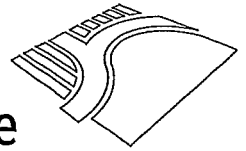


RAAD D.D.	28 JAN 2013
BESLUIT :	Conferentie

gemeente



RAADSVOORSTEL

Westervoort

Raadsvergadering:
28 januari 2013

Agendapunt:
10

Afdeling:
Ruimte & Samenleving

Titel

Herontwikkeling Forumlocatie.

Samenvatting

Op 2 november 2009 heeft u besloten om in te stemmen met het stedenbouwkundig programma van eisen voor de herontwikkeling van de Forumlocatie, gelijktijdig met het vaststellen van de centrumvisie. Herontwikkeling van deze plek is één van de projecten in deze visie. Naar aanleiding van de door Zegers Ontwikkeling B.V. uitgebrachte bieding in de selectieprocedure, bent u op 30 mei 2011 u geïnformeerd over de mogelijkheden tot en de gevolgen van deze herontwikkeling. Met de te sluiten overeenkomst heeft u ingestemd. Het plan voor de nieuwbouw is vervolgens uitgewerkt. Een ontwerp heeft een inspraakprocedure doorlopen. Hiervan is een inspraakverslag opgesteld is. Dit ligt op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

Daarna is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit 'slopen en bouwen van een bouwwerk'. Deze is gelijk te stellen met de activiteit 'handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening'. De aanvraag is voorzien van de noodzakelijk bijlagen (rapporten, onderbouwing e.d.). Medewerking kan verleend worden via de uitgebreide procedure van de Wabo. Daarvoor is vereist dat u een verklaring van geen bedenkingen afgeeft (eerst in ontwerp en daarna definitief). Daarnaast is een vergunning vereist voor het tijdelijk opslaan van roerende zaken. De aanvraag voor de omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen en de ruimtelijke onderbouwing liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage. Onder meer betreft dat ook een drietal eerder genomen raadsbesluiten (met voorstel) en het verslag van de inspraak.

Probleemstelling

Het project voor de herontwikkeling van de Forumlocatie (multifunctionele ruimte met appartementen, parkeervoorzieningen) aan de Kerkstraat 1A in Westervoort is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kern 2000'. Afwijken daarvan is mogelijk met een verklaring van geen bedenkingen. Het is aan u om een (ontwerp)verklaring af te geven. Deze vragen wij hierbij aan.

Beoogd resultaat

Een omgevingsvergunning voor een herontwikkellocatie.

Kader

Als de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, dan kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3 van de Wabo medewerking worden verleend. Artikel 2.27, eerste lid van de Wabo en artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepalen dat de omgevingsvergunning niet eerder wordt verleend, dan nadat een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven. Een verklaring kan enkel in 'het belang van een goede ruimtelijke ordening' worden geweigerd.

Argumentatie

Door Bouwbedrijf Zegers B.V. uit Ede is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Ter motivatie daarvan is door SAB B.V. uit Arnhem een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid (Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk) en alle relevante omgevings- en onderzoeksaspecten. Onder meer: bodem, lucht, geluid, flora en fauna, water, archeologie en externe veiligheid, verkeer en parkeren. Belemmeringen om het project te realiseren doen zich volgens ons niet voor. Uit het akoestisch onderzoek (geluid) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder voor de woningen wordt overschreden. Hiervoor kan door ons college een hogere grenswaarde vastgesteld worden. Wij zijn van plan om de publicatie van het voornemen tot vaststelling van hogere grenswaarden (het ontwerpbesluit) en de publicatie voor het ontwerp tot verlenen van de verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig te laten plaatsvinden. De ter visie legging van de ontwerp omgevingsvergunning geschiedt dan eveneens.

