

Zienswijzennota bestemmingsplan Bommersheufsestraat

**Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van
de gemeente Zevenaar in de vergadering van 12 april 2016**

Afdeling	Ontwikkeling
Team	Ruimte
Auteur(s)	B.Y. van der Meer-Harmsen
Datum	12 april 2016 (B&W)
Zaaknr.	Z/15/241052 - INT/16/714596
Versie	1
Status	Definitief

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	2
2.	OVERZICHT INGEBRACHTE ZIENSWIJZEN	3
3.	VERWERKING ZIENSWIJZEN	5
4.	PLANAAANPASSINGEN, AMBTSHALVE WIJZIGINGEN EN OVERWEGINGEN.....	12
4.1	Planaanpassingen n.a.v. ingediende zienswijzen	12
4.2	Ambtshalve wijzigingen	15
	BIJLAGEN	16

1. INLEIDING

De gemeente Zevenaar is sinds jaar en dag bezig met de ontwikkeling van het centrum van Zevenaar. In het bestemmingsplan 'Centrum Zevenaar' van 1997 is een aantal sleutelprojecten aangewezen om het centrum een boost te geven. Momenteel zijn er nog twee projecten die nog niet gerealiseerd zijn. Dit betreft de locatie aan de Bommersheufsestraat en de locatie aan de Schoolstraat. Op dit moment is er een ontwikkelaar die voornemens is om de locatie aan de Bommersheufsestraat in te vullen door middel van een appartementencomplex. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan dit voornemen.

Het ontwerp bestemmingsplan "Bommersheufsestraat" heeft van 24 december 2015 tot 4 februari 2016 ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn 18 zienswijzen ingediend.

Indieners zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingediend door omwonenden van het plangebied.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en zijn inhoudelijk beoordeeld.

Mondelinge toelichting

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. Meerdere omwonenden hebben aangegeven hun zienswijze mondeling toe te willen lichten. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd. Hiervan is in overleg met betrokkenen geen verslag gemaakt. Betrokkenen hebben een schriftelijke zienswijze ingediend.

Beoordeling zienswijzen

In deze zienswijzennota is ervoor gekozen om de diverse zienswijzen te bundelen per onderwerp. In hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota heeft de gemeente een reactie geformuleerd op de ingediende zienswijzen. In de linker kolom is een samenvatting van de zienswijze gegeven, in de rechterkolom de beoordeling. Bijlagen die zijn toegevoegd bij de ingediende zienswijzen en de relevante rapporten die aanvullend zijn uitgevoerd, zijn als bijlage toegevoegd aan deze zienswijzennota. Daarmee maken ze ook direct onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Inspreken commissie Ruimte

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan behandeld tijdens een vergadering van de commissie Ruimte. Tijdens deze openbare vergadering kan iedereen inspreken. Insprekers hebben circa vijf minuten om in te spreken en daarna kunnen de leden van de commissie vragen stellen.

Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad, dan kan beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen als u een zienswijze heeft ingediend tegen het bestemmingsplan of kunt aantonen dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest om de zienswijze tijdig in te dienen. Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, dan kunnen belanghebbenden tegen die onderdelen beroep instellen indien wordt aangetoond dat zij daardoor in hun belangen worden aangetast.

2. OVERZICHT INGEBRACHTE ZIENSWIJZEN

	Naam	Adres	Ingekomen d.d.	Registratienr.
1	E. Buiting Reijnders	Bastion 110 6901 NX Zevenaar	4 januari 2016	Z/16/243194 INK/16/243194
2	Fam. Verkleij van Kempen	Bastion 15 6901 NS Zevenaar	5 januari 2016	Z/16/243138 INK/16/243138
3	G. Derksen	Bastion 21 6901 NS Zevenaar	8 januari 2016	Z/16/243580 INK/16/243580
4	W.J. Pennekamp en L.M.H. Pennekamp-Verhoeven	Bastion 51 6901 NT Zevenaar	8 januari 2016	Z/16/243605 INK/16/243605
5	A.K.D. Polman	Bastion 39 6901 NT Zevenaar	13 januari 2016	Z/16/243704 INK/16/243704
6	M.G.H. Jansen Roos	Bastion 35 6901 NT Zevenaar	12 januari 2016	Z/16/243616 INK/16/243616
7	Martijn en Manja Roes	Bastion 37 6901 NT Zevenaar	25 januari 2016	Z/16/244425 INK/16/244425
8	Rick Klein Bleumink	Bastion 43 6901 NT Zevenaar	25 januari 2016	Z/16/244418 INK/16/244418
9	Klaverblad Rechtsbijstand Stichting namens familie Klein Bleumink	Bastion 43 6901 NT Zevenaar	3 februari 2016	Z/16/245404 INK/16/245404
10	Familie N. Klein Bleumink	Bastion 43 6901 NT Zevenaar	2 februari 2016	Z/16/245175 INK/16/245175
11	Familie Roskam	Bastion 41 6901 NT Zevenaar	3 februari 2016	Z/16/245436 INK/16/245436
12	J. Greven	Bastion 49 6901 NT Zevenaar	3 februari 2016	Z/16/245439 INK/16/245439
13	Mevrouw A.M. van Huet	Bommersheufsestraat 60-24 6901 JZ Zevenaar	3 februari 2016	Z/16/245265 INK/16/245265
14	R.J.W. Kazan	Bastion 56 6901 NW Zevenaar	3 februari 2016	Z/16/245418 INK/16/245418

