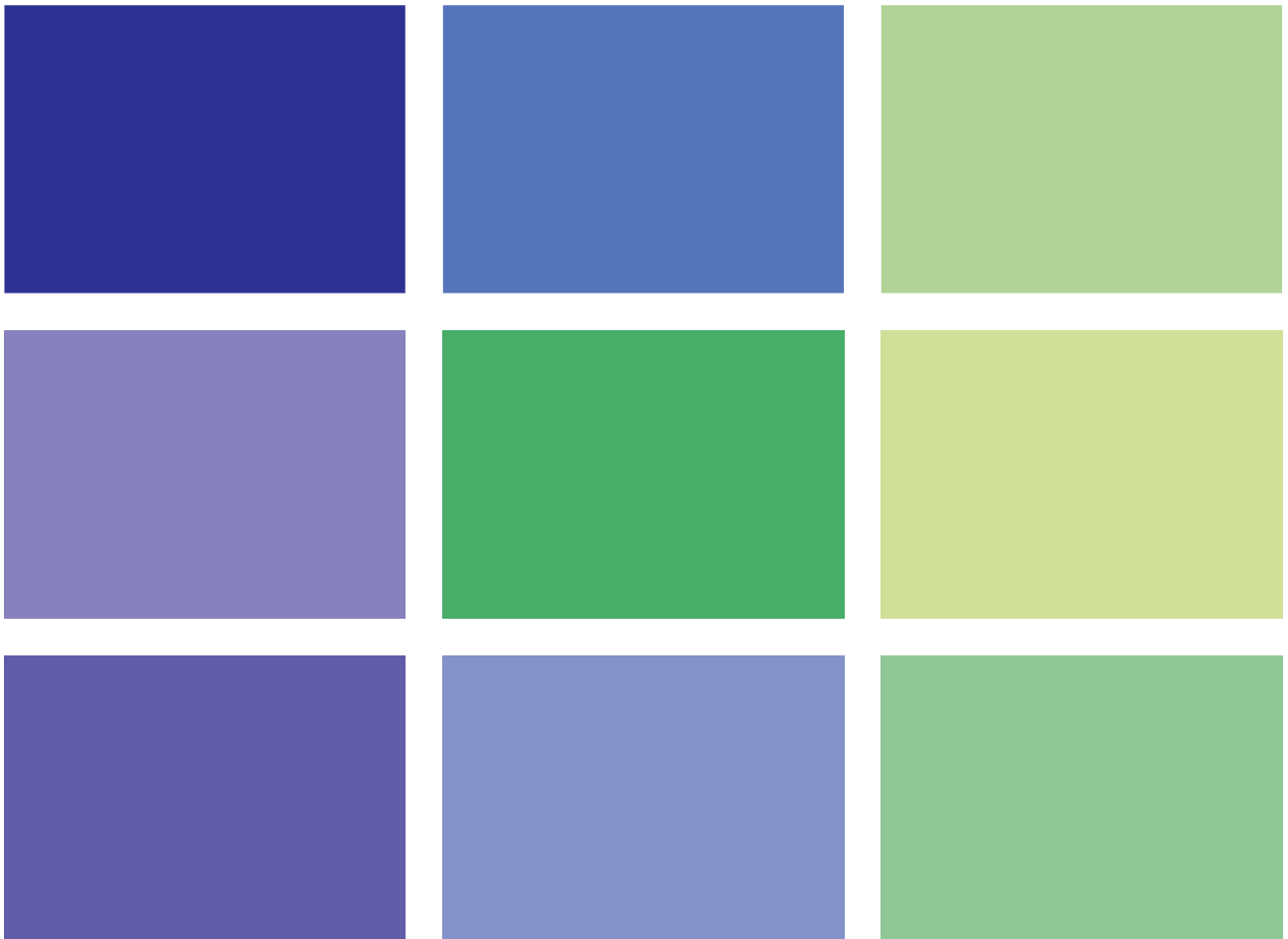


Nota zienswijzen en technische aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan Kern Vuren

Gemeente Lingewaal



Nota zienswijzen en technische aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan Kern Vuren

Gemeente Lingewaal

Datum:

juni 2012

Projectgegevens:

NZW02-LIG00016-02C

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonen.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Zienswijzen 1 t/m 5	4
2.3	Zienswijzen 6 t/m 8 (Dorpsstraat 4-6)	8
3	Reactie vooroverleg	31
3.1	Algemeen	31
3.2	Reactie vooroverleg	31
4	Technische aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Kern Vuren	33

1 Inleiding

Voor u ligt de Nota zienswijzen en technische aanpassingen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Vuren' van de gemeente Lingewaal. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 januari 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen.

Er zijn 7 zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan 'Kern Vuren'. Daarnaast is een aantal reacties ingediend in het kader van de ter-visie-legging van de ontwerp-omgevingsvergunning voor het project aan de Dorpsstraat 4-6. Om dit project mogelijk te maken wordt een afzonderlijke procedure doorlopen, maar het project is ook in het bestemmingsplan 'Kern Vuren' opgenomen. De gemeente Lingewaal streeft naar een volledig bestemmingsplan waarbij alle zienswijzen van belanghebbenden gericht op het project aan de Dorpsstraat 4-6 zijn afgewogen. Om die reden zijn de zienswijzen in het kader van de omgevingsvergunning tevens beschouwd als zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord. Verder is in hoofdstuk 3 een reactie uit het vooroverleg samengevat en van een reactie voorzien, omdat deze abusievelijk niet in de Nota inspraak en vooroverleg is opgenomen. Hoofdstuk 4 bevat de technische aanpassingen die zijn aangebracht in het bestemmingsplan Kern Vuren.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

2 Zienswijzen

2.1 Algemeen

In totaal zijn 7 schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Vuren'. De volgende reactie van een instantie en zienswijzen zijn ingediend:

1. Veiligheidsregio Gelderland-Zuid, sector Brandweer, Postbus 1120, 6501 BC Nijmegen
ingekomen op 6 februari 2012, registratienummer 947;
2. ingekomen op 20 februari 2012, registratienummer 1031;
3. ingekomen op 29 februari 2012, registratienummer 1108;
4. verzonden en ontvangen per mail op 28 februari 2012, ingeboekt op 29 februari 2012, registratienummer 1101;
5. ingekomen op 1 maart 2012, registratienummer 1115;
6. ingekomen op 28 februari 2012, registratienummer 1250;
7. ingekomen op 29 februari 2012, ingeboekt op 1 maart 2012, registratienummer 1114.

De zienswijzen onder nummer 6 en nummer 7 hebben (deels) betrekking op het bouwplan aan de Dorpsstraat 4-6, waarvoor gelijktijdig een procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning wordt doorlopen. Twee andere personen hebben ook een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning voor de Dorpsstraat 4-6, maar niet tegen het bestemmingsplan 'Kern Vuren'. Omdat de ontwikkeling aan de Dorpsstraat 4-6 in het bestemmingsplan is opgenomen, is deze zienswijze tevens beschouwd als een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan. In het kader van de procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning is de volgende zienswijze naar voren gebracht:

8. zienswijze ingediend op 28 februari 2012, registratienummer 1130.

De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord. In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de zienswijzen onder nummer 1 t/m 5.

Paragraaf 2.3 betreft de zienswijzen 6 t/m 8, die (deels) zijn gericht op de ontwikkeling aan de Dorpsstraat 4-6.

2.2 Zienswijzen 1 t/m 5

2.2.1 Veiligheidsregio Gelderland-Zuid, sector Brandweer

Reactie

Omdat de vaststelling van dit plan weinig tot geen relevante (negatieve) effecten zal hebben op de externe veiligheidsrisico's, wordt door indiener geen gebruik gemaakt van haar adviesrecht.

Beantwoording

Niet van toepassing.

Aanpassing

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.2 [Indiener zienswijze 2]

Reactie

Indieners zijn het niet eens met de breedte van de bouwvlakken op de percelen Redoute 5 en 7. In het vigerende bestemmingsplan 'Vuren-west' konden hoofdgebouwen worden gebouwd tot 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen, wat neer komt op een breedte van 14 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan klopte deze breedte voor Redoute 5 aardig, maar Voor Redoute 7 is toen al een inspraakreactie ingediend. Nu blijkt juist het bouwvlak van Redoute 5 te zijn versmald. Door deze wijziging van het bestemmingsplan valt nu circa 40 m² aan bebouwing buiten het bouwvlak, waarmee de mogelijkheden voor uitbreiding van bijgebouwen worden verminderd. Daarbij maken de delen buiten het bouwvlak qua functie duidelijke deel uit van het hoofdgebouw (bijkeuken, slaapkamer, gang/wc).

Indieners zijn van mening dat het deel buiten het bouwvlak ook niet past binnen het begrip bijgebouw, aangezien de bebouwing duidelijk deel uitmaakt van de woning en dus als één hoofdgebouw moet worden gezien. Ook de aanwezige bouwhoogte van 6,05 meter past niet binnen de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen in het ontwerpbestemmingsplan, die op 5 meter is gelegd. Indieners verzoeken dan ook weer bouwvlakken op te nemen met een breedte van 14 meter.

Beantwoording

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de situatie nogmaals gezien. Geconcludeerd is, dat noch met de regeling in het voorontwerpbestemmingsplan, noch met de regeling in het ontwerpbestemmingsplan sprake was van een bevredigende oplossing waarin op beide percelen vergelijkbare mogelijkheden golden.

