Behoort bij besluit van de raad
d.d. 25 mei 2022 ,
Mij bekend de griffier,

…
(naam)

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan “Wapen van Bemmel”

met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.249-ON01

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Wapen van Bemmel” met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.249-ON01 heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 december 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen tot en met 9 februari 2022. Eerder is van 27 mei 2021 tot en met 7 juli 2021 de mogelijkheid tot inspraak geboden voor een voorontwerp van dit bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van het Wapen van Bemmel mogelijk gemaakt. Het oude zalencentrum wordt gesloopt en er wordt een appartementsgebouw gerealiseerd.

Leeswijzer
In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particulieren die zienswijzen naar voren hebben gebracht, worden vanwege de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) niet openbaar gemaakt. In hoofdstuk 3 wordt geconcludeerd dat er geen ambtshalve wijzigingen zijn. Hoofdstuk 4 bevat de conclusie.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn tijdig ingediend. In dit hoofdstuk wordt per zienswijze een samenvatting en beantwoording gegeven.

<u>Inhoud zienswijze 1 (geregistreerd op 8 februari 2022)</u>
Indieners van de zienswijze zijn eigenaren van het café-restaurant Wapen van Bemmel en het naastgelegen en bovenliggend wooncomplex. Als nieuwe eigenaren zijn zij betrokken geraakt bij het bestemmingsplan. Indieners geven aan de volgende bezwaren te hebben:

1. In de onderhandeling over de verkoop is afgesproken dat bepaalde grenzen met betrekking tot het terras en de inrit voor bevoorrading worden aangehouden. In het bestemmingsplan zijn deze grenzen niet aangehouden.
2. De toegangsweg naar het café-restaurant, welke in eigendom is van indieners, is nu bestemd voor wonen. Omdat deze grond dienstbaar is aan het café-restaurant voor opslag en toegangsweg, willen indieners op deze grond een Horeca-bestemming.
3. Aan de voorkant van het wooncomplex wordt de voorgenomen bebouwingshoogte 14 meter. Het direct naastliggende café-restaurant heeft een hoogte van 6 meter, waardoor er een verschil tussen de nokken is van 8 meter. Daardoor is geen sprake van stedenbouwkundige kwaliteit.
4. Het wooncomplex is aan de voorkant zeer dicht op de weg geplaatst. Het complex wijkt af van de huidige rooilijn en zou enkele meters terug geplaatst moeten worden als het complex wil voldoen aan elementaire stedenbouwkundige uitgangspunten.
5. In 2019 heeft de gemeente een woonvisie opgenomen, waarin een percentage voor betaalbare woningen is opgenomen. De exploitatieovereenkomst voor het complex geeft geen uitvoering aan de woonvisie. Het bestemmingsplan wijkt dus af van de woonvisie.
6. In het bestemmingsplan is op de begane grond aan de linkerzijde een dubbelbestemming opgenomen, zowel horeca als wonen is hier mogelijk. Indieners hebben voor deze ruimte geen belangstelling voor een Horeca functie, en zijn hierop tegen omdat de dubbelbestemming overbodig is.
7. Voor de bepaling van de parkeerdruk is uitgegaan dat één parkeerplaats op het terrein van de indiener meegeteld mag worden. Dit is niet juist, omdat deze plek gebruikt wordt als toegangsweg voor de bevoorrading van het café-restaurant. Ook het aanvullende parkeeronderzoek is niet deugdelijk opgebouwd.
8. In de toelichting van het bestemmingsplan heeft de gemeente niet onderzocht of het bestemmingsplan invloed gaat hebben op de vergunning van indiener voor het houden van een café-restaurant. Dit onderzoek en eventuele gevolgen voor het in bedrijf houden van het café-restaurant moet volgens indiener afdoende en naar tevredenheid van indiener worden onderzocht.

Beantwoording zienswijze 1

Hieronder volgt puntsgewijs de beantwoording van de zienswijze.

