

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering:
27 mei 2013

Agendapunt:
7A

Afdeling:
Ruimte & Samenleving

Titel

Herontwikkeling Forumlocatie. Behandeling van zienswijzen.

Samenvatting

Op 28 januari 2013 heeft u besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het opnieuw ontwikkelen van de Forumlocatie (sloop van het gebouw gevolgd door nieuwbouw). Daaraan voorafgaand heeft u besluiten genomen over de centrum-ontwikkeling en het stedenbouwkundig programma van eisen (2 november 2009) en de realisatieovereenkomst (30 mei 2011) voor dit project. Een exemplaar van de verschillende besluiten met bijbehorende voorstellen ligt bij de stukken ter inzage. De tekst en overwegingen daarvan beschouwen wij als een integraal onderdeel van dit voorstel.

De ontwerpverklaring is, samen met alle overige projectstukken, van 7 februari tot en met 20 maart 2013 ter inzage gelegd. In deze periode zijn zienswijzen ingebracht. Een kopie van alle ontvangen reacties hebben wij u na ontvangst direct toegezonden. Alle reacties liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Door middel van de bijlage A. Commentaarnota zienswijzen herontwikkeling Forumlocatie doen wij u een voorstel voor een reactie hierop, voor zover het betreft (uw bevoegdheid tot) het afgeven van de verklaring. De zienswijzen geven naar ons oordeel aanleiding om het bouwplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning op marginale onderdelen aan te passen. In het besluit staan de door ons door te voeren wijzigingen voor u ter informatie opgesomd. Het betreft zaken die in beeld komen na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. De reacties geven echter geen aanleiding om geen medewerking aan dit project te verlenen.

Probleemstelling

Het project voor de herontwikkeling van de Forumlocatie (multifunctionele ruimte met 18 appartementen, parkeerkelder) aan de Kerkstraat 1A in Westervoort was in strijd met de in het tot voor kort geldende bestemmingsplan 'Kern 2000' opgenomen bestemming 'Kantoren en Dienstverlening, met bijbehorende erven'. Op basis daarvan heeft de toetsing voor het verlenen van de ontwerpverklaring plaats gevonden. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk met een verklaring van geen bedenkingen en de uitgebreide procedure volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze procedure is doorlopen.

Inmiddels is een nieuw bestemmingsplan 'Kern' vastgesteld (raadsbesluit van 28 januari 2013). Het plan is met de in dat bestemmingsplan voor het perceel Kerkstraat 1 A opgenomen bestemming 'Gemengd' ook in strijd. De bestemmingsregeling in beide plannen is voor het perceel echter inhoudelijk nagenoeg identiek. De afwijking blijft in essentie qua aard en omvang daarmee ook gelijk.

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern' is beroep aangetekend bij de Raad van State. Omdat geen voorlopige voorziening is gevraagd zijn de werking van het besluit en plan niet opgeschort. Niettemin is het raadzaam/nodig dat op het moment van het nemen van het definitieve besluit over de verklaring van geen bedenkingen, gevolgd door een besluit over het verlenen van de omgevingsvergunning, (mede) aan het bestemmingsplan 'Kern' wordt getoetst.

In verband hiermede is aan de ruimtelijke onderbouwing een erratum toegevoegd. Die ligt bij

de stukken ter inzage. Te zijner tijd dient het plan 'Kern' met de beoogde ontwikkeling in overeenstemming te worden gebracht.

Beoogd resultaat

Een omgevingsvergunning voor een gebouw.

Kader

Als de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, dan kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3 van de Wabo medewerking worden verleend. Artikel 2.27, lid 1 van de Wabo en artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepalen dat de omgevingsvergunning pas wordt verleend, nadat een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven. Een verklaring kan alleen in 'het belang van een goede ruimtelijke ordening' worden geweigerd. Hiervan is geen sprake gelet op de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing met rapporten. De ingediende zienswijzen alsmede de beoordeling daarvan brengen daarin naar ons oordeel geen verandering te weeg.

Argumentatie

Bouwbedrijf Zegers B.V. uit Ede heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Deze is gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing en voorzien van de nodige onderzoeken. Beide gaan in op het van toepassing zijnde beleid (Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk) en op de overige relevante omgevings- en onderzoekfactoren. Onder meer betreft dat: asbest, bodem, luchtkwaliteit, geluid, flora en fauna, water, archeologie, externe veiligheid, verkeer, parkeren en bezonning.

Belemmeringen om het project te realiseren doen zich volgens ons - ook na de beoordeling van de ontvangen zienswijzen - niet voor, althans niet in een mate die er toe zou moeten leiden dat geen verdere medewerking meer kan worden verleend. Ook de conclusies uit de onderzoeken en planrapporten geven voldoende steun aan deze opvatting.

Dat neemt echter niet weg dat de nieuwbouw bepaalde effecten met zich te weeg brengt, die zonder meer hun invloed zullen hebben op de bebouwing/percelen in de omgeving van deze bouwlocatie. Bijvoorbeeld:

- De vier bezonningstudies wijzen uit dat een hoger gebouw de bebouwing in de omgeving zal beïnvloeden. De schaduwwerking zal bij bepaalde zonnestanden, tijdens bepaalde seizoenen en op bepaalde dagen en tijdstippen immers niet hetzelfde blijven;
- Een gebouw in twee bouwlagen met een kantoorfunctie is van een andere orde dan een hoger gebouw met woningen. Bewoning is nu eenmaal anders en permanent van aard;
- Een hoger gebouw oogt uiteraard anders dan het huidige voormalige bankgebouw (waarbij overigens nooit de maximale bouwmogelijkheden volgens het bestemmingsplan benut zijn);
- Een leegstaand gebouw kent geen parkeerdruk en/of -behoefte, geen verkeersaan-trekkende werking en bezoekers etc. De omgeving is gedurende de afgelopen jaren ook min of meer aan dat beeld van leegstand gewend geraakt. Een functionerend gebouw kent die zaken in een bepaalde mate uiteraard wel.

Het zijn gevolgen die voortvloeien uit de keuzes die (in het verleden) gemaakt zijn en de besluiten die daarover genomen zijn. Deze effecten kunnen uiteindelijk niet of soms maar voor een deel worden weggenomen.

Uit het akoestisch onderzoek (geluid) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder voor de woningen wordt overschreden. Voor dit specifieke bouwproject heeft u op 28 januari 2013 besloten om af te wijken van het door u in 2007 vastgestelde geluidbeleid (vaststellen hogere grenswaarden). Een aantal van de te bouwen woningen voldoet namelijk niet aan de in dat beleid vastgelegde bovengrens. De ontwikkelaar neemt echter zodanig geluidwerende voorzieningen dat een aanvaardbaar binnenniveau/woongenot gewaarborgd zijn. Aanvullend is onderzoek gedaan naar de weerkaatsing van het geluid en het verschil tussen de bestaande planologische situatie en dit nieuwbouwproject. Conclusie

is dat deze effecten in feite 'verwaarloosbaar' zijn (het verschil zal niet door het menselijk oor waarneembaar zijn, aldus het rapport).

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden heeft gelijktijdig met de overige ontwerpbesluiten de zienswijzenprocedure doorlopen. Van belang is dat dit besluit genomen moet zijn vòòrdat beslist wordt over de omgevingsvergunning. Bij deze beslissing moeten die hogere grenswaarden namelijk in acht worden genomen. Bij besluit van 9 april 2013 hebben wij het definitieve besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden voor het te bouwen complex genomen. Ons besluit is bekend gemaakt. Een kopie daarvan met de bijbehorende stukken ligt op de gebruikelijke wijze ter inzage.

De bekendmaking en verdere procedure (beroep) daarvan staan los van die, welke gelden voor de omgevingsvergunning. Er is dan ook - anders dan bij bestemmingsplanherzieningen het geval is - geen sprake van wettelijk verplichte samenloop. Enkel bij de start van de procedure is gekozen voor gelijktijdige publicatie.

Bij de nieuwbouw van de basisschool de Brug aan de Schoolstraat zijn in één gevel voorzieningen voor gierzwaluwen (10 inbouwkasten) aangebracht. Bouwbedrijf Zegers Ede B.V. heeft deze school overigens ook gebouwd. In navolging daarvan hebben wij na overleg in het besluit een bepaling opgenomen om de ontwikkelaar te verzoeken om ook bij dit bouwproject een aantal eenvoudige voorzieningen te treffen, die goed zijn voor de stadsnatuur (met name voor vogels). Soortgelijke voorzieningen en een checklist van Vogelbescherming Nederland kunnen daartoe als uitgangspunt dienen.

De vier Liemerse gemeenten hebben hun krachten gebundeld in onder meer de Regionale Inkoop Dienst (RID de Liemers) en hiervoor een gezamenlijk inkoop- en aanbestedingsbeleid vastgesteld. Duurzaam inkopen maakt daar onderdeel van uit.

In het verlengde daarvan en in verband met de maatschappelijke tendens om het energieverbruik terug te dringen, duurzame energie toe te passen, duurzame en milieuvriendelijke materialen te gebruiken en om energiebesparingsmaatregelen te nemen, is in het besluit ook na overleg een bepaling opgenomen.

Wij willen nog nader met de ontwikkelaar bespreken welke van die maatregelen - al dan niet met de mogelijkheid om daarvoor een subsidie aan te vragen - bij dit bouwproject tot de mogelijkheden behoren. Daartoe kunnen behoren het laten maken van een energiescan, het eventueel aanbrengen van een mos-/sedumdak op de daktuin (à la het dak van de basisschool de Brug) etc. Het gebouw wordt op grond van de gesloten overeenkomst aangesloten op het stadsverwarmingsnet.

De procedure

Via de uitgebreide procedure kan medewerking worden verleend aan een activiteit die niet past binnen het bestemmingsplan, maar een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat. Deze voorziet in de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Nadrukkelijk hebben wij voorgesteld om eerst een ontwerpverklaring af te geven en die na afloop van de zienswijzentermijn niet te beschouwen als de definitieve verklaring, maar in tweede termijn hierover een besluit te laten nemen.

De zienswijzen richten zich tegen zowel het voornemen om definitief een verklaring van geen bedenkingen af te geven als - met gebruikmaking daarvan - op later moment door ons een omgevingsvergunning te verlenen. Het eerste is een exclusieve bevoegdheid van u; het tweede een van ons college.

De inhoud van de zienswijzen heeft op beide aspecten betrekking. Veelal lopen deze zaken en argumenten echter door elkaar heen. Het is daarom lastig om exact aan te geven wat nu op (uitsluitend en alleen) op de verklaring betrekking heeft en wat zich specifiek tegen de omgevingsvergunning richt.

Bij de beslissing over het wel of niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen dient u zelfstandig een oordeel te vellen over die onderdelen van de zienswijzen, die daarop betrekking hebben, ook al is een door ons te nemen besluit over de omgevingsvergunning onlosmakelijk met zo'n verklaring verbonden. Immers, het weigeren van de verklaring leidt tot verplichte weigering van de vergunning.

Dit is inherent aan de achterliggende gedachte van zo'n verklaring als bestuursrechtelijk

instrument. In dit geval: uw verantwoordelijkheid voor het te voeren ruimtelijk beleid. Er bestaat naar ons oordeel echter geen aanleiding om hieraan (het ruimtelijk beleid) te twijfelen bij realisatie van het project.

Voor zover het betreft de bij dit besluit definitief af te geven verklaring van geen bedenkingen en de beoordeling van de zienswijzen op dat onderdeel, is ons voorstel daarom als volgt:

- de beantwoording van de zienswijzen, zoals wij die hebben opgenomen in bijgevoegde 'Commentaarnota zienswijzen herontwikkeling Forumlocatie', nadrukkelijk te beschouwen en te bekrachtigen als uw reactie daarop.

Dat schept duidelijkheid naar de indieners van de zienswijzen toe over de 'ruimtelijke aspecten' en de beoordeling van hun reacties op dat onderdeel. Daarbij hebben wij toch zo goed mogelijk getracht om u aan te geven of een onderdeel betrekking heeft op 'de verklaring' of op de 'omgevingsvergunning'.

Er bestaat naar ons oordeel geen aanleiding om u een voorstel te doen om aan de definitieve verklaring voorschriften te verbinden die betrekking hebben op het te dienen belang 'van een goede ruimtelijke ordening'. Aan de omgevingsvergunning verbinden wij met het oog op andere aspecten te zijner tijd wel de nodige voorschriften.

Als gevolg van de procedure is de aangepaste planning (een bijlage bij de aanvulling op de overeenkomst) niet langer actueel. Deze gaat nu nog uit van een verwachte afname van het Forum in januari 2013. Levering van het gebouw met ondergrond is echter afhankelijk gesteld van de beslissing over de omgevingsvergunning en het moment waarop deze onherroepelijk wordt. Dat laatste is weer afhankelijk van (hoger) beroep en voorlopige voorziening en de uitspraak in die rechtsgedingen. Onze voorlopige inschatting is nu dat een afname in het vierde kwartaal van 2013 te verwachten is, of zoveel eerder als dat procedureel mogelijk is.

Voor dit bouwplan is uitgebreid onderzoek gedaan. Deze genoemde documenten zijn in de ontwerpfase voor een ieder ter inzage gelegd. Zij zijn ook elektronisch beschikbaar gesteld. Alle rapporten etc. staan vermeld in een overzicht. De volgens deze bijlage mede vast te stellen documenten vormen daarmee de onderbouwing van uw besluit over de verklaring en ons nog te nemen besluit over de omgevingsvergunning.

Voor derden-belanghebbenden is langs die weg actief inzichtelijk gemaakt en vastgelegd welke rapporten en uitgangspunten aan de beoordeling van en de beslissing over het besluit en de zienswijzen ten grondslag hebben gelegen en aan de uitvoering daarvan ten grondslag liggen. Dat komt de rechtszekerheid ten goede. Al deze stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage. Tijdens de beroepstermijn worden deze opnieuw ter inzage gelegd.

Communicatie en participatie

De ontwerpvergunning is samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ruimtelijke onderbouwing met alle bijlagen voor zes weken ter inzage gelegd. Dit is bekend gemaakt in onder meer de Westervoort Post en op de gemeentelijke website. Voor de start van de procedure:

- a. is op 10 december 2012 een nieuwsbrief verspreid en
- b. hebben belanghebbenden (buren) per brief een exemplaar van de ontwerpvergunning, de ontwerpverklaring, het raadsvoorstel en -besluit van 28 januari 2013 en het ontwerpbesluit op grond van de Wet geluidhinder ontvangen.

Het besluit tot het verlenen van een definitieve verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van een te verlenen omgevingsvergunning en is niet als apart besluit voor bezwaar of beroep vatbaar. De omgevingsvergunning wordt op dezelfde wijze bekend gemaakt.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Op grond van de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening dient voor met name genoemde bouwplannen een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dat geldt bij de vaststelling van een bestemmingsplan maar ook als via een omgevingsvergunning voor zo'n bouwplan afgeweken wordt van een bestemmingsplan. Als de financiële aspecten 'anderszins' verzekerd zijn, dan kunt u besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Dat doet zich hiervoor.

Met de aanvrager is voor de herbouw op de locatie een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn naast de overdracht van de grond en het gebouw de financiële aspecten geregeld. Het verhaal van de kosten, die gemaakt worden in verband met eventueel toe te kennen planschadetegemoetkomingen, vormt daar een onderdeel van. Bij besluit van 30 mei 2011 heeft u ingestemd met deze overeenkomst.

Op 28 januari 2013 heeft u ingestemd met de aanvulling (allonge) op deze overeenkomst en heeft u gelijktijdig besloten om voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.

De ontvangen zienswijzen en de gemaakte afwegingen naar aanleiding daarvan brengen in dit onderdeel geen verandering te weeg. Evenmin zijn er wijzingen aangebracht in reeds tot stand gebrachte overeenkomsten.

Het niet behoeven vaststellen van een exploitatieplan blijft daarmee onverminderd van kracht.

