

Inspiraaknota

Herontwikkeling Forumgebouw



Samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties over het ontwerp voor de herontwikkeling van het Forumgebouw aan de Kerkstraat 1A in Westervoort.

Inspraak geschiedt o.g.v. de inspraakverordening. Dit verslag bevat een samenvatting van (linkerkolom) en commentaar op (rechterkolom) de reacties. Het is geen letterlijke weergave van de reacties maar geeft de zakelijke inhoud weer. Dit wordt voorafgegaan door een algemene inleiding. Daarnaast is er behoefte om in het kort en apart het financiële aspect toe te lichten. Eventuele naar aanleiding van de inspraak door te voeren wijzigingen of aanvullingen staan apart aangegeven.

Bij de inspraak zijn de persoonlijke (NAW) gegevens van hen die gereageerd hebben geanonimiseerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen die niet elektronisch beschikbaar worden gesteld. Dit verslag maakt straks deel uit van de verdere procedure, waarin documenten elektronisch bekend gemaakt worden. Daarom zijn die gegevens anoniem gehouden. Niet elektronisch is een lijst beschikbaar van de indieners van een inspraakreactie.

Om niet in herhaling te vervallen en dubbelures te voorkomen is waar nodig verwezen naar de beantwoording van (een deel van) een identieke reactie. Dit verslag bevat 16 pagina's.

Algemene inleiding.

Enkele reacties bevatten identieke aspecten. Daarom volgt eerst een algemene inleiding alvorens op elke reactie apart te reageren.

A. Stedenbouwkundige/architectonische uitgangspunten van het plan.

In een aantal reacties komen hierover dezelfde argumenten terug zoals:

- er is sprake van hoogbouw;
- een stedelijk karakter ten opzichte van (het behoud van) het dorpse karakter;
- massa, kolossaal; één bouwlaag minder;
- de Westervoortse schaal; laagbouw in twee bouwlagen met kap is kenmerkend;
- het gebouw is te hoog;
- er is sprake van stedelijke architectuur.

In dat verband is het nog eens goed om te schetsen welke documenten en besluiten ten grondslag liggen aan dit plan, hoe deze tot stand zijn gekomen en welke uitgangspunten en randvoorwaarden in het verleden al zijn vastgelegd. Deze vormen immers een kader en de basis voor verdere ontwikkelingen.

a. Met de vaststelling van het centrumplan in 1994 (en enkele daarop volgende herzieningen in de periode tot 2000) is feitelijk de basis gelegd voor het huidige centrum in de gemeente. Dat heeft geleid tot een forse verbouwing en toevoeging van winkelvloeroppervlak.

b. Bij raadsbesluit van 10 december 2007 is de Nota van Randvoorwaarden en Uitgangspunten (NRU) vastgesteld. Deze nota is via een reeks van (bewoners)bijeenkomsten en inspraakmomenten in 2007 tot stand gekomen. De NRU is de opmaat geweest voor een nieuwe centrumvisie (c.). 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.

In de NRU is dus al een raamwerk gegeven voor bebouwing in het centrum (kerngebied) op basis van 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. Het begrip 'hoogbouw' kenmerkt zich in het algemeen toch door iets andere maatvoeringen, zeker als naar Westervoortse maatstaven gemeten de grootste hoogte van woonbebouwing ongeveer 16 m bedraagt (de maisonnettes in Broeklanden, één van de gerealiseerde woontorens in het plan Beekenoord). Hier is redelijkerwijs gesproken geen sprake van 'hoogbouw'.

Desondanks realiseren wij ons dat een hoger gebouw dan nu aanwezig is (7,00 meter toegestaan) op die plek toch ook zo haar effecten op de directe omgeving zal hebben. Een (hoger) woongebouw in de plaats van een kantoorgebouw (dat in de regel ook minder permanent bezet is) is uiteraard geheel anders, wordt door de bewoners anders ervaren en heeft ook andere uitstralingseffecten op de omgeving.

Getracht is om hier zo goed mogelijk rekening mee te houden. Onontkoombaar is echter dat een gebouw- en functieverandering gevolgen hebben voor de woonomgeving. Dat is bovendien inherent aan een centrumontwikkeling met iets meer stedelijke accenten. Wonen in of vlak bij een centrum brengt alleen op grond daarvan nu eenmaal bepaalde gevolgen met zich mee. Dat is anders dan bijvoorbeeld het wonen in een gebied, dat over het algemeen als woonwijk en zonder dat soort voorzieningen ingericht is. Kortom, het heeft zo haar voordelen maar toch ook (soms) zekere nadelen.

c. Bij raadsbesluit van 2 november 2009 is - ter uitvoering van deze NRU - de centrumvisie vastgesteld. Ook dit document is via (bewoners)bijeenkomsten en inspraakmomenten tot stand gebracht. De visie vormt het kader waarbinnen het centrum van Westervoort zich verder kan ontwikkelen. Twee deelprojecten van zowel de NRU als deze visie zijn intussen afgerond:

1. de nieuwbouw in 2010 van de R.K. basisschool de Brug aan de Schoolstraat (dit gebouw is 9,50 meter hoog) en
2. de bouw van het station met een deel van haar omgeving (2011).