15	J.T.A.M. van de Wouw	Bastion 29 6901 NT Zevenaar	1 februari 2016	Z/16/245044 INK/16/245044
16	W.G. van Dijk	Bastion 45 6901 NT Zevenaar	1 februari 2016	Z/16/245176 INK/16/245176
17	Familie de Swart	Bastion 57 6901 NT Zevenaar	3 februari 2016	Z/16/245428 INK/16/245428
18	A.B.J. Lucassen en E.H.J. Lucassen-van Alst	Bastion 47 6901 NT Zevenaar	1 februari 2016	Z/16/245178 INK/16/245178

3. VERWERKING ZIENSWIJZEN

Samenvatting zienswijzen	Beoordeling zienswijzen
1. Bouwhoogte en volume van het gebouw	
Reclamanten geven aan dat er een groot gebouw komt van zes lagen. Het appartementencomplex zal bestaan uit twee torens van elk 12 meter bij 12 meter en ongeveer 20 meter hoog. Het wordt daardoor allemaal erg vol en het gebouw wordt volgens reclamanten te hoog. Het bouwplan voor geschakelde bouw van 2 appartementenblokken, 6 lagen, neemt veel meer ruimtebeslag in dan een (alternatief) recht gebouw, zoals bijvoorbeeld het Musiater-gebouw wat uit drie lagen bestaat. Reclamanten geven aan dat de voorgenomen bouw qua hoogte en geschakelde situering totaal niet past in het huidige gerealiseerd centrum-stadsbeeld, 6 lagen in plaats van het tot nu toe hoogste gebouw, 4 lagen. Voorgenomen situering wordt in een te kleine ruimte geperst, terwijl deze ruimte eigenlijk niet voldoende is voor deze opzet, veroorzaakt te veel schade, beperkingen en ongemakken voor de bestaande huidige omwonenden. Ook geven reclamanten aan dit een verkeerde plek te vinden in de gemeente Zevenaer.	De zienswijzen inzake de stedenbouwkundige uitgangspunten hebben aanleiding gegeven om deze paragraaf nader te onderbouwen. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze zienswijzennota. Tevens is het plan afgestemd met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die een positief advies heeft afgegeven.
2. Parkeren	
De parkeerplaats wordt kleiner. Er komen ongeveer 14 parkeerplaatsen terug voor de bewoners van het nieuwe appartementencomplex. Er is geen plek meer voor huidige gebruikers, alles komt naar het Bastion. De geplande situering van de nieuwe parkeermogelijkheden bij het bouwplan, zullen bij verre niet toereikend zijn om te voldoen aan de vraag van zowel bewoners van het Musiatergebouw en het geplande Sevenaer Staete. De huidige parkeerplaats voor vergunninghouders, naast het Musiater, zal immers plaats moeten maken voor de geplande bouw. Het gaat om gemiddeld 10 tot 15 auto's. De parkeerdruk zal significant toenemen in de wijk Bastion, zowel tijdens als ook na voltooiing van het geplande. Parkeren in de wijk Bastion is al sinds jaar en dag een probleem buiten de parkeervakken, omdat Bastion niet beschikt over trottoirs. Het parkeren buiten de vakken veroorzaakt onmiddellijk onoverkomelijke hinder en zelfs blokkering van de doorstroming. Doorstroming kan alleen gegarandeerd worden, zelfs in de huidige situatie, als er een parkeerverbod komt voor de gehele wijk Bastion buiten de parkeervakken.	Op basis van de door de gemeente gehanteerde CROW normen moeten voor dit initiatief (Sevenaer State) 14 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en deze zijn niet openbaar toegankelijk voor een ieder. Het plan voldoet hieraan. Of initiatiefnemer een slagboom plaatst is niet bekend. In dit bestemmingsplan worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de gebruikers en bewoners van / boven het Musiater. Daar is ook nooit sprake van geweest. Het is bekend waar zij de mogelijkheden hebben om te parkeren in het centrum. In het stedelijk gebied, met name in het centrum, kan, vanwege de veelheid van functies, op bepaalde momenten een piek voorkomen in de vraag naar parkeerplaatsen. Die piekmomenten zijn in het stedelijk gebied nimmer uit te sluiten. In het algemeen is er zeker geen sprake van een onaanvaardbare en onoverkomelijke parkeerhinder in het centrum dan wel de wijk Bastion hetgeen wordt bevestigd in het parkeeronderzoek dat in januari 2016 heeft plaatsgehad. Verder is het van belang dat bij de beoordeling van

