

**Nota van zienswijzen Bestemmingsplan
“Kern Dussen: MFA”**

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 6 juni 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Kern Dussen: MFA” gedurende 6 weken (tot en met 17 juli 2014) ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Doel

Het gaat om een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van een multifunctionele accommodatie op het perceel tussen de Molenkade, Wilhelminaplantsoen en Wilhelminastraat in Dussen. Om het bestemmingsplan mogelijk te maken, is voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan voorbereid conform 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Kern Dussen: MFA” heeft vanaf 6 juni 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om zijn/haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Hierop zijn 2 zienswijzen ingediend:

1. Arag SE Nederland, namens de heer C.J.F.M. Schelle, Croix hof 4 te Dussen
2. R. Schalken, Molenkade 7 te Dussen

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijze en/of ambtelijke wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Zienswijze Arag Se Nederland, namens C.J.F.M. Schelle	
Ontvangstdatum 30 juni 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. Nu de mfa gebouwd wordt op de locatie Molenwiek, zal de huidige Fuik en basisschool de Peppel verdwijnen en naar verwachting plaatsmaken voor woningbouw. Daarmee ontstaat er inkijk in zijn tuin en woning. Volgens de heer Schelle is het mogelijk de huidige Fuik aan de voorzijde uit te bouwen en te verbinden met een nieuw te bouwen brede school. Hij vraagt beter naar dit alternatief te kijken.	1.1 In de raadsvergadering van 13 mei 2013 heeft de raad besloten de mfa te realiseren op de locatie van de Molenwiek. Eerder was de centrumlocatie al in beeld, en besloot de raad op 26 juni 2012 om verder te onderzoeken of het RK kerkgebouw in het dorpshart onderdeel van de MFA kon worden (bekend als variant B) Toen dit begin januari 2013 toch niet haalbaar bleek, is onderzocht hoe de MFA zonder kerkgebouw in het dorpshart zou passen (variant C) Tegelijkertijd is als alternatief de MFA op de locatie Fuik/Peppel (variant D) onderzocht. Daarbij is ook onderzocht of de Fuik al dan niet kan blijven staan. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het genoemde raadsbesluit. 1.2 De bouw van de mfa op locatie van de Fuik/Peppel is aanzienlijk duurder dan de gekozen locatie. De Peppel moet gedurende de bouwtijd tijdelijk worden gehuisvest. Dit zorgt voor aanzienlijke meerkosten. 1.3 De bouw van de mfa op locatie van de Fuik/Peppel zorgt bij de scholen en de verenigingen voor behoorlijke overlast. De scholen en de verenigingen moeten tijdens de bouw (1 1/2 jaar) in een andere overdekte sportvoorziening, buiten Dussen sporten. De Peppel moet 2x verhuizen in 2 jaar tijd. 1.4 De locatie in het centrum zorgt voor een versterking van het karakteristieke en eigene van het open en toegankelijke dorpshart van Dussen en biedt alle kansen voor ontmoeting en reuring, wat de leefbaarheid van het dorp versterkt. 1.5 De nieuwe inrichting van de locatie Fuik/Peppel is nog niet bekend. Daarmee kan nu niet worden beweerd dat er sprake is van inkijk in de tuin en woning. Vooralsnog is er gerekend met de herbestemming van de locatie Fuik/Peppel voor woningbouw.. Er zal altijd een wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn bij een

	nieuwe invulling van die locatie. 1.6 Het opnieuw overwegen van de locatiekeuze is niet meer aan de orde. Er zijn geen nieuwe argumenten, omstandigheden of feiten die daartoe aanleiding kunnen zijn. Samen met onder andere de basisscholen wordt de bouw van de MFA in het centrum voorbereid. Zienswijze: ongegrond
--	---

2. Zienswijze R. Schalken	
Ontvangstdatum 16 juli 2014	
Inhoud zienswijze	Beantwoording gemeente
a. De gemeente is nog geen eigenaar van de huidige parkeervoorziening behorende bij het Middelpunt, terwijl deze wel onderdeel zijn van het bestemmingsplan. Hoe gaat de gemeente daarmee om?	De gemeente is in overleg met het Middelpunt bestuur voor de overname van haar eigendom. Het Middelpuntbestuur is ervan op de hoogte dat dit gedeelte nu reeds is meegenomen in het bestemmingsplan, om de voorbereidingen voor de herinrichting van het centrum mogelijk te maken. Een klein gedeelte van het terrein krijgt nu een andere bestemming dan de huidig geldende bestemming. Bovendien heeft de gemeente sinds 1982 gebruiksrecht over het terrein achter het dorps huis als openbaar parkeerterrein. Zienswijze: ongegrond
b. In het bestemmingsplan staat dat de woningen van de Molenwiek in slechte staat zijn. Graag zou ik het technisch rapport willen inzien.	Al in 2007 heeft de gemeente een leegstandwetvergunning verleend, omdat Woonlinie de woningen wilde gaan slopen. Dat is een besluit geweest van Woonlinie als eigenaar van de woningen. De gemeente heeft geen technisch rapport van deze woningen en kan dit dan ook niet laten inzien. Het is onjuist dat de slechte staat van de woningen de primaire reden is van sloop. Paragraaf 1.1 van de toelichting zal hierop worden aangepast. Zienswijze: deels ongegrond deels gegrond
c. In de beschrijving staat dat de woningen dateren uit de jaren 50, deze woningen dateren uit de jaren 90.	De woningen zijn inderdaad begin jaren 90 gebouwd. Paragraaf 2.2 van de toelichting zal hierop worden aangepast. Zienswijze: gegrond
d. Door de vele bestrating en bebouwing zal bij zware regenval het rioleringssysteem niet goed	Er is geen grond voor deze veronderstelling. In 2011 is het rioleringssysteem aangepast. Problemen hebben zich daarna, voor zover ons bekend niet meer voorgedaan. In het