Gelijktijdig heeft de raad voor het gebouw het Forum een stedenbouwkundig programma van eisen (Spve) vastgesteld. Zowel de centrumvisie als dit stedenbouwkundig p.v.e. moeten gezien worden als een verdere verfijning en detaillering van eerdere documenten, voorwaarden en uitgangspunten. Zo ook qua beeldkwaliteiten, ambities, materiaalgebruik, invulling etc.

Voor het Forumgebouw vindt verdere detaillering nu plaats in de vorm van een voor dit te herontwikkelen gebouw aan te vragen omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Dit als alternatief voor een partiele herziening van het geldende bestemmingsplan.

In de Centrumvisie is een samenvatting van het Spve opgenomen. Ook in het Spve worden uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft onder meer:

- de positionering (rooilijn);
- de massa en hoogte;
- de ontsluiting;
- de orientatie;
- het materiaalgebruik en
- de aantallen woningen/wooneenheden.

Ten aanzien van de hoogte van het te ontwikkelen gebouw staat aangegeven:

- *Tweeledige massa: massa separaat herkenbaar aan Schoolstraat en aan Kerkstraat/Dorpspleinroute.*
- *Eenvoudige hoofdmassa: 3 lagen + 1 terugliggende laag (totaal 4 lagen).*
- *Stijgpunt mag hoger zijn dan massa, maar moet dan architectonisch wel iets toevoegen.*

Conclusie: In verschillende stappen, op basis van een aantal documenten (waaronder twee raadsbesluiten) en via (bewoners)bijeenkomsten, overleg en inspraakmomenten, is een ruimtelijk en stedenbouwkundig kader geschapen voor het centrum van Westervoort. Een centrum dat ook als gebied afgebakend is. Daarbij is uitgegaan van al aanwezige bebouwing en bestaande referenties, massa en maatvoeringen etc. Als gevolg daarvan ligt daarmee het raamwerk vast. Daarbinnen vinden ontwikkelingen plaats. Dat alles vormt in principe een gegeven en is leidend voor de verdere uitwerking en detaillering. Indien er wijzigingen van dat kader/raamwerk aan de orde zouden moeten komen, is het bij uitstek aan de gemeenteraad om dat te bepalen. Hij heeft immers de basis voor het centrum gelegd. Als daaraan bijvoorbeeld naar aanleiding van zienswijzen alsnog getornd zou moeten worden, dan is het aan de raad om dat aan te geven, en zo ja, voor welke onderdelen. Bijvoorbeeld: door een bouwlaag minder te accepteren, qua hoogte in te boeten of anderszins in te breken op eerder geformuleerde beslispunten. In een procedure voor de omgevingsvergunning kunnen die niet meer aan de orde komen.

Voor het Forum gebouw zijn diverse mogelijkheden door de betrokken partijen nader onderzocht. Op basis van deze onderzoeken, ambities en financiële consequenties is gekozen voor sloop en de nieuwbouw van een appartementencomplex. Ook zijn er verschillende varianten van dit complex onderzocht, waarbij zowel een gebouw met drie als met vier lagen onderzocht is.

B. Nadelige gevolgen van het ontwerp/plan en planschade.

In een aantal reacties worden zaken als waardevermindering, verlies van privacy, schade, vermindering van woongenot etc. aangegeven. Deze hebben alle te maken met het aspect: planschade.

Voor de realisering van deze herontwikkeling wordt een planschaderisicoanalyse opgesteld. Deze risicoanalyse dient er kort gezegd toe om voor 'een project' inzichtelijk te maken welke de financiële risico's zijn en of, en zo ja in welke mate, (indicatief) rekening moet worden gehouden met

planschadeclaims en mogelijk toe te wijzen tegemoetkomingen. Daarbij geldt wel dat in de procedure van een officiële claim de uitkomsten nog altijd af kunnen wijken van hetgeen in de risicoanalyse staat aangegeven.

In beginsel kan een besluit over een planherziening of een omgevingsvergunning een titel voor planschade opleveren. Vervolgens moeten 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).

Waardevermindering wordt beoordeeld via het proces van planschade op basis van de gemeentelijke verordening. Bij de gemeente kan een claim ingediend worden (verzoek tegemoetkoming planschade), die behandeld wordt met inschakeling van een onafhankelijk adviseur. Hierover wordt een schriftelijk advies uitgebracht. Dat leidt tot een bepaalde uitkomst met de mogelijkheden van bezwaar en beroep tegen het te nemen besluit. Voor het in behandeling nemen van een claim is een wettelijk verplicht recht verschuldigd van € 300,00. Bij (gedeeltelijke) toewijzing van de claim wordt dat recht terug betaald. Over een tegemoetkoming wordt de wettelijke rente vergoed.