Gezien de grootte van de percelen is het ruimtelijk gezien aanvaardbaar dat de bouwvlakken worden vergroot. De bouwvlakken worden dan ook aangepast, waarbij ze op een afstand van drie meter van beide zijdelingse perceelsgrenzen worden gelegd. Hiermee worden de rechten uit het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd. Overigens worden uit oogpunt van rechtsgelijkheid ook de bouwvlakken op de naastgelegen (en vergelijkbare) percelen Redoute 1 en 3 via een ambtshalve aanpassing op dezelfde wijze vergroot.

Aanpassing

- De bouwvlakken op de percelen Redoute 5 en 7 zijn verbreed tot een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.2.3 [Indiener zienswijze 3]

Reactie

Indiener geeft aan dat het ontwerpplan voor het perceel Gaalwaard 14 voorziet in een maximaal bebouwd oppervlak van 287 m² aan gebouwen. Het bebouwingsoppervlak van de woning is al 200 m² en hier strak omheen is het bouwvlak gelegd. Eventuele uitbreidingen van het hoofdgebouw kunnen dan alleen in de vorm van bijgebouwen buiten het bouwvlak. Indiener ziet dit als een onredelijke beperking en verzoeken het bouwvlak ruimer in te tekenen, zodat de eigenaren ook de mogelijkheid krijgen een uitbreiding direct aansluitend aan het hoofdgebouw te realiseren.

Beantwoording

Voor het bouwvlak rond het hoofdgebouw is het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen, waarbij in het noordelijke deel van het bouwvlak al een hoekje extra binnen het bouwvlak is opgenomen. Een uitbreiding aansluitend aan het hoofdgebouw is, net als in het vigerende bestemmingsplan, nog altijd mogelijk in de vorm van een aan- of uitbouw. Aan- en uitbouwen (zoals serres, bijkeukens en aan het hoofdgebouw vastgebouwde garages) vallen namelijk onder het begrip voor 'bijgebouwen' en zijn daardoor ook buiten het bouwvlak toegestaan. Hierbij moet uiteraard wel worden voldaan aan de regels voor bijgebouwen, wat onder meer betekent dat de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter.

Gezien de grootte van het aanwezige hoofdgebouw (circa 200 m²) en de toegestane hoeveelheid bebouwing op het perceel (287 m²) zijn er voldoende mogelijkheden om buiten het bouwvlak uitbreidingen van de woning te realiseren. Op het perceel van indieners is al een vrijstaand bijgebouw van circa 58 m² aanwezig, wat betekent dat nog circa 32 m² kan worden bijgebouwd. Er is geen reden om deze bouw mogelijkheden (die zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan) te verruimen, mede in relatie tot de buitendijkse ligging van de percelen. Bovendien heeft indiener nog de mogelijkheden die gelden voor vergunningvrij bouwen op het achtererfgebied (zie ook reactie zienswijze 4).

Aanpassing

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.4 [Indiener zienswijze 4]**Reactie**

- a Indiener geeft aan dat de oppervlakte van de woning aan de Gaalwaard 18 geen 147 m², maar 137,3 m² is.
- b Indiener meent dat het nieuwe bestemmingsplan een verslechtering betreft ten opzicht van het bestemmingsplan uit 2004 en is het daar niet meer eens. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kon op een perceel van 1.250 m² maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden gebouwd, terwijl een medewerkster van de gemeente zou hebben aangegeven dat nu zonder vergunning 30 m² aan bijgebouwen mag worden gebouwd met een bouwhoogte van 3 m.

Beantwoording

- a *De op de kaart aangegeven oppervlakte van 147 m² betreft niet de oppervlakte van de aanwezige woning binnen het bouwvlak, maar de oppervlakte aan bebouwing die op het volledige perceel van indiener (binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling') is toegestaan. Naast het aanwezige hoofdgebouw kan dus nog circa 10 m² worden bijgebouwd. Deze regeling komt overeen met de regeling in het vigerende bestemmingsplan.*
- b *Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor het bouwen van 100 m² aan bijgebouwen, ook niet via binnenplanse ontheffing. Voor het perceel zijn immers uitsluitend de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Tuinen' van toepassing, waarbij buiten het bouwvlak, ter plaatse van de bestemming 'Tuinen', met de aanduiding '+' een beperkte uitbreiding van de woning is toegestaan. In de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan wordt voor de oppervlakte verwezen naar een tabel in de bijlage bij de voorschriften, waarin per bouwperceel de totale oppervlakte aan gebouwen (hoofdgebouw en aanbouwen samen) is aangegeven. Deze tabel is één op één overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan, waarbij de oppervlaktes zijn aangeduid op de kaart. Het vigerende en het nieuwe bestemmingsplan bieden dus precies dezelfde bouwmogelijkheden voor het perceel Gaalwaard 18.*

Bovenop de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, heeft indiener nog de mogelijkheden die gelden voor vergunningvrij bouwen. Dit biedt indiener de mogelijkheid om op het achtererfgebied (het gebied aan de achterzijde en aan de zijkant van de woning, op minimaal 1 meter afstand van de voorgevel) bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) te realiseren. Binnen een afstand van 2,5 meter van de woning mogen gebouwen worden gebouwd tot een hoogte van 0,3 meter boven de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw met een maximum van 4 meter.

Buiten deze afstand mag nog maximaal 30 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Deze vergunningvrije mogelijkheden komen bovenop de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Indiener heeft hierdoor nog voldoende mogelijkheden voor uitbreiding van de bebouwing op zijn perceel.

Aanpassing

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.5 [Indiener zienswijze 5]**Reactie**

Indiener geeft aan dat het niet juist is dat het in 2004 gebouwde dierenverblijf en buitenberging wordt berekend als uitbreiding van de woning. Het in het bestemmingsplan opgenomen maximum bebouwd oppervlak geldt alleen voor de gronden gelegen binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Kern Vuren. Het dierenverblijf staat daarbuiten.

Beantwoording

Voor de duidelijkheid is besloten alle eigendommen van indiener op te nemen in één bestemmingsplan: het bestemmingsplan Buitengebied. Het kadastraal perceel met bijgebouw (dierenverblijf en buitenberging) was reeds in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Ook de percelen R 857, 896, 897 worden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De plangrens van het bestemmingsplan Kern Vuren wordt hierop aangepast.

2.3 Zienswijzen 6 t/m 8 (Dorpsstraat 4-6)

De indieners van zienswijzen 6, 7 en 8 hebben bezwaar gemaakt tegen de ontwikkeling die is voorzien op de percelen Dorpsstraat 4-6. Het project bestaat uit het bouwen van 22 appartementen met een publieke functie in de plint. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Vuren' is een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling aan de Dorpsstraat 4-6 ter visie gelegd op het gemeentehuis van de gemeente Lingewaal. Het project aan de Dorpsstraat 4-6 is voor de volledigheid meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Vuren'. Hiermee wordt gestreefd naar een actueel en volledig plan voor de lange termijn.

Gedurende de termijn van tervisielegging van beide ruimtelijke plannen hebben vijf insprekers een zienswijze ingediend tegen de aanvraag om omgevingsvergunning en/of het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Vuren'. In twee gevallen is sprake van een gelijkluidende reactie. Het gaat derhalve om drie inhoudelijk verschillende reacties. Deze drie zienswijzen worden in deze paragraaf behandeld. De zienswijzen die uitsluitend zijn ingediend in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning, zijn daarbij tevens beschouwd als zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er is daarnaast een aparte nota zienswijzen opgesteld inzake de aanvraag om omgevingsvergunning. De beantwoording in beide nota's is inhoudelijk hetzelfde.

Eén van de indieners van zienswijze 6 heeft tijdens een hoorzitting op 7 juni 2012 zijn zienswijze nader toegelicht. De hoorzitting heeft niet geleid tot nadere inzichten en leidt daarmee niet tot een aangepaste beantwoording van de zienswijze.

2.3.1 [Indieners zienswijze 6]

1 Feiten en procedure

A) Inspraak omwonenden

De bij dit project betrokken makelaar is vorig jaar, voor het indienen van de bouw aanvraag op 23 november 2011, reeds gestart met een reclamecampagne en de verkoop van de appartementen één en ander geeft de indruk dat dit voor de gemeente al een uitgemaakte zaak is "hoezo, inspraak, definitief bestemmingsplan, welstand en bouwvergunning" de deal lijkt al gesloten met de projectontwikkelaar in samenwerking met de woningbouwvereniging Kleurrijk Wonen, de directe omwonende negeert men.

Beantwoording

Het Centrumplan Vuren is het resultaat van een burgerinitiatief dat op 5 oktober 2009 is ingediend door de 'werkgroep Verontruste Vurenaren'. De gemeenteraad heeft op 18 februari 2010 het college van B&W opgedragen het Centrumplan nader uit te werken en te onderzoeken.

In de structuurvisie 'Het Manifest van Lingewaal' van de gemeente Lingewaal is, in lijn met het burgerinitiatief, beschreven dat door de leegstand van enkele panden aan de Dorpsstraat een rommelig beeld is ontstaan, dat steeds verder verpaupert. De gemeente is daarom van mening dat de herontwikkeling van de zuidwand van het plein

noodzakelijk is en stemt in met de herontwikkeling van deze locatie. De invulling van de ontwikkeling lag daarmee nog niet vast. Middels de informatieavond op 16 juni 2011 en de terinzagelegging van de plannen is een ieder de gelegenheid geboden om een reactie te geven op de voorgenomen ontwikkeling.

