INGEKOMEN 0 8 FEB. 2022

Aan de gemeenteraad van Lingewaard,
Postbus 15,
6680AA Bemmel.

Zevenaar, 7 februari 2022.

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Wapen van Bemmel

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens de Vereniging van eigenaars De Pollenbrink 22 t/m 48 leg ik onderstaande zienswijze aan u voor. Ik verzoek u deze te betrekken bij uw beslissing over de vaststelling van het plan.

Kern van de zienswijze: de maximalisering van het bouwvolume in zowel hoogte als oppervlakte is onredelijk bezwarend voor de bewoners van De Pollenbrink, dient uitsluitend het belang van de betrokken marktpartijen (winstmaximalisering) en steunt op een gebrekkige motivering.

Inhoudsopgave

1. Het voortraject (communicatie, vooroverleg en inspraak).
2. De reactienota van burgemeester en wethouders.
3. De huidige en toekomstige situatie bij De Pollenbrink.
4. Slot

Ad 1 Het voortraject (communicatie, vooroverleg en inspraak)

Het besluit dat het college aan u ter vaststelling heeft voorgelegd is naar de mening van de Vereniging onzorgvuldig voorbereid. Ter onderbouwing van deze stelling voer ik het volgende aan.

In een brief van 9 oktober 2019 berichtte de projectontwikkelaar aan de gemeente het volgende: "Een goede dialoog met de omgeving kost wellicht tijd aan de voorkant, maar kan zorgen voor een snelle planologische procedure…..". Ook de Vereniging was die mening toegedaan en toonde zich bereid tot het voeren van een constructief en open overleg.

Op 28 januari 2020 werd door de ontwikkelaar een eerste informele toelichting op het bouwplan gegeven. Zijn informatie bleek echter buitengewoon summier en bovendien onvolledig. Vervolgens duurde het maar liefst 16 maanden tot de projectontwikkelaar meer concreet van zich liet horen. Want pas op 2 mei 2021

berichtte hij het ontwerp verder te willen toelichten. Maar over de omvang en situering van het bouwwerk – zaken die het belang van de Vereniging het meest raakten- werd met gekortom, bijen woord gesproken.

Hoewel het voorontwerp-bestemmingsplan al vanaf 20 mei 2021 ter inzage lag maakte de projectontwikkelaar pas op 15 juni 2021 aan de Vereniging concreet duidelijk hoe de omvang en situering van het bouwwerk zouden gaan uitpakken. Van enig overleg was absoluut geen sprake.

Het heeft de Vereniging bovendien gestoord dat de ontwikkelaar in de informatienota voor de gemeenteraad van 4 mei 2021 beweerde dat het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de in de informatiebijeenkomst van januari 2020 gemaakte kanttekeningen. Daarmee wekte hij ten onrechte -en tegen beter weten in- de indruk daarmee aan de bezwaren van de Vereniging tegemoet te zijn gekomen. De aanpassingen waar hij kennelijk op doelde waren echter minimaal en kwamen op geen enkele wijze aan de bezwaren van de Vereniging tegemoet.

De onjuiste indruk die de planontwikkelaar daarmee wekte en de minieme aanpassingen kregen desondanks hun vertaling. In de eerste plaats in de plannotitie van 17 mei 2021 van buro SRO waarin min of meer dezelfde misleidende bewoordingen werden aangetroffen. Maar ook in de Informatienota aan de raad van 21 december 2021. Daarin staat het volgende te lezen: "Tevens zijn er informatiebijeenkomsten door de projectontwikkelaar voor omwonenden georganiseerd." Zoals al aangegeven heeft het overleg zich beperkt tot een eenmalige toelichting op het bouwplan nadat het voorontwerp al enkele weken ter inzage lag.

Kortom, bij de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is niet de zorgvuldigheid betracht die artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht eist.

Ad 2 De reactienota van b. en w.

Met een inspraakreactie van 2 juli 2021 reageerde VVE De Pollenbrink op het voorontwerp bestemmingsplan "Wapen van Bemmel". Daarin gaf zij aan op zich geen problemen te hebben met een herbestemming van de verloederde zaal achter Het Wapen. Ze onderkende daarmee dat aan een herontwikkeling ook andere, meer algemene, belangen verbonden (kunnen) zijn. Vanwege die realistische opstelling had een zorgvuldiger beoordeling van haar inspraakreactie des te meer voor de hand gelegen.