In voorbereiding is een herziening van het bestemmingsplan 'Kern 2000'. Dit voorontwerpplan 'Kern' heeft vanaf mei 2012 een inspraakprocedure doorlopen. In dat plan is aan het perceel Kerkstraat 1A de bestemming 'Gemengd' toegekend met een maximale bouwhoogte van 7,00 meter. Dit komt min of meer overeen met de nu geldende bestemming. Het ontwerp van dat bestemmingsplan is sterk conserverend van aard. Bestaande situaties worden vastgelegd en nieuwe ontwikkelingen doen zich niet voor of worden niet gefaciliteerd. Nieuwbouw hier is een nieuwe ontwikkeling, zowel in functioneel opzicht als qua gebouw. Gelet op:

- a. de aard en het doel van het bestemmingsplan 'Kern';
 - b. hetgeen zich ten aanzien van de Forumlocatie in het verleden voor heeft gedaan;
 - c. de noodzakelijke planonderzoeken,
- hebben wij het niet logisch gevonden om dit project 'en passant' in te passen in en mee te nemen met dit bestemmingsplan 'Kern'. Bovendien zou dat het proces (zienswijzen, beroep, voorlopige voorziening) van dat bestemmingsplan ernstig kunnen vertragen. Het plan 'Kern 2000' moet namelijk herzien worden in een cyclus van de 10-jaarlijkse herzieningsplicht. Voorts is gevraagd om tijdelijk gebruik te maken van delen van de openbare ruimte. Dat ziet op het voor de duur van het sloop- en bouwproces (circa 14 maanden) voor opslagdoeleinden kunnen en mogen inrichten van gedeelten van die ruimte (wegen, parkeerterreinen en -plaatsen) als bouwterrein.

De gemeente heeft er belang bij dat het project op korte termijn wordt gerealiseerd. In Westervoort is een behoefte aan betaalbare (huur)woningen/woningen voor onder meer starters. Een plek in het centrum leent zich hiervoor. Ruim de helft van het aantal woningen wordt in de betaalbare sfeer gerealiseerd. Het invullen van deze plek en het toepassen van de uitgebreide procedure wordt volgens ons mede om onderstaande redenen aanvaardbaar geacht:

- a. Herontwikkeling sluit in functioneel opzicht aan op de omgeving;
- b. De nieuwbouw is vanuit ruimtelijk oogpunt niet onaanvaardbaar gelet op de omgeving;
- c. Het project past binnen het bovenlokaal en het gemeentelijk beleid;
- d. Er bestaan uit een oogpunt van milieu- en realiseringsaspecten geen onoverkomelijke belemmeringen, vooropgesteld dat in dit specifieke geval wordt afgeweken van het door u vastgestelde geluidbeleid (Nota hogere grenswaarden), nu de daarin opgenomen bovengrens van 59 dB voor een aantal woningen wordt overschreden;
- e. Het project leidt evenmin tot onoverkomelijke, onevenredig en onaanvaardbaar, negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen;
- f. Herbouw op deze plek vormt de afronding van diverse, in het verleden voor de vormgeving van het centrum uitgevoerde projecten, en van elkaar opvolgende en vastgestelde uitgangs- en beslispunten. Die zijn vertaald naar door u genomen besluiten. Herbouw is daarmee de resultante van een al jaren geleden in gang gezet proces van een stapsgewijze ontwikkeling;
- g. De financiële situatie noopt tot een herontwikkeling in de vorm van bouwplan met een aantal lagen woningen, om nog meer financieel nadeel te kunnen voorkomen;
- h. Alternatieven qua invulling (bijv. handhaving van het bestaande gebouw of herbouw

volgens de huidige maatvoeringen, met de huidige bestemming of met een nieuwe functie) zijn niet aanwezig of niet reëel. Vanuit de markt is hiervoor geen belangstelling. Voortzetting van de huidige situatie (langdurige leegstand) is evenmin gewenst.