B) Voorontwerp bestemmingsplan

Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan was er over het project Dorpsstraat 4-6 officieel nog niets bekend, het college van B en W gebruikt dit argument in de beantwoording van de inspraakreactie tegen het voorontwerp bestemmingsplan door onder beantwoording nummer 10 te stellen dat men nog niet kan vooruitlopen op dit project omdat deze nog niet “definitief” zouden zijn. Men spreekt de verwachting uit dat deze plannen worden meegenomen in het onderhavige ontwerp, maar dat blijkt niet het geval te zijn.

Groot was dan ook de verbazing toen bleek dat tegelijkertijd met de inzagetermijn van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan, tevens een ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het project Dorpsstraat 4-6 was opgenomen. Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt duidelijk dat ten tijde van de beantwoording van de inspraakreactie dit project voldoende concrete vormen had aangenomen. Waarom de beantwoording van mijn inspraakreactie achterwege is gebleven, is mij daarom een raadsel. Ik acht dit in strijd met een zorgvuldige voorbereiding van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan en heb daarom de argumenten die ik in mijn inspraakreactie heb gebruikt, wederom in deze zienswijze opgenomen.

Beantwoording

Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan waren de plannen voor Dorpsstraat 4-6 nog volop in ontwikkeling. Er werden in die periode nog verschillende onderzoeken uitgevoerd, onder meer naar de akoestische situatie. Op basis van de onderzoeken en de beoordeling van de welstand is het ontwerp aangepast. Er is daarom voor gekozen om het plan mee te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Het project Dorpsstraat 4-6 is in de verbeelding en regels van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Om het project sneller mogelijk te maken, wordt een aparte procedure voor een omgevingsvergunning met projectafwijking gevoerd.

2 Voorgeschiedenis

De visie die in 1999 tijdens de herontwikkeling van het voormalig perceel van Winsen hoek Esdoornstraat / Dorpsstraat is ontwikkeld door het door de gemeente ingeschakeld stedenbouwkundig bureau om de toren van de hervormde kerk en de woontoren op de hoek Esdoornstraat / Dorpsstraat als hoogte markerend element van het centrum te laten dienen met daartussen lagere woningbouw en eventueel kleinschalige winkel/bedrijfsruimte een plan wat als 1^e fase ook zo is uitgevoerd wordt met project Dorpsstraat 4 en 6 eveneens overboord gezet ten gunst van BM ontwikkeling.

Beantwoording

Met de ontwikkeling van Dorpsstraat 4 en 6 wijkt de gemeente inderdaad af van het plan om alleen lagere woningbouw in dit deel van het centrum toe te staan. De gemeente wil met dit plan conform de huidige stedenbouwkundige inzichten, het dorpsplein en het centrum van Vuren markeren.

3 Planologische bezwaren

A) Procedurele en inhoudelijke strijd met het vigerende bestemmingsplan

Ik ben allereerst van mening dat de aanvraag en het ontwerp besluit in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan Kom Vuren 2000, dit betreft zowel de voorschriften inzake gebruik alsmede de bouwvoorschriften. De betreffende projectontwikkelaar is het kennelijk met mij eens, want op zowel pagina 1, onder het kopje “inleiding” als op pagina 2 onder het kopje “vigerend bestemmingsplan” blijkt dat de aanvraag in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en men ook geen gebruik kan maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5 lid 8 van het vigerende bestemmingsplan.

Het college probeert nu via de procedure van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 tot en met 3 Wabo dit project in te passen in het vigerende bestemmingsplan. Dat is naar mijn mening op zowel procedurele als inhoudelijke gronden onjuist.

Men kan dit plan helemaal niet planologisch inpassen omdat het destijds de wens is geweest van de planwetgever (de gemeenteraad) om het aantal woningen in het centrumgebied te maximaliseren. Uit zowel artikel 5 lid 3 dub d als de toelichting blijkt dat in het vigerende bestemmingsplan het aantal woningen op gronden met de bestemming “Centrumdoeleinden” niet meer dan 22 mag bedragen.

Teneinde tegemoet te komen aan eventuele toekomstige uitbreidingen, heeft de gemeenteraad het bepaalde in artikel 5 lid 8 opgenomen. Uit zowel de formulering van dit lid alsmede de verwerking ervan op de plankaart blijkt dat deze wijzigingsbevoegdheid uitputtend bedoeld is.

Beantwoording

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven, is het bouwplan voor 22 appartementen met in de plint een publieke functie inderdaad in strijd met het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Vuren 2000’. Van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ‘Kom Vuren’ kan geen gebruik worden gemaakt, omdat het bouwplan in meer dan 15 woningen voorziet. Het vigerende bestemmingsplan, dat is vastgesteld in 2000, is inmiddels verouderd. Met het nieuwe bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning wordt beoogd de regels aan te passen aan de huidige stedenbouwkundige inzichten. De Wabo (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°) biedt daarbij de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken met een omgevingsvergunning indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voorziet hierin.

B) Strijd met de bouwvoorschriften van artikel 5 lid 3 van het bestemmingsplan

De aanvraag is in strijd met het bepaalde in artikel 5 lid 1 van het vigerende bestemmingsplan. Hiervan kan niet worden afgeweken. Het is ook niet mogelijk om van de procedure van artikel 2.12 lid 1 sub a 1 tot en met 3 Wabo af te wijken omdat het doel van de planwetgever is geweest om binnen de bestemming “Centrumdoeleinden” op

de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, een maximale goothoogte van 6 resp. 9 meter aan te houden. Alleen binnen de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5 lid 8 is het mogelijk om enkele “accenten” een goot- en hoogte van maximaal 11 resp. 13,5 toe te staan. Gezien de uitdrukkelijke wens van de gemeenteraad om hoogbouw in het centrum tegen te gaan, is het niet mogelijk om van de genoemde Wabo procedure af te wijken van het vigerende plan. Daarnaast is de aanvraag in strijd met het bepaalde in artikel 5 lid 3 sub d van het bestemmingsplan, omdat er slechts maximaal 22 woningen op de gronden met de bestemming “Centrumdoeleinden” mogen worden gebouwd. Aan dat aantal is reeds voldaan en er kan via de genoemde Wabo procedure niet van worden afgeweken.

Ten slotte is er strijd met het bepaalde in artikel 5 lid 3 sub b, nu de voorgevelrooilijn van de appartementen buiten de voorgevelrooilijn van het bestemmingsplan ligt. Van deze regel kan niet worden afgeweken vanwege het gebruik van het woordje “uitsluitend” in artikel 5 lid 3 sub d.

Beantwoording

Zie antwoord 3 onder A.

C) Strijdig gebruik

De aanvraag is tevens in strijd met de opgenomen gebruiksbepalingen van het vigerende bestemmingsplan, welke niet door de genoemde Wabo procedure kan worden opgeheven. Ten eerste is er strijd met het bepaalde in artikel 5 lid 1 onder a van het vigerende bestemmingsplan. De aanvraag ziet namelijk op de bouw van 22 appartementen en een zorgcentrum. Bovendien is niet duidelijk wat men precies onder een zorgcentrum verstaat: men spreekt over een praktijk van fysiotherapie, maar dat is niet zeker.

Beantwoording

Zoals eerder vermeld is het bouwplan voor Dorpsstraat 4-6 inderdaad in strijd met het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Vuren’, zie hiervoor antwoord 3. onder A. De invulling voor de zorgfunctie in de plint van het gebouw ligt nog niet geheel vast. De onderhandelingen voor de bezetting van deze zorgplint is uiteindelijk in handen van de ontwikkelaar. Om deze reden is dit ook niet specifiek benoemd in de omgevingsvergunning.

4 De massa van het bouwwerk alsmede te verwachten luchtstromen

A) Bouwhoogte

Op deze locatie maak ik ernstig bezwaar tegen een bouwwerk met de voorgestelde afmetingen en vooral de hoogte hiervan 4 lagen is te hoog te domineren ten opzichte van de omringende bebouwing. Het gehele gebouw zal naar mijn mening veel te massaal ogen en worden ten opzichte van de bestaande bebouwing in het centrum van Vuren. Dat zal ook de reden zijn waarom de gemeenteraad destijds voor de hoogte en diepte maten van het nu vigerende bestemmingsplan heeft gekozen. Ik ben het daarom ook

niet eens met de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gesteld dat de uitstraling van het gebouw aan zou sluiten bij de huidige bebouwing. Dit heeft naar mijn mening niets met de kleur te maken, maar alles met de grootte van de beide gebouwen in zijn totaliteit. Dit is nu precies de hoogbouw die de gemeenteraad destijds niet wilde. De ontwikkelaar heeft hiernaar ten onrechte onvoldoende dan wel geen onderzoek gedaan, zeker bij inbreidingslocaties is het van groot belang om goed onderzoek te doen naar de inpassing en deze ook goed te motiveren. Beiden is hier niet gebeurd, waardoor de ruimtelijke onderbouwing ondeugdelijk en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

Door de beperkte beschikbare ruimte en de herstructureringsopgave van de gemeente Lingewaal voor het dorpsplein moet ruimte in de hoogte worden gewonnen. In het vigerende bestemmingsplan is daarom indertijd een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op deze locatie een bouwhoogte van 13,5 meter toe te staan. De bouwhoogte van vier lagen accentueert daarmee het dorpsplein, de centrale ruimte van Vuren. Door de architectuur van het gebouw past het gebouw goed in de omgeving. Er is daarbij naar het kleur- en materiaalgebruik gekeken, maar ook is het gebouw visueel in tweeën gesplitst en is de vierde bouwlaag naar achteren geplaatst. Op deze manier past het geheel qua maat en schaal beter in de omgeving.

