

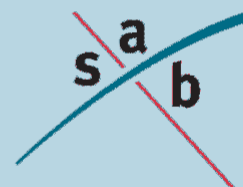
Ruimtelijke onderbouwing

Kerkstraat 1A te Westervoort

Gemeente Westervoort

IDN: NL.IMRO.0293.PBFOR.2012001-VA01

Datum: 1 oktober 2012
Projectnummer: 120212



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Het bouwplan	4
1.3	Geldend bestemmingsplan Kern 2000 en voorbereiding plan Kern	4
2	Beleid	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Conclusie	15
3	Haalbaarheidsaspecten	16
3.1	Milieu	16
3.2	Ecologie	25
3.3	Water	27
3.4	Verkeer en parkeren	28
3.5	Archeologie	31
3.6	Economische uitvoerbaarheid	33
4	Procedure	35
4.1	Verklaring van geen bedenkingen; samenloop van procedures en indienen van zienswijzen	35
4.2	Vooroverleg en inspraak	36
4.3	Bijlagen	36
4.4	Informatie over de praktische uitvoering van het bouwplan	37
4.5	Planschade	38

1 Inleiding

Zegers Ontwikkeling B.V. uit Arnhem (initiatiefnemer) is voornemens aan de Kerkstraat 1A te Westervoort een complex te bouwen met 18 appartementen, een multifunctionele ruimte op de begane grond en daaronder een parkeerkelder met 18 parkeerplaatsen, ter vervanging van het bestaande gebouw (Forum). Daartoe is op naam van Bouwbedrijf Zegers B.V, uit Ede op 30 maart 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Hierna wordt gesproken over 'Zegers' of 'initiatiefnemer'.

De geplande nieuwbouw is in strijd met de bestemming en de bouwregels van het geldende bestemmingsplan Kern 2000. Om het plan planologisch-juridisch mogelijk te maken moet afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Dit gebeurt door middel van een omgevingsvergunning en een verklaring van geen bedenkingen. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning moet onder andere een ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd. Dit document is daarvoor opgesteld.

1.1 Het plangebied

Het plangebied is gesitueerd bij het centrum van Westervoort, in de buurt van het oude gedeelte van het dorp. De Kerkstraat vormt van oudsher de dwarsverbinding tussen de oude linten de Klapstraat en de Dorpstraat. De omliggende bebouwing bestaat over het algemeen uit eengezinswoningen. Tegenover het Forumgebouw ligt het hoofdwinkelcentrum de Wyborgh. Naast het gebouw staan het appartementencomplex 'Ijsselhoeve' en de R.K. Basisschool de Brug. Het plangebied bevindt zich tussen de Kerkstraat in het westen, het Dorpsplein in het noorden en de Schoolstraat in het zuiden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door die bestaande bebouwing en de parkeerplaats van het winkelcentrum.

In het plangebied bevindt zich een voormalig bankgebouw (Forum). Dit gebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw.



Ligging plangebied, rode cirkel (bron: Google Earth)



Grens plangebied, rode grens (bron: Bing Earth)

1.2 Het bouwplan

Het plan behelst de sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van een complex met 18 appartementen, een multifunctionele ruimte op de begane grond en daaronder een parkeerkelder met 18 parkeerplaatsen. In onderstaande afbeelding is een indruk gegeven van de nieuwe situatie van het plangebied.



1.3 Geldend bestemmingsplan Kern 2000 en voorbereiding plan Kern

1.3.1 Geldend bestemmingsplan 'Kern 2000'

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het plan 'Kern 2000', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Westervoort op 8 april 2002, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 29 oktober 2002, nr. RE.2002.45666 en daarna onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Kantoren en Dienstverlening, met bijbehorende erven".

Binnen deze bestemming is de eerste bouwlaag (b.g.) bestemd voor kantoren en dienstverlening, de daarboven gelegen bouwlaag is bestemd voor kantoor. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. De maximaal toegelaten bouwhoogte bedraagt 7,00 meter.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Het voorgestelde plan past niet binnen de doeleindenomschrijving van kantoor en dienstverlening, althans voor zover het betreft de woonfuncties. Daarnaast past het nieuw te bouwen gebouw niet binnen de geldende bebouwingsbepalingen in verband met de overschrijding van zowel de toegestane hoogte als de bebouwingsgrenzen. Om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

1.3.2 Voorbereiding herziening van het plan ‘Kern 2000’

In voorbereiding is een herziening van het bestemmingsplan ‘Kern 2000’. Een voorontwerp van dit plan heeft een inspraakprocedure doorlopen.

In dat voorontwerpplan is voor het perceel Kerkstraat 1A (nog) de bestemming ‘Gemengd’ opgenomen met een maximaal toegestane bouwhoogte van 7,00 meter. Het pand is daarmee min of meer bestemd overeenkomstig de nu geldende bestemming. Binnen die bestemming ‘Gemengd’ zijn functies toegestaan voor:

- horeca
- dienstverlening
- kantoor
- bestaande (boven)woningen

- andere activiteiten (detailhandel, bedrijvigheid, sportieve recreatie), voor zover die aanwezig zijn op het moment van eerste tervisielegging van het ontwerpplan dan wel gekoppeld aan een bepaald adres.

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Kern’ is sterk conserverend van aard. Bestaande situaties worden vastgelegd en nieuwe ontwikkelingen doen zich niet voor dan wel worden niet gefaciliteerd. Herbouw op de Forumlocatie is een nieuwe ontwikkeling, zowel in functioneel opzicht als qua gebouw. Gelet op:

- a. aard en doel van het bestemmingsplan ‘Kern’;
- b. de voorgeschiedenis van het Forumgebouw (voorafgaande besluiten) en
- c. de noodzakelijke planonderzoeken,

wordt het als niet passend gezien om dit project ‘en passant’ in te passen in en mee te nemen met dit bestemmingsplan ‘Kern’. Bovendien zou dat het proces van het bestemmingsplan ‘Kern’ ernstig kunnen vertragen. Dit plan dient tijdig te worden herzien in verband met de verplichte 10-jaarlijkse herzieningscyclus. Vandaar dat gekozen is voor een apart traject.

Zo mogelijk kan in het kader van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan ‘Kern’ (gewijzigde vaststelling) de bestemming/situatie nog in overeenstemming met de op grond van de ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning beoogde ontwikkeling worden gebracht.

Echter, mocht die vaststellingsprocedure eerder zijn afgerond dan het proces van de omgevingsvergunning, dan blijft het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan daarna van kracht. Dan moet dit plan ‘Kern’ te zijner tijd alsnog met de nieuwe situatie in overeenstemming worden gebracht.

2 Beleid

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bouwplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. In dit hoofdstuk is getoetst op het beleid van de verschillende overheden.

Wel staat vast dat sprake is van een plan op puur lokaal niveau (vervangende nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied in het centrum). Hierbij spelen geen specifieke belangen van hogere overheden een rol. Om die reden is er voor gekozen om het bovenlokale beleid summier te verwoorden.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

De centrale visie heeft als doel een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland tot en in 2040 te realiseren en is in 2012 vastgesteld. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt dan ook (onder meer) zowel de structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Ruimte als bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk - economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Richting 2040 worden ambities geformuleerd: rijksinvesteringen zijn in dit verband slechts een van de instrumenten die worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities.

Situatie plangebied

Het realiseren van een multifunctionele ruimte en appartementen binnen het bestaand bebouwd gebied valt binnen het landelijk ruimtelijk beleid om het huidige bebouwde gebied optimaal te benutten.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Gelderland 2005¹

Op grond van het streekplan Gelderland 2005 behoort het plangebied tot het (inter)nationaal stedelijk netwerk KAN (bebouwd gebied 2000), dat onderdeel uitmaakt van het rode raamwerk. Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals

¹ Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is de provinciale structuurvisie ingevolge artikel 2.2 Wro voor het streekplan in de plaats gekomen. Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wro.

stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is onder andere een intensivering van het stedelijk grondgebruik noodzakelijk, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldige omgang met open ruimten daarbinnen. Tevens acht de provincie een optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Situatie plangebied

Het realiseren van een nieuw gebouw met meerdere functies en een inpandige garage binnen het bestaand bebouwd gebied van Westervoort voldoet daarmee aan het gestelde in het streekplan (structuurvisie) van de provincie.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen 2005-2020

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem - Nijmegen. Het Regionaal Plan laat zien hoe de betrokken gemeenten binnen de stadsregio streven naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk Arnhem - Nijmegen als geheel.

Het doel van het Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem - Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers.

Een van de opgaven voor de regio is het vitaliseren van de steden door gedifferentieerd te bouwen. De ruimtelijke kwaliteit en sociale vitaliteit van de kleine en grote kernen vormen een belangrijk thema. Uniformerende tendensen zorgen voor ruimtelijke vervlakking en zorgen voor verlies van identiteit. Samen met demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en ontgroening, schaalvergroting van voorzieningen en veranderende woonwensen maakt dit alles een kwaliteitsimpuls in de dorpen noodzakelijk. Herstructurering en transformatie zijn noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen sociaal - economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Vooral de kernen met grotere, enigszins monotone wijken van enkele decennia geleden zoals: Westervoort, Duiven, Zevenaar, Velp, Elst, Beuningen, Wijchen en Malden hebben een impuls nodig.

Hier is aanpassing van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en starters nodig. Ruimtelijke

kwaliteit is belangrijk voor zowel de grote als de kleine kernen. Met name de kleine dorpen kunnen bijdragen aan de ruimtelijke variatie van de regio. Door bij dorpsontwikkeling aan te sluiten op de karakteristieke dorpstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context dragen we bij aan regionale identiteit en ontstaat een diversiteit aan woonmilieus. De dorpentypologie biedt hiertoe een handvat, maar kan worden uitgewerkt door middel van een dorpsontwikkelingsplan.