1. De gemeente is geen partij bij de afspraken die zijn gemaakt tussen de initiatiefnemer en voormalige en/of huidige eigenaar. De gemeente heeft het initiatief dat is ingediend beoordeeld op ruimtelijke aanvaardbaarheid. Indiener van de zienswijze is niet betrokken geweest bij de onderhandelingen met de initiatiefnemer over de verkoop. Op het moment van verkoop was indiener nog geen eigenaar. De initiatiefnemer heeft in samenspraak met verkoper (voorgaande eigenaar) en koper (huidige eigenaar en indiener van de zienswijze) de tekeningen van het voorlopig ontwerp gedeeld. Op basis hiervan is een digitale onderlegger aangeleverd. Dit was de basis voor de splitsing van het perceel. Het bestemmingsplan stemt overeen met het voorlopig ontwerp en is ook afgestemd op de kadastrale situatie.

2. Het achterterrein waar indiener op doelt wordt niet gebruikt ten behoeve van het appartementsgebouw en dient alleen voor hulpdiensten en als vluchtweg voor calamiteiten. Het klopt dat de grond in eigendom is van indiener. Deze gronden worden daarom bestemd als ‘Horeca’, waarmee de geldende bestemming uit het bestemmingsplan ‘Kom Bemmel’ ongewijzigd blijft. Daarnaast vervalt voor deze gronden de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – parkeergarage’, omdat de functieaanduiding geen werking heeft binnen de bestemming ‘Horeca’. De verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

3. Wij delen de mening niet dat het plan van onvoldoende stedenbouwkundige kwaliteit is. Binnen het ontwerpbestemmingsplan wordt voor het wooncomplex de maximale goothoogte van 10 meter en maximale bouwhoogte van 14 meter geboden. Voor de naastliggende horeca is binnen het bestemmingsplan de maximale goothoogte 6 meter en maximale bouwhoogte 10 meter. De hoofdmassa van de horeca bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen met kap is gesitueerd op de hoek van de Dorpsstraat-Loostraat. Het achterliggende gebouw tussen de hoofdmassa en het voormalige zalencentrum bestaat uit een laag met kap. Wij zijn van mening dat het bouwplan van het wooncomplex past in de omgeving. In het bouwplan is binnen de stedenbouwkundige- en architectonische structuur aandacht voor de overgang naar het naastgelegen horecapand. Hier is in samenspraak met stedenbouw en de rayonarchitect in het voorproces advies op gegeven. Het bouwplan kent een gelede gevel, waarbij voor het deel dat grenst aan de horeca vanuit de verschijningsvorm aandacht is voor deze overgang. Voor het aangrenzende deel is aandacht besteed voor deze overgang middels typologie en door een terugliggende vierde laag.
   Bij verdere uitwerking van het plan is gebleken dat de maximale bouwhoogte teruggebracht kan worden van 14 meter naar 13,5 meter. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

4. Ten opzichte van het bestaande leegstaande gebouw komt de voorgevellijn dichter op de Loostraat te liggen. Vanuit de stedenbouwkundige structuur voor het centrum van Bemmel ligt de voorgevellijn op een acceptabele afstand van de Loostraat. De voorgevellijn sluit aan op de bebouwing langs de Loostraat aan de andere zijde van de Pollenbrink tegenover de Markt. Door met de voorgevellijn hiermee aansluiting te zoeken heeft dit een positief effect op de wandwerking rondom de Markt. Wij zijn dan ook van oordeel, dat deze situering stedenbouwkundig alleszins acceptabel is.

5. In de Woondeal die de gemeente heeft gesloten bij de vaststelling van de Nota Wonen is bepaald dat van alle woningbouwplannen 50 % van de woningen in de betaalbare sector gerealiseerd moeten worden. Gestreefd wordt dit percentage ook per bouwplan te hanteren. Bij plannen in bestaand stedelijk gebied en met name op centrumlocaties is dit door locatie specifieke omstandigheden veelal niet mogelijk. Voor deze locatie geldt bovendien dat parkeren grotendeels ondergronds wordt geregeld (1 parkeerplaats per appartement).
   Het realiseren van appartementen op een dergelijke centrumlocatie betekent dan ook een dure oplossing voor het parkeren.