B) Stedenbouwkundig beeld Dorpsstraat

Ik maak tenslotte bezwaar tegen het stedenbouwkundig beeld dat in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven. Er wordt gesteld dat er een verpauperde situatie is die er bij wijze van spreke naar snakt om vernieuwd en verfrist te worden. Ik ben van mening dat de kern van Vuren er in de toekomst beter kan uitzien dan nu het geval is, maar de situatie in de kern is ontstaan omdat niemand, ook de gemeente niet, zich heeft bekommerd om het voormalige gemeentehuis. Daardoor kon de achteruitgang ontstaan. Het is daarom niet terecht dat deze slechte staat nu wordt gebruikt ter rechtvaardiging van het onderhavige bouwplan.

Beantwoording

Het Centrumplan Vuren is het resultaat van een burgerinitiatief dat op 5 oktober 2009 is ingediend door de 'werkgroep Verontruste Vurenaren'. De gemeenteraad heeft op 18 februari 2010 het college van B&W opgedragen het Centrumplan nader uit te werken en te onderzoeken.

In de structuurvisie 'Het Manifest van Lingewaal' van de gemeente Lingewaal is, in lijn met het burgerinitiatief, beschreven dat door de leegstand van enkele panden aan de Dorpsstraat een rommelig beeld is ontstaan, dat steeds verder verpaupert. Een plek waar het dorp trots op zou moeten zijn, wordt zo een rotte plek waaraan iedereen zich ergert en waarvoor men zich schaamt. De gemeente is daarom van mening dat de herontwikkeling van de zuidwand van het plein noodzakelijk is en daaraan draagt onderhavig project bij. Met een goede invulling en passende herinrichting van het gebied is er voldoende potentie om het tot een gebied te maken waarop men weer trots is.

C) Ruimte voor dorpsplein

Het perceel is te klein waardoor een groot gedeelte van de open pleinruimte moet worden ingeleverd waardoor de bebouwing rond de open ruimte te dicht op elkaar komt en het ruimtelijk pleineffect verloren gaat, deze is nu al krap bemeten volgens de nieuwe situatie als getekend op blad 300b van CFC architecten wordt de maximale breedte van het plein ca. 14,5 m. inclusief parkeerstroken Mildijk 2,5 m. Dorpsstraat 5,5 m blijft over 6,5 m. waarop men activiteiten kan organiseren, hier kan men niet meer spreken van een plein.

Een locatie op het grotere perceel van de Kiviet in combinatie met het perceel van de oude kleuterschool is voor dit soort bouwwerken een betere keuze ook het uitzicht zal er beter zijn met zicht in de Molenlaan. Op de nu geplande locatie is het uitzicht aan de voorzijde het platte dak van de supermarkt en aan de achterzijde een rommelig uitzicht op zelf in elkaar geknutselde aanbouwen garages bergingen en hokken waar men niet vrolijk van wordt.

Beantwoording

De gevelrooilijn wordt inderdaad naar voren geschoven richting de Mildijk, waardoor het plein kleiner wordt. In het vigerende bestemmingsplan zijn wijzigingsmogelijkheden opgenomen om de ligging van de voorgevelrooilijn te verplaatsen. Met het nieuwe ontwerp wordt de gevelrooilijn van het naastgelegen pand doorgetrokken, waardoor continuïteit in het straatbeeld wordt gecreëerd. Het doel is om de ruimtelijke beleving en kwaliteit van het plein in samenhang met deze ontwikkeling in de toekomst te verbeteren. Inzake de pleinwerking (de beleving) is in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer verruimd. Het appartementencomplex is bovendien gericht op het dorpsplein en voorziet ook aan deze zijde de entree van de publieke functie in de plint. Men heeft in de toekomst vanaf de woonkamer en het balkon zicht op een nieuw dorpsplein met een aantrekkelijke verblijfsruimte. Ook voor het perceel van de Kiviet liggen nieuwe plannen voor herontwikkeling.

D) Luchtstromen

Gezien de voorgenomen hoogte en lengte van het bouwwerk en de overheersende zuidwesten wind die tegen de achterzijde van het gebouw botst met de daaruit voortvloeiende lucht wervelingen en tochtverschijnselen tussen de bebouwing kan er een onaangenaam klimaat rond mijn woning ontstaan en schade bij een storm.

Reactie:

Windhinder kan optreden op rondom hoge gebouwen. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke planning windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. Een windhinder onderzoek wordt in de praktijk uitgevoerd voor gebouwen met hoogte vanaf 20-30 meter. In de NEN 8100 (Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) hanteert men een hoogte vanaf 15 meter. Onder die bouwhoogte is geen sprake van (aantoonbare) effecten. Gezien de hoog-

te van het appartementencomplex (13,5 meter) is een windhinder onderzoek niet nodig.

5 **Het verlies aan privacy**

A) Privacy

Door de hoogte van het gebouw 4 woonlagen in combinatie met de afstand tot mijn woning en tuin en door de architect gekozen gemakkelijkste en goedkoopste oplossing tot toegang van de appartementen door middel van galerijen en de door de woningbouw vereniging geëiste galerijbalkons aan de achterzijde van de huur appartementen ontstaat er zoveel voetgangers verkeer op de galerijen en het verpozen op de galerijbalkons. Dat mijn privacy in ernstige mate geschonden wordt, tel daarbij op het rechtstreeks zicht van uit de aan de galerij grenzende kamers in mijn achtertuin zodat men zich constant bekeken voelt. Kennelijk kiest de architect dus voor de belangen van de nieuwe eigenaars/huurders zonder zich over de belangen van de omwonenden te bekommeren, mensen die hier al jaren wonen. Het lijkt mij dat in het kader van inbreiding ook met deze belangen rekening moet worden gehouden. Dit zal er toe leiden dat mijn woning in de toekomst moeilijk te verkopen is met een stevige waardedaling tot gevolg.

Beantwoording

Enige aantasting van de privacy is helaas in het centrum van het dorp met voorzieningen niet te voorkomen. In het ontwerp is rekening gehouden met de omwonenden door het appartementencomplex richting de Mildijk te schuiven en door de woonkamers en balkons aan de voorzijde te situeren. Het appartementencomplex is daarmee naar de Mildijk gericht.

B) Galerijen

Een appartementencomplex dat ook voor senioren aantrekkelijk wil zijn en in de prijsklasse waarvoor ze te koop worden aangeboden moet zo ontworpen zijn dat men niet in de volle wind en slagregen met volle boodschappen tassen over een galerij naar zijn huisdeur moet worstelen, galerijen is een goedkope oplossing uit de jaren 60-70 en niet van heden en meer een toonbeeld van een slecht ontwerp.

Beantwoording

Bij het ontwerp voor het appartementencomplex is aandacht besteed aan het zo efficiënt mogelijk gebruik maken van de bestaande ruimte. Hierdoor kunnen 22 ruime appartementen gerealiseerd worden. De 22 appartementen zijn onderverdeeld in 5 verschillende woningtypen. Via de overdekte entree aan de voorzijde van het complex is de centrale hal te bereiken. De appartementen zijn zowel per trap als met een lift te bereiken, wat de appartementen geschikt maakt voor zowel starters als voor senioren. Alle woningen bieden een leuk uitzicht over het dorpsplein aan de voorkant. Daarnaast is aandacht besteed aan de vormgeving. Door de architectuur van het gebouw past het gebouw goed in de omgeving. De gemeente ziet de ontwikkeling dan ook als een nieuwe impuls voor het dorpsplein van Vuren.

C) Perceelsgrens

Afstand perceelsgrens bergingen, de op de situatietekening ingetekende bergingen staan op ca. 1,2 m. van mijn zijgevel erfgrs, hiertegen maak ik bezwaar, volgens het

vigerend bestemmingsplan onder “voorschriften” artikel 4 lid 3b mag dit niet minder zijn dan 3,0 m. wat gelijk is aan de bestaande bebouwing afstand.

Beantwoording

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven, is het bouwplan voor 22 appartementen met in de plint een publieke functie inderdaad in strijd met het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Vuren 2000’. De Wabo (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°) biedt de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken met een omgevingsvergunning indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing bij de behandeling van de procedure aanvraag om een omgevingsvergunning voorziet hierin.