Situatie plangebied

Het realiseren van een gebouw met op de begane grond een multifunctionele ruimte en daarboven 18 appartementen voldoet aan het beleid in het Regionaal Plan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Westervoort 2020 (2010)

De structuurvisie (vastgesteld bij raadsbesluit van 20 september 2010) geeft inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Westervoort in de komende tien jaar. De visie vormt een kader voor, in deze periode aan de orde zijnde, projecten en ontwikkelingen. In de visie wordt geconstateerd dat de gemeente Westervoort momenteel een aangenaam woon- en leefklimaat biedt aan haar bewoners. Om dit klimaat ook voor de toekomst te kunnen waarborgen, wordt een kwalitatieve versterking noodzakelijk geacht. Ten behoeve van het bewerkstelligen van een integrale versterking van het woon- en leefklimaat moet het ruimtelijk beleid zich volgens de structuurvisie allereerst richten op realisatie van een variatie in woningen en woonmilieus. De gemeente Westervoort zal de komende jaren niet in staat zijn om volledig invulling te geven aan haar eigen woningbehoefte. Hiervoor bestaan ruimtelijk gezien te weinig mogelijkheden. De gemeente wil de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw die zij heeft zo goed mogelijk inzetten en kiest voor bijzondere aandacht voor de doelgroepen jongeren, gezinnen, starters en senioren. Er zijn beperkt inbreidingslocaties en kleine locaties (aan de rand van de gemeente) die benut (kunnen) worden voor woonprojecten.

Het Forumgebouw is een van de opgaven die genoemd wordt in de structuurvisie als locatie voor woningen (ongeveer 20 appartementen). Op de begane grond zou een economische functie kunnen worden gesitueerd echter met uitzondering van detailhandel.

Situatie plangebied

Het plan betreft realisatie van een gebouw met op de begane grond een multifunctionele ruimte en daarboven 18 appartementen en voldoet aan het gestelde in de structuurvisie.

2.4.2 Eerder genomen besluiten met betrekking tot de herontwikkeling van de Forumlocatie of die daar een relatie mee hebben

Naast deze gemeentelijke structuurvisie was al en is recent specifiek ruimtelijk beleid ontwikkeld voor het centrum van Westervoort in het algemeen en voor de Forumlocatie in het bijzonder. Het centrum van Westervoort is overigens niet het geografisch centrum van Westervoort maar wel de plek, waar een veelheid aan voorzieningen zich concentreert. Te noemen zijn:

- het hoofdwinkelcentrum de Wyborgh
- het gemeentehuis/politiebureau
- de bibliotheek
- de basisschool de Brug
- het NS-station met parkeervoorzieningen
- beperkte horeca, detailhandels- en dienstverleningsvoorzieningen aan de overzijde van het (door de aanleg van het station doorbroken) spoorwegtalud (Dorpstraat - Hamersestraat)

Dit specifiek ruimtelijk beleid bestaat uit dan wel is vormgegeven in/via:

1. Bestemmingsplannen in de periode 1994 - 2000

In deze periode zijn vier bestemmingsplannen vastgesteld die de basis hebben gevormd voor de uitbreiding en totstandkoming (realisatie 1997 – 1998) van het huidige hoofdwinkelcentrum de Wyborgh en haar omgeving. Het betreft:

- a. Het bestemmingsplan voor het Centrumgebied (raadsbesluit van 14 november 1994, goedgekeurd door GS op 30 juni 1995, nr. RG94.62264);
- b. De “1^e partiële herziening van het Centrumplan” (raadsbesluit van 8 juli 1996, goedgekeurd door GS op 22 januari 1997, nr. RG96.40272);
- c. De “2^e partiële herziening van het Centrumplan” (raadsbesluit van 7 december 1998, goedgekeurd door GS op 29 januari 1999, nr. RE98.119043).
- d. “3^e partiële herziening van het bestemmingsplan voor het Centrumgebied”. (raadsbesluit van 29 mei 2000, goedgekeurd door gedeputeerde staten (GS) van Gelderland op 24 augustus 2000, nr. RE2000.55584).

2. De Nota Wonen en Werken (2005)

In de bij raadsbesluit van 21 november 2005 vastgestelde Nota Wonen en Werken wordt melding gemaakt van ‘de mogelijkheid van woningbouw in het centrum’ (blz. 89 - 90). Deze nota is opgesteld in verband met het toenmalige provinciaal beleid: ‘inbreiden gaat boven uitbreiden’.

Het betreft voornamelijk appartementen in twee á drie lagen voorzien van een penthouse en/of platte daken, welke ontwikkeling afhankelijk is van de verplaatsing van functies naar elders en/of de sloop van bestaande panden. Het Forumgebouw is opgenomen in een tabel: *vrijvallende gebouwen, planontwikkeling gewenst*.

Zo’n ontwikkeling staat ook al genoemd in de voorloper daarvan: de ontwerp Visie Wonen en Werken uit 2003 (vastgesteld bij raadsbesluit van 16 juni 2003);

3. Nieuwbouw ter plaatse van het voormalige postkantoor (de Diligence; 2006)

In 2006 is op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing (een vrijstellingsbesluit op grond van art. 19 WRO) medewerking verleend aan de sloop van het voormalige postkantoor gevolgd door de nieuwbouw van het complex ‘de Diligence’. Het betreft hier twee lagen appartementen en een penthouse boven de HEMA-vestiging, met een hoogte van 13,50 meter. Dit gebouw staat direct tegenover het Forumgebouw;

4. De Nota van Randvoorwaarden en Uitgangspunten (NRU) voor de op te stellen centrumvisie (2007)

Bij raadsbesluit van 10 december 2007 is de Nota van Randvoorwaarden en Uitgangspunten (NRU) vastgesteld. De NRU is de opmaat geweest voor een nieuwe centrumvisie (ad 6.). In de NRU zijn voor het centrumgebied in het algemeen en voor onder meer het Forumgebouw in het bijzonder bepaalde uitgangspunten en voorwaarden opgenomen die betrekking hebben op de verschillende aspecten.

Primair is het centrumgebied afgebakend met behulp van drie schillen. Het Forumgebouw maakt onderdeel uit van de eerste schil: het kerngebied.

Op blz. 18 van de NRU wordt over dit gebouw onder meer gezegd dat:

- herontwikkeling het meest voor de hand ligt en
- omdat sprake is van een gemeentelijk gebouw en gelet op de financieringslasten een alternatieve invulling noodzakelijk is.

Qua aspecten stedenbouw en beeldkwaliteit is onder 5.1.2 onder meer het volgende aangegeven:

“Verderop (5.1.2. Uitgangspunten op blz. 23) worden enkele uitgangspunten geformuleerd voor de bebouwing in het centrum (.....), waarbij als referenties de huidige bouwhoogten in het centrum gelden. Onder meer staat daar:

“... Als gevolg hiervan kan de bebouwing in het centrum (.....) eventueel een hogere maat krijgen ...” en

“Als referenties gelden de huidige bouwhoogten in het centrum:

- *gebouw met woningen boven de HEMA: aanwezig 13,50 meter;*
- *de hoogte van het appartementengebouw in de Schoolstraat: aanwezig en toegestaan 10,50 meter;.*
- *woningbouw aan het Dorpsplein: aanwezig 10,50 meter; toegestaan 12,50 meter*

En verder:

De ruimtelijke structuur moet kleinschalig blijven. De bebouwing moet voor Westervoortse maatstaven een ‘menselijke maat’ behouden.

Met dat laatste wordt gerefereerd aan de algemene bebouwingssituatie in de gemeente. ‘Hoogbouw’ komt niet voor; de hoogste woonbebouwing bedraagt ongeveer 16 meter (appartementengebouw in plan Beekenoord; maisonnettewoningen in plan Broeklanden).

Daarnaast komen woningen/complexen met een hoogte van circa 12 - 13 meter voor.

In de NRU is dus al een raamwerk opgenomen voor bebouwing in het centrum (kerngebied) op basis van daar reeds voorkomende hoogtematen. Een gebouw op deze plek dient zich qua massa, verschijningsvorm, maatvoeringen etc. dus te voegen in hetgeen in de omgeving toegestaan of al aanwezig is. Dat wil overigens niet zeggen dat geringe afwijkingen niet mogelijk zouden zijn.

5. Nieuwbouw van de basisschool de Brug.

In 2010 is als een zelfstandig project van de NRU/de centrumvisie in de Schoolstraat de nieuwe basisschool de Brug (bouwhoogte 10 meter) opgeleverd. Dit op basis van een apart hiervoor ontwikkeld bestemmingsplan. In de toelichting bij dit bestemmingsplan (blz. 6) wordt ook al melding gemaakt van de te herontwikkelen Forumlocatie.

6. De Centrumvisie (2009).

Op 2 november 2009 heeft de gemeenteraad van Westervoort de centrumvisie vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van deze visie was tweeledig. De oudste gedeelten van het oorspronkelijke winkelcentrum (die van vòòr 1994 dateren) zijn verouderd en de concurrentiepositie van het winkelcentrum staat onder druk. Het winkelcentrum en de directe omgeving zijn daarom (opnieuw) toe aan een kwaliteitsimpuls.

De tweede aanleiding voor het opstellen van de centrumvisie is de komst van het station (gerealiseerd in december 2011 op basis van een hiervoor apart ontwikkeld bestemmingsplan). Het station verruimt de toegankelijkheid van de gemeente in het algemeen en maakt het centrum nog beter bereikbaar. In de directe nabijheid van het station zijn de parkeervoorzieningen (met en zonder blauwe zone) fors uitgebreid. Zo is ook voldoende gelegenheid voor de stalling van fietsen gerealiseerd.

De centrumvisie Westervoort als opgave heeft als doel te komen tot een integrale visie op het toekomstig functioneren van het centrumgebied, waarbij het geven van een kwaliteitsimpuls centraal staat. Deze visie is in overleg met de (toenmalige) eigenaar van het winkelcentrum tot stand gekomen.

Echter, als gevolg van een wisseling qua eigenaar van het winkelcentrum de Wyborgh bestaat er op dit moment onvoldoende zicht op en zekerheid over de realisatie van deze centrumvisie. Het is nu primair aan de nieuwe eigenaar om aan te geven welke de verdere plannen met het winkelcentrum zijn en of de vastgestelde centrumvisie daartoe voor deze ook als richtinggevend geldt. De gemeente kan hier slechts in zeer beperkte mate invloed op uitoefenen en zij kan deze visie ook niet dwingend opleggen.

Gelijktijdig met de vaststelling van de centrumvisie is een stedenbouwkundig programma van eisen voor de Forumlocatie vastgesteld (INBO, december 2009).