Een plan met (gedeeltelijk) woningen uit het betaalbare segment is daardoor niet mogelijk. De locatie kan alleen tot ontwikkeling komen met woningen uit het dure segment. In verband hiermee is overeengekomen dat de woningen in het segment dure koop worden gerealiseerd. Daarbij moet opgemerkt worden dat ook behoefte is aan woningen in het dure segment.
Ten slotte merken wij wellicht ten overvloede nog op dat gemeente en ontwikkelaar vóór de woondeal overeenstemming hebben bereikt over het woningbouwprogramma.

6. De functieaanduiding horeca binnen de bestemming ‘Wonen’ is hier opgenomen, omdat dit een wens was van de vorige eigenaar van het café-restaurant. De functieaanduiding geeft flexibiliteit, doordat zowel de functie wonen als horeca mogelijk is. Naar aanleiding van de zienswijze passen wij het bestemmingsplan aan, en komt de functieaanduiding te vervallen. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

7. Dit punt wordt in twee delen beantwoord:
    a. De constatering dat de parkeerplaats op het terrein van indiener ten onrechte is meegeteld als parkeerplaats is juist. Omdat de grond ter plaatse van de parkeerplaats op maaiveld niet in bezit is van de initiatiefnemer vervalt deze parkeerplaats op maaiveld. De planologische ruimte in het bestemmingsplan wordt teruggebracht naar maximaal 20 appartementen. Hiermee is voor elk appartement een parkeerplaats op eigen terrein in de parkeerkelder gewaarborgd. De toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan worden hierop aangepast.
    b. Indiener maakt niet inzichtelijk waarom het parkeeronderzoek niet deugdelijk is opgebouwd. Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk bureau en wij hebben dan ook geen reden om te veronderstellen dat het parkeeronderzoek niet deugdelijk is opgebouwd.

8. De planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan ‘Wapen van Bemmel’ voor horeca veranderen niet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, behalve dat het gebruik van horeca in het voormalige zalencentrum komt te vervallen. De bestemmingsplanherziening ziet toe op het toevoegen van een woonfunctie. De gebruiksmogelijkheden voor het bestaande café-restaurant wijzigen daarbij niet. Er is geen reden om nadere onderzoeken te verrichten, dan de onderzoeken die zijn verricht in het kader van het ontwerpbestemmingsplan ‘Wapen van Bemmel. In paragraaf 4.1.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat rekening is gehouden met de Horecabestemming en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Inhoud zienswijze 2 (geregistreerd op 8 februari 2022)

Indiener van de zienswijze betreft de Vereniging van eigenaars De Pollenbrink 22 t/m 48 (hierna: VVE). De kern van de zienswijze is dat de maximalisering van het bouwvolume in zowel hoogte als oppervlakte onredelijk bezwarend is voor de bewoners van de Pollenbrink, en uitsluitend het belang (winstmaximalisatie) dient van betrokken marktpartijen.

1. *Het voortraject*
   Het voorstel van het college om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aan te bieden is naar mening van indiener onzorgvuldig voorbereid.
   De projectontwikkelaar heeft in een brief van 9 oktober 2019 aan de gemeente aangegeven dat een goede dialoog met de omgeving tijd kost aan de voorkant, maar kan zorgen voor een snellere planologische procedure. Ook de VVE 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 gegeven welke buitengewoon summier en onvolledig was. Vervolgens duurde het maar liefst 16 maanden tot de ontwikkelaar concreet van zich liet horen. Pas op 2 mei 2021 berichtte hij om het ontwerp verder toe te lichten. Maar over de omvang en situering van het bouwwerk, zaken die het belang van de VVE het meeste raken, werd met geen woord gesproken.
   Hoewel het voorontwerpbestemmingsplan al vanaf 20 mei 2021 ter inzage lag, maakte de ontwikkelaar pas op 15 juni 2021 duidelijk aan de VVE wat de omvang en situering van het bouwwerk wordt. Van enig overleg was absoluut geen sprake.
   Het stoort de VVE bovendien dat de ontwikkelaar in de informatienota aan de raad van 4 mei 2021 beweerde dat het bouwplan is aangepast naar aanleiding van de in de informatiebijeenkomst gemaakte kanttekeningen. Deze aanpassingen zijn minimaal en komen op geen enkele wijze tegemoet aan de bezwaren van de VVE.
   In de plannotitie van 17 mei 2021 van buro SRO en in de informatienota aan de raad van 21 december 2021 zijn dezelfde misleidende woorden gebruikt.
   Bij de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is kortom niet de zorgvuldigheid betracht die artikel 3:2 van de Awb eist.