Voor het indienen van een claim bij de gemeente staat een (verjarings)termijn van vijf jaar, na het moment waarop het besluit tot vaststelling van het bestemmingplan of het verlenen van een vergunning onherroepelijk is geworden. Op de gemeentelijke website is het formulier aanvraag tegemoetkoming planschade te downloaden. De ontwikkelaar van het Forum is op grond van de met hem te sluiten overeenkomst verplicht om een of meer door de gemeente uit te betalen tegemoetkomingen weer voor zijn rekening te nemen.

C. Financiële aspecten van het plan/gebouwontwerp; kosten van grondexploitatie

Het Forumgebouw is in maart 2003 door de gemeente aangekocht. Voor de aankoop heeft de gemeenteraad gelijktijdig 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 als in het raadsvoorstel tot vaststelling van de centrumvisie wordt hiervan al melding gemaakt.

Acceptatie van een bepaald tekort is onvermijdelijk. De economische omstandigheden zijn er nu immers niet naar dat verwacht mag worden dat over deze aankoopsom, vermeerderd met de rentelasten, met een marktpartij overeenstemming verkregen wordt. Voor herontwikkeling en exploitatie komen hier immers ook nog de sloop en –bouwkosten, vermeerderd met de verplicht te verhalen plankosten bovenop.

Met de ontwikkelaar - Zegers Bouw - is overeenstemming bereikt over de aankoop van het gebouw. Een deel van de niet terug te winnen kosten is gedekt via ISV-subsidies. Het restant wordt na het moment, waarop de notariële akte van levering van de grond en het gebouw voor de notaris gepasseerd is, als een te nemen verlies afgeboekt. In dat opzicht spelen zowel de boekwaarde van het gebouw als het voorkomen van het nog meer wegvloeren van gemeenschapsgeld zeker een rol.

In de met de ontwikkelaar te sluiten overeenkomst worden alle plankosten (kosten wegens planschade, onderzoeken 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 ander hoofdgebouw*.

In verband met het te nemen besluit over de omgevingsvergunning voor dit herontwikkelingsproject, zal de gemeenteraad dan ook apart nog 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 bevoegdheid om dat besluit te nemen kan overigens gedelegeerd worden aan het college van burgemeester en wethouders, dat bevoegd is om de omgevingsvergunning te verlenen. Het ligt voor de hand om dat te doen. In dat geval maakt het besluit over de omgevingsvergunning gelijktijdig melding van het niet vaststellen van zo'n exploitatieplan.

D. Procedureel

In een aantal antwoorden wordt melding gemaakt van of op te stellen rapporten of in te stellen onderzoeken. Deze zullen te zijner tijd ter inzage worden gelegd met de aanvraag om een omgevingsvergunning.

	Inspraakreactie	Reactie van burgemeester en wethouders.
1.	Inspreker nr. 1. (brief van 2011). Betrokkene wil de garantie dat er tijdens de bouw van het Forumgebouw geen schade aan de omliggende woningen zal ontstaan. Aan dit onderwerp is tijdens de presentatie geen aandacht besteed.	De omliggende bebouwing wordt voor aanvang van de bouw nader onderzocht (bouwkundige vooropname). Door middel van een expertiserapport wordt de situatie van een aantal, nog nader te bepalen, woningen voor aanvang van de bouw (binnen en buiten) via deze inspectie vastgelegd. Als zich na de bouw wijzigingen voor hebben gedaan kan op basis van dat rapport een claim bij de gemeente ingediend worden. Dan nog moet beoordeeld worden of er oorzakelijk verband bestaat tussen en de aangetroffen schade en de uitvoering van dit herontwikkelingsproject. Een garantie kan niet gegeven worden. Dit aspect staat overigens los van het indienen van een planschadeclaim. Het gaat immers om de bouwkundige effecten/schade. Bij planschade gaat om de ruimtelijke effecten/schade.
2.	Inspreker nr. 2. (brief van 2011). Wij zijn tegen de bouw van deze vier lagen flat: 1. Onze woning gaat in waarde achteruit 2. Ons woongenot gaat achteruit door een gebouw met 4 lagen aan de overkant. Er is ons altijd verzekerd dat er geen hoogbouw komt. 3. Wanneer er een garage onder het gebouw komt, zijn wij	1. en 2. Verwezen mag worden naar de algemene inleiding. Het oorspronkelijke en aangepaste ontwerp is binnen die beleidskaders opgesteld. In dat opzicht kan niet volgehouden worden dat <i>verzekerd</i> is dat er geen 'hoogbouw' zou komen, voor zover nogmaals die kwalificatie gebruikt kan worden. Dat zou dan minimaal moeten blijken uit