7. Herontwikkeling van de Forumlocatie.

Op 30 mei 2011 is de gemeenteraad geïnformeerd over de mogelijkheden tot en de gevolgen van de herontwikkeling van de Forumlocatie. Aanleiding vormde de door de initiatiefnemer uitgebrachte bieding in het kader van de selectieprocedure. In die vergadering heeft de gemeenteraad kennis genomen van en ingestemd met de koop- en realisatieovereenkomst, die met deze marktpartij is aangegaan.

8. De Welstandsnota.

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied. Voor het centrumgebied geldt welstandsniveau 1, bijzondere toetsing.

Gebiedsbeschrijving

Westervoort heeft geen “authentiek” centrum. De oudste bebouwing met verspreid enkele winkels bevindt zich aan de Dorpstraat. Nabij de kruising van de Dorpstraat met de spoorlijn heeft men een aantrekkelijk winkelcentrum gebouwd rond een plein. De pleinbebouwing verschilt onderling van aard en heeft een eigen uitstraling en kwaliteit. Samen vormt zij echter een harmonieus

geheel. De gebouwen hebben de schaal gemeen. De bebouwing bestaat voor een groot deel uit drie lagen. De verticale lijn in de gevel en de opdeling van een blok in kleinere eenheden is thematisch. Daarnaast is er nog een overdekte “promenade” met daaraan diverse winkels. Deze inpandige ruimte staat ruimtelijk gezien los van het buitenplein. Hierdoor wordt het centrum opgedeeld in twee individuele stukken. Het geheel komt verzorgd en goed ingericht over. Eén (of meerdere) duidelijke entrees zijn echter niet aanwezig. Een grote parkeerplaats is gesitueerd aan de buitenzijde van het centrum. De wekelijkse markt wordt niet langer op de grote parkeerplaats maar op het Dorpsplein gehouden..

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De ruimtelijke structuur van het centrum is van hoge kwaliteit. Het plein met bebouwing is van een menselijke schaal. Door opdeling in kleinere eenheden is ook de grotere inhoud van het gemeentehuis tot deze menselijke schaal teruggebracht.

Van de overige blokken verschilt de 1^e bouwlaag van de bovenliggende lagen. Hoewel de bebouwingsblokken verschillen in aard en uitstraling komt het geheel harmonieus over. Ze verschillen juist genoeg van elkaar om saaiheid te voorkomen. Gezamenlijk bepalen ze de eenheid, de beslotenheid en de intieme uitstraling van het plein.

Verstoringen zouden voornamelijk voort kunnen komen uit verkeerd en overmatig gebruik van reclameborden en rolluiken.

Welstandscriteria

In de welstandsnota zijn criteria opgenomen met betrekking tot de situering van gebouwen, de massa en vorm, gevels, reclame, rolluiken en kleur, detaillering en materiaalgebruik.

Bij de massa en vorm is van belang dat gebouwen individueel en onderling verschillend zijn en bouwblokken zijn opgesplitst in ruimtelijke eenheden. Het (functionele) verschil tussen de 1e laag en bovenliggende lagen wordt benadrukt.

Op basis van deze criteria is een ontwerp opgesteld. De welstandcommissie heeft tijdens het welstandsoverleg van 20 maart 2012 het ontwerp van het nieuwe gebouw goedgekeurd.

9. Universeel programma van eisen Domotica voor nieuwbouw in Westervoort (9 oktober 2008).

Dit programma maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig programma van eisen (ad 6.) voor de bouwlocatie. De officiële definitie van Domotica is: De integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen en leven ².

10. Detailhandelstructuurvisie

Gelijk met de vaststelling van de NRU (10 december 2007) is een detailhandelsstructuurvisie (MKB Reva, 6 september 2007) vastgesteld. Deze

² Bron: Wikipedia

geeft inzicht in het (toenmalige) winkelareaal, mogelijke leemten in het winkelbestand en de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de verschillende branches.

Inmiddels hebben zich in het winkelcentrum verschillende positiewijzigingen en branchewisselingen voorgedaan ten opzichte van de destijds in beeld gebrachte situatie.

De leegstand in het winkelcentrum blijft tot nu toe zeer beperkt. Uitbreiding van het aantal m²'s b.v.o. met een detailhandelsfunctie is op dit moment niet aan de orde. Om die reden is een detailhandelsfunctie op de bouwlocatie nadrukkelijk niet toegestaan. Dit is in de met Zegers gesloten anterieure overeenkomst vastgelegd. Toegestaan zijn 'maatschappelijke of commerciële voorzieningen'.

Daarbij zijn de gemeente en de initiatiefnemer overeengekomen dat de functie 'maatschappelijke voorzieningen' over de ca. 755 m² gebruiksoppervlakte breed geïnterpreteerd mag worden. Het is primair aan de initiatiefnemer om daaraan invulling te geven en daartoe marktpartijen te benaderen.

11. De Beleidsvisie Wonen (2009)

Bij besluit van 7 december 2009 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Wonen vastgesteld. Deze visie (Companen, november 2009) geeft een kader voor toekomstige woningbouwprojecten, speelt in op actuele woonvraagstukken en is richtinggevend voor het woonbeleid. Daarbij wordt rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen in de gemeente.

Op blz. 23 (Toelichting op het kader voor nieuwbouw) staat o.m. vermeld dat *".... Naar verwachting zal de realisatie van appartementen de komende jaren alleen plaatsvinden op inbreidingslocaties in of nabij het centrum. Deze locaties lenen zich hier over het algemeen stedenbouwkundig goed voor en zijn gelegen nabij voorzieningen die zeker voor senioren aantrekkelijk zijn"*.

2.4.3 Conclusies gemeentelijk beleid

Uit het overzicht van dit gemeentelijke beleid kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- a. In het verleden zijn voor deze bouwlocatie, van min of meer abstract naar steeds concreter vormgegeven, beslipunten geformuleerd en vastgelegd. Die maken dat een ontwikkeling, zoals die nu is beoogd, zich toen min of meer al fasegewijs aangekondigd heeft. Daarop wordt nu verder geborduurd;
Voor de omgeving van deze locatie geldt hetzelfde. Hierin heeft de ontwikkeling van het centrum zich ook stapsgewijs voltrokken;
- b. Herontwikkeling van het Forumgebouw vormt hiermee geen ad hoc benadering van deze locatie. Het is een logische (vervolg)stap in een proces. Het vormt op dit moment voorlopig een laatste fase in de vormgeving en afronding van het centrumgebied;
- c. Voor de beoogde herontwikkeling zijn in het verleden al ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Die worden nu vertaald naar een concreet bouwplan;
- d. Herontwikkeling van het Forumgebouw is financieel gezien ook een noodzaak. Het alternatief is voortzetting van de huidige situatie van (langdurige) leegstand;

- e. Voor een gebruik overeenkomstig de huidige bestemming bestaat geen animo c.q. is geen markt;
- f. Herontwikkeling past binnen het woonbeleid.

2.5 Conclusie

Het voorgenomen bouwplan past binnen het lokale ruimtelijke beleid en is niet in strijd met het beleid van hogere overheden.

3 Haalbaarheidsaspecten

Naast de hiervoor beschreven aspecten spelen andere zaken die bepalen of een bouwplan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet gedacht worden aan milieuaspecten zoals geluid, bodem, eventuele hinder van bedrijven, externe veiligheid en ruimtelijke aspecten als water, flora en fauna en archeologie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die verschillende aspecten.

3.1 Milieu

3.1.1 Milieuzonering

Wettelijk kader

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende activiteiten, zoals bijvoorbeeld bedrijven, kantoren etc. en gevoelige functies zoals woningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten zoals geur, stof, geluid etc.

In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) indicatieve afstanden aan om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

Het zijn richtafstanden voor categorieën van bedrijvigheid, veelal op basis van een in een bestemmingsplan op te nemen staat van inrichtingen of een bedrijvenlijst. Het is een handreiking voor maatwerk op het snijvlak van ruimtelijke ordening en milieuzonering. De uitgave heeft overigens wel een indicatief en globaal karakter.

Deze afstanden verschillen van honderden meters voor zwaar belastende functies tot 10 of zelfs 0 meter voor nauwelijks belastende functies afhankelijk van het soort omgeving.

Ontwikkelingslocatie

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar de omgeving waarin deze gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Belemmert de nieuwe ontwikkeling bestaande functies in de omgeving?
2. Wordt de nieuwe ontwikkeling belemmerd door functies in de omgeving?

Het gebied (dorpskern) kan worden getypeerd als een gemengd gebied. Er zijn immers naast woningen ook winkels, vormen van dienstverlening en een school gevestigd. Dit betekent dat er sprake is van functiemenging. Daarbij wordt uitgegaan van categorie A, B en C van de staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging.

Ad 1: In de omgeving zijn woningen, een winkelcentrum en een school gevestigd. De winkels, dienstverlening en de school zijn categorie A of B activiteiten. Deze kunnen aanpandig (A) aan woningen worden gerealiseerd of moeten bouwkundig daarvan gescheiden worden (B.). De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven (in dit geval winkels, dienstverlening, enz.) zijn daarbij toereikend. Er zijn derhalve geen functies in de omgeving die hun activiteiten niet meer zouden kunnen uitvoeren omdat er woningen in het plangebied worden gerealiseerd. De ontwikkeling belemmert geen bestaande functies.

Ad 2: Omdat de omgeving een gebied met functiemening is, is er geen sprake van belemmering van de nieuwe functie. De functie van maatschappelijke dienstverlening op de begane grond mag aanpandig aan woningen worden gerealiseerd. Echter, omdat de invulling van deze laag nu nog niet bekend is moet wel rekening worden gehouden met het volgende.

Bij de invulling zal ook uit dit oogpunt rekening moeten worden gehouden met de categorieën A, B en C van deze staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging.

Zo geldt het volgende voor bedrijven/activiteiten in de categorie:

B.: met echter een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat deze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies moeten plaatsvinden;

C.: waarbij sprake is van een relatief grote verkeersaantrekkende werking, waardoor deze op een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aangewezen zijn. Dat maakt dat er op zich enige beperkingen zijn voor de invulling van de begane grondlaag.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Bodem

In het kader van de planologische procedure dient aangetoond te worden, dat de kwaliteit van bodem en het grondwater in overeenstemming is met het beoogde gebruik. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Omdat tijdens de uitvoering van een eerder bodemonderzoek een asbestverdachte puinlaag is aangetroffen, is gelijktijdig met het bodemonderzoek een asbest-in-puin onderzoek uitgevoerd.

Bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd ten aanzien van de aanwezigheid van een matige tot sterke bodemverontreiniging. Het verkennend onderzoek is daarom uitgevoerd conform de NEN 5740, onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie. Uit de resultaten van het bodemonderzoek (veld- en laboratoriumwerkzaamheden) blijkt dat de hypothese 'onverdachte locatie' genuanceerd dient te worden. Eén of meerdere van de onderzochte stoffen zijn aangetroffen in een gehalte dat de achtergrondwaarde (grond) en/of streefwaarde (grondwater) overschrijdt. De tussenwaarde wordt echter in geen van de gevallen overschreden. Er zijn geen belemmeringen aangetoond voor de voorgenomen ontwikkelingen van de onderzoekslocatie. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

³ Rapport verkennend (asbest) bodemonderzoek en asbest-in-puin onderzoek Kerkstraat 1A te Westervoort; 12 april 2012; Kobessen Milieu B.V., P1977.01

Asbest-in-puin onderzoek

Uit het uitgevoerde vooronderzoek is gebleken dat er op de locatie een puinlaag (bestaande uit volledig puin) is aangetroffen ter plaatse van de toenmalige boringen 3 en 4 (huidige boringen 13 en 14). Uit het asbest-in-puin onderzoek kan worden geconcludeerd dat zintuiglijk geen asbest is aangetroffen. Het uitvoeren van een nader asbestonderzoek conform NEN 5897 wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat er geen aanleiding is tot het doen van aanvullend of nader onderzoek. Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Asbest

In verband met de sloop van het Forumgebouw is geïnventariseerd⁴ of zich in het gebouw asbest bevindt. Deze inventarisatie is uitgevoerd met behulp van historische informatie en een inspectie ter plaatse.

Aan de hand van de historische informatie, de inspectie en de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat in en aan het pand aan de Kerkstraat 1A te Westervoort asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Het kruipluik in de meterkast op de begane grond is aan de onderzijde voorzien van een asbesthoudende plaat.

Drie deuren (1 in de kelder en 2 in de CV-ruimte) zijn per deur voorzien van 2 stuks asbesthoudende beplating. In het damestoilet op de verdieping bevindt zich een damesverbandverbrandingsoven welke is voorzien van asbesthoudend koord. Op het dak bevinden zich diverse losse stukken asbesthoudende beplating. Het plafond en de wand in het ketelhuis op de verdieping is voorzien van asbesthoudende beplating. De CV ketel in het ketelhuis op de verdieping is volgens het 'Handboek voor asbest' asbesthoudend. Het is mogelijk dat bij onderhoudswerkzaamheden in het verleden de asbesthoudende onderdelen zijn verwijderd. Van de luchtbehandelinginstallatie is niet bekend of deze is voorzien van asbesthoudende materialen. Vier poeren op de begane grond zijn voorzien van asbesthoudende buis.

Aanbevelingen

Aan de damesverbandverbrandingsoven in het damestoilet is prioriteit 1 toegekend, inhoudend dat sanering dringend noodzakelijk wordt geacht. Aan het luik, de losse stukken plaat op het dak en de wand en het plafond in de CV-ruimte is prioriteit 2 toegekend. Geadviseerd wordt ter plaatse een concentratiemeting van asbestvezels in lucht uit te voeren ter bepaling van de risico's. Indien de hierboven genoemde ruimtes niet meer gebruikt worden, kan de concentratiemeting achterwege blijven. De ruimtes dienen echter wel te worden afgesloten en te worden voorzien van waarschuwingsborden om eventuele besmetting met asbest te voorkomen. Een concentratiemeting ter plaatse van de losse stukken beplating op het dak wordt niet zinvol geacht. Aan de deuren in de kelder en de CV-ruimte en de poeren op de begane grond is

⁴ Asbestinventarisatie onderzoek Kerkstraat 1A te Westervoort; P1094.02; 1 oktober 2002

prioriteit 3 toegekend. De materialen vormen derhalve geen direct risico. Asbesthoudende materialen die niet worden verwijderd, dienen geregistreerd en gemarkeerd te worden om bewerking en of beschadiging in de toekomst te voorkomen.

Conclusie

Bij de sloopwerkzaamheden wordt rekening gehouden met het op een veilige manier verwijderen van asbest(houdende materialen).

3.1.4 Geluid

Wettelijk kader (Wet geluidhinder en gemeentelijk geluidbeleid)

Wet geluidhinder

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare waarde. Dit is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten. Voor de vaststelling van een geluidbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare waarde (met de maximale waarde als plafond) kan het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen.

Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek⁵ te verrichten naar de geluidsbelasting.

Gemeentelijk geluidbeleid

Bij besluit van 10 december 2007 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk geluidbeleid vastgesteld. Dit beleid omvat een aantal nota's:

- a. Een algemene nota: Het geluidbeleidsplan;
- b. De nota bedrijven en geluid;
- c. De nota hogere grenswaarden;
- d. De nota's bouwlawaai en evenementen en geluid.

Voor dit project is met name de nota genoemd onder c. van belang. Deze geeft het kader (criteria) en de (gebiedsgerichte) ambities aan waarbinnen hogere grenswaarden vastgesteld kunnen worden. De bouwlocatie ligt in het centrum van de gemeente. Dat heeft als gevolg van de diverse uitbreidingsplannen een enigszins verstedelijkt karakter gekregen.

Onderzoek

In het akoestisch onderzoek worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Kerkstraat, het Dorpsplein en het spoortraject 237 (Arnhem-Zevenaar). Daarnaast is de 30 km-weg de Schoolstraat meegenomen in de cumulatie van de geluidsbelasting. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor alle woningen als gevolg van de geluidbelasting van minimaal één (spoor)weg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

⁵ Het Forumgebouw, Kerkstraat 1A te Westervoort, akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai; 10 april 2012; Alcedo; 2013731.R01.V01

De maximaal toelaatbare grenswaarden conform de Wet geluidhinder worden niet overschreden. De bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid voor wegverkeerslawaaï wordt wel overschreden. Deze overschrijding treedt ten gevolge van de Kerkstraat op ter plaatse van de woningen 4, 5, 11 en 12 en ten gevolge van het Dorpsplein ter plaatse van de woningen 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 en 15.

In situaties waarin nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron [de (spoor)weg] of in het overdrachtsgebied (tussen bron en ontvanger).

Voor wat betreft de vermindering van het wegverkeerslawaaï kan gedacht worden aan vervanging van het wegdek door stil asfalt en/of het toepassen van schermen.

Vervanging van het wegdek brengt hoge (onderhouds)kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de weg.

Het plaatsen van schermen in deze situatie is uit stedenbouwkundig, verkeerskundig en architectonisch oogpunt niet wenselijk en zou bovendien ernstig afbreuk doen aan het omgevingsbeeld. Schermen zullen bovendien zeer hoog moeten zijn om ter hoogte van de appartementen op de drie verdiepingen effect te kunnen hebben. Ruimte om dergelijke forse schermen te plaatsen is overigens absoluut niet aanwezig.

Zowel voor de nabij gelegen in 2010 gebouwde basisschool als de eerder gebouwde woningen aan de overzijde (gebouw 'de Diligence') zijn ook hogere grenswaarden vastgesteld.

Voor wat betreft vermindering van het railverkeerslawaaï kan gedacht worden aan verbetering van het spoor en/of het toepassen van schermen. Verbetering van het spoor en/of het plaatsen van schermen naast het spoor brengt hoge kosten met zich mee en de initiatiefnemer heeft geen zeggenschap over de spoorlijn. Bovendien is hier recent het station gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande bestaat het voornemen om een hogere grenswaarden vast te stellen voor de beoordelingspunten waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. In het onderzoek is voor iedere woning per (spoor)weg aangegeven welke hogere grenswaarden vastgesteld dienen te worden.

Voor de maatschappelijke functie op de begane grondlaag is nog geen invulling/bestemming bekend.

Op grond van art. 1.2 van het Besluit geluidhinder is als 'ander geluidsgevoelig gebouw' - voor zover dat hier als een toegelaten functie relevant en realiseerbaar en qua omvang van het deel van het gebouw ook mogelijk - alleen een kinderdagverblijf aangewezen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits voor de woningen in het complex een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.

3.1.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond de locatie. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft.

Gemeentelijk beleid

In zijn vergadering van 30 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Deze visie is in samenwerking met de Milieusamenwerking Regio Arnhem (MRA) tot stand gebracht. Doel van de visie is duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente aanwezig zijn en hoe er met deze en met toekomstige risico's om moet worden gegaan. Daartoe zijn in de visie een risicobeeld van de gemeente met een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief geschetst alsmede is een aantal beleidsuitspraken over de verschillende risicofactoren (bijv. vervoer van gevaarlijke stoffen, buisleidingen, bedrijven) opgenomen.

In het EV-beleid zijn drie gebiedstypen opgenomen:

- woongebieden
- bedrijventerreinen
- het buitengebied

De bouwlocatie valt onder het eerste gebiedstype.

Plaatsgebonden- en groepsrisico

Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval (bijv. met een trein of met gevaarlijke stoffen), als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of een transportas bevindt.

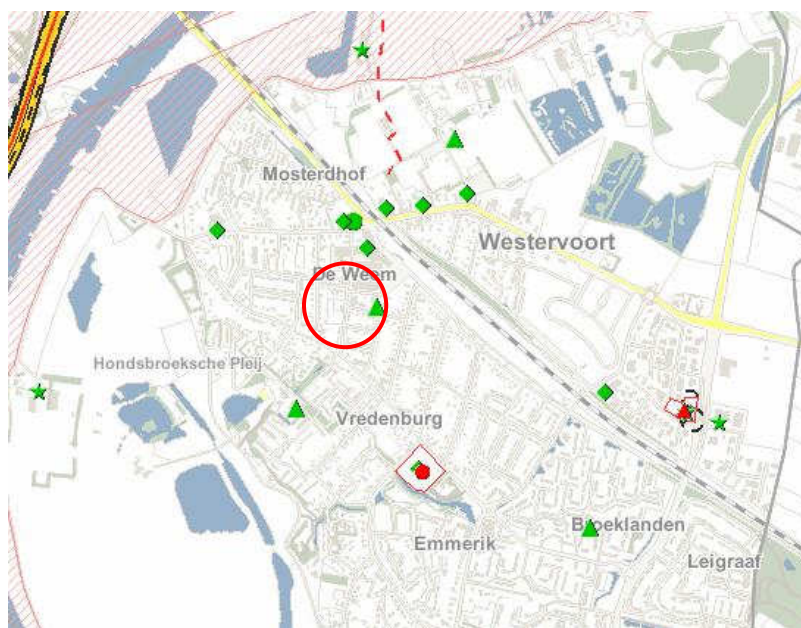
Voor het PR geldt als grenswaarde dat de kans dat dit gebeurt niet groter mag zijn dan eens in het miljoen jaar (10^{-6} per jaar).