werken.	Wilhelminaplantsoen komt nog nieuw riool, hier komt ook een apart regenwaterriool. Overigens ligt het Wilhelminaplantsoen niet lager dan de Munsterkerk, Wilhelminastraat en Vrijheidsplein. Zienswijze: ongegrond
e. Er is sprake van een behoorlijke inbreuk op de leefbaarheid van de bewoners rondom de mfa doordat er veel hoogbouw komt en er sprake is van milieuvervuiling van uitlaatgassen en geluidhinder. Tevens komt de verkeerveiligheid in het gedrang overdag, 's avonds en in het weekeind.	Het nieuwe gebouw mag een maximale goothoogte van 7 meter hebben en een maximale nokhoogte van 10 meter. Daarmee wordt het gebouw wel hoger dan de huidige bebouwing, maar niet hoger dan de omliggende bebouwing. Met veranderingen in het stedelijk gebied, verandert uiteraard ook de leefomgeving. Uitgevoerde onderzoeken (zie bijlage bestemmingsplan) laten echter zien dat de gevolgen van uitlaatgassen en geluidhinder binnen de wettelijke vereisten blijven. Gezien de structuur van de weg en de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied worden er geen problemen verwacht in het kader van de (auto)bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Het behoud van voorzieningen bevordert de leefbaarheid van een dorp. Zienswijze: ongegrond
f. Een andere optie voor de bouw van de MFA is de plaats van de huidige sporthal de Fuik en basisschool de Peppel.	Beantwoording zie onder zienswijze 1. Zienswijze: ongegrond
g. Er wordt verondersteld dat met de bouw van de mfa in plaats van de seniorenwoningen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt. Naar zijn mening is dit niet zo.	In deze paragraaf van de toelichting wordt aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit van de kernen wordt gewaarborgd door de dorpsontwikkelingen af te stemmen op de kenmerkende stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Het benutten van plekken binnen de huidige bebouwde kom staat voorop. Deze plek midden in het dorp komt vrij, doordat Woonlinie een nieuwe voorziening heeft gemaakt aan de Munsterkerk. Leegstand van deze woningen zorgt voor verslechtering van de kwaliteit van het centrum van Dussen. De bouw van een mfa op deze plaats zorgt voor versterking van de centrumfunctie. Voor de gemeenteraad was dat ook één van de argumenten om in 2012 en in 2013 voor de centrumlocatie te kiezen. Zienswijze: ongegrond
h. In paragraaf 4.7 van de toelichting staat dat een derde bouwlaag mogelijk is, terwijl wethouder Van de Ven heeft	De bestemmingsplanregels geven aan dat de mfa een maximale goothoogte heeft van 7 meter en een maximale nokhoogte heeft van 10 meter. Daarmee is de basis 2

beloofd dat dit niet gaat gebeuren.	bouwlagen, met de mogelijkheid voor een derde bouwlaag in de kap. In paragraaf 4.7 wordt deze 3 ^e bouwlaag aangegeven als 'eventuele hoogteaccenten'. Daarmee zal niet het gehele gebouw in 2 lagen met een kap worden uitgevoerd. De aangegeven goot en nokhoogte zijn vergelijkbaar met de aangrenzende woningen. Zienswijze: ongegrond
i. Door de parkeerplaatsen van de westzijde aan de Molenkade te verplaatsen naar de oostzijde wordt inbreuk gedaan op de leefbaarheid van de bewoners. Daarnaast vermindert dit het zicht op de hoofdweg tijdens het in en uitrijden van de oprit aan de Molenkade. Het vrachtverkeer zal hinder ondervinden met het nemen van de bocht richting de Wilhelminastraat.	De herinrichting van de Molenkade valt buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Deze parkeerplaatsen maken ook geen deel uit van de parkeeropgave van de mfa. De herinrichting van de Molenkade is een afzonderlijk project. Met de bewoners van de Molenkade is van gedachten gewisseld over de herinrichting van de Molenkade en dat wordt voortgezet na de zomer van 2014. Zienswijze: ongegrond

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp-bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van de wijzigingen.

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

Nr.	Wijziging
1	Paragraaf 1.1 van de toelichting wordt aangepast omdat de bouwtechnische staat van de woningen niet de directe aanleiding is voor de sloop van de woningen.
2	In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt de 2e alinea aangepast, omdat de woningen dateren uit de jaren 90 ipv de jaren 50.