	bang voor verzakkingen en andere schades die kunnen ontstaan. Wij zullen om deze redenen een schadeclaim indienen voor waardevermindering en woongenot (€ 230.000). Een ander voorstel is dat ons perceel opgekocht wordt.	stukken die betrokkenen over kunnen leggen. De in de nabijheid gebouwde basisschool de Brug is tijdens het proces ook betiteld als 'hoogbouw' terwijl sprake is van een gebouw met een hoogte van 9,50 meter, dat zich stedenbouwkundig gezien daar prima voegt in het (toekomstige) beeld van het centrum en overeenkomt met de hoogten van de aanwezige bebouwing als referentie. Naar aanleiding van bezwaren geuit tijdens de inspraakperiode na de presentatie van het originele plan voor het Forum is het ontwerp gewijzigd. Een van de wijzigingen houdt in dat de overkraging van de dakrand van de vierde bouwlaag achterwege blijft. Dit schept visueel gezien meer lucht en ruimte waardoor het aan deze zijde lijkt alsof de vierde bouwlaag verder terug komt te liggen. Aan de overzijde is min of meer iets vergelijkbaars gebeurd met de bebouwing boven de HEMA. De bovenste laag ligt hier terug. Hierdoor oogt het gebouw minder massaal. Ook is er een ander alternatief ontwerp onderzocht. De meeste tijd is gestoken in het onderzoeken van de haalbaarheid van een variant waarbij de vierde laag geheel achterwege blijft. Deze variant bleek alleen financieel haalbaar wanneer de parkeergelegenheid op de begane grond zou worden ingepast. Deze wijziging heeft tot gevolg dat er een blinde gevel ontstaat aan minimaal twee zijden van het gebouw. Dit is in tegenspraak met het beleid zoals dat in de Centrumvisie is opgenomen. Hierin wordt namelijk gepleit voor het tegengaan van blinde gevels. Er is lang gezocht naar mogelijkheden om deze gevels te verbeteren of anders vorm te geven, maar hiertoe is geen passende oplossing gevonden. Ook kan ervoor gekozen worden om de parkeerlaag open te maken (zonder gesloten gevel). Deze oplossing heeft tot gevolg dat een sociaal onveilige situatie kan ontstaan, omdat de ruimte dan toegankelijk wordt. Ook de welstandcommissie heeft op deze variant (ongeacht een blinde of open vormgegeven gevel) negatief geadviseerd. Zij heeft aangegeven dat een functie (zoals wonen of maatschappelijk) op de begane grond op een dergelijke locatie een vereiste is. 3. Vooraf wordt nader onderzoek gedaan naar grondwaterstanden en de aldaar aanwezige bodemopbouw. Voor het in kaart brengen van
--	--	---

		mogelijke gevolgen van het bouwproces in relatie tot de nu bestaande (bouwkundige) situatie verwijzen wij u naar het antwoord op de inspraakreactie nr. 1. Het aankopen van een woning/perceel is veelal slechts nodig en van belang indien dat direct en onvermijdelijk met (de realisatie van) een bepaalde ontwikkeling op een terrein te maken heeft. Hier is dat niet het geval. Er bestaat dus geen aanleiding om hierop in te gaan. Bovendien zou dat tot precedentwerking leiden.
3.	De Wijkraad MSW, p/a Rijndijk 17a Westervoort (brief van 2011). 1. Wij vinden dat er een goede parkeernorm moet zijn die voldoende is voor het gebouw en dat op eigen grond geparkeerd moet worden. 2. De weg moet voor gelede bussen voldoende breed en toegankelijk zijn zodat er geen opstoppingen ontstaan 3. Als er zorgwoningen komen moet de stoep voor het gebouw voldoende breed zijn en mogen er geen trappen, maar rolstoelvriendelijke entrees komen. 4. Het gebouw is te hoog.	1. De parkeernorm is één parkeerplaats per appartement. Dit is vastgelegd in het Spve en hieraan wordt voldaan. Het parkeren door bezoekers wordt in de openbare ruimte opgelost. 2. Hier is in het plan rekening mee gehouden. De bocht van de Kerkstraat naar het Dorpsplein zal in de nieuwe situatie breder opgezet worden dan dat op dit moment het geval is. In de toekomstige situatie wordt de betreffende bocht zodanig vormgegeven dat deze ook voor bussen goed berijdbaar is, zonder dat dit knelpunten oplevert voor het overige verkeer. 3. Hier is in het plan rekening mee gehouden. Er komt een rolstoelvriendelijke entree. 4. Zie voor de beantwoording de algemene inleiding.
4.	Inspreker nr. 4. (brief van 2011). 1. <u>Rooilijn</u> De rooilijn aan de voorzijde van het gebouw wordt doorbroken. Dit heeft tot gevolg dat de gevel dichterbij de omliggende bestaande bebouwing aan de kant van de Kerkstraat komt. 2. <u>Parkeren</u> De parkeernorm wordt overschreden. In de Schoolstraat levert het plan een verlies aan parkeerplaatsen op. 3. <u>Locatie</u> Er wordt met dit plan op de drukste locatie in de smalste straat van Westervoort een woongebouw geplaatst. 4. <u>Luchtkwaliteit</u> Door de versmalling van het profiel van de Kerkstraat /Dorpsplein komen uitlaatgassen moeilijker weg. 5. <u>Toegankelijkheid</u>	1. In de nieuwe situatie wordt de rooilijn niet meer dan nu het geval is doorbroken. In de huidige situatie is de entreepartij op de hoek Kerkstraat - Dorpsplein als naar voren geschoven element voorgegeven. In de nieuwe situatie geldt dit voor de entreepartij aan de zijde van de Kerkstraat. 2. Het gebouw zal worden voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein. De toegang hiernaar is via de Schoolstraat. Voor de toegang naar de parkeerkelder worden maximaal twee parkeerplaatsen opgeofferd. Zie voor de beantwoording verder de inspraakreactie nr. 3. onder 1. 3. Zie voor de beantwoording de algemene inleiding. 4. In de ruimtelijke procedure die gevolgd gaat worden