Het voorstel

Wij stellen u voor:

a. De ingediende zienswijzen 1. tot en met 12., overeenkomstig de beantwoording van deze reacties, zoals wij die hebben opgenomen in de bij dit besluit behorende Bijlage A. Commentaarnota zienswijzen herontwikkeling Forumlocatie, ongegrond te verklaren;

b. Voor zover het betreft de bij dit besluit definitief te verlenen verklaring van geen bedenkingen en de beoordeling van de daartegen gerichte zienswijzen:

- de beantwoording van dat aspect van de zienswijzen, zoals wij die beantwoording in deze Commentaarnota op hebben genomen, ook nadrukkelijk aan te merken en te bekrachtigen als uw reactie daarop;

c. Onder handhaving van uw besluit van 28 januari 2013 en al uw eerdere besluiten, op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herontwikkeling van de Forumlocatie, Kerkstraat 1A in Westervoort, zoals hiervoor is beschreven alsmede, voor zover overigens ook nodig in verband met de uitvoering daarvan, voor het tijdelijk gebruik voor opslagdoeleinden, een en ander overeenkomstig:

1. De aanvraag om een omgevingsvergunning van Bouwbedrijf Zegers Ede B.V. en de ruimtelijke onderbouwing van SAB B.V. uit Arnhem van 1 oktober 2012, projectnummer 120212, (IDN:NL.IMRO.0293.PBFOR.2012001-VA01), welke onderbouwing daarna door middel van een erratum tekstueel (paragraaf 1.3) is aangepast;
2. De daarbij behorende bijlagen (onderzoeksrapporten etc.), zoals die zijn opgenomen in de Lijst van bijlagen Forum (vaststelling) alsmede
3. Bijlage I. (de definitieve verklaring van geen bedenkingen);

d. Te bepalen dat - gelet op uw eerder genomen besluiten met betrekking tot de herontwikkeling van deze locatie en de daartoe opgestelde ruimtelijke onderbouwing met bijlagen - het in verband met de afweging van het criterium 'belang van een goede ruimtelijke ordening' niet nodig is om uit dat oogpunt gezien aan de definitieve verklaring van geen bedenkingen nog voorschriften te verbinden;

e. De indieners van zienswijzen schriftelijk te informeren over uw besluit en de mogelijkheid van verdere procedures door toezending van een kopie van:

- het raadsvoorstel en -besluit;
- de Commentaarnota zienswijzen herontwikkeling Forumlocatie en
- de te zijner tijd op basis van uw besluit door ons te verlenen omgevingsvergunning met
- de bekendmaking van deze vergunning;

f. Ons college te machtigen - voor zover dat overigens ook nodig is - om namens u in gerechtelijke procedures voor de Rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroep en voorlopige voorziening; de toepassing van de bestuurlijke lus) op te treden en schriftelijk verweer te voeren, voor zover het betreft de door u bij dit besluit te verlenen verklaring van geen bedenkingen, als integraal onderdeel van een door ons college voor dit bouwproject nog te verlenen omgevingsvergunning, waarbij de uitkomsten van deze procedures worden teruggekoppeld via de Commissie Ruimte en Veiligheid;

g. Met verwijzing naar de Quick Scan Flora- en Fauna en de ruimtelijke onderbouwing Bouwbedrijf Zegers Ede B.V. te verzoeken om - in navolging van de door deze gebouwde R.K. basisschool de Brug - bij de uitvoering van dit bouwplan ook voorzieningen te treffen om het project en de directe omgeving natuurvriendelijker uit te voeren, onder meer door het toepassen van eenvoudige maatregelen (de Checklist Natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van Vogelbescherming Nederland) die goed zijn voor de stadsnatuur, met name voor vogels, en het aanbrengen van neststenen en/of inbouwkasten voor gierzwaluwen etc.;

h. In verband met de maatschappelijke tendens om het energieverbruik terug te dringen, duurzame energie toe te passen, duurzame en milieuvriendelijke materialen te gebruiken alsmede om energiebesparingsmaatregelen te nemen, Bouwbedrijf Zegers Ede B.V. te verzoeken om daartoe maatregelen te nemen, waarbij de uitkomsten daarvan worden terug gemeld via de Commissie Ruimte en Veiligheid;

i. Kennis te nemen van de door ons door te voeren wijzigingen van het bouwplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning, ten opzichte van de versies zoals die officieel ter inzage hebben gelegen, als volgt:

1. De omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de afwijkmogelijkheid van artikel 2.5.30, lid 4, van de gemeentelijke bouwverordening (onthefving parkeereis);
2. Een voorschrift opnemen in de omgevingsvergunning voor het op de begane grond laag realiseren van een afvalinzamelingsruimte of -voorziening voor de maatschappelijke ruimte in het complex;

j. Kennis te nemen van een te starten overleg met een aantal bewoners over enkele eventuele bouwkundige aanpassingen naar aanleiding van zienswijze 1.

De uitvoering

De definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt als onderdeel integraal opgenomen in de door ons te verlenen omgevingsvergunning en is langs die weg (indirect) vatbaar voor een toetsing in beroep en voorlopige voorziening. De omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De indieners van zienswijzen ontvangen schriftelijk bericht over uw beslissing gevolgd door een bericht over de omgevingsvergunning.

Commissie Advies

De commissie R&V heeft op 14 mei 2013 dit agendapunt als hamerstuk aangemerkt voor de raad van 27 mei 2013.

Reactie van het college op het commissieadvies

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Westervoort,
de secretaris, de burgemeester,

P.J.E. Breukers

mevr. drs. A.E.H. van der Kolk

Bijlage: 4

Bijlage A: Commentaarnota zienswijzen

Bijlage I: Definitieve verklaring van geen bedenkingen

Bijlage II: Erratum ruimtelijke onderbouwing

Bijlage III: Lijst van bijlagen Forum (vaststelling)

RAADSBESLUIT

Nummer : 7A
Datum : 27 mei 2013

Onderwerp

Herontwikkeling Forumlocatie. Behandeling van zienswijzen.

Samenvatting

Op 28 januari 2013 is besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het opnieuw ontwikkelen van de Forumlocatie (sloop van dit gebouw gevolgd door nieuwbouw). Hieraan voorafgaand zijn besluiten genomen over onder meer het stedenbouwkundig programma van eisen (2 november 2009) en de realisatieovereenkomst (30 mei 2011) voor de herontwikkeling van deze locatie. Een exemplaar van de verschillende besluiten met de bijbehorende voorstellen ligt bij de stukken ter inzage. De tekst en de overwegingen daarvan maken integraal onderdeel uit van het raadsvoorstel. Tevens is besloten om voor dit specifieke bouwproject af te wijken van het in 2007 vastgestelde geluidbeleid (hogere grenswaarden).

De ontwerpverklaring is, samen met alle overige projectstukken, van 7 februari tot en met 20 maart 2013 ter inzage gelegd. In deze periode zijn zienswijzen ingebracht. Alle reacties liggen eveneens ter inzage.

De bijlage A. Commentaarnota zienswijzen herontwikkeling Forumlocatie bevat een voorstel voor een reactie hierop. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bouwplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning op marginale onderdelen. Zij geven geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan dit bouwproject.

In de zienswijzen wordt gereageerd op zowel het voornemen om definitief een verklaring van geen bedenkingen als daarna een omgevingsvergunning te verlenen. Voorstel is om de beantwoording van dat eerste onderdeel in de Commentaarnota nadrukkelijk als een reactie daarop van de raad aan te merken en als zodanig te bekrachtigen. Dit in verband met de exclusieve bevoegdheid om hierover te beslissen en het nadrukkelijk beoordelen van de ontvangen reacties op dat onderdeel.

In financieel opzicht zijn er geen wijzigingen te melden ten opzichte van het op 28 januari 2013 genomen besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.

In het besluit zijn twee bepalingen geformuleerd die betrekking hebben op natuurvriendelijke uitvoering en duurzaamheidsaspecten van het bouwproject.

De raad besluit

a. De ingediende zienswijzen 1. tot en met 12., overeenkomstig de beantwoording door het college van burgemeester en wethouders van deze reacties, zoals die is opgenomen in de bij dit besluit behorende Bijlage A. Commentaarnota zienswijzen herontwikkeling Forumlocatie, ongegrond te verklaren;

b. Voor zover het betreft de bij dit besluit definitief te verlenen verklaring van geen bedenkingen en de beoordeling van de daartegen gerichte zienswijzen:

- de beantwoording van dat aspect van de zienswijzen, zoals het college van burgemeester en wethouders die beantwoording in deze Commentaarnota op heeft genomen, ook nadrukkelijk aan te merken en te bekrachtigen als zijn reactie daarop;

c. Onder handhaving van zijn besluit van 28 januari 2013 en al zijn eerdere besluiten, op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor

de herontwikkeling van de Forumlocatie, Kerkstraat 1A in Westervoort, zoals hiervoor is beschreven alsmede, voor zover overigens ook nodig in verband met de uitvoering daarvan, voor het tijdelijk gebruik voor opslagdoeleinden, een en ander overeenkomstig:

1. De aanvraag om een omgevingsvergunning van Bouwbedrijf Zegers Ede B.V. en de ruimtelijke onderbouwing van SAB B.V. uit Arnhem van 1 oktober 2012, projectnummer 120212, (IDN:NL.IMRO.0293.PBFOR.2012001-VA01), welke onderbouwing daarna door middel van een erratum tekstueel (paragraaf 1.3) is aangepast;
2. De daarbij behorende bijlagen (onderzoeksrapporten etc.), zoals die zijn opgenomen in de Lijst van bijlagen Forum (vaststelling) en
3. Bijlage I. (de definitieve verklaring van geen bedenkingen);

d. Te bepalen dat - gelet op zijn eerder genomen besluiten met betrekking tot de herontwikkeling van deze locatie en de daartoe opgestelde ruimtelijke onderbouwing met bijlagen - het in verband met de afweging van het criterium 'belang van een goede ruimtelijke ordening' niet nodig is om uit dat oogpunt gezien aan de definitieve verklaring van geen bedenkingen nog voorschriften te verbinden;

e. De indieners van zienswijzen schriftelijk te informeren over zijn besluit en de mogelijkheid van verdere procedures door toezending van een kopie van:

- het raadsvoorstel en -besluit;
- de Commentaarnota zienswijzen herontwikkeling Forumlocatie en
- de te zijner tijd op basis van zijn besluit door het college van burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning met
- de bekendmaking van deze vergunning;

f. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen - voor zover dat overigens ook nodig is - om namens hem in gerechtelijke procedures voor de Rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroep en voorlopige voorziening; de toepassing van de bestuurlijke lus) op te treden en schriftelijk verweer te voeren, voor zover het betreft de bij dit besluit verleende verklaring van geen bedenkingen, als integraal onderdeel van een door het college van burgemeester en wethouders voor dit bouwproject nog te verlenen omgevingsvergunning, waarbij de uitkomsten van deze procedures worden teruggekoppeld via de Commissie Ruimte en Veiligheid;

g. Met verwijzing naar de Quick Scan Flora- en Fauna en de ruimtelijke onderbouwing Bouwbedrijf Zegers Ede B.V. te verzoeken om - in navolging van de door deze gebouwde R.K. basisschool de Brug - bij de uitvoering van dit bouwplan ook voorzieningen te treffen om het project en de directe omgeving natuurvriendelijker uit te voeren, onder meer door het toepassen van eenvoudige maatregelen (de Checklist Natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van Vogelbescherming Nederland) die goed zijn voor de stadsnatuur, met name voor vogels, en het aanbrengen van neststenen en/of inbouwkasten voor gierzwaluwen etc.;

h. In verband met de maatschappelijke tendens om het energieverbruik terug te dringen, duurzame energie toe te passen, duurzame en milieuvriendelijke materialen te gebruiken alsmede om energiebesparingsmaatregelen te nemen, Bouwbedrijf Zegers Ede B.V. te verzoeken om daartoe maatregelen te nemen;

Het college van burgemeester en wethouders te verzoeken om met de ontwikkelaar nader te overleggen welke van die maatregelen - al dan niet met de mogelijkheid om daarvoor een subsidie aan te vragen - bij dit bouwproject tot de mogelijkheden behoren, waarbij de uitkomsten daarvan worden terug gemeld via de Commissie Ruimte en Veiligheid.

i. Kennis te nemen van de door het college van burgemeester en wethouders door te voeren wijzigingen van het bouwplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning, ten opzichte van de versies zoals die officieel ter inzage hebben gelegen, als volgt:

1. De omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de afwijkingsmogelijkheid van artikel 2.5.30, lid 4, van de gemeentelijke bouwverordening (onthefving parkeereis);
2. Een voorschrift opnemen in de omgevingsvergunning voor het op de begane grond laag realiseren van een afvalinzamelingsruimte of -voorziening voor de maatschappelijke ruimte in het complex;

j. Kennis te nemen van een te starten overleg met een aantal bewoners over enkele eventuele bouwkundige aanpassingen naar aanleiding van zienswijze 1.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad voornoemd d.d. 27 mei 2013,
de griffier, de voorzitter,

mevr. drs. D.E. van der Kamp mevr. drs. A.E.H. van der Kolk



BIJLAGE A.
Commentaarnota
zienswijzen
Herontwikkeling Forumlocatie

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen die ingediend zijn naar aanleiding van het plan tot herontwikkeling van de Forumlocatie, Kerkstraat 1A in Westervoort voor wat betreft:

- a. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen (raadsvoorstel en -besluit van 28 januari 2013);**
- b. De aanvraag omgevingsvergunning met ontwerpbesluit en bijlagen, rapporten etc. voor de sloop van het Forumgebouw gevolgd door de nieuwbouw;**
- c. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden voor de nieuwbouw.**

Inleiding

1. Vanaf 7 februari 2013 hebben de stukken voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Gelijktijdig zijn enkele instanties om advies gevraagd. Dit verslag bevat een samenvatting van (links) en commentaar op (rechts) de zienswijzen en adviezen. Het is geen letterlijke weergave maar geeft de zakelijke inhoud weer. Op 3 januari 2012 is de inspraakprocedure over het gebouwonwerp afgerond met een verslag. Naast een individueel commentaar op de reacties is daarin op een aantal algemene aspecten ingegaan. Het gaat om de:

- stedenbouwkundige/architectonische uitgangspunten van het plan;
- nadelige gevolgen van het ontwerpplan en planschade;
- financiële aspecten van het plan/gebouwonwerp; kosten van grondexploitatie en
- procedure.

2. Verwijzing naar andere reacties. Als in een zienswijze sprake is van een (letterlijke) herhaling van en/of verwijzing naar aspecten, die eerder aangevoerd en beantwoord zijn (inspraakverslag) of die elders verwoord zijn (de ruimtelijke onderbouwing etc.), verwijzen wij naar die eerdere beantwoording en documenten. Om doublures te voorkomen en niet steeds in herhaling te vervallen verwijzen wij in dit verslag ook naar het antwoord bij (een deel van) een gelijklopende zienswijze.

De reacties richten zich tegen *en* het voornemen om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven (bevoegdheid raad) *en* het verlenen van een omgevingsvergunning (bevoegdheid burgemeester en wethouders) voor het bouwproject. Omdat de inhoud van de reacties vaak op beide aspecten betrekking heeft, is er voor gekozen om die in één commentaarnota te behandelen. Veelal zijn het ook in algemene bewoordingen geformuleerde argumenten die betrekking hebben op algemene ruimtelijke uitgangspunten.

3. Geheimhouding. Van de reacties zijn de persoonlijke NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) anoniem gehouden. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen die niet elektronisch beschikbaar worden gesteld. Niet-elektronisch is een lijst bijgehouden van deze gegevens. Dit is gebeurd ondanks het feit dat deze opvatting tot nu toe geen steun vindt in de (jurisprudentie over de) Wet ruimtelijke ordening/de Wabo etc. Als er aanleiding bestaat tot een voorstel tot het aanbrengen van wijzigingen, dan staat dat aan het einde van de beantwoording. De pagina's van dit verslag zijn genummerd: 2 – 31.

4. Beantwoording. Gelet op het aantal reacties, de omvang en inhoud daarvan en het zeer brede scala aan argumenten, hebben wij er voor gekozen om een uitvoerig commentaar op te stellen. In vervolgprocedures zullen wij ons beperken tot een verwijzing daar naar.

Algemene opmerkingen

Wij zullen eerst een aantal hoofdpunten aan de orde te stellen. Daarna reageren wij per reactie.

- A. Krimp van de bevolking in een aantal gemeenten;
- B. De relatie met het winkelcentrum de Wyborgh en de omgeving/de centrumvisie/de basisschool de Brug;
- C. Uitleg over en invulling van het begrip 'Normaal Maatschappelijk Risico';
- D. Locatie voor opvang van samengevoegde afdelingen van de Liemerse gemeenten/locatie gemeentehuis;
- E. Ontvankelijkheid en belanghebbende;
- F. Relatie met de Wet en het Besluit geluidhinder; voornemen tot vaststelling van hogere grenswaarden;
- G. Aanvullende onderzoeken (ten opzichte van de commissie- en raadsbehandeling op 15 en 28 januari 2013);
- H. De procedure;
- I. Verkeer en parkeren/ontheffing parkeereis bouwverordening;
- J. (Plan)schade;
- K. Afvalinzameling;
- L. Uitvoeringsaspecten/communicatie;
- M. Verhouding Forum - Nieuwbouw.
- N. Is een alternatief (nog) denkbaar/bespreekbaar?
- O. Wijzigingen t.o.v. het stedenbouwkundig programma van eisen/mogelijke aanpassing bouwplan etc. naar aanleiding van marktconsultatie

A. Krimp van de bevolking in een aantal gemeenten

Juist is dat in Westervoort en ook in andere gemeenten de demografische situatie verandert. Dat samen met de nog heersende malaise in de woningbouw/de stagnatie van (grote) woningbouwprojecten, maakt dat eerder sprake is van krimp dan van een (gestaag) groeiende bevolking. Vergrijzing speelt ook een rol.

Dat neemt niet weg dat er bouwprojecten zijn die gezien de ligging, hun omgeving, het woningtype, de prijsstelling, de doelgroep etc. hiervan toch iets minder last schijnen te hebben. Behoud van inwoners is belangrijk. Dat wil niet zeggen dat geen plannen ontwikkeld kunnen worden voor nieuwe inwoners. Of voor hen die op zoek zijn naar een andere vorm van huisvesting. Projecten kunnen daarom niet een op een met elkaar vergeleken worden.

Een woningbouwproject met een aanbod aan voorzieningen (detailhandel, dienstverlening, horeca, een basisschool, publieke functies, een NS-station, een bibliotheek, een busverbinding etc.) binnen handbereik of op redelijke loopafstand, is niet te vergelijken met een project van bijv. (alleen) woningen, dat aan de rand van een gemeente ligt terwijl er binnen dat te ontwikkelen plangebied geen andere voorzieningen komen. Woningbouwlocaties als de Schans en Beekenoord (waar de voortgang stopt) zijn geen reëel vergelijkingsmateriaal met de Forumlocatie.

De gemeenteraad heeft op 2 april 2012 besloten om tot 1 januari 2014 geen medewerking te verlenen aan nieuwe ontwikkelingen, waarvoor een planologisch besluit vereist is, en die niet voorkomen op de kwalitatieve planningslijst woningbouw 2012. Het plan tot herbouw hier dateert van daarvoor. Geen sprake is van 'afschuiven op een projectontwikkelaar'. Bouwbedrijf Zegers heeft in competitieverband een bod uitgebracht en een plan ontwikkeld. Het ontwikkelrisico ligt bij haar. Wettelijk verplichte plankosten worden haar in rekening gebracht. Zij neemt het risico van de verkoop van de appartementen en de invulling van de begane grondlaag op haar.