Maar het college is er niet in geslaagd om die te leveren. In plaats daarvan koos het voor een wel heel eenzijdige belangenafweging zoals uit de gemeentelijke reactie valt op te maken (citaat):

"De zaal van het Wapen van Bemmel stond destijds al lange tijd leeg [....]. Daarom was het belangrijk om een haalbare businesscase te verkrijgen."	*"De conclusie was dat met toevoegen van winkelfuncties geen haalbare businesscase kon worden behaald".*
"Er bleek geen haalbare businesscase te zijn voor een centrumfunctie in het plan".	*"Vervolgens is daarom gekozen voor uitsluitend woningen in het nieuwe pand; hiermee was een haalbare businesscase mogelijk"*

Het steeds maar hameren op de *businesscase* heeft bij de Vereniging de indruk achtergelaten dat slechts één belang telde, namelijk dat van de direct-belanghebbende partijen. Een volledige en integrale afweging van *alle* ruimtelijk relevante belangen heeft zij gemist.

Bij die gebrekkige motivering bleef het niet. Want even verderop in de gemeentelijke reactie werd duidelijk dat de inspraakreacties eigenlijk bij voorbaat kansloos waren (citaat):

"Nu er principemedewerking is verleend en een voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld is het heroverwegen van de invulling van het plan een gepasseerd station De gemeente kan niet aan gelegenheidsplanologie doen. Een fundamentele wijziging aan het plan zoals wordt voorgesteld is in het huidige stadium niet wenselijk omdat hiermee de investeringen van afgelopen jaren teniet worden gedaan".

Voor alle duidelijkheid: dat schreef het college nog vóór de formele procedure van start was gegaan! Hoe anders is de benadering van inwoners van Lingewaard zoals die in het collegeprogramma tot uitdrukking komt:

24

Inwoners en bestuur

Inwoners, ondernemers en verenigingen centraal stellen, vraagt om vertrouwen bij inwoners in (de stabiliteit van) een overheid die met daadkracht problemen aanpakt.

Het in de vorige raadsperiode vastgestelde beleid hoe om te gaan met inwonersinitiatieven willen wij met kracht voorzetten. In elke kern zijn inwonersgroepen die actief betrokken zijn bij de leefbaarheid in hun leefomgeving. Dit in goed samenspel met de gemeente als partner. Ook de bestaande wijkplatforms hebben daarin hun rol. Als gemeente willen we in dit verband niets van boven opleggen. De basis is steeds de door inwoners aangegeven behoeften. De gebiedscoördinatoren, als schakel tussen inwoners en gemeente, vervullen hier een belangrijke rol. Om goed in te kunnen spelen op deze veranderingen is ook een organisatie nodig die ruimte geeft aan initiatieven vanuit de samenleving, verbindt waar mogelijk, regisseert waar het kan en regelt waar het moet.

Uit de inwonersbijeenkomst 'Burgerparticipatie is luisteren naar en samenwerken met burgers en goed communiceren'

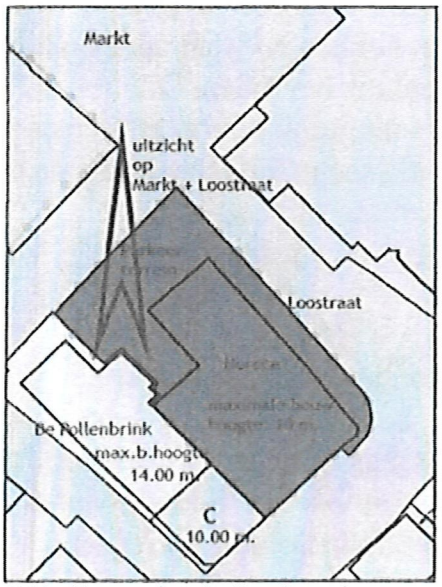
Achteraf bezien hadden de insprekers dus feitelijk geen schijn van kans. Dat is niet alleen ontnuchterend voor degenen die hebben ingesproken maar ook in strijd met de eisen van *fair play*. De Vereniging vindt dan ook dat hiermee één van de belangrijkste eisen die het recht aan bestuurshandelen stelt, is geschonden.

Omdat daarmee ook de grondslag van het door u te nemen besluit is aangetast verzoek ik u om zich over deze handelwijze uit te spreken.