2. *De reactienota van B&W*
   De VVE heeft op 2 juli 2021 een inspraakreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarin is aangegeven dat de VVE op zich geen probleem heeft met een herbestemming van de verloederde zaal achter het Wapen van Bemmel. De VVE onderkende daarmee dat aan de herontwikkeling ook andere, meer algemene belangen verbonden kunnen zijn. Vanwege die realistische opstelling had een zorgvuldigere beoordeling van de inspraakreactie meer voor de hand gelegen. Het college koos in plaats daarvan voor een heel eenzijdige belangenafweging, waarbij steeds werd herhaald dat met het plan een haalbare businesscase kon worden gehaald. Een volledige en integrale afweging van alle ruimtelijk relevante belangen is niet gemaakt.
   Daarnaast blijkt uit de reactienota dat inspraakreacties eigenlijk bij voorbaat kansloos waren, terwijl de formele procedure nog niet van start was gegaan. Dit is een hele andere benadering van inwoners zoals die in het collegeprogramma tot uitdrukking komt.
   Dat insprekers feitelijk geen schijn van kans hadden is in strijd met de eisen van fair play. Indiener, de VVE, vindt dan ook dat hiermee één van de belangrijkste eisen die het recht aan bestuurshandelen stelt, is geschonden.

3. *De huidige en toekomstige situatie bij de Pollenbrink*

Indiener heeft voor de bestaande- en nieuwe situatie de afstanden tussen het appartementsgebouw De Pollenbrink en de nieuwbouw inzichtelijk gemaakt, en het uitzicht vanuit de Pollenbrink. Indiener geeft aan welke consequenties het bestemmingsplan zal hebben. De maximale bouwhoogte zal 14 m i.p.v. 10 m bedragen, ofwel vier bouwlagen. De nieuwbouw zal maar liefst 4 meter 'uitsteken' ten opzichte van de Pollenbrink. Het nu nog onbebouwde parkeerterrein zal verdwijnen, ter plaatse komt de 14 m hoge nieuwbouw. Dit is onredelijk bezwarend voor de bewoners van de Pollenbrink en zeer nadelig voor hun uitzicht op de Loostraat/markt. De maatschappelijke participatie van de bewoners en ook hun woongenot zullen hiervan ernstig te lijden hebben.
Indiener geeft verder aan dat het uitzicht dat bewoners van de Pollenbrink aan de voorzijde hebben (richting gemeentehuis) zeer beperkt is. Dit was bij aankoop van de woning bekend bij bewoners en hebben zijn geaccepteerd. Bewoners hechten daarom des te meer aan hun zicht en oriëntatie op de Loostraat en het daaraan gelegen levendige marktplein. Die oriëntatie is hier mogelijk, de appartementen hebben ramen en aan deze zijde bevinden zich ook de gaanderij en het glazen trappenhuis. Die bouwkundige karakteristiek maakt het bewoners mogelijk om zich op eigen wijze te betrekken bij de activiteiten. Hun maatschappelijke participatie en daarmee samenhangend woongenot zal dan ook ernstig te lijden hebben van het voorgenomen plan.
B&W schreef op 25 maart 2018 nog dat het appartementsgebouw in drie bouwlagen wordt gerealiseerd, wat qua bouwmassa past binnen de vastgestelde centrumvisie. Het voorliggende plan gaat echter uit van vier bouwlagen en is gebaseerd op een volstrekte maximalisering van het bouwvolume, zowel hoogte als oppervlakte.
De reactienota van het college kan niet overtuigen als het gaat om een deugdelijke motivering. De reactienota sluit af met de volstrekt niet onderbouwde stelling dat de afstand tussen de achterzijde van het bouwplan en de achterzijde van het bestaande appartementsgebouw ruimtelijk aanvaardbaar is. Deze bewering is nietszeggend, omdat het college niet inzichtelijk gemaakt heeft hoe tot de afweging is gekomen.