6 Geluidoverlast van verkeer, parkeren en infrastructuur

A) Parkeren

Door het creëren van parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw heeft de architect ook hier gekozen voor de gemakkelijkste en goedkoopste oplossing. Het is de vraag of en zo ja hoe de aanvraag voldoet aan de normen die ten aanzien van het parkeren gelden. Volgens de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,5. Deze parkeernorm staat allereerst ter discussie, want uit de formulering van paragraaf 5.3.4. van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat deze norm tussen de gemeente en BM projectontwikkeling is overeengekomen. Dat is volgens mij niet de juiste gang van zaken. Een parkeernorm is publiekrechtelijk van aard en kan alleen door de gemeente opgelegd worden. Verder wordt er gesproken over een zogenaamde “tripartite” overeenkomst, wie is dan de derde partij in het geheel? Naar mijn mening is door de gemeente onvoldoende onderzocht wat nu de werkelijke parkeernorm is en voldoen de aanvraag alsmede de ruimtelijke onderbouwing niet aan de eisen die de bouwvergunning en de overige daarop van toepassing zijnde regels daaraan stellen.

Indien wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,5, dan staat dat gelijk aan 33 parkeerplaatsen. Ten eerste vraag ik mij af of er wel voldoende ruimte is voor deze parkeerplaatsen, gezien de massaliteit van het bouwwerk en de ruimte die er dan overblijft. Ten tweede blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er slechts 32 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd, terwijl op grond van de parkeernorm er 33 nodig zijn. Gezien deze feiten, voldoet de ruimtelijke onderbouwing en de aanvraag niet aan van toepassing zijnde parkeernorm en derhalve ook niet aan de bouwverordening. Tenslotte wordt in de ruimtelijke onderbouwing een onderscheid gemaakt tussen een zogenaamde ‘theoretische’ parkeeraanvraag en de daadwerkelijk aantal aan te leggen parkeerplaatsen. Deze handelwijze is in strijd met de wet. Een parkeernorm ondubbelzinnig, waarbij het aantal benodigde parkeerplaatsen ook dient te worden aangelegd. Ook in die zin is de ruimtelijke onderbouwing onjuist en daarmee onzorgvuldig voorbereid.

Beantwoording

In het parkeerbeleid van de gemeente Lingewaal, hanteert de gemeente een parkeernorm van 1,5 voor woningen in het centrum in de middenklasse. Voor dure woningen wordt in het centrum een norm van 1,7 gehanteerd en voor goedkope woningen een norm van 1,3. Met de gemeente is overeengekomen dat het hier om woningen in de middenklasse gaat en daarom geldt een norm van 1,5. Het bouwplan voorziet in 32 parkeerplaatsen. De afmetingen van deze parkeerplaatsen voldoen aan de algemene normen en deze ruimte is voldoende beschikbaar aan de achterzijde van het appartementencomplex.

De overeenkomst met BM van Houwelingen is niet openbaar en dient door de gemeente vertrouwelijk behandeld te worden. In deze overeenkomst is in ieder geval opgenomen dat voor iedere parkeerplaats, die niet op het eigen terrein gerealiseerd kan worden, een bedrag per parkeerplaats wordt betaald voor het realiseren van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Eén parkeerplaats moet dus gecompenseerd worden. In het bestemmingsplan is voor het appartementencomplex ruimte voorzien in de mogelijkheid van parkeren.

B) Infrastructuur in relatie tot de omgeving

Infrastructuur is volkomen ontoereikend. Ik woon aan de Meidoornlaan 1. Deze straat is van zichzelf al zeer nauw, daarom is het een straat met eenrichtingsverkeer. Door de bouw van de 22 appartementen en het zorgcentrum wordt het begin van de straat nog nauwer en zal er zeker een verkeersgevaarlijke situatie ontstaan, zeker gezien het feit dat men buiten de voorgevelrooilijn wil gaan bouwen. Een trottoir is er al helemaal niet meer.

Beantwoording

Het appartementencomplex wordt ontsloten door de Meidoornlaan. De Meidoornlaan wordt met de komst van het appartementencomplex inderdaad nauwer en drukker. De weg blijft voldoende gedimensioneerd voor het extra autoverkeer dat van en naar het complex gaat. Een bijkomend positief effect van het versmallen van de weg is de verkeersremmende werking ervan. Bovendien komt zowel aan de Dorpsstraat als aan de Meidoornlaan als aan de Lijsterbeslaan een trottoir te liggen voor voetgangers, waardoor er geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

C) Geluidsoverlast

Als gevolg van het onderhavige bouwplan ontstaat er voor mij geluidsoverlast van startende en weggrijpende / arriverende auto's omdat de parkeerplaatsen direct aan mijn perceelgrens liggen.

Een fraaiere en betere oplossing voor een gebouw dat een beetje allure wil uitstralen is parkeren onder het gebouw wat ook veel aantrekkelijker voor kopers is, de nu geplande parkeerplaatsen kunnen dan gebruikt worden voor groenvoorziening en wadies voor tijdelijke waterberging in plaats van harde waterafvoer belemmerende bestrating. Het beleid van de gemeente is immers om te proberen particulieren meer tuin en minder

harde bestrating te laten aanleggen en zo het riool te ontlasten bij in de toekomst te verwachten heftiger regenval. Met dit plan wordt door die zelfde gemeente het tegenovergestelde slechte voorbeeld gegeven.

Beantwoording

We realiseren ons dat de bouwactiviteiten met verkeersbewegingen enige overlast veroorzaken. Door de beperkte ruimte is het noodzakelijk dat er optimaal gebruik gemaakt wordt van de ruimte, waarbij functionaliteit en veiligheid van de omgeving van belang zijn. Naar verwachting is de overlast minimaal en in alle redelijkheid acceptabel. Een ondergrondse parkeergarage is voor dit plan niet haalbaar. Toekomstige bewoners zijn veelal niet bereid om meer te betalen voor een dergelijke dure oplossing.

De ontwikkeling van het perceel is een particulier initiatief en geen openbaar gebied. Het is dus niet aan de gemeente om de ruimte bij de parkeerplaatsen in te richten. In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De gemeente en het waterschap hebben daarom aangegeven dat het appartementencomplex kan worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel. Als het rioolstelsel in de toekomst vervangen wordt, kan alsnog worden afgekoppeld omdat het vuil- en schoon water gescheiden worden aangeboden.

7 Er is strijd met zowel milieu als andere waarden

A) Geluidsoverlast

Ik heb al aangegeven dat er sprake zal zijn van geluidsoverlast als gevolg van het toenomen gebruik van woningen in de leefomgeving. De geluidsoverlast zal met name voor mijn leefomgeving gelden omdat de galerijen en deuren aan de achterzijde van de appartementen (dus aan de zijde van mijn woning). Er dienen volgens de ruimtelijke onderbouwing ook 33 parkeerplaatsen bij te komen. Naast geluidsoverlast is er ook geuroverlast als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen per dag.

Beantwoording

Zoals eerder vermeld in de beantwoording van uw zienswijze, realiseren we ons dat de bouwactiviteiten met verkeersbewegingen enige geluids- en geuroverlast veroorzaken. De te verwachte toename van het geluid is geen onacceptabel gegeven binnen een dorpscentrum gelegen gebied. Het vloeit voort uit het feit dat er sprake zal zijn van een intensivering van de bewoning in het centrumgebied ten opzichte van de oude situatie, conform het gemeentelijk beleid. Dit is geen onwaarschijnlijke verwachting binnen een verouderd gebied. De verwachte verkeerstoenames leiden niet tot een overschrijding van de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit).

B) Ecologie

In de paragraaf over ecologie wordt gesproken over de aanwezigheid van vleermuizen op de locatie van het oude gemeentehuis. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt echter niet of hiernaar onderzoek is gedaan. Dit onderzoek had wel onderdeel moeten uitma-

ken van deze ruimtelijke onderbouwing. Het kan uiteraard niet zo zijn dat er pas gestart wordt met een onderzoek als de vrijstelling van het bestemmingsplan al is verleend. Dat moet ten tijde van de ruimtelijke onderbouwing al duidelijk zijn. De ruimtelijke onderbouwing en het ontwerp besluit zijn derhalve onzorgvuldig voorbereid.

Beantwoording

Er bevinden zich mogelijk vleermuizen in het voormalige gemeentehuis en het bedrijfspand van de firma Tromp. Dit wordt nader onderzocht. Indien er inderdaad beschermde vleermuizen aanwezig zijn, wordt een plan met mitigerende maatregelen opgesteld om te voorkomen dat de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden worden. Het onderzoek naar vleermuizen dient echter pas uitgevoerd te zijn voor de aanvraag van een sloopvergunning.

C) Archeologie

Een gelijksoortig verwijt geldt ten aanzien van het onderdeel archeologie. Het kan niet zo zijn dat de vraag of er überhaupt een onderzoek is gedaan naar mogelijke archeologische waarden afhankelijk is gemaakt van een toename van het te bebouwen oppervlakte. Er had derhalve minimaal een archeologisch inventarisatie onderzoek moeten worden gedaan. De ruimtelijke onderbouwing is derhalve op dit onderdeel tevens onzorgvuldig voorbereid.

Beantwoording

De gemeente Lingewaal heeft de beleidsnota Archeologie in 2008 vastgesteld. Hierin staat aangegeven wanneer het uitvoeren van een archeologisch inventariserend onderzoek noodzakelijk is. Op 8 maart 2012 heeft de gemeenteraad het addendum van de archeologische verwachtingskaart Lingewaal vastgesteld. Dit is een wijziging op de archeologische verwachtingskaart Lingewaal 2008. De reden tot de wijziging van de kaart zijn de onderzoeken en rapportages van de afgelopen drie jaar. Deze hebben geleid tot vernieuwde inzichten voor archeologische verwachtingen in de gemeente Lingewaal. De planlocatie valt op deze gewijzigde verwachtingskaart binnen Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied categorie 8 en heeft een middelhoge archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld. Voor deze ontwikkeling is dan ook geen onderzoek verplicht, gezien het feit dat de totale extra oppervlakte kleiner dan 500 m² is.