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt weergegeven in de vorm van een grafiek met het aantal personen op de horizontale as en de cumulatieve kans op overlijden op de verticale as.

Voor het GR geldt een oriënterende waarde: de kans dat een groep van tien personen overlijdt, mag niet groter zijn dan 10^{-4} per jaar, een groep van 100 personen 10^{-6} per jaar, een groep van 1.000 personen 10^{-8} per jaar enz.

Onderzoek

Woningen en, afhankelijk van de uiteindelijke invulling, een maatschappelijke ruimte zijn (beperkt) kwetsbare objecten. Om vast te stellen of er sprake is van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in de omgeving is gebruik gemaakt van de website www.risicokaart.nl.



Uitsnede risicokaart.nl (plangebied in de rode cirkel)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi inrichtingen (bedrijven genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen) gelegen. Wel is er in een tegenover het plangebied gelegen (winkel)pand (Kerkstraat 28) een vuurwerkkluis aanwezig. Echter voor vuurwerkkluizen tot 10.000 kg is de afstand 8 meter (bijlage 3, B Veiligheidsafstanden, 1.2a consumentenvuurwerk). De kluis is niet geschikt voor meer dan 10.000 kg vuurwerk en de afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 8 meter. Er hoeven dus geen extra maatregelen te worden genomen ten aanzien van deze kluis.

Ten noorden van het plangebied loopt de spoorlijn Arnhem-Zevenaar. De toetsingsafstand van dit tracé bedraagt 200 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied, waardoor een nadere toetsing van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor niet noodzakelijk is.

De hoge druk aardgasleiding ten noorden van het plangebied ligt op een afstand van circa 330 meter. Het invloedsgebied van deze leiding reikt echter niet tot het plangebied. Ook hiervoor kan een nadere toetsing achterwege blijven.

Door de afwezigheid van risicovolle installaties en transport van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving hoeft er geen berekening van het plaatsgebonden- of groepsrisico te worden gemaakt.

Conclusie

Het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten op deze locatie levert geen problemen op in het kader van het aspect externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.6 Luchtkwaliteit Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent

luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland uitstel verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de praktijk betekent dit de grenswaarde voor stikstofdioxide tot 2015 is verhoogd van 40 µg/m³ naar 60 µg/m³.

Het NSL is een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering kan leiden. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Resultaten NIBM-toets

Door de realisatie van het plan neemt het aantal woningen in het plangebied toe met 18 appartementen.

In de huidige situatie biedt de bestemming de mogelijkheid om er een kantoor etc. met ruimten op twee verdiepingen te vestigen. Tot voor ongeveer 10 jaar terug was hier de Rabobank gevestigd. In de toekomst kan zich een maatschappelijke functie vestigen op de begane grond. Het oppervlak dat beschikbaar is voor kantoor e.d. neemt door de nieuwe ontwikkeling dus sterk (met een volledige bouwlaag) af.

Het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat een kwantitatieve uitwerking voor woningen. Op basis van dit besluit is bij een woningbouwplan met minder dan 1.500 woningen sprake is van een project, welke "Niet In Betekende Mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" kan worden geconcludeerd dat door projecten die NIBM zijn, de luchtkwaliteit met maximaal 1,2 µg/m³ verslechtert.

Bij plannen die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk.

Conclusie NIBM-toets

Aangezien de enige toename in het plangebied - gezien ten opzichte van de nu geldende situatie - bestaat uit de realisatie van 18 appartementen moet worden geconcludeerd dat het plan “niet in betekenende mate”(NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit

Toets grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool⁶ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2011 en 2020. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie grenswaarden

Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties voor fijn stof (PM₁₀) maximaal 25,7 µg/m³ en stikstofdioxide (NO₂) maximaal 30,0 µg/m³ in 2011 bedragen langs de Brugweg en de Dorpstraat. Het plangebied ligt op de hoek van de rustigere Schoolstraat-Kerkstraat, langs deze wegen zullen de concentraties fijn stof en stikstofdioxide lager zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden van 40 µg/m³. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

⁶ <http://viewer2010.nsl-monitoring.nl/>

3.1.7 Bezinning

Realisatie van de nieuwbouw kan gevolgen hebben voor de bezonningssituatie van een aantal van de omliggende gebouwen. In verband hiermede heeft de initiatiefnemer een studie (bezonningsdiagram of schaduwberekening) uit laten voeren (oktober 2012).

Daarbij moet wel in gedachten worden gehouden dat het geldende bestemmingsplan over het gehele bouwvlak een bouwhoogte toestaat van 7,00 meter, welke bouwmassa en hoogte hierop ook al van invloed kunnen zijn. Een gebouw met die hoogte over het gehele vlak is nu namelijk niet aanwezig.

3.2 Ecologie

3.2.1 Wettelijk kader

In het kader van ruimtelijke plannen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die geeft. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op gebieden die zijn aangewezen in de Natuurbeschermingswet 1998 zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000-gebieden). Om vast te stellen of er sprake is van een dergelijke situatie is een quick scan flora en fauna⁷ uitgevoerd.

3.2.2 Quick scan flora en fauna

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen, waarna nieuwbouw zal worden gerealiseerd. De (schaarse) beplanting in de vorm van een paar bomen en wat opgaand groen, die langs de bebouwing op de onderzoekslocatie staat, zal worden verwijderd. Deze beplanting heeft geen waarde die er toe zou moeten leiden dat deze gespaard moet blijven, hetgeen overigens ook niet mogelijk zal zijn gelet op het bouwplan.

Veldbezoek

Tijdens het veldbezoek zijn de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving, onderzocht. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat. De beplanting op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels als merel en houtduif. Vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond zijn beschermd, zijn niet te verwachten. De bebouwing is potentieel geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis wegens de aanwezigheid van open stootvoegen die toegang bieden tot de spouwruimte. In de tuin kunnen incidenteel soorten als gewone pad, bruine kikker en egel voorkomen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikte habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Gebiedsbescherming

⁷ Quickscan flora en fauna Kerkstraat 1A te Westervoort in de gemeente Westervoort; 29 maart 2012, Econsultancy.nl; 12025q7

Door de afstand tot de EHS en de tussengelegen bebouwing zal deze niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Effectenbeoordeling

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels.

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Voor de zekerheid kan de vijver (binnentuin) worden leeggepompt en kunnen de aanwezige soorten worden verplaatst naar een plek buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Inheemse vissen kunnen worden verplaatst, voor uitheemse soorten als goudvis, is dat niet toegestaan.

Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat vleermuizen en steenmarters gebruik maken van de bebouwing op de onderzoekslocatie. Door het uitvoeren van een nader onderzoek binnen het geschikte seizoen kan dit worden vastgesteld. Indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat zich op de onderzoekslocatie een vaste rust- of verblijfplaats van vleermuizen of steenmarter bevindt, treden er door de voorgenomen sloop mogelijk overtredingen op van de Flora- en faunawet.

Ontheffing van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn. Een ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zullen de eventueel aanwezige rust- of verblijfplaatsen behouden moeten blijven.

In navolging van de nieuwbouw van de basisschool de Brug is het de bedoeling dat bij dit project in een of meer gevels ook enkele nestkasten voor gierzwaluwen aan worden gebracht.

3.2.3 Conclusie

Om vast te kunnen stellen of vleermuizen en steenmarters gebruik maken van de bebouwing op de onderzoekslocatie dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd.

3.3 Water

3.3.1 Wettelijk kader

Omdat sprake is van een puur lokaal bouwproject is in dit geval afgezien van het geven van een beschrijving van zowel het Rijks als het provinciale waterbeleid. Van belang zijn het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel en de watertoets.

Beleid Waterschap Rijn en IJssel

Het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het beleid voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak zij deze wil bereiken. De maatregelen die in de planperiode uitgevoerd gaan worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

Drie elementen aan dit waterbeheerplan zijn nieuw in vergelijking met vorige plannen:

- een aanzienlijk deel van het plan is een gezamenlijke product van de vijf waterschappen in het stroomgebied Rijn - Oost. Dit betreft de positionering van het waterschap in de samenleving en de hoofdlijnen van het beleid;
- het plan bevat de uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn Water voor het beheergebied van het waterschap, als uitkomst van een intensief overlegtraject van de afgelopen jaren met de collega-waterschappen in het stroomgebied Rijn - Oost, de provincies, het rijk en de naburige Duitse waterbeheerders;
- het plan bevat een Duitse samenvatting en een vergelijkende analyse van de waterkwaliteit in de grensbeken.

Samenvattend werkt Waterschap Rijn en IJssel in de planperiode aan:

- Veiligheid: zoals het uitvoeren van verbeteringswerken aan de primaire en regionale waterkeringen, op basis van de toetsingen van deze keringen aan de geldende veiligheidsnormen.
- Watersysteembeheer: zoals het werken aan de verbetering van de stroomgebieden van de 35 waterlichamen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn aangewezen. Voor elk waterlichaam is het gewenst ecologisch potentieel (GEP) bepaald, op basis van een bijbehorend hoog, midden of laag ambitieniveau.
- Waterketenbeheer: waaronder onder andere verstaan wordt het samenwerken met gemeenten aan de verbetering van waterkwaliteit in stedelijke gebieden, door uitvoeren van maatregelen in combinatie met verbeteringen in het rioolstelsel (overstorten);
- Uitvoering: zoals het sterker inzetten op projectmatig en programmatisch werken, waarbij voldoende tijd voor de 'voorbereiding van de uitvoering' is geraamd.

3.3.2 Toetsing (de Watertoets)

Herbouw op de locatie zorgt voor een minimale toename van het verhard oppervlak. Deze toename blijft ruim onder de compensatiegrens gesteld door het Waterschap.

