te bouwen hal te groot is, niet in verhouding staat tot woning en bedrijfsruimte en dat de hal niet in de beeldkwaliteit van het gebied past.	In het antwoord op inspraakreactie 1.1, 1.3 en 1.4 is reeds gemotiveerd dat de omvang van het pand stedenbouwkundig passend is voor dit bedrijventerrein. Het klopt dat de hal groot is in vergelijking met de woning, maar dat is ook logisch aangezien Het Ambacht primair een bedrijventerrein is. De beeldkwaliteit van het pand is representatief en zorgvuldig. Er zijn voldoende gevelopeningen, de reclame-uitingen zijn beperkt, het pand staat in dezelfde rooilijn als de aangrenzende panden, heeft een rustig kleur- en materiaalgebruik en kent een oriëntatie naar de openbare ruimte. Het pand steekt wat betreft beeldkwaliteit eerder in positieve zin af bij de directe omgeving dan in negatieve zin.
1.15 Reclamant stelt dat de ontwikkeling leidt tot ad hoc planologie zonder visie. Het afwijken van het bestemmingsplan is niet te rechtvaardigen en er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening	Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en een verklaring van geen bedenkingen, is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij beoordeling van de ingediende stukken zijn wij tot de conclusie gekomen dat er sprake is van een bouwplan dat een beperkte uitbreiding betreft van de bouw mogelijkheden, deze in lijn zijn met de mogelijkheden op de rest van Het Ambacht en dat de geplande bebouwing goed is ingepast in haar omgeving.
1.16 Reclamant stelt dat de bouwhoogte enorm hoog is, hoger dan de meeste direct aangrenzende gebouwen en te dicht bij de grens met de openbare weg.	De bouwhoogte van de hal is ca. 8 meter. Binnen het vigerende bestemmingsplan is op het ambacht de maximale bouwhoogte 12 meter. De gehanteerde grenzen zijn conform de bouwvlakken elders op het ambacht gehanteerd. Er is geen sprake van een grote afwijking ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden op de rest van Het Ambacht. Zie ook het antwoord op inspraakreactie 1.1.
1.17 Reclamant houdt zich het recht voor de zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.	Een mogelijke aanvulling van een zienswijze buiten de daarvoor gestelde termijn zal niet inhoudelijk worden behandeld daar deze buiten de termijn (zoals bepaald in afdeling 3.4 Awb, specifiek artikel 3:16 Awb) is ingediend en daarmee niet voldoet aan het bepaalde in artikel 1:2 Awb.f. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de verklaring van geen bedenkingen, het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.
2. XXX Het Ambacht 6 3931 EZ Westervoort	

2.1	Reclamant stelt dat Het Ambacht al te vol (dicht op elkaar) gebouwd is.	Zie het gestelde onder 1.1.
2.2	Reclamant stelt dat er sprake is van een leegstand van circa 11%. Tevens wordt aangegeven dat het nog niet bekend is of verhuur een reële mogelijkheid betreft voor het pand. De gemeente moet zich rekenschap nemen van het risico bij dreigende overcapaciteit op het ontstaan van leegstand door de nieuwbouw. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient daarnaast te voorzien in een regionale behoefte. Wanneer de leegstand tot onaanvaardbare gevolgen kan leiden voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, kan dat een ruimtelijk relevant reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien. Reclamant stelt dat de betreffende motivering in de ruimtelijke onderbouwing ondeugdelijk is en dat om die reden medewerking aan de omgevingsvergunning onthouden moet worden.	Zie het gestelde onder 1.2
2.3	Reclamant geeft aan dat niet aan de doelstelling van het Streekplan Gelderland wordt voldaan. Het bouwplan draag niet bij aan een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte. Er zal sprake zijn van een onvermijdelijke leegstand en daardoor uiteindelijk verpaupering. Tevens geeft reclamant aan dat er sprake is van een verdere verrommeling en verstening van de omgeving, welke zich juist ter plaatse kenmerkt door enige kleinschaligheid van bedrijfsbebouwing.	Zie het gestelde onder 1.3
2.4	Reclamant stelt dat er geen sprake is van een bevordering van een kwalitatief woonbeleid en optimalisering van bestaand bebouwd gebied. Het woongenot van de reclamant zal door de nieuwbouwplannen worden aangetast. Daarnaast ondervinden diens directe burens zeer veel overlast van de hoogte en achterbouw gelegen buiten het bouwvak.	Zie het gestelde onder 1.4, 1.5 en 1.6
2.5	Reclamant stelt dat er slechts een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Het is zeer de vraag of op basis van dat onderzoek geconcludeerd mag worden dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor het beoogde bouwplan. Het oorspronkelijke bedrijfspand werd gebruikt voor onderhoud en verkoop van personenauto's, vrachtauto's en automaterialen en voor stalling en opslag. Betreffende bedrijfsvoering impliceert een verhoogd risico op bodemvervuiling.	Zie het gestelde onder 1.7
2.6	Reclamant acht de parkeerbehoefte en verkeerssituatie onvoldoende onderbouwd. Onduidelijk is waarvoor de ruimte wordt verhuurd en opdeling in meerdere units is mogelijk. De toegepaste parkeernorm dient hoger te worden vastgesteld.	Zie het gestelde onder 1.8

