



Commentaarnota
zienswijzen
Herontwikkeling Forumlocatie

INT 142286

Samenvatting en beantwoording van de zienswijze die ingediend is naar aanleiding van de aanvraag tot wijziging van de bij besluit van 6 juni 2013 verleende omgevingsvergunning (herontwikkeling van de Forumlocatie, Kerkstraat 1A in Westervoort):

Inleiding

1. Vanaf 24 december 2013 hebben de stukken voor een ieder zes weken ter inzage gelegen. Het betreft:
- a. de vergunning van 6 juni 2013 met alle daarop betrekking hebbende stukken (als achtergrondinformatie);
 - b. de aanvraag tot wijziging van die vergunning met het ontwerpbesluit;
 - c. de onderbouwing van de aanvraag tot wijziging.

In de Westervoort Post, de Ned. Staatscourant en de gemeentelijke website www.westervoort.nl is dat bekend gemaakt. Gelijktijdig is een nieuwsbrief in de omgeving verspreid. Dit verslag bevat een samenvatting van (links) en commentaar op (rechts) de zienswijze. Het is geen letterlijke weergave maar geeft de zakelijke inhoud weer.

2. Als sprake is van een (letterlijke) herhaling van en/of verwijzing naar aspecten, die eerder aangevoerd en beantwoord zijn en elders verwoord zijn, verwijzen wij naar die eerdere beantwoording en documenten.

3. Geheimhouding. Van de brief zijn de persoonlijke NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) anoniem gehouden. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) mogen die niet elektronisch beschikbaar worden gesteld. Niet-elektronisch is een lijst bijgehouden van deze gegevens. Dit is gebeurd ondanks het feit dat deze opvatting tot nu toe geen steun vindt in de (jurisprudentie over de) Wet ruimtelijke ordening/de Wabo etc. Als er aanleiding bestaat tot een voorstel tot het aanbrengen van wijzigingen, dan staat dat aan het einde van de beantwoording. De pagina's van dit verslag zijn genummerd: 2 - 6.

4. Bij besluit van 6 juni 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor de herontwikkeling van de locatie Kerkstraat 1A (Forumgebouw). Deze vergunning is verleend met een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad (27 mei 2013). De vergunning is na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk geworden. Het besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden volgens de Wet geluidhinder was al onherroepelijk. Van de ontwikkelaar is een aanvraag tot wijziging van deze vergunning ingediend. De wijzigingen hebben o.m. betrekking op
- a. een vermindering van het aantal appartementen (van 18 naar 16);
 - b. het maken van buitenruimten voor een aantal appartementen;
 - c. gevel- en materiaaladaptaties en een aanpassing van de vluchtttrap.

Deze wijzigingen zijn ondergeschikt van aard. Naar aard, omvang, functie, verschijningsvorm, materiaalkeuze, maatvoeringen etc. ontstaan geen ander gebouw of andere afwijking. Wij zijn van mening dat alle documenten en besluiten, die aan de basis van de vergunning liggen, onverkort op de wijzigingsaanvraag van toepassing zijn. Wij doelen daarbij op de raadsbesluiten van 30 mei 2011, 28 januari en 27 mei 2013 (met verklaring van geen bedenkingen), de ruimtelijke onderbouwing van 1 oktober 2012 met bijlagen, het inspraakverslag van 3 januari 2012 en het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden van 9 april 2013.

Enkele van de beoogde wijzigingen waren in de procedure in 2013 overigens al aangekondigd. Hieronder volgt (cursief gedrukt) een citaat uit de commentaarnota op de zienswijzen, die behoort bij de verklaring van geen bedenkingen, het raadsbesluit en de omgevingsvergunning uit 2013:

Citaat:

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

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

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

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

1^e bouwlaag: de woningen 1., 2. en 3. en/of

2^e bouwlaag: de woningen 8., 9. en 10. en/of

3^e bouwlaag: de woningen 15.,16. en 17.

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

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

Tijdens de procedure is een zienswijze ontvangen.

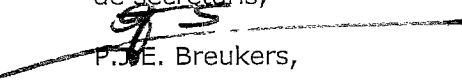
1.	Zienswijze nr. 1. (brief van 21 ontvangen 22, januari 2014).	Het is bekend dat betrokkene bezwaar had en nog steeds heeft tegen het bouwplan voor deze locatie.
	Beknorte inhoud van de reactie.	In de nieuwsbrief van december 2013 staat echter vermeld dat <i>niemand</i> tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen beroep bij de rechtbank heeft aangetekend. Daarmee is die vergunning onherroepelijk geworden (in rechte onaanastbaar). Dat neemt niet weg dat iemand problemen kan blijven hebben met een bepaald bouwplan. De afweging is echter gemaakt om tegen de
	Betrokkene geeft aan wel degelijk bezwaar te hebben gemaakt tegen het plan; als reactie op de nieuwsbrief die in december 2013 verspreid is.	
	De firma Zegers is alleen met de bewoners van de IJsselhoeve in	