In de Schoolstraat ligt een gescheiden rioleringsstelsel, in de Kerkstraat en bij het Dorpsplein ligt een gemengd stelsel. Qua verharding liggen in de Schoolstraat klinkers en in de Kerkstraat en in het Dorpsplein ligt asfalt. De afvoer van het vuile water wordt dan ook aangesloten op de riolering in Schoolstraat. Het regenwater (van het dak/verhard oppervlak) wordt afgekoppeld en naar de watergang aan de Vredenburgstraat gebracht. In het kader van de watertoets wordt hierover met het waterschap apart overleg gepleegd (4.2 Vooroverleg).

3.3.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als ontsluiting en bereikbaarheid, parkeren en verkeersveiligheid.

3.4.1 Verkeersplan gemeente Westervoort

Op 2 februari 2009 heeft de gemeenteraad het verkeersplan Westervoort (deel I Beleid) vastgesteld. Ter uitvoering daarvan is een uitwerkingsplan (Deel II Maatregelenpakket) opgesteld dat de gemeenteraad op 30 mei 2011 heeft vastgesteld.

De verkeerskundige visie voor Westervoort is - naast gesignaleerde knelpunten - geconcentreerd op twee aandachtspunten. Enerzijds mogen het aandeel en de hoeveelheid doorgaand regionaal verkeer door Westervoort niet verder toenemen en moet de verkeerssituatie in en rond het centrum worden verbeterd. Anderzijds krijgt de veiligheid van fietsers en voetgangers prioriteit.

Van belang voor de ontwikkeling van de Forumlocatie in deze plannen is dat:

- het huidige gebruik van het Dorpsplein kan veranderen;
- het centrum goed bereikbaar moet zijn voor langzaam verkeer;
- er gestreefd wordt naar het ontmengen van kort en lang parkeren in het centrum.

In 2011 is het station gerealiseerd. Aansluitend zijn in de directe nabijheid van het station (langs de Zdl. Parallelweg, achter het zalencentrum Maxim) nieuwe parkeervoorzieningen aangelegd. Voor delen van het centrum is in 2011 een blauwe zone ingevoerd. Ontmenging van kort en lang parkeren heeft hiermee zijn beslag gekregen. Evaluatie van de invoering van de blauwe zone vindt binnenkort plaats.

De busroute loopt nu door de Kerkstraat richting Brugweg. Dit wordt gewijzigd naar het Dorpsplein zodat de bus voor het station kan stoppen. Om dit mogelijk te maken en twee bussen elkaar hier kunnen passeren, wordt de verkeerssituatie voor het Forumgebouw en het gebouw de Diligence iets aangepast. Dit heeft overigens geen gevolgen voor het bouwplan.

3.4.2 Onderzoek verkeersaantrekkende werking

Om inzicht te krijgen in de bereikbaarheid is onderzocht welke de huidige verkeersstromen rondom het huidige gebouw zijn en wat het nieuw te bouwen gebouw aan extra verkeer aantrekt.

Het realiseren van de woningen trekt extra verkeer aan. Berekend is wat hiervan de verkeersaantrekkende werking is. Daarnaast is een vergelijking gemaakt tussen de verkeersaantrekkende werking op grond van de mogelijkheden in de huidige situatie en die van na de realisatie van het plan: het gebruik van enkel de begane grondlaag voor een maatschappelijke functie.

Het gebouw wordt op dezelfde locatie gerealiseerd als het huidige gebouw. De belangrijkste ingreep in de bebouwing, die leidt tot een verandering in de verkeerssituatie, is de nieuwe toegang die moet worden gerealiseerd in verband met de ondergrondse parkeergarage voor de 18 appartementen. Deze toegang komt aan de Schoolstraat. Dit is een 30 k/uur straat in een verblijfsgebied die het extra verkeer zonder problemen moet kunnen verwerken. De intensiteit op deze straat bedraagt volgens tabel 4. op blz. 7 van het akoestisch onderzoek 1.922 motorvoertuigen per etmaal (mvt/e).

Tot aan het begin van deze eeuw was in het pand een Rabobank gevestigd. Het Forumgebouw beslaat niet het volgens het bestemmingsplan toegestane bouwvolume (twee bouwlagen tot 7,00 meter hoogte over de volledige oppervlakte). De huidige bestemming laat over beide lagen een kantoorfunctie etc. toe. Na de realisatie van het bouwplan keert alleen op de begane grond een (daarmee in beginsel gelijk te stellen) maatschappelijke functie terug.

De verkeersaantrekkende werking van een bank (of van een kantoorfunctie etc. in het algemeen) op basis van de huidige bouwmogelijkheden (twee lagen over het gehele bouwvlak) zal groter zijn dan, althans zal op zijn minst gelijk te stellen zijn met, de verkeersaantrekkende werking van een maatschappelijke functie, die zich nog maar tot één bouwlaag beperkt.

Reëel is daarom dat voor de berekening van de toename van de verkeersaantrekkende werking (= de planbijdrage) als uitgangspunt wordt genomen dat deze planbijdrage feitelijk alleen wordt veroorzaakt door de toevoeging met 18 appartementen. Omdat één laag met een maatschappelijke functie verdwijnt zou ook nog een correctie mogen worden toegepast.

Toename van de verkeersintensiteiten

De verkeersaantrekkende werking van de 18 appartementen is ingeschat met behulp van de rekentool 'Verkeersgeneratie' van het CROW. De voertuig- en periodeverdeling zijn bepaald aan de hand van kengetallen van CROW. Hierbij wordt rekening gehouden met het woonmilieu: "Centrum-dorps" en is er gerekend met 18 appartementen met garage. De verkeersaantrekkende werking van de 18 appartementen bedraagt 120 motorvoertuigen per etmaal (mvt/e). Dat zijn gemiddeld vijf motorvoertuigen per uur.

De bestaande infrastructuur en de huidige verkeerintensiteiten op de omliggende wegen (volgens tabel 4. op blz. 7 van het akoestisch onderzoek) zijn zodanig, dat deze toename aan verkeer van 120 mvt/e of gemiddeld vijf per uur niet zal leiden tot onaanvaardbare situaties op het omliggende wegennet.

Hierna is een inschatting gemaakt van de verdeling van deze planbijdrage over de wegen in de directe omgeving van de bouwlocatie.

De parkeerkelder komt uit op de Schoolstraat. Logisch gevolg is dat de gehele planbijdrage zijn weg zoekt over (een gedeelte van) deze straat, hetzij in de

richting van de Kerkstraat dan wel in de richting van de Vredenburgstraat. Dit betekent dat de verkeersintensiteit op deze straat door het plan en ter plaatse van het gebouw met 120 mvt/e toeneemt.

Uit de verkeersgegevens uit het akoestisch onderzoek⁸ blijkt dat etmaal-intensiteiten van het verkeer op de Kerkstraat en het Dorpsplein ongeveer gelijk zijn.

Daarom is te verwachten dat de planbijdrage op de Kerkstraat nagenoeg vergelijkbaar zal zijn met die op het Dorpsplein.

Dat houdt ook verband met het feit dat de in- en uitrit van de parkeergarage het dichtst in de buurt van de Kerkstraat (Dorpsplein) ligt. Niettemin zal een aantal automobilisten er voor kiezen om de route in de richting van de Vredenburgstraat (Zdl. Parallelweg) te zoeken.

In het akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai staan de verkeersgegevens voor de omliggende wegen (Dorpsplein, Kerkstraat en Schoolstraat) voor het maatgevende jaar 2011. Deze verkeersgegevens zijn afkomstig van de gemeente Westervoort. Volgens de huidige inzichten en op basis van het vastgestelde Verkeersplan is het nog steeds de bedoeling om de Kerkstraat en het Dorpsplein qua intensiteiten op termijn af te waarderen. Hierdoor wordt de verkeersintensiteit op deze twee wegen minder groot. Echter, mocht dat om redenen toch geen doorgang (kunnen) vinden, dan is de capaciteit van de omliggende wegen (Kerkstraat/Dorpsplein) nog steeds ruim voldoende om de relatief beperkte toename van het verkeer te kunnen verwerken.

Conclusie

Door de ontwikkeling van het bouwplan neemt de verkeersintensiteit op het omliggende wegennet toe. Deze toename aan verkeer is echter niet dusdanig groot dat de afwikkeling en de doorstroming op deze wegen in gevaar zouden komen door een capaciteitsgebrek van deze wegen.

3.4.3 Parkeren

Ten tijde van de aanwezigheid van de bank parkeerden de medewerkers en de klanten op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het gebouw. Voor het bankpersoneel waren in het verleden bovendien enkele parkeerplaatsen gereserveerd.

Het parkeren door de medewerkers en de bezoekers van de maatschappelijke functie op de begane grond zal in de toekomst ook plaats moeten vinden op de openbare parkeerplaatsen in de omgeving.

De parkeerbehoefte van een bank (of van een kantoorfunctie etc. in het algemeen) op basis van de huidige bouwmogelijkheden (twee lagen over het gehele bouwvlak) zal eveneens groter zijn dan, althans zal op zijn minst gelijk te stellen zijn met, de parkeerbehoefte van een maatschappelijke functie, die zich straks over nog maar één bouwlaag uitstrekt. Daarom is geen substantiële toename van dan wel wijziging in de parkeerdruk te verwachten met betrekking tot het invullen van deze functie.

⁸ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai Het Forumgebouw, Kerkstraat 1A te Westervoort, uitgevoerd door Alcedo, rapportnummer: 20123731.R01.V01, d.d. 10 april 2012.

In de Schoolstraat liggen naast het Forumgebouw een aantal haaks gesitueerde parkeerplaatsen. De aanleg van de parkeerkelder met hellingbaan/toegang heeft tot gevolg dat hier wel enkele parkeerplaatsen zullen komen te vervallen. Als de toegang uitkomt tussen of naast op die plaatsen geparkeerde auto's dan zal hier in verband met de verkeersveiligheid wel een voorziening (uitritconstructie etc.) gerealiseerd moeten worden.

Op het achter het bestaande gebouw gelegen terreintje - waar de parkeergarage van het gebouw 'de IJsselhoeve' uitmondt - liggen ook parkeerplaatsen. Een aantal daarvan is door middel van een zakelijk recht en via een beugel gereserveerd voor bewoners van woningen in het gebouw de Diligence'.