8 De wettelijke noodzaak van woningbouw is niet aangetoond

In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing is het beleidskader beschreven. Ik ben van mening dat het onderhavige bouwproject en de bijbehorende aanvraag niet voldoen aan het gemeentelijk en provinciale beleid. Ten eerste wordt getoetst aan de Woonvisie van de provincie Gelderland. Deze woonvisie is inmiddels achterhaald, vanwege de recente krimpdiscussie en het feit dat banken steeds minder leningen verstrekken. Het is maar de vraag of de koopappartementen daadwerkelijk verkocht zullen worden. Bovendien heeft de regio het aantal te bouwen woningen tot 2020 dras-

tisch teruggebracht. Het is dus maar de vraag of de gemeente dit project überhaupt kan bouwen. Tenslotte is dit project niet genoemd in de structuurvisie plus 2030 van de gemeente Lingewaal. De structuurvisie is derhalve te algemeen om als onderbouwing van het onderhavige project te gebruiken.

Beantwoording

In een ruimtelijke onderbouwing dien je het project te toetsen aan relevant ruimtelijk beleid. In dit kader is onderhavig project getoetst aan het vigerende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De Woonvisie van de provincie Gelderland is vastgesteld in 2010 en nog steeds vigerend. In de 'Verwachte bevolkingsontwikkeling tot 2050' van maart 2012 van de provincie Gelderland is de verwachting dat de bevolkingsomvang van Gelderland harder zal groeien dan in de vorige prognose (2010) voorspeld werd. Ook is hierin te lezen dat de gemeente Lingewaal tot 2050 met een groei te maken heeft. Het realiseren van 22 appartementen in de gemeente Lingewaal is dus in lijn met het beleid en de prognoses van de provincie Gelderland.

Het Centrumplan Vuren is het resultaat van een burgerinitiatief dat op 5 oktober 2009 is ingediend door de 'werkgroep Verontruste Vurenaren'. De gemeenteraad heeft op 18 februari 2010 het college van B&W opgedragen het Centrumplan nader uit te werken en te onderzoeken.

In de structuurvisie 'Het Manifest van Lingewaal' van de gemeente Lingewaal is, in lijn met het burgerinitiatief, beschreven dat door de leegstand van enkele panden aan de Dorpsstraat een rommelig beeld is ontstaan, dat steeds verder verpaupert.. De gemeente is daarom van mening dat de herontwikkeling van de zuidwand van het plein noodzakelijk is en daaraan draagt onderhavig project bij.

9 Bezwaren tegen het ontwerp-besluit omgevingsvergunning en conclusie

Gezien het feit dat de ruimtelijke onderbouwing en de aanvraag in strijd zijn met de wet en een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag tevens strijdig is met het vigerende bestemmingsplan en hiervan niet kan worden afgeweken, kan de betreffende omgevingsvergunning niet verleend worden. Er is naar mijn mening strijd met artikel 2.1 lid 1 sub c 2.10 lid 2, 2.12 lid 1 sub a 1 tot en met 3 Wabo, omdat het vigerende bestemmingsplan een afwijking niet toelaat, de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Tot zover mij zienswijze inzake de aanvraag en het ontwerp besluit met bijlagen inzake de bouw van 22 appartementen en een zorgcentrum aan de Dorpsstraat te Vuren. Ik verzoek u mij zienswijze gegrond te verklaren en de aanvraag voor het bouwen van 22 appartementen en een zorgcentrum te weigeren wegens strijd met de Wet (Wabo en Wro) en een goede ruimtelijke ordening. Ik verzoek u om over deze zienswijze te worden gehoord.

Beantwoording

Zoals eerder vermeld in de beantwoording van uw zienswijze, is het bouwplan voor 22 appartementen met in de plint een publieke functie inderdaad in strijd met het vige-

rende bestemmingsplan 'Kom Vuren 2000'. Het vigerende bestemmingsplan, dat is vastgesteld in 2000, is inmiddels verouderd. Met het ontwerp bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning wordt beoogd de regels aan te passen aan de huidige stedenbouwkundige inzichten. De Wabo (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°) biedt daarbij de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken met een omgevingsvergunning indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voorziet hierin. Het bouwplan is getoetst aan relevant ruimtelijk beleid en aan de verschillende omgevings- en milieuaspecten. Wij zien hierin geen belemmeringen voor het ontwikkelen van het voorgenomen bouwplan.

Aanpassing

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.2 [Indiener zienswijze 7]

1 **Wijzigingsbevoegdheid**

In de gesprekken met uw gemeente is afgesproken, dat er een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen in het bestemmingsplan om mijn perceel aan de Dorpsstraat om te zetten naar een bestemming, geschikt voor meerdere woningen en appartementen. Dit geldt ook voor een deel van de openbare weg van de Dorpsstraat om een betere ruimtelijke ordening voor het plein mogelijk te maken. Dit is vastgelegd in uw brief van 29 juli 2011. In het bestemmingsplan vind ik slechts in de toelichting terug, dat er ontwikkelingen mogelijk zijn zonder benoeming van het ruimer denken richting Dorpsstraat. Hiermee wordt de afspraak van het concreet opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in de regels van het bestemmingsplan niet nagekomen. Wij verzoeken u dan ook deze wijzigingsbevoegdheid in de regels op te nemen conform afspraken, vastgelegd in de brief.

Beantwoording

In de beantwoording van de inspraakreactie die indiener tegen het voorontwerpbestemmingsplan heeft ingediend, was aangegeven dat het bestemmingsplan (in overeenstemming met de eerder verzonden correspondentie) zou worden aangepast door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheid is abusievelijk niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt alsnog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de percelen Dorpsstraat 8 (inclusief een deel van de openbare ruimte aan de noordzijde van dit perceel) en Elzenlaan 1. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om (onder voorwaarden) de bouwmogelijkheden op de percelen aan te passen en nieuwe woningen te realiseren.

2 **Aantal nieuwe woningen**

Wij hebben bezwaren tegen de ontwikkelingen op Dorpsstraat 4-6, wanneer het gaat om het aantal geplande appartementen van 22. Grondslag aan het revitaliseren en verbeteren van het dorpshart van Vuren zou een integrale visie moeten liggen. Deze dient een visie te geven op het laten ontstaan van een goed en toekomstbestendig dorpshart, waar winkels, zorg, bedrijven, cultuur en wonen haar plaats vinden. Onderdeel daarvan en daarmee ook onderdeel van het wel of niet slagen van deze missie, vormt mijn pand aan de Dorpsstraat 8. Echter, gezien het grote aantal geplande appartementen op Dorpsstraat 4-6 ben ik ervan overtuigd dat een ontwikkeling van appartementen en woningen op mijn locatie de eerstkomende 10 jaar niet meer tot de mogelijkheden behoort. In een toch al slechte woningmarkt zijn de geplande aantallen te hoog en is het aanbod te eenzijdig. Als dan de appartementen al verkocht of verhuurd geraken, zal er voor langere tijd geen behoefte meer zijn voor appartementen in Vuren. Daar voor een goede ruimtelijke ordening appartementen een belangrijke rol spelen in het bereiken van een echt dorpsplein, en zeker voor mijn locatie, zie ik dan ook geen mogelijkheden meer om mijn locatie op een kwalitatief juiste wijze te ontwikkelen. Dit

daar er geen markt meer zal zijn voor appartementen. Wij verzoeken u dan ook het aantal appartementen voor 4/6 terug te brengen, ons voorstel is dit terug te brengen tot 15 appartementen maximaal. Wij benadrukken dat het ontwerpbestemmingsplan “toelichting 3.3.2” is bepaald dat moet worden gestuurd op kwalitatieve behoefte en niet op kwantiteit, daarvoor is het noodzakelijk te komen tot een integrale planologische ontwikkeling voor het betreffende gebied. Dus verdeling van de woningen/appartementen voor de percelen 4, 6 en 8.

Beantwoording

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Kern Vuren’ maakt zowel de ontwikkeling aan de Dorpsstraat 4-6 als een ontwikkeling aan de Dorpsstraat 8 mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid voor uw percelen aan de Dorpsstraat 8 en de Elzenlaan wordt conform toezegging bij brief van juli 2011 doorgevoerd in het bestemmingsplan ‘Kern Vuren’. De gemeente biedt op deze manier ruimte aan de ontwikkelaar BM van Houwelingen en aan u om de Dorpsstraat 4, 6 en 8 te ontwikkelen. Hiermee wil de gemeente een nieuwe impuls geven aan het gebied rond het dorpsplein van Vuren. De gemeente heeft daarbij aandacht voor een goede samenhang, maar heeft geen invloed op de toekomstige markontwikkelingen.