De geplande parkeerplaats zou volgens de gemeente een openbaar karakter krijgen, terwijl de aannemer spreekt van een privé parkeerplaats die eventueel kan worden afgesloten met een slagboom.	de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, alleen rekening moet worden gehouden met de toe- of afname van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van de voorziene functie. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met eventuele bestaande parkeerproblemen. Een mogelijk tekort aan parkeerplaatsen wordt dan ook niet meegerekend. Zoals hierboven al vermeld wordt aan de geldende parkeernormen voldaan. De huidige parkeerplaatsen in het plangebied zijn tijdelijk, naar vergunninghouders is dit altijd al gecommuniceerd omdat hier een bouwplan gerealiseerd zou gaan worden. Door de gemeenteraad is op 21 oktober 2009 vastgesteld de 'Nota betaald parkeren en selectieve toegang'. In deze Nota is onder andere de parkeercapaciteit en parkeerbehoefte in beeld gebracht. Daarbij is in het raadsbesluit rekening gehouden met de ontwikkeling bij de Bommersheufsestraat die nu aan de orde is in die zin dat de parkeercapaciteit in het centrum met 30 plaatsen is verminderd. Uitgangspunt is altijd geweest dat de parkeervoorzieningen voor deze appartementen op eigen terrein worden gerealiseerd. Met het oog daarop is het raadsbesluit van 21 oktober 2009 genomen. Daaraan wordt tegemoet gekomen.
3. Verkeersbewegingen	
De verkeersdruk in de wijk zal sterk toenemen, enerzijds door bouwpersoneel en aan- en afvoer bouw, anderzijds na voltooiing door de bewoners van de wijk Bastion en beide appartementencomplexen. Zeker 80 tot 100 verkeersbewegingen per etmaal (meer geluid/trillingen) en daar is volgens reclamanten de wijk Bastion zonder trottoirs niet op gebouwd.	Het Bastion is een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u. In het Bastion staan ongeveer 40 woningen en 110 appartementen. Theoretisch geeft dat een verkeersintensiteit van circa 1200 motorvoertuigen per etmaal. Uitgaand van grofweg een verdeling van woningen via Bastion oost en appartementen via Bastion west krijg je een verdeling van 25% versus 75% van het verkeer. Uitgaande van deze verdeling is dat circa 900 motorvoertuigen in Bastion west en 300 motorvoertuigen in Bastion oost. Daarnaast beschikt de gemeente Zevenaar over verkeersmilieukaarten (uit 2013) waarvan de verkeersaantallen in een straat herleid kunnen worden. Deze cijfers worden nog steeds representatief geacht, omdat er sinds 2013 geen bijzondere ontwikkelingen zich hebben voorgedaan die hier invloed op zouden kunnen hebben. De Bommersheufsestraat kent een verkeersbelasting van 700 motorvoertuigen per etmaal. Van Bastion zijn geen gegevens bekend, maar aangenomen mag worden, gelet op de ligging, dat de verkeersbelasting vergelijkbaar is. Een gemiddelde belasting van 3000 motorvoertuigen per etmaal van een erftoegangsweg is uit oogpunt van verkeersveiligheid alleszins acceptabel. Bastion en de Bommersheufsestraat zitten daar ver onder, ook als

	rekening wordt gehouden met toename van 80 verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van dit bouwplan. Daarnaast past een toename met 80 verkeersbewegingen per dag volgens de richtlijnen van het CROW bij een verkeersintensiteit op een erftoegangsweg. De stelling dat de wijk Bastion daar niet op gebouwd is, wordt derhalve niet gevolgd. Gelet op de geringe toename van verkeersbewegingen en het feit dat het hier om een 30 km-weg gaat, is het niet aannemelijk dat er nader onderzoek naar geluid en trillingen zou moeten worden uitgevoerd. Voor het bouwverkeer zullen afspraken gemaakt worden met de bouwer waarbij uitgangspunt is zo min mogelijk hinder voor de omwonenden te veroorzaken. Enige hinder kan echter niet op voorhand worden uitgesloten. Deze afspraken staan los van de procedure die nu aan de orde is op basis van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Groen	
Diverse grote bomen verdwijnen. Er zullen, ter realisering van de bouw zeker een tiental oude, volwassen bomen moeten worden gekapt, in ogen van reclamanten een te grote inbreuk op de huidige groenvoorziening. Reclamanten willen toch graag een beetje groen in de buurt hebben.	Op de afbeelding hieronder is te zien dat het voorstel is om negen nieuwe bomen te planten (gearceerde cirkels) en vijf bomen te kappen (niet-gearceerde cirkels). Van de vijf te kappen bomen moet er in ieder geval één weg vanwege de slechte conditie. De overige vier moeten gekapt worden in verband met de bouw. 
5. Archeologie	
Nu is in het bestemmingsplan opgenomen een "Waarde-Archeologie" met gebiedsaanduiding "hoge archeologische verwachting". Reclamanten stellen dat er een belangrijke archeologische verstoring in de bodem zal plaats vinden.	Het gebied heeft een hoge archeologische verwachting. Dit houdt in dat nog niet bekend is wat zich hier mogelijk aan archeologie bevindt, maar de verwachting dat er iets aanwezig is - zo aan de grens van het oude centrum - is hoog. Om eventuele archeologische waarden in beeld te krijgen, is op basis van een archeologisch bureauonderzoek bepaald dat er een karterend booronderzoek moet plaatsvinden. Binnen elk