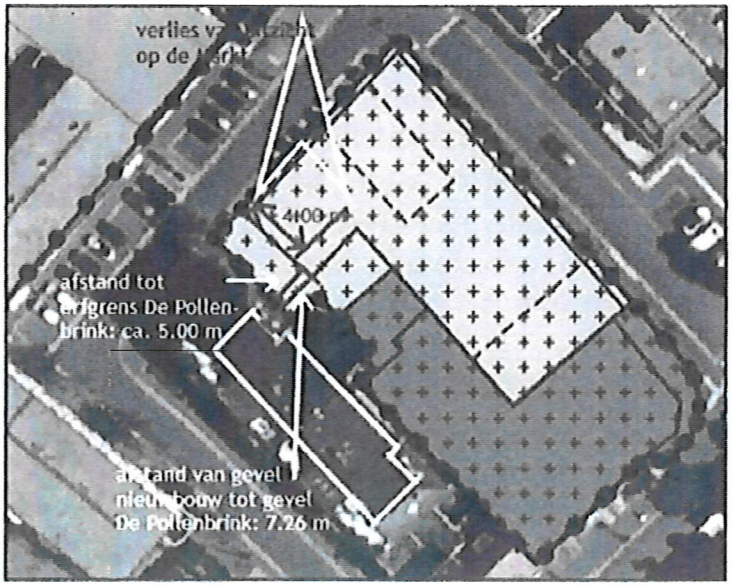
Ad 3 De huidige en toekomstige situatie bij De Pollenbrink

3.1 Inleiding

Onderstaande afbeeldingen van de plankaart geven de huidige en toekomstige situatie weer. In zowel het geldende als toekomstige bestemmingsplan is bebouwing slechts toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken, zij het tot de daar vermelde maximale hoogten. Het bestaande en toekomstige uitzicht vanuit de "rugzijde" van De Pollenbrink is met een rode respectievelijk witte verticale pijl aangegeven. De afstand van het wooncomplex De Pollenbrink tot het bouwvlak van de beoogde nieuwbouw varieert van 5.25 (kadastrale grens), 5.75m (toegangspad) 00 m tot 7.26 m (gevel).



Geldend bestemmingsplan Kom Bemmel



Ontwerp-bestemmingsplan Wapen van Bemmel

3.2 Consequenties van de planherziening

Als het ontwerp-bestemmingsplan onherroepelijk wordt zal dat de volgende consequenties hebben:

a. De maximale bouwhoogte zal niet langer 10.00 m maar 14.00 m bedragen, ofwel 4 bouwlagen.
b. De geplande nieuwbouw zal maar liefst 4 meter (zie rechter plankaart) "uitsteken" ten opzichte van De Pollenbrink.
c. Het nu nog onbebouwde parkeerterrein achter de huidige zaal heeft een capaciteit van 25 parkeerplaatsen. Dat terrein zal verdwijnen en opgaan in de maximaal 14.00 m. hoge nieuwbouw. Het bouwvlak van die nieuwbouw zal direct grenzen aan zowel de weg Pollenbrink als zeer nabij het bestaande woongebouw De Pollenbrink. Dat is onredelijk bezwarend voor de bewoners van De Pollenbrink en zeer nadelig voor hun uitzicht op de Loostraat/markt.
d. De maatschappelijke participatie van de bewoners en ook hun woongenot zullen hiervan ernstig te lijden hebben.

3.3 Gewijzigde opzet: van 3 naar 4 bouwlagen + maximalisering van het bouwvolume

Het appartementengebouw De Pollenbrink dateert van 1995. Het uitzicht dat de bewoners aan de voorzijde[1] hebben is in de meeste gevallen zeer beperkt. Het reikt niet verder dan de direct daartegenover liggende bebouwing. Dat was hen bij aankoop bekend en dat accepteren zij dan ook zonder mankeren. Maar des te

[1] In de richting van het gemeentehuis en Brugdijk

meer hechten ze aan hun zicht en oriëntatie op de Loostraat en het daaraan gelegen levendige marktplein. Die oriëntatie is mogelijk aan de "rugzijde" van De Pollenbrink, daar waar de appartementen ramen hebben en waar zich ook de gaanderij en het rijkelijk van glas voorziene trappenhuis bevinden. Die bouwkundige karakteristiek maakt het de bewoners mogelijk om op hun eigen wijze betrokken te zijn bij het dorpsleven en de jaarlijkse manifestaties die daar bij horen. Hun maatschappelijke participatie en daarmee samenhangend woongenot zal dan ook ernstig te lijden hebben onder de voorgenomen planrealisering[2].

Op 24 maart 2018 schreven burgemeester en wethouders nog het volgende "De bedoeling is om een appartementengebouw in *drie* bouwlagen te realiseren, met een ondergrondse parkeerkelder. Dit past qua bouwmassa binnen de vastgestelde centrumvisie". Het voorliggende plan gaat evenwel uit van *vier* bouwlagen en is gebaseerd op een volstrekte maximalisering van het bouwvolume in zowel hoogte als oppervlakte.