De procedure

Via de uitgebreide procedure kan medewerking worden verleend aan een activiteit die niet past binnen het bestemmingsplan, maar een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat. Deze voorziet in de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Uitgangspunt is dat, na het doorlopen van de procedure, een besluit volgt over het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Omdat de aanvraag aanvankelijk incompleet was ingediend en het aanvullen daarvan toch de nodige tijd en inspanning gekost heeft, hebben wij deze met de bijlagen niet eerder compleet aan u voor kunnen leggen. Dat gebeurt nu. Niettemin kan het u na voorafgaande besluiten niet geheel ontgaan zijn dat na het sluiten van de overeenkomst het indienen van aanvraag een volgende stap in het proces zou zijn.

Als geen zienswijzen ingebracht worden kan de ontwerpverklaring aangemerkt worden als de definitieve verklaring. Dat maakt een tweede raadsbesluit overbodig en scheelt tijd. Deze optie leggen wij u niet voor. In het voortraject zijn over de eventuele herontwikkeling van deze plek veel reacties ontvangen. Wij gaan er vanuit dat uw besluit aanleiding zal geven tot het indienen van (gelijkluidende) zienswijzen. Nu is niet duidelijk of die voor u al dan niet alsnog aanleiding zullen zijn tot bijstelling van het plan of een eerder besluit. Vandaar dat wij na de procedure van de ontwerpverklaring u een voorstel zullen doen ten aanzien van de definitieve verklaring. Volgens onze inschatting zal dat plaats kunnen vinden in de raadsvergadering van 27 mei 2013.

Communicatie en participatie

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

Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

Financiële consequenties

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

Met de aanvrager is voor de herbouw op de locatie een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn naast de overdracht van de grond en het gebouw de financiële aspecten geregeld. Het verhaal van de kosten, die gemaakt worden in verband met eventueel toe te kennen planschadetegemoetkomingen, is daar onderdeel van. Bij besluit van 30 mei 2011 heeft u ingestemd met deze overeenkomst. Aansluitend is in 2012 nog een aanvulling op de overeenkomst (allonge) ontvangen. Deze ligt bij de stukken ter inzage. Op grond van artikel 6:24 van de Wet ruimtelijke ordening moet de zakelijke inhoud daarvan bekend worden gemaakt.

Het besluit bevat de bepaling dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project zijn verzekerd. De gemeente draagt hierin geen financieel risico. In 3.6.2 van de ruimtelijke onderbouwing staat dit beschreven.

Het voorstel

Wij stellen u voor:

- a. Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herontwikkeling van de Forumlocatie, Kerkstraat 1A in Westervoort zoals hiervoor is beschreven alsmede en voor zover overigens ook nodig in verband met de uitvoering daarvan, voor het tijdelijk gebruik voor opslagdoeleinden, een en ander overeenkomstig de aanvragen om een omgevingsvergunning van Bouwbedrijf Zegers Ede B.V. en de ruimtelijke onderbouwing van SAB B.V. uit Arnhem van 1 oktober 2012, projectnummer 120212, (IDN:NL.IMRO.0293.PBFOR.2012001-0001) met de daarbij behorende bijlagen, alsmede Bijlage I;
- b. De ontwerpverklaring samen met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning in procedure te brengen en na afloop van de zienswijzentermijn te beslissen over de (eventueel) ingebrachte zienswijzen en het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen;
- c. Als aanvulling op uw besluit van 30 mei 2011 kennis te nemen van en in te stemmen met de aanvulling op dan wel de wijziging van de eerder met Zegers Ontwikkeling B.V. gesloten koop- en realisatieovereenkomst (allonge);
- d. Vooruitlopend op de beslissing over het definitief verlenen van een verklaring van geen bedenkingen en ons besluit over een te verlenen omgevingsvergunning, te besluiten om geen exploitatieplan op grond van de afdelingen 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening vast te stellen voor het onder a. beschreven project/bouwplan gelet op de met Zegers Ontwikkeling B.V. bereikte overeenstemming in de vorm van een anterieure koop- en realisatieovereenkomst met aanvulling.
- e. Te bepalen dat er in dit specifieke geval aanleiding bestaat om af te wijken van het door u op 10 december 2007 vastgestelde geluidbeleid, met name de Nota hogere grenswaarden, voor zover het betreft de door ons college vast te stellen hogere grenswaarden volgens de Wet en het Besluit geluidhinder voor de te bouwen woningen.

