

1. Wie is de projectontwikkelaar?

Nieuw Holland Vastgoed BV, namens eigenaar van de begane grond: Orange Capital Partners / Blackfish CV



2. Graag naam, telefoonnummer en e mailadres

Zie 1

3. Voor as maandag vraag wie er verslag maakt en op welke wijze van de vergadering?

Van de bijeenkomst op 23 oktober 2023 is een verslag gemaakt en gedeeld met geïnteresseerden. Het verslag wordt niet ter goedkeuring voorgelegd aan bezoekers maar het is wel mogelijk om er op te reageren.

4. Wordt dit verslag ook gedeeld met mij?

Zie 3

5. Wordt het verslag ter goedkeuring aan mij voorgelegd?

Zie 3

6. Wat is de structuurvisie van dit gebied waarop gebouwd gaat worden?

Op de locatie geldt de Omgevingsvisie Westervoort, vastgesteld op 27 september 2021. Deze is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

7. Bestemmingsplan: Is het voorgestelde woningbouwproject in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan voor het gebied?

Nee, zie 8

8. Wat is de huidige bestemming?

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Kern", vastgesteld op 28 januari 2013, en heeft hierin de bestemming Centrum. De voor Centrum aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen op de verdieping(en), tot het bestaande aantal woningen. Het voorgenomen bouwplan past daarom niet binnen het geldende bestemmingsplan. Via deze link is het gehele huidige bestemmingsplan in te zien: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0293.BPKERN2011002-VA01/r_NL.IMRO.0293.BPKERN2011002-VA01_2.4.html

9. Wat is toekomstige bestemming?

Huidige bestemming kun je controleren bij de lokale gemeente of overheid.

Voor de woningbouw wordt naar verwachting medio november een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met het verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan om extra woningen toe te staan. Er zal dus geen nieuw bestemmingsplan worden opgesteld en de bestemming zal ook niet worden gewijzigd.

10. Wie is eigenaar van de muur waartegen gebouwd gaat worden?

De beoogde bebouwing wordt gerealiseerd direct grenzend aan het gebouw van de VVE Dilligence. Uiteraard wordt er gezorgd voor een deugdelijke en passende aansluiting. Indien gewenst kan dit in een persoonlijk gesprek verder verduidelijkt worden.

De ontwikkelaar geeft daarbij het volgende aan: “Over het algemeen wordt er net niet tegen belendingen aan gebouwd. In het vooraanzicht vanaf de straat worden gebouwen meestal wel aan elkaar gemaakt. De woningbouw wordt zelfstandig gebouwd. In nader overleg op een nader tijdstip kan dit toegelicht worden.”

11. **Bouwvergunning:** Heeft de ontwikkelaar de vereiste bouwvergunningen en goedkeuringen van de overheid verkregen voor het project? Dit kun je navragen bij de lokale bouwafdeling.

Nee, naar verwachting zal medio november 2023 een vergunningaanvraag worden ingediend voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan. Dit betreft een zogenaamde eerste fase vergunning. Er zal nog geen vergunning voor het slopen en bouwen worden aangevraagd, omdat de plannen nog onvoldoende zijn uitgewerkt.

12. **In welke fase zit het project?**

De plannen zijn op dit moment niet meer dan een massa (lengte x hoogte x breedte) van de blokken, globale aanduiding van de entree, aanduiding van de parkeerplaatsen en een globaal aantal woningen en een idee van de architectuur, het gevelbeeld.

Er is in de zomer van 2022 medewerking door de gemeente toegezegd voor deze ontwikkeling. Welstand heeft zich recent positief uitgesproken over het gevelbeeld. En stedenbouw heeft zich instemmend uitgesproken over de massa.

Op dit moment wordt gewerkt aan de voorbereiding van een vergunningaanvraag waaronder de daarbij behorende onderzoeken.

Voor wat betreft onderzoeken en rapportages horen hierbij onder andere een parkeeronderzoek, stikstofberekening, bodemonderzoek, geluidsonderzoek, flora en faunaonderzoek, archeologisch onderzoek etc.

13. **Hoe ziet de projectplanning eruit tot en met start bouw en realisatie ervan?**

Dat is nog niet bekend. We gaan uit van verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan medio 2024. Vervolgens is nog een vergunning voor het slopen en bouwen nodig. Deze zal op zijn vroegst in het 3^e kwartaal 2024 worden verleend. Van de realisatie is nog geen planning bekend. Mogelijk geschiedt uitvoering in fases. Per blok is vooralsnog ca 12-15 maanden bouwtijd gepland.

14. **Bouwvoorschriften:** Voldoet het voorgestelde bouwproject aan alle lokale bouwvoorschriften en regelgeving? Dit omvat zaken als hoogte, afstand tot de grens, esthetische normen en meer. Afstand huidige woningen ed.