Elk overheidsbesluit dient te steunen op een deugdelijk motivering. Dat geldt zeker als het om een maximalisering van het bouwvolume gaat die de direct-belanghebbenden rechtstreeks raakt en waarvan bekend is dat zij er ernstige bedenkingen tegen hebben. De Reactienota[3] van het college kan in dat opzicht niet overtuigen. Weliswaar wijst het college daarin op de reeds bestaande meerlaagse bebouwing aan de Markt, De Pollenbrink en aan de overzijde van de Dorpsstraat maar de reactie sluit af met een volstrekt niet-onderbouwde stelling (citaat): "De afstand tussen de achterzijde van het bouwplan en de achterzijde van het bestaande appartementengebouw is ruimtelijk aanvaardbaar".

Die bewering is feitelijk nietszeggend en kan daarom moeilijk als een deugdelijke onderbouwing worden beschouwd. Want het college heeft daarmee niet inzichtelijk gemaakt hoe het tot zijn afweging is gekomen. Als het meent zijn standpunt te moeten handhaven dan zal dat toch deugdelijk onderbouwd moeten zijn. Van de aangepaste stedenbouwkundige invulling en de eerdergenoemde maximalisering van de bebouwingsmogelijkheden kan dat niet worden gezegd.

Slot

Ten slotte vraag ik u namens de Vereniging *-en buiten het kader van deze formele zienswijzen-* aandacht voor enkele alternatieve invullingen. Ze dienen

[2] Zie in dit verband het onderzoek van het RIVM (Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu te Bilthoven) in samenwerking met de Universiteit van Amsterdam dd. 4 april 2005: "Gezond actief: de relatie tussen ziekten, beperkingen en maatschappelijke participatie onder Nederlandse ouderen.

[3] Reactienota Inspraak en Vooroverleg Voorontwerpplan Wapen van Bemmel

ter versterking van de komfunctie en hebben haar voorkeur boven de in het ontwerpplan neergelegde plankeuze.

De herbestemming van de zaal wordt in het voorontwerp beschouwd als de afronding van het komplan Bemmel. De metamorfose die de kom heeft doorgemaakt is een langjarig proces geweest en heeft geleid tot een concentratie van voornamelijk publieke functies, ondermeer en vooral winkels en diverse vormen van dienstverlening. Volgens de Vereniging is die ontwikkeling over het algemeen redelijk geslaagd.

Maar de afronding daarvan beperkt zich helaas tot uitsluitend de bouw van een aantal woningen. En dat uitgerekend op een meest centrale plaats in het hart van de kom. Juist daar is behoefte aan een scala van functies die bijdragen aan de levendigheid van het centrum. Een gebouw met uitsluitend een woonfunctie doet dat volgens de Vereniging in onvoldoende mate.

De nu gekozen invulling staat haaks op de ambitieuze doelstellingen (*meer levendigheid in het centrum*) van de onlangs opgerichte Stichting Centrum Management Lingewaard. In dit verband is ook een kanttekening te plaatsen bij het medio 2021 geopende fitnesscentrum in het voormalige Rabo-gebouw. Vanwege zijn ligging in het hart van de Bemmelse kom moet ook die functieverandering helaas als een gemiste kans voor het centrum worden aangemerkt.

De vraag laat zich daarom stellen of in het belang van de centrumbeleving, zoals de initiatiefnemer zélf in een brief van 9 oktober 2019 aangaf, handhaving van de horecabestemming met enige woningbouw niet te prefereren zou zijn geweest boven uitsluitend woningbouw? Want juist daaraan schiet het in de kern van Bemmel tekort.

In de reactienota wordt opgemerkt dat mogelijkheden voor centrumfuncties naast woningbouw zijn afgewogen. De vraag is nu: heeft de gemeente daar ook in geparticipeerd? Het hoeft niet alleen om winkels te gaan. Hervestiging van maatschappelijke functies (bijvoorbeeld de bibliotheek of SWL) zouden ook van toegevoegde waarde kunnen zijn. Dat eerdere plannen voor centrumfuncties onvoldoende haalbaar bleken is niet relevant. Ook eerdere plannen voor uitsluitend woningbouw zijn gestrand.

Ten slotte: de Vereniging heeft er begrip voor dat de grote woningbehoefte vraagt om de bouw van woningen. Maar moet dat in de nu voorgestane omvang en op deze plaats? Ik verzoek u daarom om de genoemde alternatieven in uw afweging te betrekken.

Met vriendelijke groet,

6903 Ex
10-16

R **AANGETEKENDE BRIEF NL** D
NL Frankering betaald €9.05 PostNL
47 gr. 156363 07-02-2022 09:23
NL

3SRPKS695847318 6680AA 15

GEMEENTERAAD
LINGEWAARD
POSTBUS 15
6680 AA BEMMEL

AH1-B AH-1102

Postbus 15 6680AA
Naam: Gemeente Lingewaard
Adres: KINKELENBURGLAAN 6, 6681BJ BEMMEL