Conclusie: *Krimp is geen reden om geen medewerking te verlenen.*

B. De relatie met het winkelcentrum de Wyborgh en de omgeving/de centrumvisie/basisschool de Brug

Voor de ontwikkeling etc. van het winkelcentrum de Wyborgh met omgeving heeft de gemeenteraad - in overleg met de vorige eigenaar van het centrum - een Nota van Randvoorwaarden en Uitgangspunten (NRU) en een Centrumvisie (CV) vastgesteld. Beide zijn via diverse inspraak- en voorlichtingsbijeenkomsten tot stand gekomen.

Het kan niet bij de gemeente neergelegd worden dat de nieuwe eigenaar andere opvattingen over/ambities met dit centrum heeft. Deze is nu geen partner (geworden) van de CV. De gemeente kan de CV niet opleggen. Tot nader order vormen beide nog steeds het ruimtelijk kader als opvattingen wijzigen en tijden (economisch gezien) verbeteren. Ook kan het zijn dat partijen toch weer in gesprek raken over het centrum om dat - al dan niet met een aangepaste CV - verder vorm te gaan geven. Dat is nu onzeker.

Herontwikkeling heeft van begin af aan deel uitgemaakt van de overall stedenbouwkundige visie op het winkelcentrum met omgeving (blz. 9 - 12 van de ruimtelijke onderbouwing). Zo ook de herbouw van de basisschool de Brug en de bouw van het NS-station als twee daarvan gerealiseerde deelprojecten.

Het Forum is geen *centrum-afhankelijke* ontwikkeling in die zin dat, nu de CV volgens de huidige inzichten niet doorgaat, dit per definitie nu ook zou betekenen dat het Forum evenmin herontwikkeld moet worden. In dat opzicht neemt het Forum een eigen plek in. Deze is centrum-afhankelijk te noemen als het gaat om de stedenbouwkundige/esthetische vormgeving en uitgangspunten, de invulling en bouwmassa, de afstemming op de omgeving, gebruik en functies etc. Of: *welk gebouw voor welk doel kan hier komen?*

Niet-afhankelijk omdat een gedeelte van de CV niet doorgaat. Dat wordt versterkt door (1. de jarenlange leegstand, (2. het totale gebrek aan belangstelling voor het gebruik volgens de bestemming, (3. de financiële aspecten en daarmee (4. het toekomstperspectief voor dit gebouw.

Eerst ontstond het idee dat het Forum een koppeling zou kunnen vormen met de daarachter gelegen kavel van de (gesloopte) basisschool de Brug. Daarvoor zijn vrijblijvend door externen schetsen opgesteld die overigens niet een bepaalde status hebben gekregen of openbaar zijn gemaakt door een besluit van de gemeente. De gemeente heeft ook geen opdracht voor die schetsen gegeven.

Na de sloop van de school valt de grond wettelijk gezien aan de gemeente toe. In dat idee zou deze grond toegevoegd kunnen worden aan het centrumgebied, reden waarom het Forum als strategisch object is gekocht.

Met het niet doorgaan van de nieuwbouw in plan Emmerik (samengaan twee basisscholen), moest teruggevallen worden op het enig beschikbare alternatief: herbouw van de school aan de Schoolstraat. Hiermee was die niet verder uitgewerkte gedachte gelijk al weer geschiedenis geworden.

En achteraf bezien, zo'n veel omvangrijkere ontwikkeling (woningen, parkeren, voorzieningen etc. in een aantal bouwlagen op de schoolkavel (ca. 3.800 m²), *samen met de grond van het Forum*) zou wel eens veel meer impact hebben kunnen gehad, dan nu alleen dit plan. Hoe grootschaliger een ontwikkeling is, des te omvangrijker zal de belasting van de omgeving zijn. De nieuwe school vormt uiteindelijk een veel 'luchtiger gebouwde invulling van de kavel' dan de veel massalere bebouwing, zoals die toen globaal geschetst is.

Conclusie: *De situatie van het winkelcentrum en de centrumvisie zijn geen reden om geen medewerking te verlenen.*

C. Uitleg over en invulling van het begrip Normaal Maatschappelijk Risico

Wij vinden dat het 'wonen in een centrumomgeving' in het algemeen ook bepaalde gevolgen met zich meebrengt. Daarvoor kiezen staat volgens ons ook gelijk aan het in een bepaalde mate aanvaarden van o.m.:

- *meer compactere, relatief gezien ook iets hogere en meer 'stedelijk vorm gegeven' bebouwing dan die, welke voorkomt in een doorsnee woonwijk of dan die buiten een centrumgebied (dat in een gemeente waar maar op enkele plekken de maximale hoogte van woonbebouwing*

circa 16 meter bedraagt);

- *in een (meer) stedelijke omgeving moet rekening worden gehouden met ongemakken die samenhangen met de nieuwe bebouwing; er gelden in zo'n omgeving wat betreft uitzicht en privacy andere normen dan in een minder dicht bebouwde omgeving;*
- *dat geldt ook voor de afstanden tussen gebouwen onderling; die kunnen verschillen met die tussen woningen in een woonwijk, bijvoorbeeld door andere (weg)profielen, geen of minder openbaar groen of waterpartijen, de bestaande infrastructuur etc.;*
- *een ander achtergrondniveau (omgevingsgeluid), veroorzaakt door bijv. het autoverkeer en de afwikkeling daarvan, een NS-station, het laden/lossen en bevoorraden van de winkels, een busroute, het winkelen publiek, parkeren etc.;*
- *een andere stedenbouwkundige opzet: de structuur van een centrumgebied verschilt van die van een woonwijk;*
- *het bestaan van een zekere bekendheid met de omgeving (bestaande bebouwing en het al bestaande ruimtelijk gebruik);*
- *effecten qua uitzicht (volgens de heersende opvattingen en jurisprudentie bestaat geen recht op vrij uitzicht);*
- *de kans dat zich in zo'n omgeving ontwikkelingen voordoen die anders zijn dan elders in de gemeente.*

Het maakt verschil of iemand al langere tijd in (de buurt van) zo'n omgeving woont, min of meer 'mee is gegroeid met centrumontwikkelingen', of dat hij/zij daar onlangs is komen wonen. In dit geval is het centrum door de uitbreidingsplannen steeds meer naar de (woon)omgeving toe opgeschoven. Het zijn zaken die zich niet, of op een ander niveau, voordoen in een rustige woonwijk, gelegen aan de rand van een gemeente of in een woonwijk, die de overgang vormt naar het landelijk gebied. Kiezen voor dat laatste kan andere gevolgen hebben zoals de aanwezigheid van agrarische bedrijven met eventuele geurhinder. Daarom maakt bijv. het geluidbeleid onderscheid in de gebieden met de bijbehorende ambities/plafonds. Een woonwijk kent een (andere) geluidsklasse: rustig - onrustig dan het centrum: zeer onrustig.

Wij vinden dat voor de mate van acceptatie van dit plan of bepaalde ontwikkelingen ook het 'Normaal Maatschappelijk Risico' (NMR) een rol speelt. De term is ontleend aan de recente planschadejurisprudentie, zoals die zich ontwikkeld heeft na het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008. Achtergrond is dat de wetgever van mening is dat bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen nu eenmaal tot het risico van een ieder behoren: het normaal algemeen maatschappelijk risico.

Zoals de Memorie van Toelichting van de Wro dit omschrijft:

'..... door de gedachte dat lid zijn van de samenleving en het deelnemen aan het maatschappelijk leven in zich draagt dat de lusten en de lasten daarvan worden aanvaard. Iedereen die deel uitmaakt van de samenleving krijgt volgens de regering te maken met feitelijke of juridische veranderingen en draagt in beginsel het risico dat aan de verandering nadelige gevolgen zijn verbonden'.

In de planschadepraktijk vertaalt dat zich naar een lagere tegemoetkoming (wettelijke korting) of geen tegemoetkoming in verband met planschade, afhankelijk van onder meer de mate waarin planologisch en financieel nadeel ontstaan zijn. Onlangs is dat uitgelegd als: *'.... met bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden, ondanks concreet zicht op de omvang, de plaats en het moment'.* Er zijn nu eenmaal bepaalde planologische veranderingen die - meer dan elders het geval is - soms *in de lijn der verwachtingen liggen*. Ook kan een rol spelen dat deze min of meer logischerwijs uit de omgeving voort kunnen vloeien. Dat kan een voor de hand liggende uitbreidingslocatie aan de rand van de bebouwde kom van de gemeente zijn maar ook een in te vullen (open) plek in de bebouwde omgeving (inbreidingslocatie). Zo'n bouwplan kan beschouwd worden als een 'normale maatschappelijke ontwikkeling' en kan eventueel ook nog *voorzienbaar* zijn geweest. Over planschadeverzoeken zijn intussen enkele uitspraken gedaan over het NMR:

a. Raad van State, 29 februari 2012 (Tilburg): *"..... In de in zoverre niet bestreden ruimtelijke onderbouwing, behorende bij het besluit van 9 juni 2008, is vermeld dat in de directe omgeving van de bouwlocatie uitsluitend sprake is van percelen met een woonbestemming, dat het*

bouwplan zich goed voegt in het karakter van de buurt, dat de locatie tot het (centrum)dorpse woonmilieu behoort, dat de conclusie is dat de ontwikkeling aansluit op de plaatselijke situatie en dat het bouwplan in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid van de gemeente. Gezien voorts de afmetingen van het object, de onder de ter plaatse geldende bestemmingsplannen reeds bestaande bouw mogelijkheden en de afstand tot de woning, zal ter plaatse geen grote aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur en van het woonklimaat plaatsvinden. Daarnaast is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern een normale maatschappelijke ontwikkeling.....”.

b. Rechtbank Roermond, 8 juni 2012: “..... Verder is van belang dat de woning van eiser ook in het stadscentrum is gelegen en niet in een woonwijk, waar uitbreiding van centrumfuncties veel minder voor de hand zou liggen. Een en ander maakt dat een verbouwing en relatief beperkte uitbreiding op die plek naar het oordeel van de rechtbank als normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.....”.

c. Rechtbank Utrecht, 20 juli 2012 (Vianen): ‘.... dat de uitbreiding van “een dergelijk” stadskantoor naar een of meer direct aanliggende panden of percelen in de lijn der verwachting ligt. Voorts achtte de rechtbank Utrecht van belang dat de woning van verzoeker in het stadscentrum is gelegen, en niet in een woonwijk (waar uitbreiding van centrumfuncties veel minder voor de hand zou liggen)... ’.

d. Raad van State, 5 september 2012 (Heilo): “..... Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past”.

Herbouw hier kwalificeert zich niet als een ‘voor de omgeving vreemde ontwikkeling’. Eerdere besluiten en plannen ter voorbereiding van o.m. dit project maken daar al melding van. Dat neemt niet weg dat ook na uitvoering van het plan de leefbaarheid in algemene zin gewaarborgd moet zijn. Vandaar de uitgevoerde onderzoeken. Ook al kan ‘leefbaarheid’ persoonlijk anders ervaren, beleefd, of uitgelegd worden en is dat in sommige opzichten ook terecht. Bijvoorbeeld: een gebouw van 7,00 meter hoog levert voor de omgeving per definitie nu eenmaal een andere situatie qua bezonning op dan een hoger gebouw op dezelfde plek. De bezonningsstudies geven daar inzicht in. De informatie over het NMR dient er toe om de uitvoering van het bouwplan vanuit dat maatschappelijk en omgevingsperspectief bezien nog eens uit te leggen. De behandeling van concrete verzoeken moet per geval uitwijzen of, en zo ja in hoeverre, bepaalde aspecten wel/niet van invloed zijn op de vaststelling van het planologisch nadeel en een tegemoetkoming wegens planschade. Per aanvrager kan de uitkomst bovendien verschillen.

Conclusie: *Herbouw hier is een passende, niet onlogische en niet omgevingsvreemde, maatschappelijke ontwikkeling die in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijke orderingsbeleid.*

D. Locatie voor opvang van samengevoegde afdelingen van de Liemerse gemeenten/locatie gemeentehuis

Juist is dat nu al sprake is van een vergaande samenwerking tussen de vier Liemerse gemeenten (Zevenaar, Duiven, Westervoort en Rijnwaarden). Het gaat daarbij om de volgende onderdelen:

- ICT (Informatie- en Computer Technologie);
- RID (Regionale Inkoop Dienst);
- RSD (Regionale Sociale Dienst).

Uitbreiding van de samenwerking is nu volop in discussie. Een ontwikkeling in de vorm van de Regionale Uitvoeringsdiensten (RUD's) voor bijv. VROM-taken is een aspect waarmee rekening moet worden gehouden. Concreet zijn die zaken nog niet. Bovendien, als die ontwikkelingen zich voordoen, dan is er veel tijd mee gemoeid voordat bekend is voor welke optie(s) gekozen wordt. Hierop is nu geen zicht. Blijkbaar is er bij de keuze van huisvesting van een van die diensten geen aanleiding geweest om het Forum als een daarvoor geschikte locatie in de overwegingen mee te nemen.

Het Forum nu in stand houden, enkel met het oogmerk dat dit gebouw in de toekomst een functie zou kunnen vervullen voor zo'n vorm van regionale samenwerking etc., verhoudt zich niet tot de onzekerheid, de tijd en de gevolgen die daarmee gepaard gaan. Zou het namelijk zo ver komen, dan moeten volgens ons ter voorbereiding daarvan zonder meer ook zaken onderzocht worden als:

- Is de *locatie* aan de Kerkstraat 1 A op zich daarvoor wel de meest geschikte plek?
- Welke functies zouden daar gehuisvest kunnen/moeten worden?
- Is het Forum*gebouw* in de huidige staat, vorm en omvang daarvoor geschikt of geschikt te maken?
- Moeten er dan geen (bouwkundige) aanpassingen doorgevoerd worden die er uiteindelijk toe leiden dat toch een ander gebouw (verbouw) ontstaat of dat er (na sloop) een nieuw gebouw vereist is, eventueel met andere maatvoeringen (hoogte, aantal bouwlagen, misschien dan ook een parkeerkelder)?
- Welke zijn de (vergelijkbare) neveneffecten (parkeren, parkeerdruk, verkeersaantrekkende werking van zo'n functie/de personele bezetting etc.) die met zo'n nieuwe vorm van gebruik ook gepaard zullen gaan? Sowieso moeten bij die keuze in het gebouw zelf en/of in de omgeving zaken opgelost worden als het parkeren door personeel/bezoekers. Net als nu met o.m. de toekomstige bewoners/gebruikers.

Deze (wellicht voorbarige) suggestie biedt daarom zeker *niet* de garantie dat het Forum en haar omgeving zich in de huidige staat, vorm en omvang op termijn daarvoor lenen. Of dat er voor zo'n andere vorm van gebruik *niet* een ander gebouw nodig is. Evenmin dat de effecten daarvan anders, mogelijk gunstiger, zullen zijn dan op basis van het nu ingediende bouwplan. Tenslotte valt niet uit te sluiten dat bij zo'n bedachte invulling (andere) omwonenden (met gelijklopende argumenten) stelling zullen nemen tegen zo'n oplossing.

Het spreekwoordelijke gezegde: *van de regen in de drup raken*.

De jaarlijkse rentelasten lopen door. In dat geval en gezien de onzekerheid bestaat er evenmin aanleiding om onderhoud ect. aan het Forum uit te voeren. Dat komt de toestand niet ten goede. De bedachte optie leidt er toe dat het gebouw langer leeg blijft staan, er niet op vooruit zal gaan etc. Tijdelijk gebruik is onzeker en wordt steeds minder aantrekkelijk.

Dat enkel met als inzet: het toekomstbeeld van een mogelijke, geheel nog onzekere en qua gebouw ook onduidelijke, rol in een nog vorm te geven proces van regionale samenwerking en/of huisvesting, met mogelijk gelijksoortige gevolgen voor de omgeving. En mocht zo'n optie toch niet verzilverd kunnen worden, dan bevindt de gemeente zich feitelijk in een terug-bij-af-situatie. Mogelijk ontstaat een nieuw proces van herontwikkeling.

Dan is het volgende nog van belang. Als het bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking nopen, als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. De Wabo geeft geen aanleiding om daar ten aanzien van een omgevingsvergunning, die met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo wordt verleend, anders over te oordelen (Raad van State 27 december 2012, 201204143/1/A1 en 2 juni 2010, nr. 200808749/1). Dat gaat hier ook op.

Een alternatief (gebouw met drie lagen) is onderzocht maar is exploitatietechnisch c.q. financieel gezien niet haalbaar. Bovendien brengt dat andere problemen met zich mee: het vervallen van een laag woningen, het situeren van de parkeergarage op de begane grondlaag hetgeen niet wenselijk is of het niet realiseren van een parkeervoorziening op de locatie. Gevolg daarvan is dat alle auto's in de openbare ruimte hun parkeerplek moeten vinden.

Conclusie: *De suggestie vormt geen reëel en vergelijkbaar alternatief. Datzelfde geldt waar het gaat om een mogelijke toekomstige afslanking van (de bezettingsgraad) van het gemeentehuis in Westervoort. Ook dat is nu niet te voorspellen. Het maakt om die reden evenmin de weg vrij om het Forum daarvoor nu 'te reserveren'. Het is geen reden om geen medewerking te verlenen. Een alternatief met aanmerkelijk minder bezwaren en een vergelijkbaar resultaat is niet uitvoerbaar.*

E. Ontvankelijkheid en belanghebbende

Of iemand 'belanghebbende' is speelt nu nog niet. Een ieder heeft nu de gelegenheid gehad om te reageren. Pas in de fase daarna (beroep) doet het 'belanghebbende-criterium' haar intrede. Via objectieve criteria moet blijken of iemand 'belanghebbende' is. Ook informele organisaties worden aan dat criterium getoetst. Om als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht te kunnen worden aangemerkt, moet sprake zijn van een voldoende objectief bepaalbaar eigen, persoonlijk, belang dat iemand in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat direct wordt geraakt door het bestreden besluit.