2.7	Reclamant geeft aan dat een bedrijf met zwaar vrachtverkeer zich kan vestigen op het terrein. Dit zal leiden tot een cumulatie van geluidsoverlast en verkeersproblemen.	Zie het gestelde onder 1.9
2.8	Reclamant geeft aan dat parkeren aan de straatzijde veel extra verkeersbewegingen oplevert. Daarnaast wordt veel te dicht bij de grens met de openbare weg gebruikt. Dit gaat ten koste van het gebruik van de openbare weg. Door de aanleg van de parkeerplaatsen aan de straatzijde zullen direct omwonenden naar alle waarschijnlijkheid veel overlast van extra verkeersbewegingen, inschijnende koplampen ondervinden. Parkeren in het groen of achter het gebouw zou de voorkeur moeten hebben.	Zie het gestelde onder 1.10
2.9	Reclamant houdt zich het recht voor de zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.	Zie het gestelde onder 1.17
		De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de verklaring van geen bedenkingen, het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.
3.	Xxxx Het Ambacht 13-15 6931EZ Westervoort	
3.1	Reclamant stelt dat Het Ambacht al te vol (dicht op elkaar) gebouwd is.	Zie het gestelde onder 1.1
3.2	Reclamant stelt dat er sprake is van een leegstand van circa 11%. Tevens wordt aangegeven dat het nog niet bekend is of verhuur een reële mogelijkheid betreft voor het pand. De gemeente moet zich rekenschap nemen van het risico bij dreigende overcapaciteit op het ontstaan van leegstand door de nieuwbouw. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient daarnaast te voorzien in een regionale behoefte. Wanneer de leegstand tot onaanvaardbare gevolgen kan leiden voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, kan dat een ruimtelijk relevant reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien. Reclamant stelt dat de betreffende motivering in de ruimtelijke onderbouwing ondeugdelijk is en dat om die reden medewerking aan de omgevingsvergunning onthouden moet worden.	Zie het gestelde onder 1.2
3.3	Reclamant geeft aan dat niet aan de doelstelling van het Streekplan Gelderland wordt voldaan. Het bouwplan draag niet bij aan een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte. Er zal sprake zijn van een onvermijdelijke leegstand en daardoor uiteindelijk verpaupering. Tevens geeft reclamant aan dat er sprake is van een verdere verrommeling en verstening van de omgeving, welke zich juist ter plaatse kenmerkt door enige	Zie het gestelde onder 1.3

kleinschaligheid van bedrijfsbebouwing.