3 Ontwikkeling Dorpsstraat 4-6 in voorontwerp bestemmingsplan

Wij hebben bezwaren tegen het opnemen van de ontwikkelingen van Dorpsstraat 4-6 in het Ontwerp bestemmingsplan. Dit is niet een juiste gang van zaken. In het Voorontwerp hebt u slechts aangegeven, dat hier ontwikkelingen kunnen komen, maar hebt u de ontwikkelingen niet uitgebeeld en opgenomen. Wij wisten van de mogelijkheid tot ontwikkelen en hebben een zienswijze daaraan gewijd. In het Ontwerp bestemmingsplan is de ontwikkeling Dorpsstraat 4-6 wel opgenomen. Wij zijn van mening, dat hier een separate bestemmingsplanwijziging opgestart had moeten worden om ook in breder verband te kunnen spreken over deze belangrijke ontwikkeling en de kwaliteit daarvan voor het dorpshart. Wij verzoeken u dan ook, dit conserverend bedoelde bestemmingsplan, aan te passen voor deze locatie naar de huidige bestemming en voor de ontwikkeling een aparte procedure te voeren.

Beantwoording

Om het bouwplan voor Dorpsstraat 4-6 mogelijk te maken, wordt een aparte procedure voor een omgevingsvergunning met projectafwijking gevoerd. Door middel van diverse media en informatieavonden zijn de bewoners over dit plan geïnformeerd. Zo is er op 16 juni 2011 een informatieavond geweest over de bouwplannen van BM van Houwelingen en de herinrichting van het dorpsplein. De aanvraag voor een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik en het ontwerp bestemmingsplan ‘Kern Vuren’ hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen en één ieder heeft de mogelijkheid gekregen hier een reactie op te geven.

Wij zijn van mening dat hiermee voldoende duidelijkheid is geboden over de ontwikkeling van Dorpsstraat 4-6. Het feit dat de ontwikkeling ook in het bestemmingsplan

wordt opgenomen is juridisch aanvaardbaar. Hiermee streeft de gemeente naar een actueel en volledig plan voor de lange termijn.

4 Bouwbreedte en -diepte van bouwplan Dorpsstraat 4-6

Wij hebben bezwaar tegen de bouwbreedte en -diepte van de geplande bebouwing aan Dorpsstraat 4-6. De bebouwing komt sterk naar voren, tot tegen/op de Dorpsstraat aan. Dit staat de door uw gemeente beoogde pleinwerking in de weg en zal ook niet bijdragen tot het gevoel van pleinwerking. In combinatie met de bouwhoogte zal deze vernauwing van dit gebied slechts leiden tot een tochtig en winderige strook, waar het verblijven niet plezierig voelt. Ook het dichter bouwen richting de zijwegen van de Dorpsstraat getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. De aankoppeling naar de straten verliest hiermee sterk aan kwaliteit. Een goed voorbeeld hiervan is de ontwikkeling van enkele jaren geleden op Dorpsstraat 2, waar gebouwd is tot op de openbare weg. Daardoor is deze straat sterk ontkoppeld van de Dorpsstraat en ontstaat er geen fijn gevoel bij het in- en uitlopen van deze straat.

Beantwoording

De gevelrooilijn wordt inderdaad naar voren geschoven richting de Mildijk, waardoor het plein kleiner wordt. In het vigerende bestemmingsplan zijn wijzigingsmogelijkheden opgenomen om de ligging van de voorgevelrooilijn te verplaatsen. Met het nieuwe ontwerp wordt de gevelrooilijn van het naastgelegen pand doorgetrokken, waardoor continuïteit in het straatbeeld wordt gecreëerd. Het appartementencomplex vormt één van de gevelwanden van het toekomstige plein. Het doel is om de ruimtelijke beleving en kwaliteit van het plein in samenhang met deze ontwikkeling in de toekomst te verbeteren. Inzake de pleinwerking (de beleving) is in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer verruimd. Daarnaast is in het ontwerp rekening gehouden met de achterliggende woningen. Door het appartementencomplex naar voren te schuiven, wordt de privacy van deze woningen minder aangetast.

5 Gelijke maatstaven voor te ontwikkelingen gebouwen aan de Dorpsstraat

Overigens zijn wij van mening dat er gelijke maatstaven dienen te gelden voor onder andere bouwhoogte, -diepte en andere bebouwingsaspecten, op de beide locaties 4/6 en 8.

Beantwoording

De plannen voor de locatie Dorpsstraat 8 zijn voor de gemeente nog onvoldoende duidelijk om concrete maatstaven, vergelijkbaar met locatie 4/6, op te nemen in het bestemmingsplan 'Kern Vuren'. In het bestemmingsplan 'Kern Vuren' wordt daarom een aantal voorwaarden opgenomen voor Dorpsstraat 8: het aantal woningen dient aan te sluiten op het Kwalitatief Woonprogramma en de nieuwe bebouwing dient (onder andere qua hoogte) inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt. Indien het initiatief voor Dorpsstraat 8 voldoende concreet is, wordt aan deze voorwaarden

getoetst en wordt beoordeeld of medewerking kan worden verleend door middel van een wijzigingsplan.

6 Aanpak ontwikkeling Dorpsstraat 4-6

Wij maken bezwaar tegen de gehele gang van zaken rondom de ontwikkeling van Dorpsstraat 4-6 in relatie tot de beoogde kwaliteitsimpuls van het dorpshart van Vuren, zoals dit door uw gemeente is beoogd in het Manifest van Lingewaal, de structuurvisie van onze gemeente. Ik zal verderop ingaan op het verloop van het overleg, voor zover het mijn betrokkenheid kent. Dat zal u goed inzicht geven, waarom ik bezwaar maak tegen de gang van zaken, ook in relatie tot de integrale kwaliteit (of gebrek aan) van het dorpshart. Ruim 10 jaar geleden heeft de provincie de gemeente haar plannen meegegeven, dat samen met alle betrokken partijen, waaronder ook mijn persoon met mijn percelen behoren, een integraal stedenbouwkundig ontwerp moet komen van de dorpskern. Dit als afspraak na het ontwikkelen van Dorpsstraat 2, waar dit niet heeft plaatsgevonden. Gevolg, een eerste aanzet, volbouwen naar maximale vraag, geen aansluiting bij de kern en daarna 10 jaar een gestage verpaupering van het gebied. Omdat een alles omvattende visie ontbreekt is er onvoldoende bodem voor een goede ontwikkeling. Ook de omvangrijkheid van het plan Dorpsstraat 2 droeg ertoe bij, dat er lange tijd geen ontwikkelmogelijkheden waren. Nu herhaalt zich de geschiedenis. Het initiatief komt vanuit de burgers, er wordt snel gereageerd om resultaat te behalen. Maar wederom is er geen integraal plan. Gemeente en ontwikkelaar gaan voor het resultaat: op Dorpsstraat 4-6 moet gebouwd worden. En snel. Op zich is de aanpak van de verpaupering toe te juichen, maar niet op de wijze zoals het nu gebeurt. Want deze ontwikkelaar tracht zijn appartementen te verkopen en vertrekt. Met als gevolg, dat er aan Dorpsstraat 8 wederom een rafelige rand overblijft. En laat ik helder zijn, dat ik met de beoogde aantallen van 22 appartementen geen perspectief zie om de komende 10 jaar tot ontwikkeling te kunnen gaan komen. Maar ook biedt deze locatie en directe omgeving voor mijn bedrijf geen basis om winkelactiviteiten te ontplooiën. Wij hebben een plan aan gemeente gepresenteerd "het plan dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd", wat wel de kwaliteiten van een echt dorpshart herbergt en ook perspectief biedt voor de ontwikkeling voor de locaties Dorpsstraat 4-6 en 8. Dit is echter voor wat betreft de planvorming positief ontvangen. Maar, het plan zou te laat zijn gekomen om nog te betrekken in de ontwikkeling.

Beantwoording

Zie antwoord onder punt 1. Wij danken u nogmaals voor uw betrokkenheid bij de gemeente en het meedenken om het centrum van Vuren een nieuwe impuls te geven. De bouwplannen van BM van Houwelingen zijn echter in een vergevorderd stadium, waardoor wij als gemeente uw plannen voor locatie Dorpsstraat 4-6 niet meer kunnen meenemen.

Aanpassing

- *Op de percelen Dorpsstraat 8 (inclusief een deel van de openbare ruimte aan de noordzijde van dit perceel) en Elzenlaan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bouwmogelijkheden aan te passen en nieuwe woningen te realiseren. De wijzigingsbevoegdheid wordt als volgt geformuleerd.*

wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van woningen, centrumvoorzieningen en een andere inrichting van de openbare ruimte, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Centrumvoorzieningen, in de vorm van detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca categorie 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. Wonen is zowel toegestaan op de begane grond als op de verdiepingen;
- c. De ontwikkeling dient voor wat betreft de situering en hoogte van de bebouwing inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- d. De woningbouw dient aan te sluiten bij het Kwalitatief Woonprogramma;
- e. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
- f. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij de parkeernormen van toepassing zijn zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage Parkeernormen;
- g. De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.

2.3.3 [Indieners zienswijze 8]

1 **Bouwhoogte**

Ik maak bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte van 13,5 m over de volle breedte van het bouwwerk, daar dit vermindering van kwaliteit woongenot, onder andere bezonning, veroorzaakt. Aanvaardbaar zou zijn ter plaatse van het huidige bedrijf Tromp een bouwhoogte van maximaal 13,5 m en de rest van de bouwbreedte een hoogte van maximaal 10 m.