Het hebben van zicht op, de woonafstand tot het plangebied/bouwproject en de aard en omvang van de effecten vanuit en/of naar het gebied kunnen dan een rol spelen. Overigens geldt dat niet voor het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden (Wet geluidhinder). Ook in de ontwerpfase geldt daar het belanghebbende-criterium. De zienswijzen zijn op tijd ingediend en gemotiveerd. Op grond daarvan zijn deze ontvankelijk.

Bij de zienswijzen 4., 6. en 10. is een kopie van een handtekeningenlijst gevoegd. Deze maakt onderdeel uit van eerdere correspondentie. Met de toevoeging van die kopie kan niet gesteld worden dat allen, die hun handtekening toen gezet hebben, nu die zienswijzen opnieuw ondersteunen.

F. Relatie met de Wet en het Besluit geluidhinder; voornemen tot vaststelling van hogere grenswaarden

In zijn besluit van 28 januari 2013 heeft de gemeenteraad bepaald dat er in deze situatie aanleiding bestaat om af te wijken van het door hem in 2007 vastgestelde geluidbeleid (m.n. de Nota hogere grenswaarden). Dit omdat een aantal woningen in het nieuw te bouwen complex een iets hogere geluidsbelasting zal ondervinden dan in dat beleid als bovengrens is vastgelegd. De wettelijk geldende grenzen worden niet overschreden.

Sprake is van het gelijktijdig ter inzage leggen van zaken met betrekking tot het sloop- en bouwproces en de vaststelling van hogere waarden volgens de Wet/het Besluit geluidhinder. Voor zover de zienswijzen (of onderdelen daarvan) zich richten tegen dat laatste aspect, zijn die beantwoord in een aparte **Commentaarnota zienswijzen Wet en Besluit geluidhinder herontwikkeling Forumlocatie**. Deze maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van die hogere waarden, dat al genomen is. Dat besluit etc. wordt hier als letterlijk herhaald en ingelast beschouwd. Vanwege de uniformiteit is in beide commentaarnota's wel dezelfde nummering van de reacties aangehouden, ook al voert iemand geen geluidhinderaspecten aan.

Conclusie: *Het besluit tot incidentele afwijking maakt voor burgemeester en wethouders de weg vrij om hogere grenswaarden vast te kunnen stellen tot de waarden, zoals die zijn aangegeven in de rapportages.*

G. Aanvullende onderzoeken (ten opzichte van de behandeling op 15 en 28 januari 2013)

Voor het bouwproject zijn twee geluidsonderzoeken uitgevoerd:

- a. Een akoestisch onderzoek in verband met het voornemen tot vaststelling van hogere waarden voor de nieuwbouw en
- b. Een onderzoek naar de geluidwering van de gevels in verband met het kunnen voldoen aan de normstelling voor de binnenwaarde qua geluid in de woningen in verband met die hogere waarden.

Aansluitend is aan Alcedo gevraagd om een onderzoek te doen naar de (mogelijke toename/verandering in de) weerkaatsing van het geluid als gevolg van de nieuwbouw. Daarbij is de bestaande planologische situatie (uitgaande van een toegelaten gebouw met een maximale hoogte van 7,00 meter) vergeleken met het nieuwbouwproject. In het onderzoek worden de effecten van het wegverkeer- en spoorweglawaaï apart als ook de cumulatie daarvan qua toe- of afname met elkaar vergeleken. Uit dit onderzoek (notitie van 28 januari 2013) blijkt dat de veranderingen, die hiervan een gevolg zijn, te beschouwen zijn als geringe wijzigingen, waarbij het verschil niet door het menselijk oor waarneembaar zal zijn. Ook zijn de bezonningsstudies aangevuld met een rapportage die de gevolgen in het verticale vlak meer inzichtelijk maakt (twee rapporten A. en B. van 3DV van 16 januari 2013).

H. De procedure

De bekendmaking is op 6 februari 2013 geplaatst in de Nederlandse Staatscourant en de Westervoort Post, op de website www.westervoort.nl met een verwijzing naar www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanplakking aan het gemeentehuis heeft plaatsgevonden. Een kopie van het:

- raadsvoorstel en -besluit van 28 januari 2013 met de ontwerpverklaring;
- ontwerp van de omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden Wet geluidhinder;
- overzicht van de relevante planbijlagen (onderzoeksrapporten etc.) en
- de bekendmaking,

zijn op 5 februari 2013 per brief op 44 adressen in de buurt van de bouwplek bezorgd (art. 3:13 Algemene wet bestuursrecht). Per abuis stond in alleen de WP in de publicatie vermeld dat het om 8 (i.p.v. 18) appartementen zou gaan. Dat is de week daarna gerectificeerd.

Conclusie: *Deze omissie is niet van invloed op de procedure. Niemand is hierdoor in zijn/haar belang geschaad. Ook is dit geen reden tot algehele rectificatie van de start van het project en een nieuwe zienswijzentermijn.*

I. Verkeer en parkeren; ontheffing parkeereis bouwverordening

Sprake is van vervangende nieuwbouw. Een gebouw voor kantoor/dienstverlening van twee bouwlagen maakt plaats voor een gebouw met 18 appartementen en één bouwlaag voor maatschappelijke voorzieningen. Het vloeroppervlak van beide gebouwen verschilt niet veel. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kern (28 januari 2013) is er in de bouw- en gebruiksmogelijkheden (Bestemming Gemengd; ook kantoor en dienstverlening; 7 m hoog) geen wijziging opgetreden. In de ruimtelijke onderbouwing (3.4) is voor wat betreft de verkeeraspecten (verkeer, parkeren, verkeersaantrekkende werking, parkeerdruk etc.) een vergelijk gemaakt:

a. Nu moet het parkeren voor het Forum volledig in de openbare ruimte plaatsvinden. Er zijn geen mogelijkheden op het terrein bij of in het gebouw zelf. Parkeerdruk, verkeersaantrekkende werking, bezettingsgraad en bezoek etc. zijn afhankelijk van het *maximaal* invullen van de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden (Kantoor + dienstverlening). Dat is niet in beeld te brengen omdat *en* het Forum zo niet gebouwd is *en* het gebouw al tijden leeg staat. De omgeving is aan dat beeld van leegstand gewend geraakt;

b. In de nieuwe situatie wordt onder het gebouw een parkeerkelder met 18 parkeerplaatsen voor de woningen gerealiseerd. De berekende extra zes plaatsen (bezoek) kunnen met gemak in de nabij gelegen openbare ruimte opgevangen worden gelet op *en* het parkeerterrein bij het

winkelcentrum en de recent gerealiseerde extra parkeerplaatsen in en bij het centrum/station (49 + 69 met een uitbreidingsoptie). Dat een paar jaar terug een blauwe zone ingevoerd is die volgens een recent raadsbesluit uitgebreid wordt maakt dat niet anders. Dat geldt ook voor de paar parkeerplaatsen in de Schoolstraat die plaats moeten maken voor de uitritconstructie van de hellingbaan van de kelder (over een breedte van ca. 4 meter). Strikt genomen leidt het bouwplan tot het vervallen van enkel die paar plaatsen. De ruimte voor maatschappelijke voorzieningen moet - net als nu - haar parkeerbehoefte in de openbare ruimte vinden. Feitelijk gezien kan zelfs gesteld worden dat de situatie verbetert, zeker niet verslechtert, omdat:

- Een laag met een maatschappelijke functie (zonder bijbehorende parkeercapaciteit) vervalt;
- De parkeermogelijkheden in en bij het centrum intussen aanmerkelijk verruimd zijn en
- De woningen onder het gebouw een eigen parkeerplaats krijgen.

In de gemeentelijke bouwverordening is de volgende bepaling opgenomen.

Artikel 2.5.30. Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

1. *Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet over bemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.*
2. *De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:*
 - a. *indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;*
 - b. *indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.*
3. *Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.*
4. *Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:*
 - a. *indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of*
 - b. *voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien*

Los van dit vergelijk, voor zover ook noodzakelijk of gerechtvaardigd en ondanks het feit dat de invulling van de begane grondlaag nog onbekend is, is er aanleiding om (zekerheidshalve) toepassing te geven aan de afwijkingsmogelijkheid van het vierde lid. Qua laden en lossen verschilt de situatie niet met nu, voor zover het betreft de planologische mogelijkheden van één bouwlaag:

- kantoor en dienstverlening nu of maatschappelijke voorzieningen in de toekomst.

Aan de overkant van de straat (blinde achtergevel winkelcentrum) ligt een laad- en losstrook in twee gedeelten met een gezamenlijke lengte van ongeveer 40 meter. Voorzieningen voor het openbaar vervoer (bushaltes en treinstation) liggen op loopafstand (circa 250 meter). Een afwijking van de parkeereis is gerechtvaardigd.

Conclusie: *Dit is geen reden om geen medewerking te verlenen maar leidt tot een aanpassing van het ontwerp van de omgevingsvergunning (opnemen ontheffing parkeereis).*

J. (Plan)schade

Voor het aspect 'planschade' verwijzen wij naar 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing en B. van de inspraaknota van 3 januari 2012. Ten aanzien van het eventueel ontstaan van overige schade (voorbereiding/uitvoering van het bouwplan) wordt verwezen naar 4.4 van de onderbouwing. Van belang is verder nog:

Te verwachten schade als gevolg van de uitvoering van een bouwplan kan in de belangenafweging bij vrijstellingsverlening slechts een rol spelen als op voorhand vaststaat dat de uitvoering van bouwwerkzaamheden onvermijdelijk leidt tot schade aan de omgeving. De Wabo geeft geen aanleiding om daar ten aanzien van een omgevingsvergunning, die met toepassing van art. 2.12 van de Wabo wordt verleend, anders over te oordelen (Raad van State 27 december 2012, 201204143/1/A1 en 29 april 2009, 200806326/1/H1e). Er is volgens ons geen grond voor het oordeel dat op voorhand vaststaat dat de uitvoering van de bouwwerkzaamheden onvermijdelijk tot zodanige schade zal leiden, dat de omgevingsvergunning in redelijkheid niet verleend kan worden. Vooraf worden bouwkundige vooropnamen gemaakt. Met de initiatiefnemer worden nog afspraken gemaakt over o.m.:

- de route van het bouwverkeer;
- tijdelijke (verkeer)maatregelen;
- inrichting en bevoorrading van de bouwplaats;
- bijzonder transport naar de bouwplaats.

Conclusie: *Eventuele schade aan de omgeving is geen reden om de omgevingsvergunning (en daaraan voorafgaand de verklaring) niet te verlenen.*

K. Afvalinzameling

Het bouwplan bevat geen voorziening/ruimte van het inzamelen van afval. Zowel voor de woningen (huishoudelijk afval) als de nog in te vullen ruimte maatschappelijke voorzieningen. Vandaar dat besloten is om in de directe omgeving van het gebouw in de openbare ruimte een ondergrondse voorziening voor het inzamelen van huishoudelijk afval te realiseren. Dat is overigens ook in overeenstemming met het gemeentelijk beleid bij (nieuwbouw van) gestapelde woningen (raadsbesluit 8 september 2008).

Tegen de noordgevel van het Forum staat een container die bestemd is voor de inzameling van huishoudelijk afval van het ter overzijde gelegen gebouw: 10 woningen in het complex de 'Diligence'. Met de sloop en de nieuwbouw verdwijnt die container. De bewoners van de 'Diligence' worden in de gelegenheid gesteld om gebruik te maken van die ondergrondse inzamelcontainer. Een optie die ook open staat voor de bewoners van de vijf appartementen van het complex de 'IJsselhoeve'.

De initiatiefnemer heeft op verzoek van de gemeente op 8 januari 2013 per e-mail een locatievoorstel voor een ondergrondse container en een voorstel tot wijziging van de bouwtekening van de begane grondlaag gedaan: inzameling afval intern situeren begane grondlaag van het complex. Dit wordt vertaald in een voorwaarde in de vergunning. Tijdens de bouwperiode wordt voor de woningen in het complex de 'Diligence' een tijdelijke afvalinzamelvoorziening geplaatst.

Conclusie: *Het ontbreken van een afvalinzamelingsruimte (woningen) in het gebouw is geen reden om de omgevingsvergunning niet te verlenen. Aan de omgevingsvergunning wordt een voorschrift verbonden voor de maatschappelijke ruimte (realiseren afvalinzameling).*

L. *Uitvoeringsaspecten/communicatie*

Wij verwijzen naar 4.4. Van de ruimtelijke onderbouwing en onder **J.** De opsomming daar is niet uitputtend. Asbest wordt verwijderd overeenkomstig hetgeen daarover in het rapport vermeld staat en rekening houdend met de veiligheidsvoorschriften die gelden. Dat geldt ook voor de afvoer van de (licht) verontreinigde grond op basis van de rapportages, de gescheiden inzameling van sloopmateriaal etc. Sloop en herbouw kunnen niet zonder (enige) hinder plaatsvinden. Dat is inherent aan de uitvoering van een project in een bestaande (woon)omgeving. Het is aan Zegers om te zorgen voor een minimale overlast en voldoende maatregelen; aan de gemeente om daarop toe te zien. Zowel voor de bewoners in de omgeving van de bouwplaats als voor de goede afwikkeling van het verkeer. De initiatiefnemer brengt bij de bouwplaats informatie aan waar klachten gemeld kunnen worden. Klachten kunnen ook bij de gemeente gemeld worden. Dat wordt ook via nieuwsbrieven bekend gemaakt. Deze zullen met regelmaat verschijnen om de omgeving te informeren. Gelet op het door Zegers nabij uitgevoerde bouwproject (nieuwbouw basisschool de Brug in 2009 - 2010) hebben wij vertrouwen in een goede samenwerking.

Conclusie: *Hinder door diverse uitvoeringsaspecten is geen reden om geen medewerking te verlenen.*

M. *Verhouding Forum - Nieuwbouw*

Het gebouw krijgt een hoogte van ca. 13 meter (4^e bouwlaag; zijde Dorpsplein - Kerkstraat). Aan de kant van de Schoolstraat telt het gebouw drie lagen (ongeveer 10 m). Nu is een hoogte van 7 meter toegestaan. Van Zegers is op 14 maart 2013 een tekening ontvangen die de verhoudingen oud – nieuw in het platte vlak weergeeft.

Het Forum is qua oppervlakte/uitstekende gebouwdelen hier en daar ruimer dan de nieuwbouw; elders weer niet. Aan de Kerkstraat staat de entree van de begane grondlaag met daarboven woongedeelten over een breedte van circa 10 meter (1/3 deel van de voorgevel) circa 2 meter dichter op de weg. Uiteraard speelt een rol dat het Forum niet overeenkomstig de bouwmogelijkheden gebouwd is. Het oogt hierdoor minder omvangrijk dan planologisch is toegestaan. Afstanden nu zijn bij benadering:

Kerkstraat: voorgevel Forum – voorgevel woningen 18 meter;

Dorpsplein: zijgevel Forum – gevel HEMA/de 'Diligence' 15 meter.

N. *Is een alternatief (nog) denkbaar/bespreekbaar?*

Gelet op de voorgeschiedenis en de nu ontvangen zienswijzen bestaat er nog steeds veel weerstand tegen dit project. In elk geval vinden wij dat erg gemakkelijk voorbij wordt gegaan aan de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden en de effecten daarvan op de omgeving. Wij onderkennen dat er zeker verschillen zijn. Echter, men is gewend geraakt aan een niet-functionerend gebouw. Daarmee ook aan de herkenbare gevolgen daarvan.

In de ontwerpverklaring zijn passages (6. en 7.) gewijd aan een alternatieve invulling en de gevolgen daarvan. In de reactie nr. 9. wordt '*gepleit voor een groene inrichting waar bewoners meer baat bij hebben*'. In andere voor een ander gebouwwontwerp.

Alternatieven zijn en blijven altijd denkbaar en bespreekbaar. Echter, zij moeten niet alleen realistisch zijn maar dan ook **alle** denkbare gevolgen daarvan in beeld brengen om een verantwoorde afweging te kunnen maken. Bovendien heeft de gemeente zich met twee overeenkomsten vastgelegd. Die kunnen niet zo maar 'opgezegd worden'.

Het is aan de gemeenteraad om aan te geven of er voor hem - na afweging van alle aspecten en de (juridische en financiële) consequenties en de beoordeling van de zienswijzen - alsnog aanleiding bestaat om 'een alternatief gebouwwontwerp opnieuw ter discussie te stellen of bijvoorbeeld het bouwproject alsnog in te wisselen voor een stukje groen'.

O. Wijzigingen t.o.v. het stedenbouwkundig programma van eisen/mogelijke aanpassing bouwplan etc. naar aanleiding van marktconsultatie

In 2009 heeft de raad de centrumvisie vastgesteld. Die is voorafgegaan (raad 2007) door een Nota van Randvoorwaarden en Uitgangspunten (blz. 11 – 12 van de ruimtelijke onderbouwing). Gelijktijdig met die centrumvisie is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de Forumlocatie vastgesteld (blz. 78 - 83 van de centrumvisie en als apart document). Dat SPvE is een verdere uitwerking en detaillering van die visie. Hierin zijn de kaders geschetst. Op basis daarvan is het bouwplan uitgewerkt en n.a.v. de inspraakprocedure iets aangepast. Ten opzichte van die kaders zijn enkele wijzigingen ontstaan:

- de entree van de woningen is nu aan het Dorpsplein; niet aan de Kerkstraat; daar bevindt zich de toegang tot de begane grondlaag;
- de entree aan de Kerkstraat overschrijdt de rooilijn;
- alle appartementen zijn bereikbaar via één entree;
- 18 woningen i.p.v. aanvankelijk 16.