- 3.4 Reclamant stelt dat er geen sprake is van een bevordering van een kwalitatief woonbeleid en optimalisering van bestaand bebouwd gebied. Het woon/werkgenot van de reclamant zal door de nieuwbouwplannen worden aangetast. Daarnaast ondervinden diens directe burens zeer veel overlast van de hoogte en achterbouw gelegen buiten het bouwvak.
- 3.5 Reclamant stelt dat het woongenot zeer wordt aangetast wat zal resulteren in een forse waardevermindering en vervolgens zal leiden tot onvermijdelijke leegstand.
- 3.6 Reclamant stelt dat er slechts een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Het is zeer de vraag of op basis van dat onderzoek geconcludeerd mag worden dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor het beoogde bouwplan. Het oorspronkelijke bedrijfspand werd gebruikt voor onderhoud en verkoop van personenauto's, vrachtauto's en automaterialen en voor stalling en opslag. Betreffende bedrijfsvoering impliceert een verhoogd risico op bodemvervuiling.
- 3.7 Reclamant acht de parkeerbehoefte en verkeerssituatie onvoldoende onderbouwd. Onduidelijk is waarvoor de ruimte wordt verhuurd en opdeling in meerdere units is mogelijk. De toegepaste parkeernorm dient hoger te worden vastgesteld.
- 3.8 Reclamant geeft aan dat een bedrijf met zwaar vrachtverkeer zich kan vestigen op het terrein. Dit zal leiden tot een cumulatie van geluidsoverlast en verkeersproblemen.
- 3.9 Reclamant geeft aan dat parkeren aan de straatzijde veel extra verkeersbewegingen oplevert. Daarnaast wordt veel te dicht bij de grens met de openbare weg gebruikt. Dit gaat ten koste van het gebruik van de openbare weg. Door de aanleg van de parkeerplaatsen aan de straatzijde zullen direct omwonenden naar alle waarschijnlijkheid veel overlast van extra verkeersbewegingen, inschijnende koplampen ondervinden. Parkeren in het groen of achter het gebouw zou de voorkeur moeten hebben.
- 3.10 Reclamant houdt zich het recht voor de zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.

Zie het gestelde onder 1.4 en 1.6

Zie het gestelde onder 1.4, 1.5 en 1.6

Zie het gestelde onder 1.7

Zie het gestelde onder 1.8

Zie het gestelde onder 1.9

Zie het gestelde onder 1.10

Zie het gestelde onder 1.17

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de verklaring van

geen bedenkingen, het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.

4. Xxxx
Het Ambacht 9
6931EZ Westervoort

4.1 Reclamant stelt dat Het Ambacht al te vol (dicht op elkaar) gebouwd is.

Zie het gestelde onder 1.1

4.2 Reclamant stelt dat er sprake is van een leegstand van circa 11%. Tevens wordt aangegeven dat het nog niet bekend is of verhuur een reële mogelijkheid betreft voor het pand. De gemeente moet zich rekenschap nemen van het risico bij dreigende overcapaciteit op het ontstaan van leegstand door de nieuwbouw. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient daarnaast te voorzien in een regionale behoefte. Wanneer de leegstand tot onaanvaardbare gevolgen kan leiden voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, kan dat een ruimtelijk relevant reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien. Reclamant stelt dat de betreffende motivering in de ruimtelijke onderbouwing ondeugdelijk is en dat om die reden medewerking aan de omgevingsvergunning onthouden moet worden.

Zie het gestelde onder 1.2

4.3 Reclamant geeft aan dat niet aan de doelstelling van het Streekplan Gelderland wordt voldaan. Het bouwplan draag niet bij aan een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte. Er zal sprake zijn van een onvermijdelijke leegstand en daardoor uiteindelijk verpaupering. Tevens geeft reclamant aan dat er sprake is van een verdere verrommeling en verstening van de omgeving, welke zich juist ter plaatse kenmerkt door enige kleinschaligheid van bedrijfsbebouwing.