	Er wordt gevraagd of het gebouw toegankelijk is voor gebruikers van rolstoelen 6. <u>Schade omliggende bebouwing</u> Door het realiseren van een kelder kan schade aan de omliggende bebouwing ontstaan. 7. <u>Privacy</u> Doordat er dicht op de bestaande bebouwing wordt gebouwd is er sprake van inbreuk op de privacy van de omliggende woningen. 8. <u>Planschade</u> De omliggende bebouwing daalt in waarde door de herontwikkeling van de Forumlocatie. 9. <u>Afstand vanaf bebouwing</u> Wordt er rekening gehouden met de verplichte afstand tussen het nieuwe gebouw en de bestaande bebouwing? 10. <u>Verkeersintensiteit en bochtstraal</u> Wordt er rekening gehouden met de verkeersintensiteit van de Kerkstraat/hoek Dorpsplein en de beloofde vergroting van de bocht Kerkstraat/Dorpsplein? 11. <u>Vrachtverkeer</u> Wordt er rekening gehouden met het zware vrachtverkeer bij het bevoorraden van de winkels?	(omgevingsvergunning) wordt een onderzoek ingesteld naar de effecten op de luchtkwaliteit. 5. Zie voor de beantwoording de inspraakreactie nr. 3 onder 3. 6. Zie voor de beantwoording de inspraakreactie onder 1. 7. en 8. Inbreuk op privacy is zoveel mogelijk geprobeerd te beperken. Niettemin kan hieraan niet ontkomen worden als op een locatie gebouw en functie veranderen. Zie hiervoor verder het antwoord bij de algemene inleiding. 9. Er wordt rekening gehouden met de afstanden tot de omliggende bebouwing conform onder andere het Bouwbesluit. 10. De bocht ter plaatse zal worden verbreed om deze geschikt te maken voor bussen. Wat betreft de verkeersintensiteit wordt verwezen naar het verkeersbeleidsplan. Hierin staat opgenomen dat de Kerkstraat en het Dorpsplein in de toekomst worden afgewaardeerd tot wijkontsluitingswegen. De Zuidelijke Parallelweg en Liemersallee worden hoofdontsluitingswegen. Dit heeft tot gevolg dat de verkeersintensiteit op deze locatie/wegen/ zal/zullen gaan afnemen. 11. Detailhandel zal niet worden toegestaan op deze locatie. Wat betreft de bevoorrading van de overige winkels vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering. Hierin treden dan ook geen veranderingen op.
5.	Insprekers nr. 5. (brief van 2011). 1. Er zijn 3 mogelijkheden om de plek van het Forum in te vullen: 1: aanpassing en renovatie van het bestaande pand 2: sloop en invulling met laagbouw 3: sloop en invulling met een appartementencomplex. De bewoners van de Diligence geven de voorkeur aan mogelijkheid 1 of 2. 2. Bij het zien van de schetsen valt de hoogte van het gebouw	1. en 2. Zie voor de beantwoording bij de algemene inleiding. 3. In de ruimtelijke procedure die gevolgd gaat worden (omgevingsvergunning) wordt een onderzoek ingesteld naar de geluidhindereffecten. Hierbij wordt aan zowel de wettelijke kaders (de Wet en het Besluit geluidhinder) als het door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijk geluidhinderbeleid getoetst. 4. Indien met stankoverlast wordt bedoeld op overlast ten gevolge van uitlaatgassen van het verkeer, dan wordt verwezen naar