Voor het overige voldoet het gebouw aan de uitgangspunten van deze visie/het PvE wat betreft:

- aantal bouwlagen, massa, beeldkwaliteit, parkeernorm, gevelindeling en geleding;
- materiaalgebruik, parkeren en bergingen inpandig;
- daktuin, alzijdige oriëntatie, symmetrie, een terug liggende 4^e laag;
- kapvorm, functies in de plint (geen blinde gevel), hoogte, positionering op de kavel, U-vorming ontwerp;
- inpandige balkons, al uitgevoerde aanpassing boogstraal i.v.m. busverkeer, afstemming op de omgeving etc.

Op 21 maart 2013 is met de ontwikkelaar gesproken. Deze heeft zeer recent een marktconsultatie uit laten voeren. Met een 50-tal reacties van belangstellenden is gebleken dat voor het bouwplan grote interesse bestaat. Naar aanleiding van dit gesprek is op 22 maart 2013 onderstaand bericht van Zegers ontvangen.

Op basis van een door ons gedane marktconsultatie blijkt dat er minder vraag is naar appartementen van 60 – 65 m2. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat wij het gedeelte, waar deze appartementen zich bevinden, anders zullen indelen om zo meer tegemoet te komen aan de vraag in de markt.

De 1^e en/of 2^e verdieping zal eventueel worden voorzien van 2 appartementen (incl. balkon/buitenruimte) i.p.v. 3 kleine appartementen. Voor de 3^e verdieping geldt dat deze eventueel zal worden voorzien van een extra penthouse (incl. dakterras) i.p.v. 3 kleine appartementen. Zoals gisteren besproken zullen de contouren van het gebouw in hoofdzaak gelijk blijven.

Afhankelijk van verdere interesses en deze consultatie is de kans dus aanwezig dat het bouwplan in een later stadium op die onderdelen wordt aangepast en dat het aantal woningen met een paar afneemt. Zonder nu al op die wijzigingen vooruit te kunnen lopen zou dat betrekking kunnen hebben op:

- 1^e bouwlaag: de woningen 1., 2. en 3. en/of
- 2^e bouwlaag: de woningen 8., 9. en 10. en/of
- 3^e bouwlaag: de woningen 15., 16. en 17.

Daarbij blijft het gebouw qua verdere uitgangspunten, contouren, beeldkwaliteit etc. nog steeds voldoen aan hetgeen hiervoor is beschreven. Ook veranderen de effecten van het gebouw op de omgeving hierdoor niet (wezenlijk). Zegers heeft zich bereid getoond om de bij zienswijze 1. genoemde bouwtechnische aspecten bespreekbaar te maken.

Conclusie: *Niet gesteld kan worden dat het plan met die uitgangspunten in strijd is, althans dat deze afwijkingen van zo ingrijpende aard zijn, dat de centrumvisie en dat SPvE hiermee niet langer het referentiebeeld vormen. Dat geldt ook in het geval het gebouw uiteindelijk toch iets anders uitgevoerd zou gaan worden als gevolg van deze marktconsultatie etc.*

A.	Ontvangen adviezen	Reactie van burgemeester en wethouders
a.	Overlegreactie Waterschap Rijn en IJssel Beknopte inhoud van het advies.	Met het waterschap heeft op 4 maart 2013 overleg plaatsgevonden. Uitkomst is dat een zeer beperkte watertoets nodig is.
b.	Overlegreactie Winkeliersvereniging de Wyborgh	Geen reactie ontvangen.
c.	Overlegreactie Vitens Gelderland	Geen reactie ontvangen.
d.	Overlegreactie Nederlandse Gasunie (e-mailbericht van 14 februari 2013). Het plan is door ons getoetst aan de AMvB Buisleidingen. Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtstbijzijnde aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat onze leidingen geen invloed hebben op de planontwikkeling.	Reactie v.k.a.
e.	Overlegreactie NUON	Geen reactie ontvangen.
B.	Ontvangen zienswijzen	Reactie van burgemeester en wethouders
1.	Zienswijze nr. 1. (brief van 11, ontvangen 12, maart 2013). Beknopte inhoud van de reactie.	De reactie richt zich tegen de omgevingsvergunning, ruimtelijke en geluidsaspecten.

<i>1. Uitzicht</i> De 'IJsselhoeve' is zo ontworpen dat er vanuit alle woningen uitzicht naar alle zijden is. Met name voor het bovenste appartement (belangrijkste uitzicht op het westen). Die zijde zorgt voor de meeste lichtinval; hier ligt een terras. Door de geplande bouw (3 - 4 verdiepingen) en de afstand (3 meter) tussen beide gebouwen vermindert het uitzicht sterk (naar verwachting 75 %). Het zal de appartementen aan de westzijde een stuk donkerder maken. <i>2. Brandveiligheid</i> Door de geringe afstand tussen beide gebouwen komt de brandveiligheid in gevaar.	<i>1. Uitzicht</i> Het gebouw is niet zo specifiek ontworpen om daarmee het uitzicht naar alle zijden toe te kunnen blijven garanderen. Wel zal er bij het ontwerpen/bouwen van het gebouw (vergunning 25 juli 2000) uit zijn gegaan van de situatie zoals die er toen was: - het Forum; - de toenmalige centrumbebouwing aan de overzijde; - het voormalige (veel lagere) vrijstaande postkantoor op de plek waar nu de HEMA/de 'Diligence' staan. Zie ook het 7^e streepje bij C. Het op een bepaalde wijze ontwerpen/inrichten van een gebouw kan geen garantie zijn dat zich in de omgeving nooit veranderingen voor zullen doen, die van invloed zijn op dat gebouwonwerp etc. Niet voorkomen kan worden dat bepaalde gebouwonderdelen (bijv. een aan een bepaalde zijde gesitueerd terras, een bepaalde indeling qua ruimten) dan minder functioneel worden, qua gebruikscomfort veranderen of anderszins beïnvloed worden. Dat is zonder meer bijzonder spijtig maar is een gevolg van het feit dat op een naastliggend perceel nieuwe bouw mogelijkheden worden geschapen of bestaande worden verruimd. Dat gaat zeker op voor een toch dichtbevolkt en dicht bebouwd land als Nederland. Dit kan een planschadeaspect vormen. Die negatieve effecten kunnen - voor het bovenste appartement - enkel teniet worden gedaan door van het gebouw een laag woningen af te halen. Dat is al overwogen (onderdeel 6. in de ontwerpverklaring van geen bedenkingen). Tegenover de westgevel van het 5e appartement van de 'IJsselhoeve' komt wel het laagste gedeelte van de nieuwbouw (3 i.p.v. 4 bouwlagen) te staan. Zie ook bij M. en N. <i>2. Brandveiligheid</i> Het bouwplan is besproken met de Brandweer (advies 11 september 2012). Hieruit blijkt niet dat het plan leidt tot hetgeen gesteld wordt. Het gebouw komt nagenoeg op gelijke afstand te staan tot het complex de 'IJsselhoeve' als het huidige gebouw.
--	---

<i>3. Aanzicht</i> Centraal bij het ontwerp staan de lijnen t.o.v. de omliggende hogere bebouwing 'IJsselhoeve' 3 lagen; 'Diligence'; 4 lagen). Hierdoor zou het nieuwe complex een geheel gaan vormen met de omgeving. De 'IJsselhoeve' is speels en open (hier en daar terugspringend) opgezet. 'Diligence' staat op een hoek en loopt rond weg. De nieuwbouw is U-vormig opgezet met een open kant naar de parkeerplaats. Aan drie straatzijden wekt het een massale indruk ondanks het feit dat het oploopt van 3 naar 4 lagen en de bovenste laag deels open is. De nieuwbouw moet de overgang vormen naar het centrum van Westervoort. Door de opzet zorgt het voor een abrupte overgang tussen enerzijds het centrum en anderzijds het omliggend gebied (woningen in twee lagen met kap) het beeld wordt versterkt nu het gebouw op een hoek staat. <i>4. Omgeving</i> De inrit van/naar de parkeerkelder is aan de Schoolstraat zijde gesitueerd. Verkeersdruk zal sterk toenemen. Voor de bewoners van appartementen aan de westzijde ontstaat meer overlast. Het complex (18 woningen en nog in te vullen algemene ruimte) leidt tot enorme toename aan parkeerdruk. Nu al is sprake van verkeersoverlast hetgeen eerder aangekaart is (brief 13 januari 2006). Daarna is de situatie alleen maar verslechterd. <i>5. Bezonnig</i> Uit de rapportages blijkt dat de bezonnig nadelig beïnvloed wordt. Hieraan zijn geen gevolgen verbonden.	<i>3. Aanzicht</i> Smaken verschillen. Dat geldt ook voor de manier waarop (stedenbouwkundig) tegen een bepaalde invulling van een plek in de bebouwde omgeving en als hoekoplossing aangekeken wordt. Het ontwerp is gebaseerd op stedenbouwkundige uitgangspunten (SPvE INBO, 2009). De gemeenteraad heeft hiermee op 2 november 2009 ingestemd. In dat SPvE zijn enkele modellen voor de invulling van de locatie onderzocht. Daarbij is gekeken naar de omgeving (de 'IJsselhoeve' en 'Diligence' en de nieuwbouw de Brug). Het gebouwontwerp is daarop zo veel mogelijk afgestemd met respect voor de invulling op de locatie zelf. Daarbij telt dat niet iedere hoekoplossing vraagt om een zelfde type invulling. Dat is ook niet mogelijk. De 'Diligence' met naastgelegen passage vormen een geïntegreerd onderdeel van de centrum-bebouwing, ook al sluiten beide aan op de (veel) oudere delen van het winkelcentrum. Het kent qua ontwerp en materiaalkeuze ook een daarvan afwijkende karakteristiek en uitstraling. Het feit dat het nieuwe solitaire gebouw drie straatzijden kent vraagt om een andere invulling (alzijdigheid) dan een gebouw dat op de hoek van twee straten staat en onderdeel is van een groter geheel. Toch is zo veel mogelijk aansluiting gezocht op de omgeving. <i>4. Omgeving</i> Wij verwijzen naar 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing en I. over het verkeer, parkeren etc. Op grond hiervan bestrijden wij dat de bouw van het complex leidt tot een sterke/enorme toename van de verkeers- en parkeerdruk. Nogmaals, het beeld nu is niet reëel. Situering van de in-/uitrit van en naar de kelder is niet op een andere plek (Kerkstraat - Dorpsplein) mogelijk. Juist is gekozen voor de Schoolstraat omdat dit een 30 km zone straat is en het verkeer hier toch eenvoudiger weg kan. Niet ontkend wordt dat dit hier leidt tot een zekere mate aan hinder voor allen die in die omgeving wonen. Het is immers een nieuw element. Dat de situatie in het algemeen verslechterd zou zijn staat los van dit bouwplan. <i>5. Bezonnig</i> Wij verwijzen naar 3.1.7 van de ruimtelijke onderbouwing en de vier rapporten. Onontkoombaar is dat de realisering van het gebouw leidt
--	---

	<i>6. Waardevermindering</i> De karakteristieke uitstraling van de 'IJsselhoeve' zal met name visueel grotendeels verdwijnen; het gebouw valt straks weg naast het kolossale nieuwe gebouw. Er ontstaat een stijging in verkeers- en parkeerdruk, die tot waardevermindering van de appartementen leidt. <i>7. Geluidsoverlast</i> Zij geven aan dat het evident is dat zij dezelfde overlast	tot een andere bezonningssituatie. Dat kan een planschade-aspect zijn. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met het uitgangspunt: - <i>planologisch is nu een gebouw over het gehele bestemmingsvlak tot 7,00 meter hoog toegestaan.</i> Dat was voorheen niet anders. Mogelijk dat voor een of meer woningen die situatie niet (wezenlijk) verandert. Dit door de al jarenlang, als niet betwist recht, bestaande bouwmogelijkheid met bijbehorende (identieke) gevolgen. <i>6. Waardevermindering</i> Zie hiervoor 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing en I. over het verkeer, parkeren etc. Wij vragen ons af of sprake is van 'een gebouw met een echt karakteristieke uitstraling'. Sprake is van een niet exceptioneel appartementengebouw, in normale baksteen en hout uitgevoerd, in drie lagen, op een plint, waarbij het bovenste appartement iets terug ligt. Dat heeft een relatie met de bouwstijl van het ter overzijde gelegen appartementencomplex 'de Diligence' en met de bouwstijl van het beoogde nieuwe complex (op een plint; deel van de bovenste laag ligt ook iets terug). Wij vinden dat de 'IJsselhoeve' niet meer of minder karakteristiek te noemen is dan de 'Diligence'. Beide gebouwen vertonen bepaalde overeenkomsten qua materiaalkeuze, geledingen, een terug liggend woongedeelte etc. Beide zijn elk op hun manier speels van opzet. Ondanks dat zijn de architectuur en de materiaalkeuze etc. nu ook weer niet zo zeer bijzonder of uitermate karakteristiek te noemen, dat wij zo'n kwalificatie hier gerechtvaardigd zou vinden, zonder overigens afbreuk te willen doen aan iemands persoonlijke opvattingen over de woning/het gebouw. Kortom, er zijn zeker wel meer van dit type gebouwen te vinden. Het feit dat de open zijde van de U-vorm aan de kant van de 'IJsselhoeve' gesitueerd is, geeft daar toch weer de nodige openheid. Waardevermindering wordt besproken bij 'Planschade'. <i>7. Geluidsoverlast</i> Dit aspect is beantwoord in de Commentaarnota zienswijzen Wet
--	---	--

(overschrijding van de wettelijke norm) zullen ondervinden. <i>8. Planschade</i> Betrokkenen zullen planschade claimen als het plan doorgaat. <i>9. Praktische bezwaren</i> Zij vragen aandacht voor: - de balkons van het gebouw (noordkant) kijken direct in de woonkamers van de appartementen; betrokkenen verwachten minimaal een ondoorzichtige wand (melkglas); - vanuit de noordzijde (liftschacht) is er directe inkijk in de slaapkamers; verzoek idem; - de uitgang van de vluchttrap ten zuiden van de lift loopt richting Schoolstraat. Gezien het ontbreken van parkeer-mogelijkheden (oost, noord, west) is men geneigd om in de Schoolstraat te parkeren. Dat leidt tot oneigenlijk gebruik van de trap. Gelet op de verwachte constructie (staal?) leidt dat tot geluidsoverlast. Dat kan ontmoedigd worden door de trap te draaien naar het noorden. Daarnaast is het sterk aan te bevelen om de trapgedeelten van 3 naar 2 en van 2 naar 1 aan de binnenzijde van het pand boven de daktuin te situeren. Zie de schets. - overigens is in de ruimtelijke onderbouwing nooit gesproken over een vluchttrap van 3 naar 2 en van 2 naar 1 aan de buitenkant. - de trap zal geheel visueel afgesloten moeten zijn in verband met hinderlijke inkijk in de woningen en zal geheel geluidsarm geconstrueerd moeten worden. Wegens gebrek aan inzicht in bouwtekeningen wordt op onderdelen een aanname gedaan. <i>10. Verzoek</i>	geluidhinder etc. naar aanleiding van het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden. Wij verwijzen daarnaar. Zie ook bij F. en G. <i>8. Planschade</i> Zie hiervoor 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing en onder J. <i>9. Praktische bezwaren</i> Het betreft bouwtechnische aspecten. Die staan los van de ruimtelijke en maatschappelijk aanvaardbaarheid van het bouwplan op de plek en de daarvoor te nemen besluiten. Een ruimtelijke onderbouwing voorziet niet in zo'n bouwkundig aspect. Die motiveert het project gezien vanuit verschillende, wettelijk verplichte, gezichtsvelden. Inkijk vanuit de liftschacht is niet mogelijk. Wij denken dat bedoeld wordt: vanuit het daarvoor gelegen trappenhuis. De achterkant van het trappenhuis, die grenst aan de liftschacht, bevindt zich op circa 9 meter vòòr de gevel van het gebouw de 'IJsselhoeve' (zijde Dorpsplein). Over vier lagen en over een diepte van circa 11 meter is het trappenhuis uit glaselementen opgebouwd. Op die manier is sprake van (enig) zijdelings uitzicht op die gevel/ramen/kamers. Wij vinden dat niet van een zodanige aard dat voorzieningen afdwingbaar zijn. Toch bestaat de bereidheid om met Zegers te bespreken over wat haalbaar en voor de bewoners aanvaardbaar is. Het betreft twee balkons (woningen 7 en 14) die zijdelings uitzicht hebben. Op de balkons wordt een hekwerk aangebracht. In de op het oosten gesitueerde gevels zitten geen ramen. Met de initiatiefnemer wordt overlegd over het eventueel voorzien van beide balkons van zo'n voorziening. Dat vooropgesteld dat al deze zaken bouwtechnisch en/of brandweertechisch en/of esthetisch toelaatbaar zijn. Het is niet mogelijk/wenselijk om de uitgang van de vluchttrap (nu Schoolstraat) te draaien richting centrum. Die komt in dat geval door de groenvoorziening uit op een aantal daar (gereserveerde) haaks gelegen parkeerplaatsen. Daar staat ook de constructie (muur) van de hellingbaan die naar de parkeerkelder onder de 'IJsselhoeve' toe leidt.
---	--