	deelgebied dienen minimaal 4 boringen te worden geplaatst. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is besloten dat er vervolgonderzoek noodzakelijk is en of er mogelijkheden zijn voor archeologievriendelijk bouwen. Besloten is dat er een nader sleuvenonderzoek gaat plaatsvinden. Naar verwachting eind dit jaar, op het moment dat ook de gasleiding verplaatst wordt. Of er een belangrijke archeologische verstoring zal plaatsvinden is nu nog niet duidelijk. Eventuele archeologische resten zullen in ieder geval niet zonder onderzoek verdwijnen.
Hoe zit het met vervuilde grond als de boringen worden uitgevoerd voor het archeologisch onderzoek?	Op basis van recent uitgevoerd bodemonderzoek is gebleken dat er geen bodemverontreiniging is, alleen een lichte verontreiniging van het grondwater. De aanwezigheid van eventueel vervuilde grond is op zich geen belemmering voor het uitvoeren van een booronderzoek. Indien werkzaamheden worden uitgevoerd in of met het grondwater, dan moet de bouwer een plan van aanpak indienen.
6. Explosieven	
Advies voor vooronderzoek i.v.m. explosieven.	Begin februari 2016 is opdracht verleend om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de eventuele aanwezigheid niet gesprongen explosieven. Dit onderzoek wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan Bommersheufsestraat toegevoegd aan als bijlage. De conclusie is dat het terrein niet verdacht is op het aantreffen van explosieven.
7. Andere (bouw)locaties	
Waarom wordt het appartementencomplex Kop Oude Doesburgseweg niet gebouwd (plan Noordeinde, ongeveer 2006-2007)?	Het programma voor deze locatie bestaat uit appartementen in de huursector. De eigenaar/ontwikkelaar van deze locatie heeft geen exploitant voor de huurwoningen gevonden. Op basis van het geldende bestemmingsplan ligt er een bouwtitel. Voor de locatie waar de woontoren is geprojecteerd is echter nog geen vergunning aangevraagd. De oorzaak hiervan is dus gelegen in de marktsituatie van de afgelopen jaren. Ten slotte is het ook niet zo dat de ene bouwlocatie de andere moet uitsluiten. Uiteraard een en ander in relatie tot het woningbouwprogramma en beleidsstukken.
De plannen voor het Juvenaat zijn afgeblazen.	De plannen voor het Juvenaat zijn niet afgeblazen. Wel was/is er sprake van herontwikkeling van oorspronkelijke plannen om de aansluiting op de markt vraag te verbeteren.