De uitvoering

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt samen met de aanvraag om een omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen gedurende zes weken ter inzage gelegd. Na afloop van deze termijn volgt een voorstel voor het definitief te nemen besluit.

Commissie Advies

In haar vergadering van 15 januari 2013 heeft de commissie Ruimte en Veiligheid unaniem geadviseerd om het voorstel als hamerstuk voor de raadsvergadering van 28 januari 2013 te agenderen.

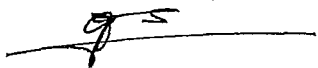
Reactie van het college op het commissieadvies

Voorafgaand aan de commissiebehandeling is op 8 januari 2013 een schriftelijke reactie ontvangen van een van de elgenaren/bewoners van 'de Dilligence'. In deze brief wordt een klemmend beroep gedaan op de fracties die in de raad vertegenwoordigd zijn om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze brief is op 15 januari bij de advisering over het op 28 januari a.s. te nemen besluit meegewogen.

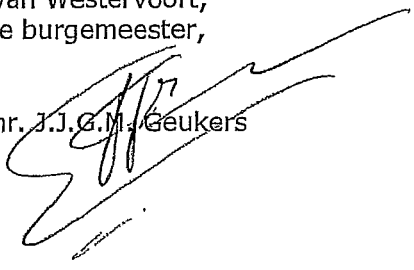
Evaluatie

N.v.t.

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



P.J.E. Breukers



mr. J.J.G.M. Geukers

Bijlage: 1

Lijst van bijlagen.

RAADSBSLUIT

Nummer : 10
Datum : 28 januari 2013

Onderwerp

Herontwikkeling Forumlocatie.

Samenvatting

Op 2 november 2009 heeft u besloten om in te stemmen met het stedenbouwkundig programma van eisen voor de herontwikkeling van de Forumlocatie, gelijktijdig met het vaststellen van de centrumvisie. Herontwikkeling van deze plek is een van de projecten van deze visie. Op 30 mei 2011 bent u geïnformeerd over de mogelijkheden tot en de gevolgen van de herontwikkeling. Dit naar aanleiding van de door Zegers Ontwikkeling B.V. gedane bieding in het kader van de selectieprocedure.

Het plan voor de herbouw op deze locatie is daarna verder uitgewerkt. Een ontwerp heeft een inspraakprocedure doorlopen. Hiervan is een inspraakverslag opgesteld is. Dit ligt op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage.

Daarna is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit 'slopen en bouwen van een bouwwerk'. Deze aanvraag is gelijk te stellen met 'handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening'. Medewerking kan verleend worden door middel van de uitgebreide procedure van de Wabo. Daarvoor is vereist dat u een verklaring van geen bedenkingen afgeeft (eerst in ontwerp en vervolgens definitief). In de Bijlage I wordt ingegaan op de overwegingen om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. De aanvraag voor een omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing met bijlagen liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage. Onder meer betreft dat ook een drietal eerder genomen raadsbesluiten (met voorstel) en het verslag van de inspraak.

De raad besluit

a. Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herontwikkeling van de Forumlocatie, Kerkstraat 1A in Westervoort zoals in het voorstel staat beschreven alsmede en voor zover overigens ook nodig in verband met de uitvoering daarvan, voor het tijdelijk gebruik voor opslagdoeleinden, een en ander overeenkomstig de aanvragen om een omgevingsvergunning van Bouwbedrijf Zegers Ede B.V. en de ruimtelijke onderbouwing van SAB B.V. uit Arnhem van 1 oktober 2012, projectnummer 120212, (IDN:NL.IMRO.0293.PBFOR.2012001-0001) met de daarbij behorende bijlagen, alsmede Bijlage I;

b. De ontwerpverklaring samen met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning in procedure te brengen en na afloop van de zienswijzentermijn te beslissen over de (eventueel) ingebrachte zienswijzen en het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen;