4. *Alternatieve invulling functies*

Indiener geeft aan buiten de formele zienswijze om aandacht te vragen voor enkele alternatieve invullingen, functies die dienen ter versterking van de komfunctie.
De herbestemming van de zaal wordt in het voorontwerp beschouwd als de afronding van het komplan Bemmel. Volgens de VVE is de metamorfose van de kom, waarbij meerdere centrum functies zijn gerealiseerd, redelijk geslaagd. De afronding beperkt zich nu helaas tot de bouw van een aantal woningen. Juist op de locatie van het plangebied is behoefte aan functies die bijdragen aan de levendigheid van het centrum. Het staat ook haaks op de ambitieuze doelstellingen van de onlangs opgerichte Stichting Centrum Management Lingewaard. Ook het onlangs geopende fitnesscentrum draagt niet bij aan de doelstellingen. De initiatiefnemer heeft zelf in een brief van 9 oktober de vraag gesteld of handhaving van de horecabestemming met enige woningbouw niet te prefereren zou zijn geweest boven uitsluitend woningbouw.
In de reactienota wordt opgemerkt dat mogelijkheden voor centrumfuncties zijn afgewogen, waarbij de vraag is of de gemeente hierin heeft geparticipeerd. Het hoeft niet alleen om winkels te gaan, ook maatschappelijke functies kunnen van toegevoegde waarde zijn. Dat eerdere plannen voor centrumfuncties niet haalbaar bleken is niet relevant omdat ook eerdere plannen voor woningbouw zijn gestrand.
Indiener, de VVE, heeft begrip voor het bouwen van woningen vanwege de grote woningbehoefte maar zet vraagtekens bij de voorgenomen omvang en plaats. Indiener verzoekt om de genoemde alternatieven in de afweging te betrekken.