	Ten slotte is het ook niet zo dat de ene bouwlocatie de andere moet uitsluiten. Uiteraard een en ander in relatie tot het woningbouwprogramma en beleidsstukken.
Ontwikkeling BAT-terrein oude gemeentehuis. Ook het BAT-terrein biedt voldoende potentieel om dergelijke plannen te realiseren.	Deze bouwlocatie is al in 1997 opgenomen in het centrumplan. Ook op de BAT locatie is op termijn woningbouw mogelijk en ook het bestemmingsplan 'Raadhuisplein 1' laat woningbouw toe. Dat staat echter los van de afweging voor deze locatie. Ten slotte is het ook niet zo dat de ene bouwlocatie de andere moet uitsluiten. Uiteraard een en ander in relatie tot het woningbouwprogramma en beleidsstukken.
Het lijkt reclamanten verstandig om zulke gebouwen te realiseren in bijvoorbeeld de wijk Groot Holthuizen. Daar zijn de plannen tot uitvoering stil gelegd. Daar zijn genoeg plaatsen, waar de infrastructuur al is aangebracht. Daar hoeft het bestemmingsplan ook niet te worden aangepast, de aannemer kan zo aan de slag. Zo wordt ook het plan Groot Holthuizen opnieuw, nieuw leven ingeblazen. Tevens zijn er nog locaties in Babberich (Zwanenwaaij) en op het oude kerkterrein of het BAT-terrein in Zevenaar.	Op verschillende plekken in de stad worden verschillende woningtypes voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. De doelgroep voor deze appartementen is over het algemeen niet geïnteresseerd in een woning in Groot Holthuizen. De plannen voor Groot Holthuizen zijn niet stilgelegd, in de afgelopen jaren zijn hier veel grondgebonden woningen gerealiseerd. Voor appartementen is in Groot Holthuizen geen vraag, maar juist wel in en rond het centrum.
Er staan boven Albert Heijn en Jumbo nog appartementen te koop waar weinig tot geen animo voor is. Dus reclamanten vragen zich af waarom er voor het voorliggende appartementencomplex dan wel vraag is.	Uit contacten met lokale makelaars en ontwikkelaars blijkt dat in en rond het centrum veel vraag is naar grotere koopappartementen. Tijdens de op 28 oktober 2015 gehouden informatieavond was ook veel belangstelling voor het plan van potentiële kopers. Van de 10 appartementen zijn er inmiddels voor 4 appartementen betaalde optiecontracten gesloten terwijl het plan nog niet officieel in verkoop is. Dit geeft aan dat er vraag is naar deze appartementen. Dat op andere locaties appartementen lang te koop staan kan te maken hebben met de locatie en/of de kwaliteit en/of prijs en/of de vraag (naar) van die woningen.
8. Balkons	
Kopers vrije keuze plaats balkons.	Op de plankaart bij het bestemmingsplan is een bouwvlak voor het hoofdgebouw opgenomen. In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat de balkons maximaal 1 meter buiten het bouwvlak mogen uitsteken. De kopers zijn inderdaad in beginsel vrij in de keuze van hun balkon, maar wel gelimiteerd aan 1 meter buiten het bouwvlak.
9. Woongenot	
Negatieve gevolgen woongenot en belemmering vrij uitzicht. Het uitzicht voor de huidige bewoners van de	Het voorgenomen appartementencomplex is geprojecteerd op een plangebied wat in het

wijk Bastion zal significant nadelig worden beïnvloed door het geplande. Privacy zal er belangrijk door worden beïnvloed, met name door de inkijk vanuit het geplande complex. Geluidshinder, trillingen door de bouw, maar ook door verhoging van de verkeersdruk, lichthinder, zullen als zeer onprettig worden ervaren. Het plan heeft invloed op de luchtkwaliteit. Waar blijft het regenwater?	bestemmingsplan Centrum 1997 al is aangegeven als 'sleutelproject'. Geluidshinder en trillingen door de bouw zijn van tijdelijke aard. De kans op lichthinder wordt nihil geacht, omdat het gebouw ten noorden van de wijk/woningen van reclamanten is gesitueerd. De negatieve gevolgen van hoogbouw zoals schaduwwerking en inkijk zijn op deze plek relatief beperkt waarbij een laag meer of minder weinig effect hierop heeft. Toepassing van een terugliggende bovenverdieping beperkt deze gevolgen verder Er wordt naar gestreefd om het regenwater zoveel mogelijk in de grond te infiltreren.
Eventueel moeilijker kwijt raken woning bij toekomstige verkoop. Door diverse reclamanten wordt verwacht dat er in vergelijking met de huidige situatie belangrijke waardeverminderingen van hun woningen zal plaatsvinden. Een en ander zal onherroepelijk plan- en/of bouwschade tot gevolg hebben.	Belanghebbenden die van mening zijn schade te ondervinden door de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het project kunnen bij de gemeente Zevenaar een verzoek doen tot een vergoeding van de geleden schade op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Als er sprake is van schade ten gevolge van het project zal door een onafhankelijke commissie bij de beoordeling van een verzoek tot schadevergoeding worden gekeken of deze redelijkerwijs voor vergoeding in aanmerking komt. Voor vergoeding komt slechts de schade in aanmerking die niet anderszins is verzekerd. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een wijziging van het bestemmingsplan moet worden ingediend bij de gemeente Zevenaar binnen vijf jaar na het moment waarop het onherroepelijk is geworden. De gemeente neemt een besluit tot planschade. Voor bouwschade kan de aannemer aansprakelijk worden gesteld.
De verkeersarme situatie in de wijk laat het nu nog toe dat kinderen op straat kunnen spelen, maar ook wordt door oudere bewoners van de omgeving (Bergvrede) de route (voetgangers) over straat gebruikt voor het doen van boodschappen in de grote supermarkten (AH en Jumbo) en aan deze situatie komt een einde zowel tijdens alsook na voltooiing van de bouw. De speelruimte voor kinderen zal volgens reclamanten een stuk onveiliger worden en voor reclamanten zal het gebruiken van de straat gevaarlijker worden.	Onder punt 3 is aangegeven dat de hoeveelheid verkeer in het Bastion niet substantieel zal toenemen door de realisatie van 10 appartementen op deze locatie. De looproute naar AH en Jumbo blijven na realisatie van het bouwplan in stand. Wat betreft de veiligheid voor spelende kinderen kan worden opgemerkt dat het huidige gebruik parkeerplaats is, niet een kinderspeelplaats. Doordat ontsluiting en parkeerplaatsen fysiek worden gescheiden van het aangrenzende groen wordt de veiligheid voor spelende kinderen (ter plaatse van de speelvoorziening) juist verhoogd.
10. Bouwverkeer / -overlast	
Zwaar transport ten behoeve van de aan- en afvoer van bouwmaterialen, bouwafval etc. zal niet allemaal via de Bommersheufsestraat plaats vinden. Het is in en door de wijk Bastion uiterst onwenselijk. Enerzijds door de te smalle wegen zonder trottoirs, spelende	Voor het bouwverkeer zullen afspraken gemaakt worden met de bouwer waarbij uitgangspunt is zo min mogelijk hinder voor de omwonenden. Enige hinder kan echter niet op voorhand worden uitgesloten.