Zie het gestelde onder 1.3

4.4 Reclamant stelt dat er geen sprake is van een bevordering van een kwalitatief woonbeleid en optimalisering van bestaand bebouwd gebied. Het woon/werkgenot van de reclamant zal door de nieuwbouwplannen worden aangetast. Daarnaast ondervinden diens directe burens zeer veel overlast van de hoogte en achterbouw gelegen buiten het bouwvak.

Zie het gestelde onder 1.4, 1.5 en 1.6

4.5 Reclamant stelt dat er slechts een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Het is zeer de vraag of op basis van dat onderzoek geconcludeerd mag worden dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor het beoogde bouwplan. Het oorspronkelijke bedrijfspand werd gebruikt voor onderhoud en verkoop van personenauto's, vrachtauto's en automaterialen en voor stalling en opslag. Betreffende bedrijfsvoering impliceert een verhoogd risico op bodemvervuiling.

Zie het gestelde onder 1.7

4.6	Reclamant acht de parkeerbehoefte en verkeerssituatie onvoldoende onderbouwd. Onduidelijk is waarvoor de ruimte wordt verhuurd en opdeling in meerdere units is mogelijk. De toegepaste parkeernorm dient hoger te worden vastgesteld.	Zie het gestelde onder 1.8
4.7	Reclamant geeft aan dat een bedrijf met zwaar vrachtverkeer zich kan vestigen op het terrein. Dit zal leiden tot een cumulatie van geluidsoverlast en verkeersproblemen.	Zie het gestelde onder 1.9
4.8	Reclamant geeft aan dat parkeren aan de straatzijde veel extra verkeersbewegingen oplevert. Daarnaast wordt veel te dicht bij de grens met de openbare weg gebruikt. Dit gaat ten koste van het gebruik van de openbare weg. Door de aanleg van de parkeerplaatsen aan de straatzijde zullen direct omwonenden naar alle waarschijnlijkheid veel overlast van extra verkeersbewegingen, inschijnende koplampen ondervinden. Parkeren in het groen of achter het gebouw zou de voorkeur moeten hebben.	Zie het gestelde onder 1.10
4.9	Reclamant houdt zich het recht voor de zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.	Zie het gestelde onder 1.17
		De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de verklaring van geen bedenkingen, het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.
5.	XXX Het Ambacht 42 6931EZ Westervoort	
5.1	Reclamant stelt dat Het Ambacht al te vol (dicht op elkaar) gebouwd is.	Zie het gestelde onder 1.1
5.2	Reclamant stelt dat er sprake is van een leegstand van circa 11%. Tevens wordt aangegeven dat het nog niet bekend is of verhuur een reële mogelijkheid betreft voor het pand. De gemeente moet zich rekenschap nemen van het risico bij dreigende overcapaciteit op het ontstaan van leegstand door de nieuwbouw. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient daarnaast te voorzien in een regionale behoefte. Wanneer de leegstand tot onaanvaardbare gevolgen kan leiden voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, kan dat een ruimtelijk relevant reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien. Reclamant stelt dat de betreffende motivering in de ruimtelijke onderbouwing ondeugdelijk is en dat om die reden medewerking aan de omgevingsvergunning onthouden moet worden.	Zie het gestelde onder 1.2