De omgevingsvergunning niet verlenen en naar een ander ontwerp gaan kijken.	In geval van nood zouden daar geparkeerde auto's en die constructie voor de vluchtroute belemmerd kunnen werken, hetgeen richting Schoolstraat niet het geval is. De laatste route is ook nog iets korter. Nagegaan wordt of de vluchtrap voorzien kan/mag worden van een voorziening, die oneigenlijk gebruik onmogelijk maakt. Dat geldt ook voor de mogelijkheid/wenselijkheid van het geheel visueel afsluiten van de trap, de te maken geluidsarme constructie en het naar binnen brengen van een deel van de trap zoals gesuggereerd. Op 14 maart 2013 is een tekening ontvangen van de trap: een open spiltrap die vanaf de 1^e verdieping schuin naar beneden afloopt. Constructie van staal met misschien rubber dempers etc. op de treden. Vraag is ook of zo'n gehele afsluiting wel gebruikelijk/nodig is, zeker als delen naar binnen zouden kunnen worden gebracht. Het complex kent twee entrees: een aan de kant van het Dorpsplein (trappenhuis woningen) en een aan de zijde Kerkstraat (begane grondlaag). Er vanuit gaande dat de trap enkel gebruikt kan en mag worden bij nood (geen oneigenlijk gebruik als toegang tot de woningen), blijven gebruik en overlast beperkt (tot die situaties). Bovendien kan de t.z.t. op te richten V.V.E. voor dit complex bepalen en de eigenaren/bewoners juridisch opleggen dat de trap alleen voor nooddoeleinden gebruikt mag worden en niet als toegang tot en/of verkeersruimte in het complex. Conclusies: 1. De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen en naar een ander ontwerp te kijken. De zienswijze ongegrond verklaren voor zover het betreft de aspecten die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning; 2. Met de initiatiefnemer in overleg treden over de aangedragen bouwtechnische aanpassingen. Voorstel is om daartoe een (mediation)overleg te plannen tussen gemeente-initiatiefnemer-bewoners om te zien wat haalbaar en aanvaardbaar is.
--	---

2.	Zienswijze nr. 2. (brief van 14, ontvangen 15, maart 2013) van ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden (namens een bewoner) . Beknopte inhoud van de reactie. 1. Betrokkene heeft voor de aankoop van de woning navraag gedaan bij de gemeente v.w.b. de hoogte van het Forum-gebouw. Hem is toen aangegeven dat het gebouw niet hoger zou worden dan twee lagen. Het plan nu bevat drie lagen en is (nagenoeg) even hoog als het gebouw van betrokkene. 2. Op basis van de relevante informatie van de gemeente kan betrokkene niet anders concluderen dan dat aan die hoogte vooral een financieel belang ten grondslag ligt. De ontwerp-verklaring maakt dat pijnlijk duidelijk. 3. De belangen van omwonenden – waaronder betrokkene – moeten daarvoor wijken zonder dat daar serieus en zorgvuldig naar gekeken is, laat staan dat een zorgvuldige afweging is gemaakt. Dat is in strijd met de Awb. 4. Door de bouwhoogte die hoger is dan nu is toegestaan gaat het mooie uitzicht vanaf dakterrassen en balkon voor een belangrijk gedeelte verloren. Dat geldt ook voor de privacy. Ernstige aantasting daarvan ontstaat door inkijk in woning, dakterrassen en balkon vanuit de nieuwbouw. Dit heeft negatieve gevolgen voor woon- en leefklimaat tot gevolg. Eveneens gaat dat ten koste van de ochtendzon aan de voorzijde van het	De reactie richt zich tegen de omgevingsvergunning, ruimtelijke en geluidsaspecten. 1. Betrokkene heeft de woning op 19 juli 2006 gekocht. Op dat moment (blz. 10 ruimtelijke onderbouwing) was bekend dat in het centrum gedacht werd aan appartementen in 2 à 3 lagen met penthouse. De vaststelling van de NRU is op 30 november 2005 bekend gemaakt. Op dat moment was er nog geen proces tot verkoop en herontwikkeling in gang gezet. Een bouwplan/ontwerp was er toen nog niet. 2. Een financieel belang (zowel nu als het voorkomen dat nog meer gemeenschapsgeld wegvloeit) is zeker aanwezig. In een economisch klimaat als het huidige en gelet op gemeenten, die veel op grondposities moeten afboeken, is dat voor een gemeente als Westervoort nog maar een beperkt belang c.q. nadeel. Toch is het van belang. 3. Niet volgehouden kan worden dat het bouwplan en alle daartoe behorende documenten (de ruimtelijke onderbouwing, alle plan-onderzoeken, de diverse raadsvoorstellen en -besluiten, het stedenbouwkundig programma van eisen, het onderzoek naar een gebouw met een laag minder en de inspraakprocedure op het ontwerp), <i>kortom het gehele voortraject</i>, niet serieus en/of niet zorgvuldig tot stand zijn gekomen of afgewogen. Dat betrokkene zich in het eindresultaat niet kan vinden maakt dat niet anders. Er is geen strijd met de Awb. Overigens wordt de ruimtelijke onderbouwing etc. niet bestreden. 4. Zie het antwoord bij de eerste reactie.

	balkon. 5. Hij vreest dat de geluidsoverlast zal toenemen, niet enkel door toenemende verkeersbewegingen als rechtstreeks gevolg van het bouwplan maar ook dat de bouw op zeer korte afstand van de woning van betrokkene plaatsvindt. Er is niet voldoende onderzoek verricht naar mogelijke geluidresonantie. 6. Hij leidt bij realisatie planologische schade (waardevermindering). Betrokken verzoekt om een kopie van de planschadeanalyse en behoudt zich het recht voor om een claim in te dienen. 7. Hij verzoekt om de reactie bij de overwegingen te betrekken en geen vergunning te verlenen. 8. Hij vreest door de realisatie ook een toename van geluidhinder. Hij pleit ondanks de rapportage voor een aanpassing van het wegdek omdat omwonenden daar het meeste baat bij hebben. Verzoek is om daartoe over te gaan.	5. Zie het antwoord bij de eerste reactie bij 7., bij C. voor wat betreft de profielen en bij I. voor wat betreft verkeer. Het onderzoek naar de eventuele reflectie van geluid is voldoende (duidelijk) en geeft geen aanleiding tot twijfel. Rondom de nieuwbouw lopen wegen met een gangbare breedte met aan beide zijden trottoirs. Dat is niet zeer kort te noemen. 6. Zie het antwoord bij de eerste reactie bij 8. Zegers heeft inmiddels opdracht gegeven tot het laten opstellen van een planschaderisicoanalyse. 7. en 8. Zie het antwoord bij de eerste reactie. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen. De zienswijze ongegrond verklaren voor zover het betreft de aspecten die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning.
3.	Zienswijze nr. 3 (brief van 13, ontvangen 14, maart 2013) Beknopte inhoud van de reactie. Betrokkene geeft aan dat het woongenot achteruit gaat: - waardedaling van de woning door uitzichtbelemmering (groot gebouw) en een minder fraai straatbeeld, dat voor toekomstige kopers bepalend is; - kans op verzakking van de grond/het huis door wateronttrekking met mogelijke schade als gevolg; - minder licht in de woning en aantasting van privacy. betrokkene woont er recht tegenover. Verzoek is om naar de bezwaren te kijken. Hij is tegen de bouw	De reactie richt zich vermoedelijk tegen de omgevingsvergunning en ruimtelijke aspecten. Zie de beantwoording bij de verschillende onderdelen (de Algemene opmerkingen en de reacties onder 1. en 2.). Betwijfeld kan worden of het huidige aanzicht (een jarenlang leegstaand gebouw dat niet onderhouden wordt en constant verder achteruit gaat) wel een fraai straatbeeld oplevert. Ook dat kan voor kopers bepalend zijn. Het is aan Zegers om zorgvuldig te slopen en te bouwen en geen of zo min mogelijk schade te veroorzaken. Daartoe worden in opdracht van hem bouwkundige vooropnames gemaakt om eventueel ontstane schade achteraf inzichtelijk en bewijsbaar te maken. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen. De zienswijze ongegrond verklaren voor zover het betreft de aspecten die betrekking hebben op de verklaring van geen

	van het appartementencomplex.	bedenkingen en de omgevingsvergunning.
4.	Zienswijze nr. 4. (brief van 14, ontvangen, 15 maart 2013). Beknopte inhoud van de reactie. Betrokkenen tekenen bezwaar aan tegen de te verlenen vergunning waarbij al eerder ingediende bezwaren onverkort van kracht blijven. Daartoe is een kopie bijgevoegd van een eerdere reactie (28 april 2011) met bijlage/handtekeningenlijst. <i>1. Bezoning</i> Sterke vermindering tot totaal verlies van zonlicht in de woning en tuin met gevolgen voor onderhoud, aanzicht en begroeiing, een vochtiger woning en langer gebruik van verlichting in huis; <i>2. Uitzicht</i> Nu kijken betrokkene uit op een gebouw van deels twee verdiepingen; bij de nieuwbouw ontstaat een kolossaal bijna vierkant blok van vier etages hoog, dat ruim twee meter dicht bij het huis komt te staan; het gebouw past niet bij de laagbouw in de omgeving; het gebouw overschrijdt de bebouwingsgrenzen en is in strijd met het bestemmingsplan dat en passant versneld is aangepast; <i>3. Verlies van privacy</i> Het nieuwe gebouw wordt permanent bewoond (24 uur per dag inkijk vanaf balkons door mensen die zeer dicht op het huis wonen); <i>4. Geluidsoverlast</i> Normen hiervoor worden overschreden. Dat wordt door de gemeente aangepast omdat het haar goed uitkomt; voor de toekomstige bewoners worden allerlei speciale voorzieningen	De reactie richt zich tegen de omgevingsvergunning, ruimtelijke en geluidsaspecten. Bij de reactie zit een kopie van een brief van 28 april 2011 met enkele bijlagen. Deze brief is beantwoord met het inspraakverslag. Daarna zijn het gebouwontwerp iets aangepast en de aanvraag Wabo ingediend, zijn planrapporten en -onderzoeken opgesteld en heeft de raad een ontwerpverklaring afgegeven. Veel van de in die brief aangedragen argumenten/vragen zijn daarmee beantwoord, zijn bijvoorbeeld door een rapport achterhaald of worden in de zienswijze herhaald. Daarom hebben wij er voor gekozen niet meer inhoudelijk op die brief (met bijlagen) in te gaan maar ons te beperken tot de beantwoording van de zienswijze alleen. 1. Wij verwijzen naar het antwoord bij reactie 1. onder 5. Of de bouw leidt tot de verder aangedragen grieven is een veronderstelling, waarvan nog niet aangetoond is dat die zich voor zullen doen. Dat zou overigens dan slechts op kunnen gaan voor het meerdere dat aan bebouwing ontstaat. 2. Zie het antwoord bij reactie 1. bij 1. en bij M. Het bestemmingsplan wordt niet versneld aangepast. Het gaat om een afwijkingsprocedure. Daarom is er voor gekozen om dit project niet <i>en passant</i> mee te nemen in het op 28 januari 2013 vastgestelde plan 'Kern', waarin de locatie ook bestemd is. Zie blz. 5 - 6 van de ruimtelijke onderbouwing. 3. Zie de antwoorden bij de vorige reacties. Ook hier geldt gelet op de afstand ter plaatse (reactie 2. bij 5. en bij C.) of sprake is van 'zeer dicht'. Permanente bewoning, in tegenstelling tot het nu planologisch toegestane gebruik, kan een planschadeaspect zijn. 4. t/m 6. Zie het antwoord bij de vorige reacties.

	genomen om dat tegen te gaan. Zij hebben niet om dat gebouw gevraagd en moeten de geluidsoverlast voor lief nemen zonder dat daar iets tegenover staat; <i>5. Parkeerdruk</i> De geplande parkeergarage zal totaal onvoldoende mogelijkheden bieden voor bewoning en de begane grond laag maatschappelijke doelstellingen, waarvan de omgeving de dupe wordt; <i>6. Parkeergarage</i> Er is een grote kans op wijziging van het grondwaterpeil, meer kans op verzakking en scheuren in het huis. Geen vrolijk vooruitzicht; <i>7. Geschiedenis</i> Zij wonen daar vanaf 1966 en hebben met veel veranderingen in de omgeving te maken gehad: IJsselhoeve en Diligence. De Kerkstraat is door de toenemende verkeersintensiteit als doorgaande weg aangemerkt compleet met alle ellende van denderende bussen, vrachtverkeer; trillingen en scheuren in muren. Daar komt het Forum nu bovenop terwijl de bezwaren nooit gehoord zijn; <i>8. Vermindering woongenot</i> Woongenot zal sterk afnemen. De woning is door al die zaken al sterk in waarde verminderd; vrijwel onverkoopbaar in deze economisch slechte tijd. Als het plan doorgaat wordt claimen zij planschade. Zij hopen op een positieve beslissing.	7. Zie het antwoord bij de vorige reacties. Wij realiseren ons dat door een reeks van veranderingen (de aanwijzing tot groeikern in de jaren tachtig met een versneld uit te voeren woningbouwopgave met gevolgen die daar inherent aan zijn: de bouw van veel woningen, centrum-ontwikkelingen, aanleg van infrastructuur en verkeersafwikkeling etc.) het beeld voor inwoners, die daar al van vòòr die taakstelling wonen, ingrijpend veranderd is. Het zijn ontwikkelingen die een gevolg zijn van de groei van een dorp van ca. 8.000 inwoners naar nu circa 15.500. Een enkel (af rondend) bouwproject is daar een onderdeel van. 8. Zie het antwoord bij de vorige reacties. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen. De zienswijze ongegrond verklaren voor zover het betreft de aspecten die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning.
5.	Zienswijze nr. 5. (brief van 15, ontvangen 18, maart 2013) Beknopte inhoud van de reactie.	Wij verwijzen naar hetgeen bij de verschillende onderdelen al geantwoord is.

De reactie richt zich op de omgevingsvergunning, de geluid-hinderaspecten en de verklaring van geen bedenkingen. 1. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie een bestemming voor kantoren/dienstverlening; 2. Bij de ontwikkeling van het centrumplan (met deelname van betrokkene) is een logische overgang van de relatief hoge bebouwing van het winkelcentrum naar de aanliggende woonwijken gepresenteerd, in overeenstemming met het dorpse karakter; hierbij is deze ontwikkeling niet gepresenteerd. 3. De toegestane bouwhoogte van 7 meter wordt overschreden en is daarmee in strijd met de uitgangspunten van het centrumplan incl. overschrijding van bebouwingsgrenzen; 4. Primair wordt nu sprake van een woonbestemming; een geheel andere situatie dan nu. Dit leidt 24/7 tot nadelige invloed op de omgeving. Een deel wordt aangeduid met een nader te bepalen commerciële of dienstverlenende functie; De functie daarvan is nog onduidelijk. Die mag hoogstens een dienstverlenend karakter hebben conform de huidige bestemming; andere bestemmingen die mogelijk tot overlast leiden worden afgewezen; 5. Bewoners ter overzijde van de Kerkstraat ondervinden vele nadelen: - verlies woongenot, privacy en waardevermindering (nieuwe bestemming/functie, hoger gebouw dat dichterbij de Kerkstraat wordt gebouwd); - gebruik van 24/7 ten opzichte van het huidige gebruik (inkijk) - overschrijding van de bebouwingsgrenzen/rooilijn met ca. 2 m door een complete woonlaag over vier etages (ernstige aantasting uitzicht, aanzicht woningen en privacy); - vrije uitzicht gaat verloren door vier woonlagen en een groter geveloppervlak; - onduidelijk is of bij aankoop van een appartement ook verplicht een parkeerplaats is gekoppeld;	1. Dat is juist (in het plan 'Kern 2000' en in het op 28 januari 2013 vastgestelde plan 'Kern'). 2. en 3. Zie het antwoord bij 0. Sprake is van een afwijkingsprocedure waartoe onder meer een goede ruimtelijke onderbouwing nodig is. Die maakt het mogelijk om qua bouwen/gebruik van het bestemmingsplan af te wijken. De onderbouwing is gerelateerd aan het bouwplan. Dat maakt het ook mogelijk om voor het bouwplan nog een aanpassing door te voeren. 4. Zie de eerder gegeven antwoorden. De afwijking van het bestemmingsplan maakt het mogelijk om hier een andere functie toe te staan. Contractueel is vastgelegd: een maatschappelijke functie en geen detailhandel. Dat is niet beperkt tot dienstverlening. 5. Op de bouwtekeningen zijn de bergingen, woningen en parkeerplaatsen genummerd van 1 t/m 18. Hieruit blijkt dat bij elke woning een parkeerplaats en een berging hoort, ook al is de brochure daar misschien niet/minder duidelijk in. Dat is geen verantwoordelijkheid van de gemeente. De eigendom van het gebouw wordt straks gesplitst in verschillende (appartementen)rechten: een hoofd – en een ondersplitsing. In de overeenkomst staat: <i>"..... zal de koper de bij de functiewijziging behorende gebouwde parkeervoorzieningen onder het gebouw dienen te realiseren ..."</i>. Zo niet, dan: - wordt niet (meer) voldaan aan de parkeernorm, hetgeen de gemeente niet zal accepteren;
---	---