kleine kinderen, voetgangers en scherpe smalle bochten, anderzijds door de aard van de klinkerbestrating.	
11. Hulpdiensten	
Hoe is het gesteld met de doorgang ten behoeve van de verschillende hulpdiensten? Die kunnen onmogelijk door de wijk stellen reclamanten.	Als er problemen zijn met de doorgang voor hulpdiensten door de wijk, dan zijn die er nu ook al. Er is een parkeerverbod te zijn ingesteld, zodat grote voertuigen van de hulpdiensten erdoor kunnen en bij fout parkeren opgetreden kan worden. Klachten hieromtrent zijn bekend bij de hulpdiensten.
12. Camperplaatsen	
Reclamanten geven aan dat de gemeente in samenwerking met de NCK geïnvesteerd heeft in een camperplaats. De betaalautomaat is erop aangepast, er zijn inmiddels 70.000 boekwerken verschenen met vermelding van de camperplaats in Zevenaar. Deze investering wordt zomaar weggegooid.	De NKC (Nederlandse Kampeerauto Club) is op de hoogte van het feit dat het om een tijdelijke situatie gaat. De meeste communicatie en vermeldingen verlopen via internet. Ten tijde van het starten met de camperplaatsen op deze locatie (2014) is gecommuniceerd dat de camperplaatsen tijdelijk zouden zijn. De buurt is hierdoor middels een brief geïnformeerd.

4. PLANAAANPASSINGEN, AMBTSHALVE WIJZIGINGEN EN OVERWEGINGEN

4.1 Planaanpassingen n.a.v. ingediende zienswijzen

De aanpassingen zijn als volgt:

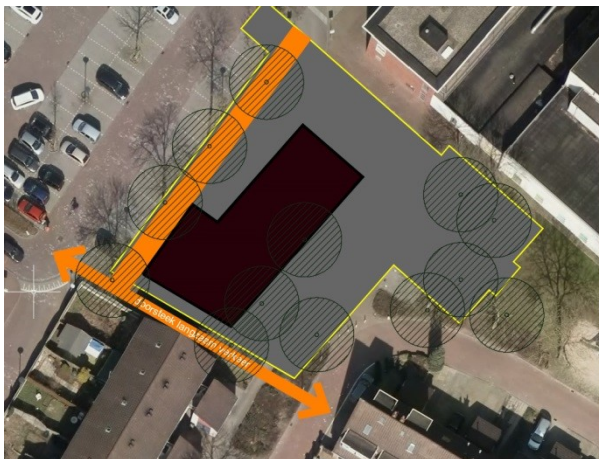
Toelichting

- Paragraaf 3.3 wordt aangevuld met de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

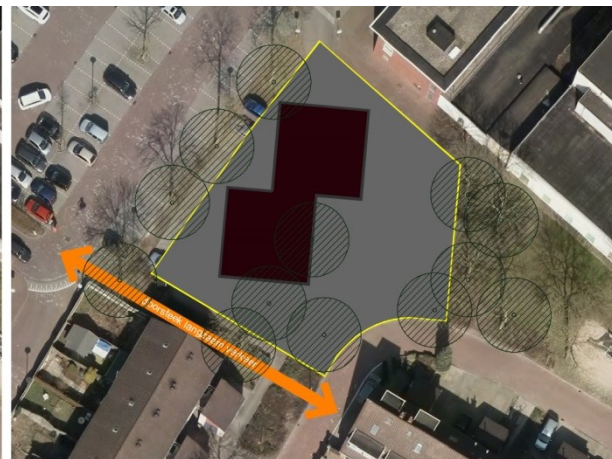
Toelichting op de stedenbouwkundige opzet

Reeds ten tijde van het bestemmingsplan 'Zevenaar Centrum' in 1997 is deze locatie benoemd als sleutelproject. Vervolgens is deze ook in het centrumplan van 2003 opgenomen en aangemerkt als nieuwbouwlocatie. De beoogde bebouwing zou moeten bijdragen aan het definiëren van het parkeerplein met aan zowel de kant van de Albert Heijn als aan de Bommersheufsestraat een duidelijk beeldbepalende bebouwing. Door vertraging in de woningbouwontwikkelingen, onder meer door de crisis op de woningmarkt, heeft de planontwikkeling lang op zich laten wachten waardoor de thans aanwezige tijdelijke parkeervoorziening voor sommigen een gegeven lijkt te zijn. Het is echter een tijdelijke overloop en zodoende ook nooit vormgegeven als onderdeel van de grote parkeerplaats. Zo zijn de camperplaatsen ook als pilot aangelegd en was men van de tijdelijkheid daarvan ook op de hoogte.