5.3	Reclamant geeft aan dat niet aan de doelstelling van het Streekplan Gelderland wordt voldaan. Het bouwplan draag niet bij aan een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte. Er zal sprake zijn van een onvermijdelijke leegstand en daardoor uiteindelijk verpaupering. Tevens geeft reclamant aan dat er sprake is van een verdere verrommeling en verstening van de omgeving, welke zich juist ter plaatse kenmerkt door enige kleinschaligheid van bedrijfsbebouwing.	Zie het gestelde onder 1.3
5.4	Reclamant stelt dat er geen sprake is van een bevordering van een kwalitatief woonbeleid en optimalisering van bestaand bebouwd gebied. Het woon/werkgenot van de reclamant zal door de nieuwbouwplannen worden aangetast. Daarnaast ondervinden diens directe burens zeer veel overlast van de hoogte en achterbouw gelegen buiten het bouwvak.	Zie het gestelde onder 1.4, 1.5 en 1.6
5.5	Reclamant stelt dat er slechts een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Het is zeer de vraag of op basis van dat onderzoek geconcludeerd mag worden dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor het beoogde bouwplan. Het oorspronkelijke bedrijfspand werd gebruikt voor onderhoud en verkoop van personenauto's, vrachtauto's en automaterialen en voor stalling en opslag. Betreffende bedrijfsvoering impliceert een verhoogd risico op bodemvervuiling.	Zie het gestelde onder 1.7
5.6	Reclamant acht de parkeerbehoefte en verkeerssituatie onvoldoende onderbouwd. Onduidelijk is waarvoor de ruimte wordt verhuurd en opdeling in meerdere units is mogelijk. De toegepaste parkeernorm dient hoger te worden vastgesteld.	Zie het gestelde onder 1.8
5.7	Reclamant geeft aan dat een bedrijf met zwaar vrachtverkeer zich kan vestigen op het terrein. Dit zal leiden tot een cumulatie van geluidsoverlast en verkeersproblemen.	Zie het gestelde onder 1.9
5.8	Reclamant geeft aan dat parkeren aan de straatzijde veel extra verkeersbewegingen oplevert. Daarnaast wordt veel te dicht bij de grens met de openbare weg gebruikt. Dit gaat ten koste van het gebruik van de openbare weg. Door de aanleg van de parkeerplaatsen aan de straatzijde zullen direct omwonenden naar alle waarschijnlijkheid veel overlast van extra verkeersbewegingen, inschijnende koplampen ondervinden. Parkeren in het groen of achter het gebouw zou de voorkeur moeten hebben.	Zie het gestelde onder 1.10
5.9	Reclamant houdt zich het recht voor de zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.	Zie het gestelde onder 1.17

		De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de verklaring van geen bedenkingen, het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.
6.	XXX Het Ambacht 10c 6931EZ Westervoort	
6.1	Reclamant stelt dat Het Ambacht al te vol (dicht op elkaar) gebouwd is.	Zie het gestelde onder 1.1
6.2	Reclamant stelt dat er sprake is van een leegstand van circa 11%. Tevens wordt aangegeven dat het nog niet bekend is of verhuur een reële mogelijkheid betreft voor het pand. De gemeente moet zich rekenschap nemen van het risico bij dreigende overcapaciteit op het ontstaan van leegstand door de nieuwbouw. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient daarnaast te voorzien in een regionale behoefte. Wanneer de leegstand tot onaanvaardbare gevolgen kan leiden voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, kan dat een ruimtelijk relevant reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien. Reclamant stelt dat de betreffende motivering in de ruimtelijke onderbouwing ondeugdelijk is en dat om die reden medewerking aan de omgevingsvergunning onthouden moet worden.	Zie het gestelde onder 1.2
6.3	Reclamant geeft aan dat niet aan de doelstelling van het Streekplan Gelderland wordt voldaan. Het bouwplan draag niet bij aan een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte. Er zal sprake zijn van een onvermijdelijke leegstand en daardoor uiteindelijk verpaupering. Tevens geeft reclamant aan dat er sprake is van een verdere verrommeling en verstening van de omgeving, welke zich juist ter plaatse kenmerkt door enige kleinschaligheid van bedrijfsbebouwing.	Zie het gestelde onder 1.3
6.4	Reclamant stelt dat er geen sprake is van een bevordering van een kwalitatief woonbeleid en optimalisering van bestaand bebouwd gebied. Het woon/werkgenot van de reclamant zal door de nieuwbouwplannen worden aangetast. Daarnaast ondervinden diens directe burens zeer veel overlast van de hoogte en achterbouw gelegen buiten het bouwvak.	Zie het gestelde onder 1.4, 1.5 en 1.6
6.5	Reclamant stelt dat het woongenot zeer wordt aangetast wat zal resulteren in een forse waardevermindering van de bedrijfswoning en bedrijfspand welke vervolgens zal leiden tot onvermijdelijke leegstand. Reclamant stelt tevens dat er zeer veel hinder ondervonden gaat worden in verband met te weinig parkeerplaatsen.	Binnen het huidige planologisch regime is reeds een gebouw van 12 meter hoog mogelijk over bijna de gehele lengte van het perceel grenzend aan het perceel van reclamant gelegen. De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats aan het deel dat niet grenst aan het perceel van reclamant. Gezien de hoogte van het pand en de plek van de uitbreiding is er beperkte