	- de parkeernorm is niet aannemelijk gemaakt en ook of een norm van 1.0 realistisch is; - extra overlast door de situering van het complex aan de rand van een blauwe zone en vrije parkeerruimte elders schaars is; - wegnemen van vroege zonlicht in winter en voor- en najaar hetgeen het woongenot aantast; - nadelige invloed van druk verkeer op een smalle route die tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw op de Kerkstraat – het Dorpsplein door gaat; - overschrijding van normen is te verwachten; wellicht is nu al sprake van ontoelaatbare overschrijdingen; - onduidelijk is of de huidige belasting met een onderzoek een daadwerkelijke meting onderzocht zijn c.q. dat een berekening van de te verwachten milieubelasting is gemaakt; 6. Onduidelijk is welke gevolgen de bouw zal hebben: - robuuste fundering met heipalen en/of bemaling zijn nodig; - zorgen over schade aan omliggende panden; - opslag van materialen in de openbare ruimte mag niet tot overlast en schade leiden. Indien noodzakelijk kan het bovenstaande mondeling toegelicht worden. Betrokkene stelt het op prijs om over de voortgang te worden geïnformeerd.	- moet het parkeren dan (deels) in de openbare ruimte plaatsvinden hetgeen de gemeente - anders dan qua aanvaardbaar gevolg is beschreven in 3.4 van de onderbouwing - evenmin zal accepteren; - ontstaan juridische complicaties bij de hoofd- en ondersplitsing in (appartementen)rechten en bij het oprichten van de V.V.E.; - ontstaan feitelijke problemen i.v.m. de toegang tot de parkeerkelder (die is immers alleen toegankelijk voor hen die een woning hebben; het is geen openbare parkeerkelder). Hiermee voldoet betrokkene aan de parkeernorm zoals beschreven in 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing. De planonderzoeken zijn opgesteld overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en geven geen aanleiding tot twijfel. 6. Dit zijn bouwtechnische aspecten die ook al beschreven zijn in 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing en bij I. Een mondelinge toelichting is mogelijk bij de behandeling in de commissievergadering op 14 mei 2013. Betrokkene wordt zonder meer op de hoogte gehouden van het vervolg. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen. De zienswijze ongegrond verklaren voor zover het betreft de aspecten die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning.
6.	Zienswijze nr. 6. (brief van 14, ontvangen 15, maart 2013). Beknopte inhoud van de reactie. De brief met bijlagen is identiek aan die van nr. 4. maar is aan de raad gericht.	Wij verwijzen naar hetgeen bij de verschillende onderdelen (de Algemene opmerkingen en de eerdere reacties) geantwoord is. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen. De zienswijze ongegrond verklaren voor zover het betreft de aspecten die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning.
7.	Zienswijze nr. 7. (brief van 18, ontvangen 19, maart 2013). Beknopte inhoud van de reactie.	Zie bij 6. Juist is dat na de voorlichtingsavond en de afronding van het inspraaktraject in januari 2012 (met een nieuwsbrief van 3 januari 2012) het enige tijd stil is geweest. Het ontwerp van het gebouw is op enkele onderdelen aangepast, de aanvraag

	Bezwaar wordt gemaakt tegen de omgevingsvergunning en de vaststelling van hogere grenswaarden. De bouw van een hoog complex is een ontwikkeling met de nodige nadelen: - geen vrij uitzicht meer en verlies aan privacy voor een groot deel van de bewoners, die hier toen zij in 2006 kochten geen weet van hadden. Na de voorlichtingsavond in april 2011 zijn bezwaren ingediend en is het lang stil geweest. Uit een nieuwsbrief van januari 2012 bleek dat er met de bezwaren geen rekening was gehouden. Er is vanuit de gemeente ook nooit enig contact geweest met de bewoners. Verdere gevolgen: 1. Luchtkwaliteit Na realisatie ontstaat een soort koker aan deze vrij smalle straat. Bij weinig wind blijven uitlaatgassen hangen. In de inspraaknota is een onderzoek toegezegd maar dat is niet bij de stukken aangetroffen. Wordt dit nog gedaan? 2. Geluidhinder De gebouwen worden gescheiden door een weg met vrij veel (optrekkend) verkeer. Gevels zullen geluid niet of nauwelijks absorberen. De hoogte is bij reflectie belangrijk (onderzoek Alcedo). De geluidsbelasting na realisatie wordt geschat op 64 – 67 dB, hetgeen ruim boven de norm is. In plaats van verhoging van de norm zouden maatregelen genomen moeten worden. 3. Bezonning Verwachting is dat het aantal uren zonlicht vermindert. De studies geven onvoldoende inzicht in de gevolgen. Realisatie gaat ten koste van het welzijn en woongenot van alle aanwonenden. Verzoek is om de vergunning en de norm-verhoging niet te bekrachtigen.	omgevingsvergunning is ingediend en de planonderzoeken zijn uitgevoerd. Ook is de ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Om de aanvraag te kunnen completeren (ontvankelijkheid) en goed te kunnen onderbouwen heeft dat de nodige tijd gekost. In december vorig jaar is daar een nieuwsbrief aan gewijd. Als in zo'n traject zaken worden voorbereid en er geen ontwikkelingen te melden zijn die er echt toe doen en waar omwonenden ook echt iets aan hebben, dan blijft het inderdaad enige tijd stil rondom een project. Bewoners die tussendoor naar de stand van zaken gevraagd hebben, zijn geïnformeerd. 1. De ruimtelijke onderbouwing gaat in 3.1.6 (blz. 22 - 24) uitvoerig in op het aspect luchtkwaliteit. 2. Zie de beantwoording van dit aspect bij de eerdere reacties. Wij hebben geen reden om aan de conclusie uit het onderzoek (reflectie) van Alcedo te twijfelen, mede gelet op de bebouwing die al decennia lang als planologisch recht verankerd is. 3. Zie de beantwoording bij eerdere reacties. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen. De zienswijze ongegrond verklaren voor zover het betreft de aspecten die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning.
8.	Zienswijze nr. 8. (brief van 18 ontvangen 19, maart	Zie bij 6.

	2013). Beknopte inhoud van de reactie. De brief is qua opzet, strekking en inhoud gelijk aan die van nr. 7.	Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen. De zienswijze ongegrond verklaren voor zover het betreft de aspecten die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning.
9.	Zienswijze nr. 9. (brief van 18, ontvangen 19, maart 2013). Beknopte inhoud van de reactie. Strijd met het bestemmingsplan. 1. Betrokkene vraagt zich af hoe het kan dat een raad een verklaring kan afgeven (gekozen door de inwoners die hun belangen moet behartigen en niet kiezen voor financiële winst van een ontwikkelaar); Idem v.w.b. het door het college afgeven van een vergunning en de inwoners opzadelen met een gebouw dat deze niet willen. Hij verwijst naar de wijken Beekenoord en de Schans en de 'inspanningen' die hieraan besteed zijn. Er staat nu 1 huis. Idem v.w.b. de geluidhinder. Hij verwijst naar de weerkaatsing van het geluid tussen op korte afstand van elkaar staande gebouwen waartoe de norm eenvoudigweg wordt aangepast. Hij verwijst verder naar uitspraken van de CDA fractievoorzitter over het op eigen kosten aanbrengen van beter isolerend glas. Alsof inwoners dat niet al eerder gedaan hebben en nu als gevolg van de aanpassing weer een hogere glaswaarde (HR ++) moeten aanschaffen; Hoe denkt de gemeente het gebouw vol te krijgen met verwijzing naar regelmatige en langdurige leegstand in het winkelcentrum en het verdwijnen van Sociale dienstverlening uit het gebouw; 2. Ruimte voor de bouw. Waar vindt dat plaats gelet op de daar aanwezige parkeerplaatsen (acht stuks eigendom van de	Wij verwijzen naar hetgeen bij de verschillende onderdelen (de Algemene opmerkingen en de eerdere reacties) geantwoord is. 1. De raad is nu bevoegd om voor een project een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Dat heeft te maken met zijn verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid. Dat is in wezen niet anders dan (vrijstelling artikel 19 WRO; projectbesluit Wro etc.) al vanaf 1965 (Wet op de Ruimtelijke Ordening) het geval is geweest. In al die gevallen moet de vrijstelling, afwijking goed onderbouwd en gewogen zijn. Financiën is daar een onderdeel van. Gelet hierop kan niet gesteld worden dat het hier een 'winstgevend project' is nu de gemeente sowieso een bepaald verlies moet nemen en het project ook afhankelijk is van subsidie. Geluidhinder is beantwoord. In dit soort processen vindt een afweging plaats tussen algemeen en individueel belang. Op individuele uitspraken wordt niet ingegaan. Met de leegstand in het winkelcentrum valt het overigens nog wel mee. 2. Bij de aanvraag is een schets voor de inrichting van de bouwplaats gevoegd. De via een erfdienstbaarheid op gemeenteground

	bewoners van de 'Diligence') waarvoor € 17.500,00 betaald is. De gemeente denkt dat nu af te kunnen zetten waardoor de bewoners elders moeten parkeren. De gemeente is weinig bereidwillig geweest om mee te werken aan het verzoek van vier bewoners tot wijziging van de parkeersituatie. Vervolgens worden enkele toespelingen gemaakt op het functioneren van de verantwoordelijk wethouder. 3. Is rekening gehouden met broedende scholeksters op het Forum? 4. Asbest. In de rapportage wordt er nogal nonchalant omgegaan met de toekenning van de waarden (prioriteit verwijdering). 5. Alternatieve invulling. Dat levert de gemeente geen geld op en deze wil het verlies niet nemen. De gemeente ziet liever geld van de ontwikkelaar i.p.v. rekening te houden met omwonenden. Had hier geen stukje groen kunnen komen? Er is al zoveel weggehaald (bij het station t.b.v. parkeren). Dit te gemakkelijk van tafel geveegd. Bewoners hebben meer belang bij een groene invulling. 6. Bezonnig. Het rapport laat duidelijk zien dat bewoners van bepaalde panden minder zon in de winter krijgen waardoor de temperatuur niet meer natuurlijk tot 20 graden op zal lopen. verwarming moet overdags hoger gezet worden. Hoge elektriciteitsrekeningen zijn het gevolg; 7. Al met al kortzichtig als de gemeente maar kan verkopen en zij kosten moeten maken voor taxatie en het indienen van planshade. Een gemeente die de bewoners en een raad die de kiezers in de kou laten staan voor geldelijk gewin.	vastgelegde parkeerplaatsen naast het Forum worden daarvoor niet gebruikt. Dat kan trouwens ook niet omdat dit een inbreuk zou betekenen op een zakelijk recht. De gemeente is wel degelijk bereidwillig geweest met het omzetten van dat recht voor vier plaatsen (akte is gepasseerd en plaatsen zijn ingericht) incl. het betalen van een deel van de kosten. Bewoners kunnen dat bevestigen. Op toespelingen wordt niet ingegaan. 3. Sloop zal moeten geschieden met inachtneming van de Quick-Scan Flora en Fauna (bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing). 4. en 5. Zie eerdere antwoorden. 6. Zie de eerdere beantwoording van dit aspect. De afweging kan niet zover gaan dat rekening moet worden gehouden met temperatuur-aanpassingen in een tegenover gelegen woning en (hogere) elektriciteitsrekeningen/stookkosten. 7. V.k.a. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen. De zienswijze ongegrond verklaren voor zover het betreft de aspecten die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning.
10.	Zienswijze nr. 10. (brief van 17, ontvangen 18 maart 2013).	Wij verwijzen naar hetgeen bij de verschillende onderdelen (de Algemene opmerkingen en de eerdere reacties) geantwoord is.

	Beknpte inhoud van de reactie. De reactie komt qua opzet en inhoud (en bijlagen) overeen met de reacties onder 6., 5. en 4. en is ook aan de raad gericht. Aanvullingen zijn: - hogere stookkosten als gevolg van de nieuwbouw; - noodzaak tot ophangen van dichte gordijnen of zonwering met als gevolg minder licht in huis; - crisis in de huizenmarkt; veel woningen staan leeg; wie schaft zich een appartement aan; wat gebeurt er als deze niet verkocht worden en leeg blijven staan; komen er gedoogkrakers in? - is dit immens verlies van gemeenschapsgeld? - komen er zorgappartementen? - waarom worden ouderen aan de rand van het dorp weggestopt, ver van voorzieningen die lopend niet te bereiken zijn? - betrokkene woont hier vanaf 1968; - verkeerssituatie is nu al zeer problematisch om veilig de oprit in en uit te kunnen rijden - financiële problemen (aflossing hypotheek; minder geld beschikbaar bij verkoop i.v.m. de aflossing).	Naast een als bijlage gevoegde brief van 17/28 april 2011 (zie ook het antwoord bij reactie 4.) is ook een verklaring van 15 januari 2013 bijgevoegd. Deze verklaring heeft betrokkene voorgelezen tijdens de commissievergadering diezelfde avond. De inhoud daarvan is betrokken bij de advisering op die avond. Bovendien heeft zij op 18 maart 2013 over de wijze van behandeling een gesprek gehad met de raadsgriffier. Op grond hiervan kiezen wij er voor om niet inhoudelijk op die verklaring in te gaan maar ons te beperken tot de beantwoording van de zienswijze alleen. Nogmaals, het ontwikkelrisico ligt bij Zegers. Deze zal de nieuwbouw zeker niet gaan benutten voor gedoogkrakers. Zorgappartementen zijn een optie. Problemen met de bereikbaarheid van de in-/uitrit kunnen niet aan dit project gekoppeld worden. Dit is meer een gevolg van de algehele verkeerssituatie. Verkoopbaarheid van woningen is een algemeen probleem en zal ook beïnvloed worden door situaties in de omgeving. Overige aspecten kunnen niet aan dit plan gerelateerd worden of zijn al beantwoord. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen. De zienswijze ongegrond verklaren voor zover het betreft de aspecten die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning.
11.	Zienswijze nr. 11. (brief van 18, ontvangen 19, maart 2013) Beknpte inhoud van de reactie. De zienswijze is qua opzet, strekking en inhoud gelijk aan die van de nrs. 7., 8. en 12.	Wij verwijzen naar hetgeen bij de verschillende onderdelen (de Algemene opmerkingen en de eerdere reacties) geantwoord is. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen. De zienswijze ongegrond verklaren voor zover het betreft de aspecten die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning.
12.	Zienswijze nr. 12. (brief van 18, ontvangen 19, maart 2013) Beknpte inhoud van de reactie.	Wij verwijzen naar hetgeen bij de verschillende onderdelen (de Algemene opmerkingen en de eerdere reacties) geantwoord is. Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen. De zienswijze ongegrond verklaren voor zover het

	De zienswijze is qua opzet, strekking en inhoud gelijk aan die van de nrs. 7., 8. en 11.	betreft de aspecten die betrekking hebben op de verklaring van geen bedenkingen en de omgevingsvergunning.
--	--	--

Wijzigingen t.o.v. de stukken zoals die ter inzage zijn gelegd. Als gevolg van deze zienswijzenprocedure worden de volgende wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijk ter inzage gelegde stukken voorgesteld:

- De omgevingsvergunning verlenen met toepassing van de afwijkmogelijkheid van artikel 2.5.30, lid 4, van de gemeentelijke bouwverordening (onthefing parkeereis);
- Een voorwaarde opnemen in de omgevingsvergunning voor het op de begane grond laag realiseren van een afvalinzamelingsruimte of -voorziening voor de maatschappelijke ruimte in het complex;
- Kennis nemen van een te starten overleg gemeente – initiatiefnemer – bewoners over een aantal aangedragen bouwtechnische aspecten (zienswijze 1.);

Vastgesteld door burgemeester en wethouders op 9 april 2013. Behoort bij besluit van de gemeenteraad van 27 mei 2013 tot het definitief verlenen van een verklaring van geen bedenkingen voor de herontwikkeling van de Forumlocatie aan de Kerkstaat 1A in Westervoort.

Mij bekend,
de secretaris,

P.J.E. Breukers,

BIJLAGE I: DEFINITIEVE VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Bijlage bij het raadsvoorstel en -besluit van 27 mei 2013. Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen (v.v.g.b.) voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor:

- *de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de sloop van het Forumgebouw en de bouw van een complex met 18 appartementen, een multifunctionele ruimte en een parkeergarage aan de Kerkstraat 1A te 6931 DR Westervoort.*

1. Aanvraag nieuwbouw

Van Bouwbedrijf Zegers Ede B.V. is een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de sloop van het Forumgebouw en de bouw van een complex van 18 appartementen, een parkeergarage en een multifunctionele ruimte aan de Kerkstraat 1A, 6931 DR Westervoort. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing (1 oktober 2012) met bijlagen gevoegd. De aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'slopen en bouwen' wordt ook aangemerkt voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening bij strijd met het bestemmingsplan'. De benodigde vvgb kan enkel geweigerd worden in: *het belang van een goede ruimtelijke ordening.*

2. Aanvraag tijdelijke vergunning; samenloop

Ook is gevraagd om tijdelijk gedeelten van de openbare ruimte te mogen gebruiken. Dat ziet op het voor de duur van het sloop- en bouwproces (circa 14 maanden) inrichten van gedeelten van deze ruimte (wegen, parkeerterreinen en -plaatsen) als bouwterrein voor opslagdoeleinden. Voor de plaatsing van bouwketen, bouwborde en andere bouwgerelateerde activiteiten e.d. is volgens het Besluit omgevingsrecht geen vergunning nodig. Die activiteiten moeten wel plaats vinden op of in de directe nabijheid van het terrein waarop het werk uitgevoerd wordt. Op de bouwplaats zelf is hiervoor geen ruimte. Daarom wordt uitgeweken naar de openbare ruimte. Volgens de initiatiefnemer volstaat een ruimte van ca. 200 - 300 m² rond de bouwplek. Dit onderdeel doorloopt gelijktijdig met de andere aanvraag de procedure. Beide leiden tot één besluit. Voor samenloop met de vergunning voor het 'sloop- en bouwproces' zijn redenen i.v.m.:

- a. de specifieke ligging van de bouwlocatie en haar omgeving;
- b. de logistiek/de (verkeers)bewegingen rondom de bouwplaats;
- c. de inschatting dat hierover ook vragen gesteld zullen worden of dat deze tijdelijke situatie ook reacties op zal roepen.

3. Voorheen geldend bestemmingsplan; aard en omvang van de afwijking

De aanvraag is getoetst aan en past niet binnen het tot voor kort geldende bestemmingsplan 'Kern 2000'. Het perceel Kerkstraat 1A heeft daarin de bestemming 'Kantoren en dienstverlening, met bijbehorende erven'. Daarbinnen is het plan, althans de woonfunctie, niet te realiseren. De grootste hoogte van het gebouw bedraagt ca. 13 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte binnen die bestemming bedraagt echter 7,00 meter. De nieuwbouw overschrijdt bovendien de bebouwingsgrenzen.