Zie 12. Er ligt nog geen concreet bouwplan en vergunningaanvraag. Zodra er een aanvraag voor het bouwen is ingediend wordt getoetst aan de op dat moment geldende regelgeving en zal het bouwplan hieraan moeten voldoen.

Ten behoeve van een aanvraag bouwvergunning moeten de plannen verder uitgewerkt zijn. Dan moet exact bekend zijn: het aantal woningen, parkeerplaatsen, groottes van de ruimtes, constructieve tekeningen en berekeningen, ventilatieberekeningen, isolatiewaardes etc.

15. **Overleg met de ontwikkelaar:** Neem contact op met de ontwikkelaar of bouwer van het project en vraag om meer informatie over hun plannen. Informeer ook naar eventuele maatregelen om de impact op jouw eigendom te minimaliseren.

Zoals gezegd is de ontwikkelaar namens eigenaresse van de BG van de VVE ook bezig om de voorbereidingen te treffen voor de verbouw van de BG als de Hema is vertrokken. De

ontwikkelaar gaat graag in gesprek met de VVE en/of heeft contact met (een afvaardiging) van de VVE om plannen te bespreken en werkafspraken te maken etc.

16. Voldoen de huidige bouwplannen aan alle regels en / of moet de gemeente nog bepaalde vergunningen toekennen?

Zie 14.

17. Als je vermoedt dat de bouwplannen in strijd zijn met de regels, kun je een melding doen bij de lokale gemeente of overheid om hen op de hoogte te stellen van je zorgen.

Correct.

18. Hoe is het geregeld met evt. stikstofcompensatie?

Zie 12. Er zal een stikstofberekening worden uitgevoerd.

19. Is er voldoende stroomcapaciteit?

Dat is een goede vraag. De ontwikkelaar zal de nutsbedrijven binnenkort al op de hoogte stellen van de plannen. Overigens komt er ook de nodige stroomcapaciteit te vervallen met het verdwijnen van de winkels.

Aan: Gemeente Westervoort
Dorpsplein 1, 6931DS Westervoort
T.a.v. Dhr. W. van Boekel Projectleider Centrumplan Westervoort
cc. Dhr. H. Sluiter Wethouder gemeente Westervoort

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Betreft: Centrumplan woonblok Kerkstraat t.a.v. appartement [REDACTED]

Datum: 8 november 2023

Geachte heer van Boekel, beste Wouter,

Nadat ik een externe adviseur heb geraadpleegd heb ik de volgende vragen en/ of wil ik de volgende zaken onder de aandacht brengen:

1. Allereerst heb ik met u 27 oktober 2023 telefonisch gesproken. Tijdens dat gesprek heb ik gevraagd of u antwoord wilde geven op de door mij gestelde vragen, welke ik meegestuurd heb in de bijlage. U gaf aan deze te beantwoorden. Tot op heden heb ik geen antwoord ontvangen.

Zie hierboven.

2. Bij deze stuur ik u mijn zienswijze op het bestemmingsplan en het centrumplan toe. Graag verneem ik van u bij wie ik mijn bezwaar/zienswijze kan indienen tegen dit plan. Wilt u mij informeren, wanneer de bezwaartermijn gaat lopen en via welke media kana(a)l(en) dit kenbaar wordt gemaakt, zodat ik mijn bezwaar/ zienswijze formeel kan indienen.

Op dit moment ligt er nog geen vergunning waartegen formeel bezwaar kan worden gemaakt. Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt dit gepubliceerd in het digitale gemeentebblad. U kunt zich hiervoor abonneren via <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. U krijgt dan een e-mail wanneer er een bekendmaking is gepubliceerd in het door u aangegeven zoekgebied.

Wanneer het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage wordt gelegd, wordt dit wederom op de genoemde wijze gepubliceerd. U kunt dan een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Wij zullen u informeren wanneer deze procedure loopt.

- a) Wanneer wordt de omgevingsvergunning verleend? Kortom wanneer kan ik bezwaar en of beroep hierop indienen?

Voor de woningbouw wordt naar verwachting medio november een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan ingediend. Het is op dit moment nog niet bekend wanneer het ontwerpbesluit in procedure kan worden gebracht. Zie hierboven.

Tijdens het proces tot afwijking van het bestemmingsplan zal ook een aanvraag bouwvergunning en sloopvergunning ingediend worden. Exacte planning daarvan is nog niet bekend. Ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' moeten de plannen eerst verder uitgewerkt zijn. Dan moet exact bekend zijn: het aantal woningen, parkeerplaatsen, groottes van de ruimtes, constructieve tekeningen en berekeningen, ventilatieberekeningen, isolatiewaardes etc.