	op. Het komt kolossaal over. In de presentatie is aangegeven dat het gebouw niet hoger wordt dan de Dilgence, maar uit de tekening lijkt het complex zelfs hoger te worden. Een lager gebouw is esthetisch meer verantwoord als overgang van de hoogbouw aan het Dorpsplein naar de laagbouw in de Kerkstraat (trapsgewijze overgang) Een deel van de bezwaren zou weggenomen kunnen worden door: - een woonlaag lager te bouwen - de bovenste woonlaag duidelijk terugtrekkend te bouwen - geen balkons te situeren tegenover de bestaande balkons 3. Is er onderzoek gedaan naar geluidsresonantie? 4. Is er onderzoek gedaan naar stankoverlast? 5. Is er onderzoek gedaan naar de gevolgen voor het aantal zonuren voor bewoners van de Dilgence en de Kerkstraat? 6. Er lijkt een parkeerruimteprobleem te ontstaan. Is het aantal parkeerplaatsen volgens de norm? Hoeveel en welke parkeerplaatsen worden voor de begane grond gerekend? 7. Wat zijn de plannen voor de invulling van de begane grond van het complex? 8. De bouw van een hoog appartementencomplex betekent een aantasting van de privacy van omwonenden in Kerkstraat en aan het Dorpsplein. Het woongenot van een aantal bewoners van de Dilgence wordt ernstig geschaad. Balkons van beide complexen komen op korte afstand van elkaar te liggen. Het uitzicht over Westervoort vanuit de penthouses gaat verloren. 9. De verkoopprijs van een aantal appartementen wordt ongunstig beïnvloed, waardoor planschade zal worden geclaimd.	inspraakreactie nr. 4 onder 4. Het gebouw als zodanig levert geen overlast in de zin van stank op 5. Een bezonningsdiagram dan wel schaduwberekening wordt gemaakt om na te gaan of en zo ja, in welke mate, sprake zal zijn van verminderd (zon)licht als gevolg van de realisatie van het gebouw 6. De benodigde parkeerruimte voor de functie die op de begane grond komt, wordt in de openbare ruimte opgelost. Dit betreft geen wijziging ten opzichte van de situatie dat het gebouw dienst deed als bankgebouw. Zie verder de inspraakreactie nr. 3 onder 1. 7. In de overeenkomst met de ontwikkelaar wordt vastgelegd dat hier een ruimte voor een maatschappelijke functie ontstaat. Detailhandel is hier uitgesloten. 8. en 9 Zie voor de beantwoording de reactie bij de algemene inleiding.
6.	Inspreker nr. 6. (brief van 2011). De stedenbouwkundige voorwaarden gaan uit van een nogal stedelijke schaal. Westervoort is een dorp met laagbouw (2 lagen en een kap) als kenmerkend beeld. Het Forum zou de opmaat naar het centrum moeten vormen, de overgang tussen 2 lagen en een kap naar 4 lagen met een terug liggende bovenste laag. Een laag minder op het forum is wenselijk, ook	Zie voor de beantwoording de reactie bij de algemene inleiding en die bij de overige reacties.

	vanwege een meer dorpse schaal. Een vierde laag op de hoek bij het centrum is denkbaar, mits de bovenste laag terugligt zoals bij de Diligence. Een kap als vierde laag kan de overgang verzachten en sluit beter aan bij het dorpse beeld. 1. De architectonische vormgeving is netjes, maar nogal anoniem. Het realiseren van de centrumvisie biedt de kans Westervoort een duidelijke eigen identiteit te geven. Op een prominente plek als deze mag wel een meer bijzonder gebouw komen. 2. Ruimtelijke kwaliteit zorgt voor toekomstwaarde. De plek van het Forum vraagt om hoogwaardige kwaliteit. Voor veel inwoners en bezoekers van Westervoort bepaalt het beeld van het centrum het beeld van Westervoort. Dat mag de gemeente best wat waard zijn.	
7.	Inspreker nr. 7. (brief van 2011). 1. Door de bouw van de Diligence was er voor mij al een enorm verlies aan privacy aan de linkerzijde van mijn huis. Door de nieuwbouw van het Forum wordt dat nog dubbel zo erg, maar nu ook nog eens aan de voorzijde. Je kunt elkaar letterlijk door het huis kijken. 2. Door de nieuwbouw raak ik alle zonlicht kwijt in de kamers boven en beneden. 3. Met al die hoge gebouwen tegenover me, wordt de waarde van mijn huis sterk verminderd. 4. Door het aanleggen van een ondergrondse parkeerkelder en de bouwwerkzaamheden loopt mijn huis een groot risico op scheuren of andere beschadigingen. 5. Mijn woongenot wordt behoorlijk verminderd en ik zal dus veel schade van deze nieuwbouw ondervinden. 6. Door een dergelijk hoog gebouw tegenover de Diligence te plaatsen wordt de bocht naar de Kerkstraat en de weg zelf optisch versmald. Er dient voldoende aandacht te zijn voor een verkeersveilige oplossing. Bovendien is beloofd om deze bocht te verruimen.	1. tot en met 5. Zie voor de beantwoording de reactie bij de algemene inleiding en die bij overige reacties.
8.	Inspreker nr. 8. (brief van 2011).	1. tot en met 5. Zie voor de beantwoording de reactie bij de