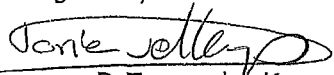
c. Als aanvulling op zijn besluit van 30 mei 2011 kennis te nemen van en in te stemmen met de aanvulling op dan wel de wijziging van de eerder met Zegers Ontwikkeling B.V. gesloten koop- en realisatieovereenkomst (allonge);

d. Vooruitlopend op de beslissing over het definitief verlenen van een verklaring van geen bedenkingen en een besluit van burgemeester en wethouders over een te verlenen omgevingsvergunning, te besluiten om geen exploitatieplan op grond van de afdelingen 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening vast te stellen

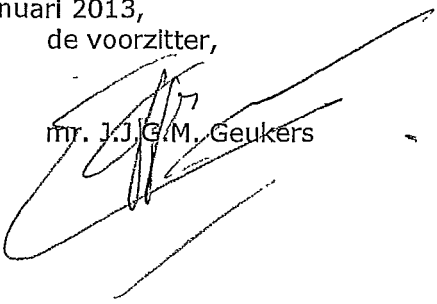
voor het onder a. beschreven project/bouwplan gelet op de met Zegers Ontwikkeling B.V. bereikte overeenstemming in de vorm van een anterieure koop- en realisatieovereenkomst met aanvulling.

e. Te bepalen dat er in dit specifieke geval aanleiding bestaat om af te wijken van het door hem op 10 december 2007 vastgestelde geluidbeleid, met name de Nota hogere grenswaarden, voor zover het betreft de door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarden volgens de Wet en het Besluit geluidhinder voor de te bouwen woningen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad voornoemd d.d. 28 januari 2013,
de griffier,


mevr. D.E. van der Kamp

de voorzitter,


mr. J.J.G.M. Geukers

BIJLAGE I: ONTWERPVERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

Bijlage bij het raadsvoorstel en -besluit van 28 januari 2013. Afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor:

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

1. **Aanvraag nieuwbouw**

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

2. **Aanvraag tijdelijke opslag roerende goederen; samenloop**

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

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

3. **Geldend bestemmingsplan; omvang afwijking**

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

4. **Relatie met de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Kern'**

Een herziening van dat geldende bestemmingsplan wordt voorbereid. Dit voorontwerpplan 'Kern' heeft een inspraakprocedure doorlopen. In dat plan is aan het perceel Kerkstraat 1A de bestemming 'Gemengd' toegekend. De bouwhoogte mag niet meer dan 7.00 meter zijn. Dit is in zekere zin gelijk aan de geldende bestemming. Verwachting is dat de procedure tot vaststelling van dat bestemmingsplan eerder is afgerond dan deze omgevingsvergunning. Het plan 'Kern' moet straks met deze situatie in overeenstemming worden gebracht.

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

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

a. Historie

Voor het plan is van groot gewicht hetgeen zich al voorafgaand aan de aanvraag en in de omgeving van het huidige gebouw eerder heeft afgespeeld en welke planologische besluiten (ruimtelijke visies

bestemmingsplan, vrijstelling art. 19 WRO, e.d.) daaraan ten grondslag liggen of waaraan kan worden gerefereerd. Primair wordt verwezen naar het verslag van de inspraakprocedure (3 januari 2012) en de ruimtelijke onderbouwing (onderdelen 2.4., Gemeentelijk beleid en 4.3., Bijlagen). Hierin staat beknopt beschreven wat zich in de loop der tijd voor de vormgeving van het centrum in het algemeen en voor deze plek in het bijzonder voor heeft gedaan.

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

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

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

b. Vergelijk met de huidige (gebouwde) situatie

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

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

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

c. Conclusie

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

Dat alles afwegende leidt het project desondanks niet tot zodanig onoverkomelijke, onevenredig en onaanvaardbaar, negatieve effecten op de (door die eerdere ontwikkelingen toch ook al veranderde) omgeving, dat geen medewerking zou moeten worden verleend. Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De weigeringsgrond van artikel 6.5, lid 2 van het Besluit omgevingsrecht doet zich niet voor. Evenmin bestaan bezwaren tegen het tijdelijk gebruiken van gedeelten van de openbare ruimte voor de uitvoering van het project.