- b) Wordt de vergunning volgens de uitgebreide procedure verleend? Is er sprake van een conceptbesluit? Zo ja wanneer is dit?

Zie punt 2. Ervan uitgaande dat de aanvraag omgevingsvergunning nog dit jaar wordt ingediend, zal de vergunning met de uitgebreide procedure worden verleend. dit betekent dat er eerst een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd. Hierop kan iedereen een zienswijze indienen. Vervolgens wordt, met inachtneming van de ingediende zienswijzen een definitief besluit genomen. Hiertegen kan vervolgens beroep worden ingesteld.

c) Waar kan ik lezen dat de vergunning verleend wordt?

Zie punt 2.

d) Hoe en bij wie kan ik bezwaar indienen? En of beroep aantekenen?

Zie punt 2.

e) Is er sprake van een bestemmingsplan wijziging?

Nee. Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd. Met een omgevingsvergunning zal van het bestemmingsplan worden afgeweken.

f) Wanneer kan ik lezen dat er sprake is van een bestemmingsplan wijziging? Zodat ik bezwaar kan aantekenen?

Niet van toepassing, want er komt geen wijziging van het bestemmingsplan. U kunt wel bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning.

g) Wanneer heeft u of gaat u wijziging bestemmingsplan kenbaar maken? En via welke kanalen?

Niet van toepassing, want er komt geen wijziging van het bestemmingsplan. U kunt wel bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning.

Zienswijze/bezwaar:

- a) Door het toepassen van drie verdiepingen van woonblok Kerkstraat, ontstaat er een ernstige schending van mijn privacy aan het dakterras van de zijgevel en aan de achtergevel.
- b) Door de bouw van woonblok Kerkstraat, derde verdieping, zijgevel appartement G ontstaat er een ernstig schending van mijn privacy.
- c) Door het toepassen van ramen en deuren in de zijgevel appartement G, ontstaat er een ernstige schending van mijn privacy
- d) Tevens wordt mijn uitzicht volledig belemmerd.
- e) Door het toepassen van drie / vier verdiepingen van woonblok Dorpsplein, ontstaat er een ernstige schending van mijn privacy op het dakterras aan de achtergevel.

In de uitwerking van de bouwplannen, in aanloop naar de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, overleggen we graag met u en andere omwonenden over de aansluiting op de bestaande woningen.

3. Tevens ben ik verbaasd in de legenda van de tekeningen van het woonblok Kerkstraat te lezen, dat er al staat D.O. wat de afkorting is voor Definitief Ontwerp. Tijdens de Inloopavond van het Centrumplan bij zaal Wieleman, wordt de suggestie gewekt dat er open gecommuniceerd wordt met de aanwezige inwoners. Echter, als er een Definitief Ontwerp is en men verteld dat er onderhandelt wordt met investeerders trek ik de conclusie dat men niet meer open staat voor wijzigingen. Ik constateer hier een procedurele fout door ons als inwoners te laat bij dit proces te betrekken.

Zoals ook toegelicht op 23 oktober jl. zijn de plannen op dit moment niet meer dan een massa (lengte x hoogte x breedte) van de blokken, globale aanduiding van de entree, aanduiding van de parkeerplaatsen en een globaal aantal woningen en een idee van de

architectuur, het gevelbeeld. De aanduiding Definitief Ontwerp DO betreft een technische aanduiding van de architect en wil niet zeggen dat deze uitwerking al definitief is.

Zoals ook toegelicht op 23 oktober wordt voor het blok aan de Kerkstraat gedacht aan huurwoningen. Momenteel is nog niet bekend welke partij deze woningen gaat verhuren, maar hierover worden wel gesprekken gevoerd. Wanneer er meer duidelijk is over deze partij zullen wij omwonenden hierover informeren. Dan is het ook mogelijk om nader in te gaan op de bijzonderheden, de doelgroep en eventuele risico's.

4. Mijn voorstel naar de Projectteam Centrumplan is wederom op korte termijn een open inloopavond te organiseren om te communiceren met de inwoners van Westervoort. Welke woningbouwcoöperatie wordt de eigenaar van deze woningen? Waarschijnlijk Vivare. Mijns inziens was dit oktober 2023 ook al bekend, maar dit werd niet bekendgemaakt. Tevens alle bijzonderheden m.b.t. deze appartementen bekend gaat maken. Voor wie wordt er gebouwd? Welke risico's kunnen er ontstaan bij de ontwikkeling van deze appartementen?

Zie punt 3.

5. Als laatste hebben we ook geen verslag ontvangen van de notulen van de inloopavond van 23 oktober 2023 bij zaal Wieleman.

Het verslag is verstuurd op donderdag 9 november 2023.

In afwachting van uw reactie.

[Redacted signature block]