Beantwoording

Door de beperkte beschikbare ruimte en de herstructureringsopgave van de gemeente Lingewaal voor het dorpsplein moet ruimte in de hoogte worden gewonnen. In het vigerende bestemmingsplan is daarom indertijd een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op deze locatie een bouwhoogte van 13,5 meter toe te staan. Door de architectuur van het gebouw, waarbij de vierde bouwlaag naar achteren is geplaatst, past het gebouw goed in de omgeving. Enige mate van hinder is helaas niet te voorkomen in het centrum van het dorp Vuren.

2 **Ruimtelijke beleving open ruimte**

Tevens maak ik bezwaar tegen de voorgenomen verplaatsing van de gevelrooilijn die substantieel richting Mildijk naar voren wordt verplaatst. Als gevolg hiervan wordt de huidige ruimtelijke beleving van de open ruimte aanzienlijk verslechterd.

Beantwoording

De gevelrooilijn wordt inderdaad naar voren geschoven richting de Mildijk. In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Vuren 2000' zijn wijzigingsmogelijkheden opgenomen om de ligging van de voorgevelrooilijn te verplaatsen. Met het nieuwe ontwerp wordt de gevelrooilijn van het naastgelegen pand doorgetrokken, waardoor continuïteit in het straatbeeld wordt gecreëerd. Het nieuwe ontwerp dat gericht is op de voorzijde, sluit daarmee goed aan bij de toekomstige ontwikkeling van het plein. Het doel is om de ruimtelijke beleving en kwaliteit van het plein in samenhang met deze ontwikkeling in de toekomst te verbeteren. Inzake de pleinwerking (de beleving) is in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer verruimd. Daarnaast is in het ontwerp rekening gehouden met de achterliggende woningen. Door het appartementencomplex naar voren te schuiven, wordt de privacy van deze woningen minder aangetast.

3 **Trottoir aan de voorzijde van het pand**

Volgens het pdf verbeelding op de website behorend bij de aanvraag is geen trottoir voorzien aan de voorzijde van het nieuwe pand. Dit zal naar mijn mening een gevaarlijke situatie veroorzaken voor voetgangers, te meer daar volgens de verbeeldingstekening de Dorpsstraat versmald wordt vanaf de Meidoornlaan.

Beantwoording

Aan de Dorpsstraat is wel degelijk een trottoir voorzien. Daarmee wordt de ingang van de publieke functie in de plint ontsloten. De veiligheid van de voetgangers is daarom

niet in het geding. Ook aan de Meidoornlaan en de Lijsterbeslaan is een trottoir voor voetgangers in het ontwerp opgenomen.

4 Overlast van grote vrachtauto's

In de huidige situatie wordt regelmatig overlast ondervonden van grote vrachtauto's die goederen afleveren bij de aan de overzijde van het bouwperceel gelegen supermarkt, doordat de auto's in plaats van rechtdoor de Mildijk af te rijden, ter plekke van de hoek Mildijk/Meidoornlaan achteruit de Meidoornlaan insteken en terugdraaien op de Mildijk richting Molenlaan, momenteel is dit reeds een zeer krappe situatie. In de nieuwe situatie wordt een slechtere toestand gecreëerd omdat de manoeuvreerruimte door het vooruitschuiven van de gevelrooilijn sterk verkleind wordt.

Beantwoording

Het is niet gewenst dat de vrachtwagens keren op de hoek van de Mildijk. De vrachtwagens worden in de nieuwe situatie door het vooruitschuiven van de gevelrooilijn genoodzaakt om de Mildijk af te rijden om via de Poldersekade de N830 te bereiken. Dit komt de overlast van kerende vrachtwagens op de hoek van de Mildijk ten goede.

5 Onregelmatige gevellijn

Volgens het pdf verbeelding wordt de rooilijn voorbij de reeds bestaande eerder gebouwde panden Mildijk 30-48 gesitueerd. Ik ben van mening dat dit los van mijn bovengenoemd argument, onwenselijk is omdat de ruimtelijke gevellijn onregelmatig wordt.

Beantwoording

De voorgevelrooilijn van het nieuwe appartementencomplex wordt naar voren geschoven en komt daarmee nagenoeg op gelijke hoogte te liggen als het naastgelegen pand. Door de gevelwand ten westen van het appartementencomplex door te trekken, wordt continuïteit in het straatbeeld gecreëerd. Tezamen vormen de gebouwen de gevelwanden van het toekomstige plein.

6 Parkeersituatie

Onduidelijk is hoe de parkeersituatie is ingevuld, daar het hier een aanzienlijk aantal woningen betreft alsmede een aantal bedrijfspanden. Voor zover ik kan opmaken is er niet voldoende ruimte voor parkeerterrein voorzien om te voldoen aan de parkeernorm. Daar in de huidige situatie geen ruimte is voor toename van parkeerdruk, zeker gezien de periodieke parkeerdruk van de supermarkt op bepaalde momenten van de dag, verzoek ik u de normen hiervoor niet te verruimen.

Beantwoording

In het parkeerbeleid van de gemeente Lingewaal, hanteert de gemeente een parkeernorm van 1,5 voor woningen in de middenklasse. Deze norm is voor onderhavig plan niet verruimd. Voor 22 appartementen zijn in dit geval 33 parkeerplaatsen nodig. Het bouwplan voorziet in 32 parkeerplaatsen. In de Tripartiete overeenkomst met BM van Houwelingen is opgenomen dat voor iedere parkeerplaats, die niet op het eigen terrein gerealiseerd kan worden, een bedrag per parkeerplaats betaald wordt voor het realiseren.

ren van parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Eén parkeerplaats moet dus gecompenseerd worden. In het bestemmingsplan is vóór het appartementencomplex ruimte voorzien in de mogelijkheid van parkeren.

Aanpassing

- De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Reactie vooroverleg

3.1 Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Vuren' is in september 2011 al ter vooroverleg aan verschillende instanties toegestuurd. De reacties uit dit vooroverleg zijn al verwerkt in een bijlage bij een ontwerpbestemmingsplan voor de kern van Vuren. Abusievelijk is één reactie hier echter niet in meegenomen. Het gaat hier om de volgende reactie:

- VROM-Inspectie, IPC 510, van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag.
Verzonden en ontvangen per mail op 7 november 2011, ingeboekt op 8 november 2011, registratienummer 1168.

Volledigheidshalve wordt deze reactie uit het vooroverleg hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

3.2 Reactie vooroverleg

3.2.1 VROM-Inspectie, IPC 510, van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Vuren' geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Beantwoording

Niet van toepassing

Aanpassing

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Technische aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Kern Vuren

Naast de wijzigingen die in het bestemmingsplan worden aangebracht naar aanleiding van ingediende zienswijzen worden de volgende technische aanpassingen doorgevoerd:

- Het bestemmingsplan wordt aangepast op het recent vastgestelde archeologiebeleid.
- In paragraaf 5.2.1 van de toelichting wordt verduidelijkt dat het de Lijst van bedrijven betreft die als bijlage bij de regels is opgenomen.
- Op de verbeelding wordt de (in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen) 'wro-zone – wijzigingsgebied' in noordelijke richting verruimd tot aan de Beukenlaan.
- Op de verbeelding wordt op het perceel Mildijk 12 de aanduiding 'erf' verplaatst van de noord- naar de zuidzijde, in aansluiting op de bestaande situatie.
- In artikel 7.1 onder a wordt vervangen door "horeca, categorie 1, 2, 3 en 5" De begripsbepalingen voor de horecacategorieën 3, 4 en 5 worden toegevoegd aan artikel 1.
- In artikel 16 wordt de verwijzing naar de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – draaierij' en alle daaraan gerelateerde regels verwijderd. De verwijzing naar de aanduiding 'bedrijf' wordt toegevoegd, inclusief de daarbij behorende regeling.
- In artikel 34 wordt de aanhef van 34.2 vervangen door: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd artikel 5.2.1 lid b te wijzigen waarbij meer dan 1 woning per bouwperceel wordt toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:".
- De bouwvlakken op de percelen Redoute 1 en 3 worden verbreed overeenkomstig de bouwvlakken op de percelen Redoute 5 en 7 (zie zienswijze 2). De bouwvlakken worden verbreed tot drie meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Voor de percelen aan de Gaalwaard 10, 12 en 16 vindt een aantal aanpassingen plaats op de verbeelding, zodat het bestemmingsplan aansluit bij de vergunde (en deels al gerealiseerde) bebouwing op deze percelen. Concreet worden de volgende aanpassingen gedaan:
 - Op het perceel Gaalwaard 10 wordt voor het vrijstaande bijgebouw ten noordwesten van de woning de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. De toegestane oppervlakte aan gebouwen wordt vergroot naar 218 m² (zijnde

de oppervlakte van 164 m² uit het vigerend bestemmingsplan + de vergunde schuur van 54 m²). De goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw worden, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, verhoogd tot 8 respectievelijk 12 meter.

- Op het perceel Gaalwaard 12 wordt de toegestane oppervlakte aan gebouwen vergroot tot 408 m². Dit komt overeen met de oppervlakte aan gebouwen die op dit perceel is vergund.
- Op het perceel Gaalwaard 16 is voor het in het verleden vergunde (en inmiddels gerealiseerde) bijgebouw ten noorden van de woning de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.