<u>Beantwoording zienswijze 2</u>

1. *Het voortraject*

   Wij betreuren dat de VVE van oordeel is dat het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid. Wij delen dit standpunt echter niet. De ontwikkelaar heeft op de inloopavond van 28 januari 2020 een eerste schetsontwerp gepresenteerd. De ontwikkelaar heeft hier bewust voor gekozen om nog flexibel te kunnen zijn in het aanpassen van het ontwerp. De gemeente Lingewaard was als toehoorder aanwezig op deze inloopavond.
   Vervolgens is de ontwikkelaar met de gemeente in overleg gegaan, waarbij ook een ander programma (middenhuur) en alternatieve (centrum-) functies zijn afgewogen.
   De VVE is vervolgens in oktober 2020 per email door de ontwikkelaar op de hoogte gesteld van de stand van zaken.
   De periode hierna is gebruikt om het plan verder uit te werken, en een voorontwerpbestemmingsplan met onderzoeken voor te bereiden. Het is gebruikelijk dat dit circa een half jaar tijd nodig heeft. Het opstellen van een voorontwerp en bieden van inspraak is wettelijk gezien niet verplicht en is een vorm van extra participatie waar in dit specifieke geval juist voor is gekozen om omwonenden vroegtijdig te betrekken.
   Indiener is vervolgens op 2 mei 2021 door ontwikkelaar geïnformeerd over de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan dat ter besluitvorming bij het college lag. Twee weken later heeft ontwikkelaar de stukken nagestuurd richting indiener. Door de ontwikkelaar is in verband met de op dat moment geldende corona maatregelen een online bijeenkomst voor belanghebbenden voorgesteld. Door de indiener is aangegeven dat niet alle leden gelegenheid of kennis hadden van een online overleg. Op 26 en 27 mei 2021 is daarom op verzoek van indiener een besloten fysieke bijeenkomst (uitsluitend voor bewoners van de VVE) georganiseerd, in plaats van een online overleg. De presentatie uit deze bijeenkomst is via een email gedeeld met de indiener en van de bijeenkomsten is een verslag gemaakt. De omvang en situering van het gebouw is op dat moment al bekend gemaakt.
   Het voorontwerpbestemmingsplan lag vanaf 27 mei 2021 ter inzage voor een periode van zes weken, waarvan op 26 mei een publicatie in het gemeenteblad, het gemeentenieuws en de Staatscourant is gedaan. Naar aanleiding van een door indiener gedaan verzoek om aanvullende informatie is op 15 juni 2021 nogmaals openbare bijeenkomst georganiseerd, deze keer voor alle belangstellenden.
   De informatie die indiener had opgevraagd had geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op het beoogde bouwplan wat middels het bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt.
   Het is dus niet juist dat indiener pas 16 maanden ná 28 januari 2020 is geïnformeerd over de plannen. Indiener is, zoals hiervoor is toegelicht, op meerdere momenten in het proces actief geïnformeerd.
   Naar aanleiding van de opmerkingen van indiener is het plan ook aangepast. De inrit is verlegd, de kopgevel aan de zijde van de Pollenbrink is verschoven en roldeuren aan de zijde van de Pollenbrink zijn aangepast.
   Niet alle opmerkingen van indiener zijn overgenomen en/of verwerkt in het nieuwe plan. Er is een afweging gemaakt waarin alle belangen zijn meegenomen. Inspraak en participatie heeft niet altijd tot gevolg dat alle opmerkingen en/of gewenste aanpassingen kunnen worden doorgevoerd. Als bevoegd gezag dient de gemeente alle bij het besluit betrokken belangen in kaart te brengen en daarin een zorgvuldige afweging te maken.
   Uit bovenstaande toelichting blijkt dat voldaan is aan de eis uit artikel 3.2 van de Awb. Het college heeft in de voorbereidingen de benodigde kennis vergaard en daarbij een uitvoerige en deugdelijke afweging van belangen gemaakt.

2. *De reactienota van B&W*

De gemeente bestrijdt het standpunt dat in strijd met de eisen van ‘fair play’ is gehandeld, en dat een eenzijdige belangenafweging heeft plaatsgevonden.
Naast dat sprake moet zijn van een haalbare businesscase heeft vanzelfsprekend ook een planologische- en stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden. Dat hiermee niet aan (alle) wensen van indiener voldaan kan worden is een andere kwestie. Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld (zie voor de stedenbouwkundige motivering punt ‘3’). Het argument ‘haalbare business case’ is weliswaar vaak genoemd in de reactienota inspraak, maar dit betekent niet dat er verder geen voorwaarden zijn gesteld. Voor de initiatiefnemers moet er een haalbaar plan zijn, daarnaast moet er ook sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarin worden o.a. milieubelangen, stedenbouwkundige uitgangspunten en de belangen van omwonenden meegenomen. Ofwel de ‘haalbare businesscase’ speelt geen doorslaggevende rol bij de planologische- en stedenbouwkundige toets, maar vormt één van de afwegingen.
Daarnaast bestrijdt de gemeente het standpunt dat indiener bij voorbaat kansloos was.
Een deel van de wensen van indiener heeft wél geleid tot aanpassingen van het plan. Dat niet alle wensen zijn verwerkt in het uiteindelijke plan heeft ook weer te maken met het afwegen van alle belangen die bij het plan betrokken zijn.