Bij de stedenbouwkundige invulling van deze plek zou de open ruimte in de bebouwingsstructuur tussen Musiater worden opgevuld met nieuwbouw. Hierbij zijn nadrukkelijk een tweetal mogelijkheden overwogen.



Optie 1



Optie 2

Optie 1

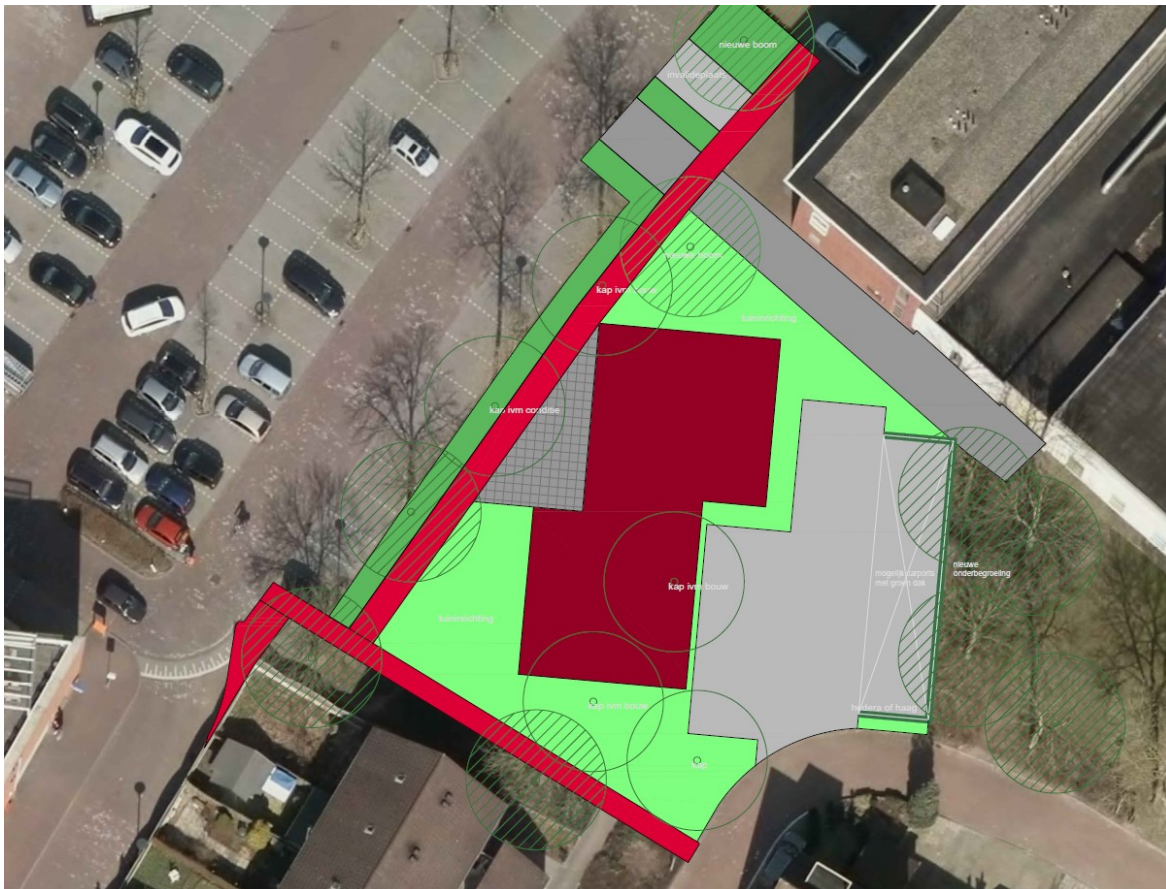
In eerste instantie is de optie overwogen om de wand die is ingezet met het Musiater verder door te zetten richting de witte rijwoningen. Hiermee ontstaat bij het volgen van de rooilijn en de bouwhoogte een volume vergelijkbaar aan het Musiater dat op die manier ook de concurrentie met het Musiater aan zal gaan. Het Musiater heeft gelet op de functie en hoogwaardige uitstraling echter nadrukkelijk recht op een eigen identiteit en plek aan het plein.