	Westervoort is een dorp en nog meer hoogbouw past niet in de omgeving. Gevolgen van de nieuwbouw: 1. vermindering van lichtinval 2. vermindering van de waarde van de woning 3. vermindering van het woongenot 4. chaotische verkeerssituaties (zeker tijdens de spits) bij het in- en uitrijden van de parkeergarage 5. grote risico's van beschadiging aan ons huis tijdens en mogelijk na de bouw 6. het is een te strak en hoekig gebouw en de steensoort is te donker.	algemene inleiding en die bij overige reacties. 6. Een wijziging ten opzichte van het oorspronkelijk ontwerp is dat het aangepaste ontwerp een lichtere steensoort kent. Zie verder de beantwoording bij de inspraakreactie nr. 2 onder 2.
9.	Insprekers nr. 9. (Door aantal belanghebbende omwonenden ondertekende brief van 2011). 1. De schaal die de stedenbouwkundige voorwaarden voorschrijven is nogal stedelijk. Westervoort is een dorp, geen voorstad. Laagbouw, 2 lagen met een kap, is het kenmerkende beeld dat hoort bij Westervoort. Lettend op de plek van het Forum zou het gebouw een opmaat moeten vormen van het centrum, een overgang tussen de omliggende lage bebouwing en de hogere bebouwing in het centrum. De architect heeft daarvoor meer aandacht dan de stedenbouwkundige voorwaarden stellen. Toch oogt het gebouw groter dan elk ander gebouw in het centrum. Langs de Kerkstraat is een laag minder wenselijk, als overgang tussen twee lagen en een kap en vier lagen. Een laag minder verhoudt zich beter met de tegenoverliggende woningen en het gebouw krijgt hierdoor een meer dorpse schaal. 2. De architectonische uitwerking is stedelijk. Dit hangt deels samen met de voorwaarden en is deels het gevolg van de vormgeving. Het gebouw waarop het Forum aan de centrumzijde aansluit – de Diligence – heeft een terug liggende bovenste laag, waardoor het gebouw vanaf de straat minder hoog oogt. Het ontwerp van het Forum heeft dat nauwelijks en het wordt tenietgedaan door de dakrand. Een meer dorpse vormgeving is wenselijk, met een duidelijke geleding en meer variatie in de gevelbehandeling. Het toepassen van kappen i.p.v. een plat dak kan helpen	Zie voor de beantwoording bij de reactie bij de algemene inleiding en die bij de overige reacties. Niet relevant is dat nu nog niet bekend is wie de bewoners zullen zijn. De centrumvisie en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgesteld in nauwe samenwerking met een stedenbouwkundige. Het ontwerp van het Forumgebouw is passend binnen de uitgangspunten die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Financiële aspecten hebben bij het opstellen van de centrumvisie en het SPvE zelf geen rol gespeeld. Zie voorts de beantwoording bij de algemene inleiding over het financiële aspect.

	om aansluiting op de dorpse schaal te vinden. 3. De architectonische vormgeving is anoniem. Het gebouw staat in Westervoort op een prominente plek. Het dorp ontleent een groot deel van de identiteit aan het centrum. Met alle plannen waarin de centrumvisie voorziet kan Westervoort zich onderscheiden van andere plaatsen. Het Forum draagt daar aan bij. 4. Een belangrijk aandachtspunt is parkeergelegenheid. Onduidelijk is of het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de norm aangezien niet bekend is wie de bewoners zullen zijn. Te weinig parkeerplaatsen leidt tot onvrede bij bewoners in de omgeving. 5. Voor de stedenbouwkundige voorwaarden lijkt vooral de boekwaarde van de locatie leidend. De financiële kant van het verhaal weegt niet op tegen de ruimtelijke kwaliteit in het centrum. 6. Verzoek is om met het Forum het juiste gebouw op de juiste plaats te zetten. Dat wil zeggen: het gebouw op de juiste wijze inpassen in de bestaande dorpse omgeving.	
10.	Insprekers nr. 10. (brief van 2011). 1. Residence IJsselhoeve is zodanig ontworpen dat er vanuit de appartementen uitzicht naar alle kanten is. De westzijde zorgt voor de meeste lichtinval in het woongedeelte. Ook is hier het terras gesitueerd (bovenste appartement). Door de hoogte (3-4 lagen), de plaats (tot aan trottoir Schoolstraat) en de afstand tussen beide gebouwen (3 meter) zal het uitzicht sterk verminderen en worden de appartementen aan de westkant een stuk donkerder. 2. Door de geringe afstand tussen beide gebouwen komt de brandveiligheid in gevaar 3. De karakteristieke uitstraling van Residence IJsselhoeve, zal grotendeels verdwijnen, met een behoorlijke waardevermindering tot gevolg. 4. Het nieuwe complex is u-vormig van opzet, met de open kant naar de parkeerplaats. Hierdoor wekt het aan de drie straatzijden een massale indruk, ondanks het feit dat het oploopt van 3 naar 4 verdiepingen en de bovenste verdieping gedeeltelijk open is. Door de opzet zorgt het	1. Een wijziging ten opzichte van het originele ontwerp is dat de overkraging van de dakrand van de bovenste woonlaag niet meer wordt gerealiseerd en de gevel aan de zijde van de Schoolstraat wordt teruggelegd. Dit betekent dat gedeeltelijk aan het geuite bezwaar tegemoet wordt gekomen. Ook de nieuwe situatie zal echter gevolgen hebben voor de mate van lichtinval. Zie verder de inspraakreactie nr. 5 onder 5. 2. De aanvraag om een omgevingsvergunning wordt om advies voorgelegd aan de Brandweer. 3. Het voorliggende plan heeft geen gevolgen voor de karakteristieke uitstraling van Residence IJsselhoeve. Voor wat betreft de opmerking over planschade wordt verwezen naar de beantwoording bij de algemene inleiding. 4. Zie voor de beantwoording de reactie bij de algemene inleiding. 5. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt zijn er aan deze zijde van het