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

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

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

- a. Het vervallen van een bouwlaag heeft hoe dan ook financiële en exploitatie-technische gevolgen, los van voor welke invulling van die drie bouwlagen gekozen wordt;
- b. Als dan gekozen zou worden om het parkeren in het gebouw op de begane grondlaag (plint) op te lossen, dan levert dat een onwenselijke situatie op (esthetisch, levert geen bijdrage aan de leefbaarheid en sociale veiligheid, een matige geveluitstraling of zelfs een blinde gevel). Kortom,

geen wenselijk (straat)beeld. Afgezien van de laad- en losstrook aan de achterzijde van het centrum komt in de omgeving zo'n gevelbeeld ook niet voor;

c. Het aanleggen van een parkeergarage onder het gebouw is bij dit alternatief financieel niet langer haalbaar;

d. Het niet realiseren van een parkeergarage bij een gebouw met drie lagen houdt in dat het parkeren van alle auto's in de openbare ruimte moet geschieden. Die oplossing is evenmin wenselijk. De parkeercapaciteit in de directe omgeving is op die toename niet en kan daarop niet alsnog worden afgestemd.

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

7. Alternatieve invulling?

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

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

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

- de koopsom met bijbehorende kosten van het Forum (de boekwaarde is per 1 januari 2011 € 1.052.000,00);
 - de rentelasten per jaar van circa € 44.000,00;
 - de tot dan toe gemaakte en eventuele nog te maken plan- en ontwikkelingskosten;
 - de sloop- en saneringskosten (asbest/bodem) en eventuele kosten in verband met mogelijke schade bij derden als gevolg van de sloop;
 - terreinregalisatie (kosten i.v.m. aanvoer van grond na verwijdering van de kelder);
 - de kosten die eventueel voortvloeien uit de ontbinding van de overeenkomst met de initiatiefnemer en
 - indien van toepassing: eventuele aanleg- of inrichtingskosten e.d.,
- ten laste van deze locatie worden gebracht en daarop in eens worden afgeboekt. De grondslag voor de toegezegde provinciale ISV-subsidie van € 220.000,00 vervalt.

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

8. Financiële gevolgen herontwikkeling

De gesloten anterieure overeenkomst met aanvulling leidt tot de slotsom dat kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Daar moet expliciet toe worden besloten.

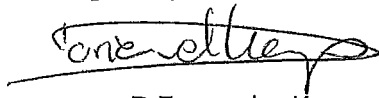
9. Besluit/verklaring van geen bedenkingen (ontwerp)

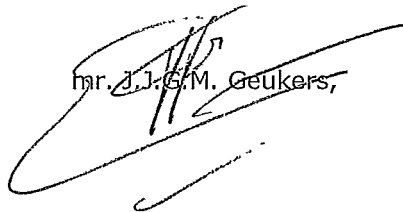
Uitgaande van bovenstaande informatie en afwegingen en gelet het bepaalde in de artikelen 2.10, lid 2, 2.12, eerste lid, onder 3, en 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de artikelen 5.16 en volgende en 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, bestaan er geen bedenkingen tegen het afwijken van ruimtelijke regels en het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor het perceel Kerkstraat 1A in Westervoort voor dit project, alsmede - voor zover ook nodig in

verband met de uitvoering daarvan - het tijdelijk toestaan van de genoemde activiteiten in de openbare ruimte.

Hierbij wordt dan ook een ontwerp van een verklaring van geen bedenkingen verleend. Na afloop van de zienswijzenperiode volgt een besluit over de definitieve verklaring.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de
gemeente Westervoort van 28 januari 2013,
de griffier, de voorzitter,


mevr. D.E. van der Kamp,


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