	Reclamant stelt dat door de hoogte van het pand de privacy wordt aangetast en dat de tuin geen zonlicht meer zal krijgen.	belemmering van het gebouw ten aanzien van lichtinval. De hal van 8 meter hoogte op de voorgestelde positie op de kavel is wat betreft maat en schaal gangbaar voor een bedrijventerrein als Het Ambacht en stedenbouwkundig gezien dan ook passend. Zie ook het antwoord op inspraakreactie 1.1, 1.3, 1.4 en 1.5. Wat betreft het aantal parkeerplaatsen zie het antwoord op inspraakreactie 1.8.
6.6	Reclamant stelt dat er slechts een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Het is zeer de vraag of op basis van dat onderzoek geconcludeerd mag worden dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor het beoogde bouwplan. Het oorspronkelijke bedrijfspand werd gebruik voor onderhoud en verkoop van personenauto's, vrachtauto's en automaterialen en voor stalling en opslag. Betreffende bedrijfsvoering impliceert een verhoogd risico op bodemvervuiling.	Zie het gestelde onder 1.7
6.7	Reclamant acht de parkeerbehoefte en verkeerssituatie onvoldoende onderbouwd. Onduidelijk is waarvoor de ruimte wordt verhuurd en opdeling in meerdere units is mogelijk. De toegepaste parkeernorm dient hoger te worden vastgesteld.	Zie het gestelde onder 1.8
6.8	Reclamant geeft aan dat een bedrijf met zwaar vrachtverkeer zich kan vestigen op het terrein. Dit zal leiden tot een cumulatie van geluidsoverlast en verkeersproblemen.	Zie het gestelde onder 1.9
6.9	Reclamant geeft aan dat parkeren aan de straatzijde veel extra verkeersbewegingen oplevert. Daarnaast wordt veel te dicht bij de grens met de openbare weg gebruikt. Dit gaat ten koste van het gebruik van de openbare weg. Door de aanleg van de parkeerplaatsen aan de straatzijde zullen direct omwonenden naar alle waarschijnlijkheid veel overlast van extra verkeersbewegingen, inschijnende koplampen ondervinden. Parkeren in het groen of achter het gebouw zou de voorkeur moeten hebben.	Zie het gestelde onder 1.10
6.10	Reclamant houdt zich het recht voor de zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.	Zie het gestelde onder 1.17
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de verklaring van geen bedenkingen, het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.		
7.	XXX Het Ambacht 10	