4. Relatie met (de voorbereiding van) het bestemmingsplan 'Kern'

In voorbereiding is geweest een herziening/actualisatie van dat bestemmingsplan 'Kern 2000'. In dat plan 'Kern' is aan het perceel Kerkstraat 1A de bestemming 'Gemengd' toegekend met een maximale bouwhoogte van 7,00 meter. Dit komt min of meer overeen met de eerder geldende bestemming 'Kantoren en dienstverlening, met bijbehorende erven'.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan 'Kern' is afgerond (raadsbesluit van 28 januari 2013). Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern' is beroep aangetekend bij de Raad van State. Omdat geen voorlopige voorziening is gevraagd zijn de werking van het besluit en plan niet opgeschort.

Niettemin is het raadzaam/nodig dat op het moment van het nemen van het definitieve besluit over de verklaring van geen bedenkingen, gevolgd door een besluit over het verlenen van de omgevingsvergunning, (mede) aan het bestemmingsplan 'Kern' wordt getoetst. Dit bestemmingsplan 'Kern' vervangt immers het plan 'Kern 2000'. Gevolg is dat de afwijking van ruimtelijke regels nu ook, dan wel uitsluitend alleen nog, betrekking heeft op het nieuwe bestemmingsplan 'Kern'. Te zijner tijd dient dat bestemmingsplan 'Kern' wel met de beoogde ontwikkeling in overeenstemming te worden gebracht ...'.

Omdat de bestemmingen van beide plannen qua functieomschrijving, maatvoeringen, omvang van het bouwvlak etc. nagenoeg identiek zijn, heeft dat geen gevolgen voor de essentie, aard en omvang van de afwijkingen. Die afwijkingen (een grotere bouwhoogte, een overschrijding van de bebouwingsgrenzen en het toevoegen van de woonfunctie) blijven namelijk gelijk. Dat onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing (1.3) behoeft in essentie dan ook geen heroverweging of aanpassing. In verband met de actualiteit is er voor gekozen om de tekst van dat onderdeel in overeenstemming met deze veranderde plansituatie te brengen. Daartoe is aan de ruimtelijke onderbouwing een erratum toegevoegd. Te zijner tijd dient het plan 'Kern' wel met de beoogde ontwikkeling in overeenstemming te worden gebracht.

5. Overwegingen t.a.v. het ingediende bouwplan

In het belang van een goede ruimtelijke ordening moet nagegaan worden of met de realisering van dit plan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. Bij de aanvraag zijn een ruimtelijke onderbouwing en enkele onderzoeken gevoegd. Die gaan in op de inpasbaarheid van het plan.

a. Historie

Voor het plan is van groot gewicht hetgeen zich al voorafgaand aan de aanvraag en in de omgeving van het huidige gebouw eerder heeft afgespeeld en welke planologische besluiten (ruimtelijke visies bestemmingsplan, vrijstelling art. 19 WRO, e.d.) daaraan ten grondslag liggen of waaraan kan worden gerefereerd. Primair wordt verwezen naar het verslag van de inspraakprocedure (3 januari 2012) en de ruimtelijke onderbouwing (onderdelen 2.4., Gemeentelijk beleid en 4.3., Bijlagen). Hierin staat beknopt beschreven wat zich in de loop der tijd voor de vormgeving van het centrum in het algemeen en voor deze plek in het bijzonder voor heeft gedaan.

In het verleden zijn voor deze locatie, van min of meer abstract naar steeds concreter vormgegeven, beslispunten geformuleerd en vastgelegd. Die maken dat een ontwikkeling, zoals die nu is beoogd, zich min of meer toen al fasegewijs aangekondigd heeft. Hierop wordt verder geborduurd. Voor de omgeving van deze locatie geldt hetzelfde. Hierin heeft de centrumontwikkeling zich ook stapsgewijs voltrokken via:

- het uitbreiden en opwaarderen van het bestaande winkelcentrum met de toevoeging van een fors aantal m²'s b.v.o.;
- de nieuwbouw van het appartementencomplex 'de IJsselhoeve';
- de sloop van het postkantoor en de nieuwbouw van de 'Diligence';
- vervangende nieuwbouw van de basisschool de Brug.

Nieuwbouw op de Forumlocatie vormt hiermee geen ad hoc benadering van deze plek; het is een logische (vervolg)stap in een proces.

b. Vergelijk met de huidige (gebouwde) situatie

Zonder meer bestaat het besef dat een gebouw van deze omvang, maatvoering etc. anders oogt en effect heeft op de omgeving dan de huidige situatie bij een maximale hoogte van 7,00 meter. Dat geldt ook voor het gebruik: de toevoeging van woningen. Dat is een nieuwe ontwikkeling.

Wel moet worden opgemerkt dat de hoogte van 7,00 meter slechts over een beperkt gedeelte op de verdieping van het gebouw aanwezig is (of dat die hoogte hier benaderd wordt). Het gebouw zou dan ook gesloopt kunnen worden en probleemloos weer over het volledige bestemmingsvlak en tot 7,00 meter hoogte kunnen worden teruggebouwd. Dit met behoud van de functies voor kantoor en dienstverlening en de bijbehorende verkeersaantrekkende werking en parkeerdruk.

Echter, een dergelijke keuze is geen optie. Hiervoor is geen marktpartij te interesseren. Zo'n plan is financieel ook niet haalbaar. Dat moet qua verschijningsvorm, bouwmassa, gebruiksfuncties en effecten op de omgeving etc. dan ook het vertrekpunt zijn voor een (planologisch en anderszins) reëel vergelijk tussen de bestaande situatie en de nieuwbouw.

c. Conclusie

Gelet op het voor de nieuwbouw opgestelde ruimtelijk document is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. Alle aspecten zijn qua inpasbaarheid voldoende onderzocht en gewogen. Uit de onderzoeken blijkt dat het complex ruimtelijk gezien inpasbaar is en dat het voldoet aan eerder voor de locatie geformuleerde uitgangspunten. De inbreiding sluit in functioneel opzicht aan op de aangrenzende voorzieningen, bebouwing, maatvoeringen, stedenbouwkundige structuur etc., ook al ontstaat een hoger gebouw dan nu toegestaan/aanwezig is. Het project past binnen het provinciaal (structuurvisie, voorheen streekplan), het regionaal en het gemeentelijk beleid (de gemeentelijke structuurvisie, NRU, centrumvisie). Uit een oogpunt van milieu- en uitvoeringsaspecten zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen die de uitvoering in de weg zouden staan.

Dat alles afwegende leidt het project desondanks niet tot zodanig onoverkomelijke, onevenredig en onaanvaardbaar, negatieve effecten op de (door die eerdere ontwikkelingen toch ook al

veranderde) omgeving, dat geen medewerking zou moeten worden verleend. Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De weigeringsgrond van artikel 6.5, lid 2 van het Besluit omgevingsrecht doet zich niet voor. Evenmin bestaan bezwaren tegen het tijdelijk gebruiken van gedeelten van de openbare ruimte voor de uitvoering van het project.

6. Het ontwerp van het gebouw: een drie bouwlagen alternatief

Zo goed als mogelijk is bij het ontwerpen van het gebouw rekening gehouden met hetgeen qua massa, verschijningsvorm, beeld, maatvoeringen etc. aan bebouwing in de omgeving al aanwezig is. Naar aanleiding van een eerder raadsbesluit en een inspraakprocedure is het ontwerp op onderdelen (kleurstellingen, luifel, gevel) iets aangepast.

Daarvòòr is de mogelijkheid van een gebouw met drie bouwlagen onderzocht. Uitvoering van zo'n plan heeft de volgende consequenties:

- a. Het vervallen van een bouwlaag heeft hoe dan ook financiële en exploitatie-technische gevolgen, los van voor welke invulling van die drie bouwlagen gekozen wordt;
- b. Als dan gekozen zou worden om het parkeren in het gebouw op de begane grondlaag (plint) op te lossen, dan levert dat een onwenselijke situatie op (esthetisch, levert geen bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid, een matige geveluitstraling of zelfs een blinde gevel). Kortom, geen wenselijk (straat)beeld. Afgezien van de laad- en losstrook aan de achterzijde van het centrum komt in de omgeving zo'n gevelbeeld ook niet voor;
- c. Het aanleggen van een parkeergarage onder het gebouw is bij dit alternatief financieel niet langer haalbaar;
- d. Het niet realiseren van een parkeergarage bij een gebouw met drie lagen houdt in dat het parkeren van alle auto's in de openbare ruimte moet geschieden. Die oplossing is evenmin wenselijk. De parkeercapaciteit in de directe omgeving is op die toename niet en kan daarop niet alsnog worden afgestemd.

Daarom is gezocht naar oplossingen in een gebouw met vier bouwlagen met parkeerkelder om enerzijds toch enigszins tegemoet te komen aan bepaalde bezwaren en anderzijds het parkeren (voor de appartementen) in pandig te regelen en het plan financieel haalbaar te houden.

7. Alternatieve invulling?

Sedert de aankoop (maart 2003) staat het Forumgebouw leeg. De afgelopen periode is het alleen sporadisch en kortstondig voor tijdelijke functies (o.m. kraakwacht, opslagdoeleinden) gebruikt. Gegadigden voor een langere huurperiode hebben zich niet gemeld. Gebruik overeenkomstig de bestemming (kantoor) ligt niet voor de hand. Daarvoor is geen animo. De situatie op de 'kantorenmarkt' is daar nu ook niet naar. Het toekomstperspectief van de huidige situatie is dan ook niet al te gunstig.

Volgens de huidige inzichten zou enig denkbaar alternatief dan ook zijn: voortzetting van een langdurige leegstand, al dan niet samen met beperkt tijdelijk gebruik. Het niet (constant of tijdelijk) gebruiken van een gebouw en het niet uitvoeren van (noodzakelijk/achterstallig) onderhoud of reparaties komt de toestand daarvan niet ten goede. Het is ook niet zinvol om nog te investeren in een gebouw dat toch op de nominatie staat om te worden gesloopt. Dat is weer van invloed op de gebruiksmogelijkheden (verhuurbaarheid). Daarbij komt dat de jaarlijkse rentelasten door blijven lopen, waar tegenover structureel geen inkomsten staan.

In het uiterste geval zou een situatie kunnen ontstaan die leidt tot een besluit om het Forum, door nood gedwongen, dan toch maar te slopen, zonder dat daar - anders dan nu - een herontwikkeling tegenover staat. Na de sloop resteert een open plek in het centrum. Dit is beslist geen wenselijk toekomstbeeld. Zo'n terrein braak en onbenut laten liggen is evenmin een optie. Op zijn minst moeten nut en noodzaak van elke daar dan denkbare invulling aangetoond zijn, wil daar sprake van kunnen zijn, na de sloop van het Forum en zonder een plan voor of zicht op een concrete herontwikkeling. Daarnaast moeten bij de invulling van zo'n open plek alle (tot dan toe gemaakte) objectkosten, zoals:

- de koopsom met bijbehorende kosten van het Forum (de boekwaarde is per 1 januari 2011 € 1.052.000,00);
- de rentelasten per jaar van circa € 44.000,00;
- de tot dan toe gemaakte en eventuele nog te maken plan- en ontwikkelingskosten;
- de sloop- en saneringskosten (asbest/bodem) en eventuele kosten in verband met mogelijke schade bij derden als gevolg van de sloop;
- terreinegalisatie (kosten i.v.m. aanvoer van grond na verwijdering van de kelder);
- de kosten die eventueel voortvloeien uit de ontbinding van de overeenkomst met de initiatiefnemer en

- indien van toepassing: eventuele aanleg- of inrichtingskosten e.d.,

ten laste van deze locatie worden gebracht en daarop in eens worden afgeboekt. De grondslag voor de toegezegde provinciale ISV-subsidie van € 220.000,00 vervalt.

Uiteindelijk levert dat een uiterst ongunstig financieel scenario op. Hier is veel gemeenschapsgeld mee gemoeid dat wegvloeit. De omstandigheden zijn er nu ook niet naar dat verwacht mag worden dat in zo'n situatie een nieuw herontwikkelingsplan zich weer snel aan zal dienen. Conclusie moet zijn dat, gegeven de omstandigheden, de beoogde herontwikkeling toch het enig juiste en reële af te wegen alternatief lijkt te zijn.

8. Financiële gevolgen herontwikkeling

De gesloten anterieure overeenkomst met aanvulling leidt tot de slotsom dat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Daartoe is op 28 januari 2013 al expliciet besloten. De procedure en het beoordelen van de ontvangen zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen op dit onderdeel.

9. De procedure

In de vergadering van 28 januari 2013 is de ontwerp v.v.g.b. afgegeven. Daarbij is ook expliciet besloten om voor dit specifieke bouwproject af te wijken van het vastgestelde geluidbeleid (hogere grenswaarden). In de periode van 7 februari tot en met 20 maart (zes weken) is de ontwerp-verklaring, samen met de overige projectstukken, ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ontvangen. In een afzonderlijke bijlage (Commentaarnota zienswijzen herontwikkeling Forumlocatie) wordt hierop ingegaan. De zienswijzen geven geen aanleiding om een ander standpunt in te nemen over het verlenen van medewerking aan het project. Wel bestaat er aanleiding om het bouwplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning aan te passen. Waar de beantwoording in deze Commentaarnota betrekking heeft op (de bevoegdheid tot) het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen, wordt die beantwoording tevens beschouwd en bekrachtigd als het standpunt van de gemeenteraad over die onderdelen van de zienswijzen.

Het onderdeel Geluidhinder (voornemen tot vaststelling van hogere grenswaarden) doorloopt parallel een apart traject. Het besluit daarover is inmiddels genomen. In een afzonderlijke bijlage (Commentaarnota zienswijzen Wet en Besluit geluidhinder herontwikkeling Forumlocatie) is antwoord gegeven op de reacties op dat onderdeel.

10. Besluit/verklaring van geen bedenkingen

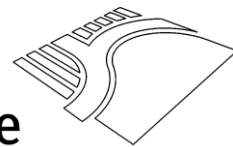
Uitgaande van bovenstaande informatie en afwegingen en gelet het bepaalde in de artikelen 2.10, lid 2, 2.12, lid 1, onder 3, en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de artikelen 5.16 en volgende en 6.5 van het Besluit omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht:

- a. Geven de ingediende zienswijzen geen aanleiding om een ander standpunt in te nemen over het verlenen van medewerking aan het bouwproject;
- b. Bestaat er aanleiding om het bouwplan en de omgevingsvergunning op onderdelen aan te passen, waarvan kennis wordt genomen;
- c. Bestaan er geen bedenkingen tegen het afwijken van ruimtelijke regels en het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor het perceel Kerkstraat 1A in Westervoort voor dit bouwproject, alsmede - voor zover ook nodig in verband met de uitvoering daarvan - het tijdelijk toestaan van de genoemde activiteiten in de openbare ruimte;
- d. Wordt voor dit bouwproject hierbij een definitieve verklaring van geen bedenkingen verleend.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Westervoort van 27 mei 2013,
de griffier, de voorzitter,

mevr. D.E. van der Kamp,

mevr. drs. A.E.H. van der Kolk,



gemeente

Westervoort

BIJLAGE II ERRATUM

Aanvulling op de Ruimtelijke onderbouwing van SAB van 1 oktober 2012; herontwikkeling van de Forumlocatie, Kerkstraat 1A in Westervoort.

Tekstuele aanvulling c.q. wijziging van par. 1.3. (blz. 4 - 6) van de ruimtelijke onderbouwing (1 oktober 2012, projectnummer 120212).

'..... Het project voor de herontwikkeling van de Forumlocatie (multifunctionele ruimte, 18 appartementen, parkeerkelder) aan de Kerkstraat 1A in Westervoort is in strijd met de bestemming 'Kantoren en Dienstverlening, met bijbehorende erven', zoals die bestemming in het tot voor kort geldende bestemmingsplan 'Kern 2000' is opgenomen.

Op basis daarvan heeft de toetsing voor het verlenen van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (raadsvoorstel en -besluit van 28 januari 2013), het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden Wet en Besluit geluidhinder en het ontwerp van de omgevingsvergunning Wabo plaatsgevonden.

Inmiddels is een nieuw bestemmingsplan 'Kern' vastgesteld (raadsbesluit van 28 januari 2013). In dat bestemmingsplan is voor het perceel Kerkstraat 1A de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Het bouwplan is met deze bestemming ook in strijd.

Omdat de bestemmingen van beide plannen qua toegestane functies, maatvoeringen, omvang van het bouwvlak etc. nagenoeg identiek zijn, heeft dat geen gevolgen voor de essentie, aard en omvang van de afwijking. Die afwijking (te weten: een grotere bouwhoogte dan de toegestane 7,00 meter, een overschrijding van de bebouwingsgrenzen en het toevoegen van de woonfunctie) blijft in feite namelijk gelijk. Dat onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing (1.3) behoeft in essentie dan ook geen heroverweging of aanpassing en leidt evenmin tot andere conclusies.

In verband met het zoveel mogelijk actueel houden van de toelichting op het bouwplan is er voor gekozen om de tekst van dat onderdeel in overeenstemming met deze tussentijds veranderde plansituatie te brengen door middel van dit erratum.

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern' is beroep aangetekend bij de Raad van State. Omdat geen voorlopige voorziening is gevraagd zijn de werking van het besluit en plan niet opgeschort. Niettemin is het raadzaam/nodig dat op het moment van het nemen van het definitieve besluit over de verklaring van geen bedenkingen, gevolgd door een besluit over het verlenen van de omgevingsvergunning, (mede) aan het bestemmingsplan 'Kern' wordt getoetst. Te zijner tijd dient dat bestemmingsplan 'Kern' wel met de beoogde ontwikkeling in overeenstemming te worden gebracht ...'.