	voor een abrupte overgang tussen het centrum en het omliggend gebied. Dit wordt nog versterkt door de ligging op een hoek. 5. De ingang aan de Kerkstraatzijde is bereikbaar per trap en rolstoelhelling. Er zijn aan deze zijde echter geen parkeerplaatsen gepland. De keus voor een geschikte maatschappelijke voorziening wordt hierdoor sterk beperkt. 6. Een tweetal aanpassingen zouden het merendeel van de bezwaren kunnen wegnemen - hoogte met 1 laag verminderen (in ieder geval aan de Schoolstraatzijde) - de zuidelijke gevel niet doortrekken tot aan het trottoir van de Schoolstraat, maar de huidige positie handhaven. Ook blijft de brandveiligheid een belangrijk aandachtspunt.	gebouw geen parkeerplaatsen gesitueerd. Aan de parkeersituatie voor bezoekers verandert weinig. Zoals ook in de bestaande situatie het geval is, zullen de bezoekers parkeren in de omgeving van het complex. Dit kan op een acceptabele afstand. 6. Het verlagen van het gebouw is onderzocht. Om zowel stedenbouwkundige als financiële redenen wordt vastgehouden aan de voorgestelde hoogte. Het niet doortrekken van de zuidelijke gevel tot aan het trottoir is ook onderzocht en dit heeft tot gevolg dat de gevel wordt teruggelegd ten opzichte van het originele plan. Dit heeft tot gevolg dat het zicht op de Kerkstraat gewaarborgd blijft. Zie voorts de beantwoording bij de algemene inleiding.
11.	Inspreker nr. 11. (brief van 2011). 1. Het gebouw wordt aan de zijde van het Dorpsplein hoger dan de Diligence. Dit is op te lossen door de 4^e etage te laten vervallen. 2. Drie hoge appartementengebouwen op een dergelijke oppervlakte is te veel van het goede. 3. Het woongenot van bewoners van de Diligence wordt aangetast door de voorgenomen bouw. Er treedt een verlies van privacy op. 4. Er dient gezocht te worden naar een andere bestemming voor het bestaande gebouw (bijvoorbeeld gemeentehuis).	1. t/m 3. Zie voor de beantwoording de reactie bij de algemene inleiding en die bij de overige reacties. Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waaruit geconcludeerd is dat een appartementencomplex op de betreffende locatie het meest realistisch is. Als gevolg van verregaande samenwerking in Liemers verband met drie andere gemeenten, gevolgd door het opzetten van nieuwe gemeenschappelijke organisaties met de bijbehorende personeelswijzigingen, is een functie als gemeentehuis sowieso geen optie. Bovendien heeft zo'n functie vermoedelijk nog veel meer effecten op de omgeving dan een woongebouw.

Wijzigingen t.o.v. het schetsontwerp

Als gevolg van deze inspraakronde worden de volgende wijzigingen ten opzichte van het schetsontwerp voorgesteld.

1. De overkraging van de dakrand van de vierde bouwlaag wordt geschrapt;
2. Het gebouw wordt uitgevoerd in een lichtere steensoort;

3. De gevel aan de zijde van de Schoolstraat wordt teruggelegd zodat een rechte hoek ontstaat tussen de gevel aan de zijde van de Schoolstraat en de gevel aan de zijde van de Kerkstraat;

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Westervoort op 23 - 2-12012.

De secretaris, de burgemeester,

A. Vink,

mr. J. J. G. M. Geukers,