Postcode Westervoort

- | | | |
|-----|--|---|
| 7.1 | Reclamant stelt dat Het Ambacht al te vol (dicht op elkaar) gebouwd is. | Zie het gestelde onder 1.1 |
| 7.2 | Reclamant stelt dat er sprake is van een leegstand van circa 11%. Tevens wordt aangegeven dat het nog niet bekend is of verhuur een reële mogelijkheid betreft voor het pand. De gemeente moet zich rekenschap nemen van het risico bij dreigende overcapaciteit op het ontstaan van leegstand door de nieuwbouw. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient daarnaast te voorzien in een regionale behoefte. Wanneer de leegstand tot onaanvaardbare gevolgen kan leiden voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, kan dat een ruimtelijk relevante reden zijn om van nieuwe ontwikkelingen af te zien. Reclamant stelt dat de betreffende motivering in de ruimtelijke onderbouwing ondeugdelijk is en dat om die reden medewerking aan de omgevingsvergunning onthouden moet worden. | Zie het gestelde onder 1.2 |
| 7.3 | Reclamant geeft aan dat niet aan de doelstelling van het Streekplan Gelderland wordt voldaan. Het bouwplan draagt niet bij aan een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte. Er zal sprake zijn van een onvermijdelijke leegstand en daardoor uiteindelijk verpaupering. Tevens geeft reclamant aan dat er sprake is van een verdere verrommeling en verstening van de omgeving, welke zich juist ter plaatse kenmerkt door enige kleinschaligheid van bedrijfsbebouwing. | Zie het gestelde onder 1.3 |
| 7.4 | Reclamant stelt dat er geen sprake is van een bevordering van een kwalitatief woonbeleid en optimalisering van bestaand bebouwd gebied. Het woon/werkgenot van de reclamant zal door de nieuwbouwplannen worden aangetast. Daarnaast ondervinden diens directe burens zeer veel overlast van de hoogte en achterbouw gelegen buiten het bouwvak. | Zie het gestelde onder 1.4, 1.5 en 1.6 |
| 7.5 | Reclamant stelt dat het woongenot zeer wordt aangetast wat zal resulteren in een forse waardevermindering van de bedrijfswoning en bedrijfspand welke vervolgens zal leiden tot onvermijdelijke leegstand.

Reclamant stelt tevens dat er zeer veel hinder ondervonden gaat worden in verband met te weinig parkeerplaatsen.

Reclamant stelt dat door de hoogte van het pand de privacy wordt aangetast en dat de tuin geen zonlicht meer zal krijgen.

Reclamant stelt dat het woongenot af zal nemen als gevolg van geluidshinder. | Zie het gestelde onder 1.1, 1.3, 1.4, 1.8, 1.9 en 6.5 |

7.6	Reclamant stelt dat er slechts een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Het is zeer de vraag of op basis van dat onderzoek geconcludeerd mag worden dat vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor het beoogde bouwplan. Het oorspronkelijke bedrijfspannd werd gebruik voor onderhoud en verkoop van personenauto's, vrachtauto's en automaterialen en voor stalling en opslag. Betreffende bedrijfsvoering impliceert een verhoogd risico op bodemvervuiling.	Zie het gestelde onder 1.7
7.7	Reclamant acht de parkeerbehoefte en verkeerssituatie onvoldoende onderbouwd. Onduidelijk is waarvoor de ruimte wordt verhuurd en opdeling in meerdere units is mogelijk. De toegepaste parkeernorm dient hoger te worden vastgesteld.	Zie het gestelde onder 1.8
7.8	Reclamant geeft aan dat een bedrijf met zwaar vrachtverkeer zich kan vestigen op het terrein. Dit zal leiden tot een cumulatie van geluidsoverlast en verkeersproblemen.	Zie het gestelde onder 1.9
7.9	Reclamant geeft aan dat parkeren aan de straatzijde veel extra verkeersbewegingen oplevert. Daarnaast wordt veel te dicht bij de grens met de openbare weg gebruikt. Dit gaat ten koste van het gebruik van de openbare weg. Door de aanleg van de parkeerplaatsen aan de straatzijde zullen direct omwonenden naar alle waarschijnlijkheid veel overlast van extra verkeersbewegingen, inschijnende koplampen ondervinden. Parkeren in het groen of achter het gebouw zou de voorkeur moeten hebben.	Zie het gestelde onder 1.10
7.10	Reclamant houdt zich het recht voor de zienswijze in een later stadium aan te vullen of te wijzigen.	Zie het gestelde onder 1.17
		De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de verklaring van geen bedenkingen, het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.

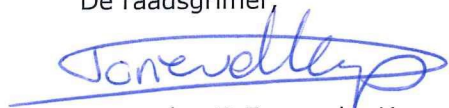
Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van de verklaring van geen bedenkingen, het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van Westervoort d.d. 28 september 2015.

Mij bekend,

De raadsgriffier,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D.E. van der Kamp', is written over a horizontal line.

mevr. drs. D.E. van der Kamp