Voor de bewoners van de appartementen worden in de parkeergarage 18 parkeerplaatsen gerealiseerd (één per woning). Op basis van de CROW-publicatie: Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernorming (d.d. september 2008) is per woning (woning goedkoop in matig stedelijk gebied in het centrum) echter 1,2 tot 1,3 parkeerplaats nodig. Hiervan is 0,3 parkeerplaats nodig voor bezoekers. In totaal zijn op grond van het bouwplan dus zes extra parkeerplaatsen nodig.

Met de komst van het station is het aantal parkeerplaatsen in en rondom het centrum sterk opgewaardeerd (achter het Zalencentrum Maxim met 49 plaatsen en langs de Zdl. Parallelweg met 69 plaatsen; deze laatste zijn in de toekomst uit te breiden tot 120 plaatsen).

De benodigde extra parkeerplaatsen als gevolg van het bouwplan kunnen gevonden worden in de openbare ruimte. In het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig.

Het is daarom ook niet te verwachten dat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat, zowel in verband met de nieuwe ontwikkeling als het vervallen van enkele parkeerplaatsen..

3.4.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige en onaanvaardbare gevolgen heeft voor de verkeerskundige situatie, de bereikbaarheid en de parkeerbehoefte en -druk.

3.5 Archeologie

3.5.1 Wettelijk kader

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze maakt onderdeel uit van de Monumentenwet 1988. De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten is ook geregeld in deze wet.

Gemeentelijk beleid.

In voorbereiding is een ontwerp van een bestemmingsplan Archeologie (paraplu bestemmingsplan). Dit plan ligt momenteel ter inzage. Het plan vormt een toekomstig toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het geldende gemeentelijk beleid wordt nu gevormd door de archeologische beleidsadvieskaart. Deze kaart - te vinden op de gemeentelijke website - is door de gemeenteraad op 12 december 2011 vastgesteld.

3.5.2 Onderzoek

Op de gemeentelijke beleidsadvieskaart ligt het plangebied in beleidszone 2, wat inhoudt dat bij een bodemverstoring dieper dan 0,40 m en groter dan 200 m² vroegtijdig archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. In het kader daarvan is een archeologisch bureauonderzoek⁹ uitgevoerd.

Bureauonderzoek

In het plangebied worden oeverafzettingen van de IJssel verwacht met in de ondergrond komafzettingen van de (Neder)Rijn op pleistoceen rivierduinzand. Het Pleistocene oppervlak wordt vanaf 1,7-1,8 m beneden maaiveld verwacht. In de oeverafzettingen van de IJssel zullen ooivaaggronden of poldervaaggronden zijn ontwikkeld. Ter plaatse van de huidige bebouwing zal de bodem tot op zekere diepte zijn verstoord. In de noordelijke helft van het plangebied is de bodem tot op grote diepte verstoord, vanwege de kelder die is ingegraven tot ca. 2,5 m beneden maaiveld.

Het voormalige bankgebouw is daar sedert de jaren zestig van de vorige eeuw aanwezig (bouwvergunning van 1 juni 1967).

Resultaten

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden geen archeologische vindplaatsen in het plangebied verwacht. Voor alle archeologische perioden geldt een lage archeologische verwachting. Aangezien in het plangebied geen archeologische waarden worden verwacht, vormen de geplande graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief. Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst BV een vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Advies

Het uitgevoerde archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de minister gemeld te worden.

3.5.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁹ Bureauonderzoek Kerkstraat 1A te Westervoort; 06-04-2012; Archeodienst BV; 1877-2900

3.6 Economische uitvoerbaarheid

3.6.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

3.6.2 Gemeentelijke kosten; exploitatieplan

Het Forumgebouw is in maart 2003 door de gemeente aangekocht. Voor de aankoop heeft de gemeenteraad destijds een krediet beschikbaar gesteld van € 840.000,00.

Als gevolg van jarenlange leegstand en onverhuurbaarheid (structureel) heeft zich een rentelastenontwikkeling voorgedaan. Deze (financierings)lasten noodzaken er toe om het gebouw af te stoten en te kiezen voor een herontwikkeling. Zowel in de NRU (2007) als in het raadsvoorstel tot vaststelling van de centrumvisie (2009) wordt hier al melding van gemaakt. Acceptatie van een bepaald tekort is daarmee onontkoombaar geworden. De economische omstandigheden als ook de situatie op de kantorenmarkt zijn er nu immers niet meer naar dat verwacht mag worden dat over deze aankoopsom, vermeerderd met de rentelasten, met een marktpartij overeenstemming verkregen wordt. N.B.: Volgens een recente publicatie (NVM, augustus 2012) staat op dit moment ongeveer 15,4 % van de kantorenvoorraad te koop of te huur.

Voor de herontwikkeling en exploitatie komen hier bovenop dan ook nog de sloop en -bouwkosten, vermeerderd met de verplicht te verhalen plankosten. In dat opzicht spelen zowel de boekwaarde van het gebouw als het voorkomen dat nog meer gemeenschapsgeld op die manier wegvloeit zonder meer een rol. Verdere leegstand leidt onder deze omstandigheden immers tot toenemend renteverlies. Bovendien komt dat de (onderhouds)toestand van het gebouw niet ten goede, hetgeen weer van invloed is op de eventuele verhuur- en gebruiksmogelijkheden.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan of in verband met een besluit over een afwijking van een bestemmingsplan op basis van een ruimtelijke onderbouwing (omgevingsvergunning), een exploitatieplan op en vast te stellen. Hiervan kan worden afgezien in het geval dat het verhaal van kosten 'anderszins verzekerd is'.

Met de initiatiefnemer is in mei/juni 2011 overeenstemming bereikt over de aankoop van het gebouw (koop- en realisatieovereenkomst). In 2012 is hierop een aanvulling gedaan.

In de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst worden alle plankosten (kosten wegens planschade, het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de planonderzoeken etc.) bij deze neergelegd. Dit is in overeenstemming met hetgeen bepaald is in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (onderdeel grondexploitatie). Het

project voldoet aan één van de daarvoor aangewezen bouwplannen: *de bouw van een of meer woningen*.

In verband met het te nemen besluit over de omgevingsvergunning (verklaring van geen bedenkingen) voor dit herontwikkelingsproject, zal de gemeenteraad dan ook expliciet moeten besluiten dat hiervoor geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Dit omdat het verplichte kostenverhaal anderszins - door middel van een vooraf (anterieur) te sluiten overeenkomst met de ontwikkelaar - verzekerd is. De zakelijke inhoud van deze overeenkomst wordt op grond van artikel 6:24 van de Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt.

Een deel van de niet terug te winnen kosten is gedekt via een ISV-subsidie (brief van gedeputeerde staten van Gelderland van 5 juli 2011). Het restant wordt na het moment, waarop de notariële akte van levering van de grond en het gebouw voor de notaris gepasseerd is, ineens als een te nemen verlies afgeboekt en gedekt uit de bijdrage Versnelling Woningbouw (Stadsregio Arnhem - Nijmegen) op basis van de bij deze regeling behorende verordening.

De bevoegdheid om het besluit over het niet vaststellen van een exploitatieplan te nemen kan overigens gedelegeerd worden aan het college van burgemeester en wethouders, dat bevoegd is om de omgevingsvergunning te verlenen. In dat geval maakt het besluit over de omgevingsvergunning gelijktijdig melding van het niet vaststellen van zo'n exploitatieplan.

In het raadsvoorstel van 30 mei 2011 (Herontwikkeling Forumgebouw) is overigens al ingegaan op de financiële gevolgen van het plan.

De begeleiding van de planologische procedure is verder door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbare gebied niet aan de orde.

Voor de gemeente Westervoort zijn er derhalve geen kosten verbonden aan het voorbereiden en uitvoeren van dit project. Het project wordt bovendien voor wat betreft de verkoopbaarheid van de woningen en invulling van de maatschappelijke functie voor risico van de initiatiefnemer gerealiseerd.

3.6.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond en is verzekerd.

4 Procedure

4.1 Verklaring van geen bedenkingen; samenloop van procedures en indienen van zienswijzen

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Als een gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het te nemen besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, dan kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3 van de Wabo voor een planologisch strijdig project toch medewerking worden verleend en daarmee worden afgeweken van het bestemmingsplan, om vervolgens een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Alvorens daartoe over te kunnen gaan bepalen artikel 2.27, lid 1 van de Wabo en artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dat de omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is afgegeven.

De gemeenteraad is daartoe bevoegd. Hij kan deze verklaring slechts weigeren in ‘het belang van een goede ruimtelijke ordening’.

Deze onderbouwing motiveert dat van zo’n weigerings situatie geen sprake is.

Aan de gemeenteraad wordt daarom het voorstel gedaan om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven om deze vervolgens in procedure te brengen. Na afloop van de zienswijzentermijn beslist de gemeenteraad over het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Samenloop van procedures; indienen van zienswijzen

Om het project uiteindelijk te kunnen realiseren zijn de volgende procedures etc. nodig:

- a. die met betrekking tot (het ontwerp van) de verklaring van geen bedenkingen;
- b. die ten aanzien van (het ontwerpbesluit over) de aanvraag om een omgevingsvergunning;
- c. die met betrekking tot de vaststelling van hogere grenswaarden op grond van de Wet en het Besluit geluidhinder.

Tervisielegging van de stukken en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen met betrekking tot al deze procedure vindt, ondanks het ontbreken van een wettelijke grondslag, toch gelijktijdig plaats.

Het besluit over de vaststelling van hogere grenswaarden moet echter wel vòòr het besluit over de omgevingsvergunning genomen zijn.

Zienswijzen kunnen ingediend worden door ‘een ieder’ (onderdelen a. en b.) en door ‘belanghebbenden’ (ad c.), tenzij bepaald is dat ook hiervoor ‘een ieder’ geldt.

In deze paragraaf of in een aparte bijlage wordt ingegaan op de naar aanleiding van de ter inzage legging van deze ontwerpbesluiten ingediende zienswijzen.

Een afgegeven vvgb maakt integraal onderdeel uit van het besluit over de aanvraag om een omgevingsvergunning. Hiertegen staat dus geen aparte procedure meer open.