gesprek gegaan in de plaats van de wijzigingen door te nemen met alle omwonenden, zoals in de commissie- en raadsvergadering door de wethouder was toegezegd. Hierdoor worden hun wensen en problemen nu naar de kant van het gebouw de Diligence geschoven. Volgens betrokkene zal de procedure van de vergunning opnieuw gestart moeten worden gelet op de duidelijke veranderingen in de nieuwe plannen. Het plaatsen van een stalen trap zal nog meer geluidoverlast geven aan de kant van de Diligence, waaraan al zo achterlijk voorbij is gegaan en zomaar toegestane normen hoger zijn geworden. Betrokkene maakt hiertegen formeel bezwaar.	vergunning/dat besluit niet verder te procederen. Ook de bewoners van de IJsselhoeve hebben in die procedure in 2013 een zienswijze ingediend en hun bezwaren kenbaar gemaakt. Zij hebben als enigen daarbij bovendien aandacht gevraagd voor enkele <i>praktische</i> bezwaren, mocht het bouwplan toch doorgang vinden. Het betreft bouwtechnische aspecten. Die staan los van de ruimtelijke en maatschappelijk aanvaardbaarheid van het bouwplan op deze plek, de daarvoor te nemen besluiten en de beweegredenen om tot herontwikkeling te besluiten. Met hen is daarom een (mediator)overleg gestart om na te gaan of en zo ja, op welke wijze aan bepaalde <i>praktische</i> bezwaren en bouwkundige aanpassingen al dan niet tegemoet zou kunnen worden gekomen. Dat stond toen nog niet vast maar is gaandeweg duidelijk geworden. Het gaat daarmee niet om wijzigingen over nut, noodzaak en de essentie van het bouwplan. Evenmin over het aantal woningen omdat die wens afkomstig is van de ontwikkelaar. Zie hiervoor de beantwoording bij onderdeel B.1. van de commentaarnota uit 2013 en het raadsvoorstel en-besluit van 27 mei 2013. Betrokkene heeft die stukken ontvangen. Dit overleg met de initiatiefnemer en de gemeente heeft uiteindelijk tot enkele bouwkundige en esthetische wijzigingen geleid, die in de aanvraag tot wijziging van de vergunning vervolgens verwerkt zijn. Deze zijn door de welstandcommissie goed bevonden. Wensen en problemen worden hiermee niet verschoven. Het gebouw krijgt aan de kant van de IJsselhoeve (het oosten) een andere uitstraling. Van het trappenhuis worden transparante geveldelen voor een deel vervangen door metselwerk. Het gebouw op zich wordt daarmee niet anders. Betrokkene kijkt vanuit zijn appartement tegen de vide van het trappenhuis aan. Niet tegen die dichter uitgevoerde gevel, die op het oosten ligt. Een vluchtrap is sowieso verplicht. De plaats daarvan is niet veranderd. De betrokken bewoners hebben aandacht gevraagd voor de uitvoering en het materiaalgebruik daarvan, gelet op de korte afstand tot hun gebouw. Het wijzigingsplan voorziet in een dichte
---	--

	trap. Overigens bevindt de vluchtrap zich helemaal achter de liftschacht/het trappenhuis. Deze is hierdoor vanuit de Diligence gezien niet zichtbaar, mede gelet op de schuine vormgeving van de gevel van de nieuwbouw. Gezien deze verscholen ligging van de vluchtrap ten opzichte van het gebouw de Diligence en het beoogde gebruik daarvan, zal redelijkerwijs gezien ook geen sprake kunnen zijn van geluidoverlast. Geluid dat afkomstig is van het gebruik van deze trap (n.b. sprake is van een vluchtrap die in geval van nood gebruikt moet worden; niet van een reguliere toegang tot het complex) heeft niets te maken met hogere normen. Bedoeld zullen zijn de verhoging van de normen via de vaststelling van hogere grenswaarden volgens de Wet geluidhinder (afkomstig van het wegverkeer- en spoorweglawaai). Betrokkene is daarbij overigens geen belanghebbende. Zie hiervoor de afzonderlijke commentaarnota Wet geluidhinder die betrokkene ook ontvangen heeft. Zoals in de inleiding als ook in de ruimtelijke onderbouwing (aanvulling 10 december 2013) al is aangegeven, zijn wij van mening dat de procedure niet opnieuw gestart behoeft te worden. Evenmin – zo dat is bedoeld te zeggen – dat een nieuw raadsbesluit nodig is. Conclusie: Er bestaat geen aanleiding om aan de zienswijze tegemoet te komen. Deze ongegrond verklaren.
--	---

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van 25 februari 2014 tot het verlenen van een vergunning tot wijziging van de omgevingsvergunning van 6 juni 2013 voor de herontwikkeling van de Forumlocatie aan de Kerkstaat 1A in Westervoort.

Mij bekend,
de secretaris,


P.J.E. Breukers,