3. *De huidige en toekomstige situatie bij de Pollenbrink*
Het nieuwe appartementencomplex draagt bij aan een verandering van de directe leefomgeving van de bewoners van de Pollenbrink. Het appartementengebouw de Pollenbrink is op de andere zijde van de Pollenbrink georiënteerd (richting het zuidwesten). Hier zijn de leef- en buitenruimtes van de appartementen aan gesitueerd. Het nieuwe appartementencomplex grenst aan de zijde van de galerijen en de entree tot het trappenhuis. Met de zij- en achtergevel grenst het nieuwe appartementencomplex aan de Pollenbrink. De zijgevel ligt op 5 meter van Pollenbrink. Voor het grootste gedeelte betreft dit de toegang tot de parkeerkelder van de Pollenbrink. De achtergevel ligt op ruim 10 meter afstand. Hiermee is sprake van een acceptabele stedenbouwkundige structuur.
De Pollenbrink bestaat uit 4 bouwlagen met een maximale goot- en bouwhoogte van 14 meter. Het nieuwe appartementencomplex bestaat uit 3 bouwlagen met kap. Echter onder de kap zijn in de 4^{e} laag ook appartementen gesitueerd. In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter. De maximale bouwhoogte van 14 meter sluit goed op de omgeving aan. Zowel richting de Pollenbrink als richting de Markt. Door op de hoek Loostraat- de Pollenbrink een appartementengebouw te situeren dat wat betreft de stedenbouwkundige- en architectonische structuur op de bebouwing rondom de Markt aansluit ontstaat er een sterkere wandvorming rondom het plein. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid van het plein. Bij verdere uitwerking van het plan is gebleken dat de maximale bouwhoogte teruggebracht kan worden van 14 meter naar 13,5 meter. De verbeelding van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

4. *Alternatieve invulling functies*
In het voortraject van het bouwplan is afgewogen welke functies op de begane grond mogelijk zijn. Naast wonen is destijds ook aan centrumfuncties zoals horeca, winkels en maatschappelijke voorzieningen gedacht. Met betrekking tot de marktvraag en de haalbaarheid van de ontwikkeling is gekozen voor wonen. Gezien de langdurige leegstand op deze locatie en het feit dat eerdere plannen steeds gestrand zijn, is de financiële haalbaarheid meegewogen. Bemmel heeft ten opzichte van de andere kernen in de gemeente een hoge winkelvloeroppervlakte per inwoner. Gedurende de voorfase/verkenning was er sprake van leegstand van centrumvoorzieningen, de marktvraag was dus gering. Hiermee was een begane grond met centrumvoorzieningen niet haalbaar om in het bouwplan op te nemen. Met het realiseren van woningen was een haalbare businesscase mogelijk.
Inmiddels kan de situatie in het centrum gewijzigd zijn ten opzichte van enkele jaren geleden, echter is er geen tekort aan mogelijkheden voor centrumvoorzieningen. Vanuit verschillende aspecten is

bewust gekozen voor wonen in de plint. Dit draagt eveneens positief bij aan de levendigheid van het centrum.

Resumerend
De ingediende zienswijze 1 geeft aanleiding tot aanpassing van de volgende onderdelen:

- Toelichting: Het maximaal aantal appartementen wordt teruggebracht van 21 naar 20 appartementen.
- Regels: Lid d uit artikel 4.1 wordt verwijderd. Hiermee vervalt de mogelijkheid om binnen de bestemming Wonen een deel van de begane grond te gebruiken voor horeca.
- Verbeelding: de volgende onderdelen worden aangepast:
    - de bestemming ‘Wonen’ ter plaatse van het achterterrein wijzigt naar ‘Horeca’;
    - de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – parkeergarage’ ter plaatse van het achterterrein vervalt;
    - de maximale bouwhoogte wijzigt naar 13,5 meter;
    - de functieaanduiding ‘horeca’ binnen de Woonbestemming vervalt;
    - het maximale aantal appartementen wijzigt naar 20.

De ingediende zienswijze 2 geeft aanleiding tot aanpassing van de volgende onderdelen:

- Verbeelding: de maximale bouwhoogte wijzigt naar 13,5 meter

3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan ‘Wapen van Bemmel’ teneinde het appartementencomplex voor 20 appartementen planologisch mogelijk te maken.

Bijlage 1: naam en adres van reclamant

Alleen toe te voegen in analoge exemplaar