Tegen de omgevingsvergunning zelf staat straks geen bezwaar maar rechtstreeks beroep open op de Rechtbank gevolgd door hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Apart kan een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Tegen het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden staat rechtstreeks beroep open op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met eveneens de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te vragen.

4.2 Vooroverleg en inspraak

De Wet en het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht schrijven geen vooroverleg voor (zoals bij voorontwerp bestemmingsplannen wel het geval is).

Toch is er voor gekozen om bepaalde instanties om een reactie te vragen over het bouwplan/ontwerpbesluit. Het gaat om:

- a. Het Waterschap Rijn en IJssel. Postbus 148, 700 AC Doetinchem (in verband met de watertoets);
- b. De Winkeliersvereniging De Wyborgh, p/a de heer A. Baan, Dorpsplein 94 6931CZ Westervoort;
- c. Enkele nutsbedrijven in verband met de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen rondom het complex.

In deze paragraaf of in een aparte bijlage worden deze reacties op de aanvraag om een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing etc. en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Volgens de door gedeputeerde staten van Gelderland vastgestelde WRO-agenda (brief GS van Gelderland d.d. 5 juni 2008, nr. 2008-008347) is in dit geval sprake van een lokaal belang zonder provinciale verantwoordelijkheid, belangen of activiteiten. Planbegeleiding en vooroverleg zijn in dit geval dan ook niet nodig.

Evenmin spelen rijksbelangen hier een rol.

Voor dit project bestaat geen formeel wettelijke basis voor het verlenen van inspraak. De gemeentelijke inspraakverordening (art. 150 van de Gemeentewet) schrijft echter voor dat inspraak 'in beginsel mogelijk is op alle onderwerpen van gemeentelijk beleid'. Daartoe wordt per onderwerp (beleidsvoornemen) een inspraakprocedure vastgesteld.

Op 13 april 2011 is een informatieavond gehouden over het project. Mede naar aanleiding van het raadsbesluit van 30 mei 2011 is een inspraaktraject gevolgd, afgesloten met de vaststelling van een inspraakverslag (3 januari 2012). De inspraak heeft geleid tot enkele aanpassingen van het bouwplan.

Er bestaat geen aanleiding om een hernieuwde inspraakprocedure te volgen.

4.3 Bijlagen.

Onderstaande raadsvoorstellen en -besluiten zijn als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd:

- a. Vaststelling van de Nota van randvoorwaarden en uitgangspunten voor de op te stellen centrumvisie (10 december 2007);
- b. Vaststelling van de centrumvisie en het stedenbouwkundig programma van eisen voor de Forumlocatie (2 november 2009);
- c. Informatie over de herontwikkeling van de Forumlocatie (30 mei 2011)

Daarnaast maken onderstaande onderzoeken, die voor de aanvraag om een omgevingsvergunning en dit bouwplan opgesteld zijn en aan de uitvoering ten grondslag liggen, deel uit van deze onderbouwing.

- Rapport verkennend (asbest) bodemonderzoek en asbest-in-puin onderzoek Kerkstraat 1A te Westervoort; 12 april 2012; Kobessen Milieu B.V., P1977.01;
- Asbestinventarisatie onderzoek Kerkstraat 1A te Westervoort; P1094.02; 1 oktober 2002;
- Het Forumgebouw, Kerkstraat 1A te Westervoort, akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï; 10 april 2012; Alcedo; 2013731.R01.V01;
- Quicksan flora en fauna Kerkstraat 1A te Westervoort in de gemeente Westervoort; 29 maart 2012, Econsultancy.nl; 12025q7;
- Bureauonderzoek Kerkstraat 1A te Westervoort; 06-04-2012; Archeodienst BV; 1877-2900.
- Bezonningsonderzoek (oktober 2012)

Het verslag van de inspraakprocedure van 3 januari 2012 is ook als bijlage opgenomen.

4.4 Informatie over de praktische uitvoering van het bouwplan

Inleiding

Deze paragraaf dient niet als afwegingskader of als onderbouwing voor het wel of niet kunnen verlenen van een omgevingsvergunning en een verklaring van geen bedenkingen. Hiertegen kunnen in verband met de beslissing om uiteindelijk wel of geen medewerking te verlenen aan dit project dan ook geen zienswijzen etc. ingediend worden, *tenzij* na de beslissing over het verlenen van medewerking straks weer aparte besluiten vereist zijn (bijv. een verkeersbesluit). Daartegen staan te zijner tijd weer aparte procedures open. Deze paragraaf is hier uitsluitend en alleen opgenomen met als doel om al zo veel en vroeg mogelijk praktische informatie te verschaffen over de (wijze van) uitvoering van het bouwplan en de consequenties daarvan voor de omgeving. Daarbij is hetgeen hierin beschreven is zeker niet uitputtend te noemen..

Tijdelijke vergunning

De Forumlocatie wordt omsloten door bestaande bebouwing (woningen, een school, een winkelcentrum) en voorzieningen (wegen, parkeervoorzieningen). Op de bouwlocatie zelf is geen ruimte voor bijvoorbeeld de opslag van (bouw)materialen, de gescheiden inzameling van afvalstoffen, het plaatsen van bouwketen of de inrichting als bouwterrein. Dat betekent dat voor de uitvoering van het sloop- en bouwproces hiervoor noodgedwongen tijdelijk ruimte elders gezocht moet worden: in de openbare ruimte. De ligging van de bouwlocatie heeft ook gevolgen voor het gehele bouwproces waaronder de aan- en afvoer van de (bouw)materialen, de inzet van bouwkranen of ander materieel, de stalling van voertuigen van de (onder)aannemer(s) etc.

Dit betekent dat voor het tijdelijk - voor de duur van het sloop- en bouwproces - kunnen en mogen gebruiken van gedeelten van de openbare ruimte (wegen, parkeerterreinen etc.) nog een tijdelijke omgevingsvergunning vereist is. De aanvraag daartoe doorloopt zo mogelijk gelijktijdig het proces met de aanvraag

omgevingsvergunning voor het gebouw, het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen en het ontwerp besluit op grond van de Wet geluidhinder. De initiatiefnemer heeft aangegeven te kunnen volstaan met een ruimte van ongeveer 200 - 300 m² direct gelegen rondom de bouwlocatie (parkeerplaatsen en gedeeltelijk trottoir), in te richten als bouwterrein, opslagplaats etc.. Al naar gelang de bouw vordert kunnen delen van het gebouw ook weer ingericht worden voor opslag.

Bouwkundige vooropnamen

Voor de aanvang van het bouwproces wordt door de initiatiefnemer een zgn. bouwkundige vooropname van een deel van de bebouwde omgeving gemaakt. Bouwkundige vooropnamen zijn foto's en begeleidende tekst van de bouwkundige staat van een woning of ander gebouw voorafgaand aan een groot onderhoudswerk of een bouwproject.

Herontwikkeling van de Forumlocatie maakt zo'n vooropname nodig in verband met de beoordeling van een mogelijke aansprakelijkstelling wegens schade, die gevolg zou kunnen zijn van het bouwproces. Bijvoorbeeld in de vorm van scheurvorming, verzakking etc. Vandaar dat het van belang is om kort voor de aanvang van het werk de bestaande situatie vast te leggen. Dit moet overigens niet verward worden met mogelijke schade als gevolg van het besluit zelf (planschade; 4.5.). De initiatiefnemer verstrekt opdracht aan een hierin gespecialiseerd bedrijf om een nader te bepalen aantal woningen e.d. in de omgeving van de Forumlocatie te laten onderzoeken.

De opnamen en het schriftelijk rapport van de onderzochte bebouwing worden door een notaris gewaarmerkt en aan de gemeente Westervoort voorgelegd. Het gewaarmerkte rapport van bevindingen is straks voor betrokken bewoners en/of eigenaren desgewenst ter inzage.

Overige aspecten

Uitgangspunt is dat er op de bouwlocatie niet wordt geheid maar dat de palen worden geschroefd. Voor het ontgraven van de bouwput en het maken van de parkeerkerker zal zeer waarschijnlijk een bronnering nodig zijn in verband met het onttrekken van grondwater. Hiervoor is een vergunning van/melding aan het Waterschap Rijn en IJssel nodig.

Verder moet onder meer aandacht worden besteed aan:

- a. De route van het bouwverkeer in verband met het gebruik van en de intensiteiten op het omliggende wegennet, waaronder ook de busroute, de bevoorrading van de winkels in het winkelcentrum, het halen en brengen van kinderen in verband met de nabij gelegen basisschool, de wekelijkse afvalinzameling etc.
- b. Tijdelijke fysieke- en verkeersmaatregelen (bijv. het tijdelijk af moeten zetten van een straat in verband met bijvoorbeeld de aanwezigheid van een bouwkraan of een langduriger afsluiting van een weggedeelte).

Voor het verwijderen van de op de locatie aanwezige beplanting is geen omgevingsvergunning (kappen) vereist.

4.5 Planschade

Een besluit over een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van een bestemmingsplan is vatbaar voor planschadeclaims. Overeenkomstig het

bepaalde in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening is de planschade contractueel neergelegd bij de initiatiefnemer. Met deze is als onderdeel van de koop- en realisatieovereenkomst een planschadeovereenkomst gesloten. De initiatiefnemer is geadviseerd om ook een planschaderisicoanalyse op te laten stellen.

Waardevermindering van nabij gelegen panden wordt beoordeeld via het proces van planschade. Bij de gemeente kan een claim worden ingediend (verzoek tegemoetkoming planschade) die behandeld wordt met inschakeling van een onafhankelijk adviseur. Dat leidt tot een bepaalde uitkomst met de mogelijkheden van bezwaar en beroep.

Indiening van de claim is mogelijk nadat het besluit, waarop de claim betrekking heeft, onherroepelijk is geworden. Er geldt een verjaringstermijn van vijf jaar.

De claim wordt behandeld via een procedure die voorgeschreven is in de planschadeverordening van de gemeente. Bij de behandeling van planschadeclaims moeten onder meer vragen beantwoord worden als:

1. welke planologische vergelijkingen (plandelen oud en nieuw) vormen daartoe de basis;
2. wie leidt schade en tot welke potentiële schadebedragen;
3. zijn er andere factoren die een rol spelen (bijv.: een tegemoetkoming is anderszins verzekerd, de objectieve voorzienbaarheid, het normaal maatschappelijk risico, de wettelijke 2 % aftrek).