De bebouwingswand zal bij deze oplossingsrichting nadrukkelijk het stenige karakter van het plein verder versterken waarbij het Musiater onderdeel wordt van een grotere wandstructuur en zo aan eigenheid verliest. Doordat de voorzijde van het gebouw in dit geval vooral richting noordoosten gelegen is, is de bezonning vanuit de nieuwe woningen bezien verre van optimaal en zal het gebouw slechts beperkt bijdragen aan een levendige uitstraling van het voorliggend plein doordat balkons of loggias weinig uitnodigend worden. De achterzijde loopt grote kans ook in uitstraling een achterkant te zijn die zich richting woonwijk keert. Het omdraaien van de interne indeling is ook niet logisch aangezien dit richting winkelgebied in een ongewenst beeld resulteert.

Om bovengenoemde bezwaren grotendeels weg te kunnen nemen is er uiteindelijk gekozen voor een hoekverdraaiing in combinatie met een samengesteld bouwblok waarbij de voorgevel haaks komt te staan op de meest prominente bebouwingswand, namelijk die van de Albert Heijn. De nieuwbouw wordt nadrukkelijk alzijdig met een gewenste hoogwaardige uitstraling naar alle kanten.

- Een betere bezonning in relatie tot de interne indeling van de appartementen;
- Een minder 'stenige' inrichting doordat aan weerskanten van de nieuwbouw ruimte blijft voor groen;
- Nieuwbouw met een eigen uitstraling en volumeopbouw en een representatieve aanblik vanuit alle zijden;
- Een betere inpassing van de aanwezige bomen;
- Een efficiënter gebruik van de verharding ten behoeve van de parkeervoorziening.

In gezamenlijkheid is door ontwikkelaar en gemeente gekomen tot een basisopzet in de vorm van twee in elkaar grijpende vierkante bouwvolumes van respectievelijk 5 en 6 bouwlagen met de benodigde bergruimte geïntegreerd in het hoofdvolume. Hierbij is ingezet op een goede visuele relatie met de omgeving en gunstige bezonning zonder dat te zeer afbreuk wordt gedaan aan privacy van omliggende bebouwing en er sprake is van rechtstreekse inkijk tussen nieuwbouw en naastgelegen bebouwing. Het Musiater is het enige gebouw dat slagschaduw ontvangt van de nieuwbouw en dan ook enkel op de zijgevel. Tuinen van omliggende woningen zijn ten zuiden van de nieuwbouw gelegen en blijven zodoende ook vrij van schaduw door de nieuwbouw. De hoekverdraaiing van de nieuwbouw ten opzichte van de omliggende bebouwing beperkt de rechtstreekse inkijk vanuit de nieuwbouw naar andere woningen en de tuinen. Daarnaast blijven voldoende volwassen bomen tussen nieuwbouw en bestaande bouw behouden waardoor de impact van het nieuwe bouwblok verder wordt afgezwakt. Voor realisatie van het bouwplan behoeven slechts 5 bomen te worden gekapt en worden 9 bomen nieuw geplant.



13

In deze setting blijft het Musiater, ondanks de bescheiden bebouwingshoogte, als belangrijke functie een herkenbaar en op zichzelf staand pand dat niet op gaat in een grote bebouwingswand en waarbij de ingetogen doch fraaie vormgeving tot zijn recht blijft komen. Aan weerskanten van het nieuwe gebouw wordt ruimte behouden voor een fysieke en deels groene verbinding met de achtergelegen woonwijk. Langgerekte smalle doorsteekjes kunnen op deze wijze voorkomen worden met een prettigere en veiligere buitenruimte tot gevolg.

Bebouwingshoogte

Hoewel het aantal hoge gebouwen in Zevenaar beperkt is, zijn er wel locaties waar duidelijk boven de gemiddelde bebouwingshoogte uitgegaan kan worden zonder dat dit tot onevenredige aantasting van stadsgezichten of omliggende bebouwing leidt. Ook voor deze locatie wordt ingezet op een hogere bebouwing van 6 bouwlagen. Hoewel dit voor Zevenaarse begrippen een weinig voorkomende bouwhoogte is, zijn er hier wel argumenten om de hoogte op te zoeken.

- Centrumgebieden zijn in de regel concentratiegebieden met relatief hoge bebouwings- en functiedichtheden die juist in trek zijn door de nabijheid van voorzieningen. Veelal wordt dit ondanks beperkte ruimte bereikt door hogere bebouwing dan in de omliggende woonomgeving. Een centrumgebied is daarbij gebaat bij levendigheid en een goede mix van wonen, werken en aanvullende voorzieningen.
- Stedenbouwkundig wordt een afwisseling van bebouwingshoogtes rondom het parkeerplein voorgestaan waarbinnen de afzonderlijke gebouwen tot hun recht kunnen komen. De bebouwingshoogte is daarbij (net als materialisatie en situering) een middel om variatie in het bebouwingsbeeld te krijgen waardoor panden een individueel karakter behouden.
- De wandbebouwing van het gedeelte waar de Albert Heijn zit, haalt met zijn bebouwingsaccent een bouwhoogte die gelijk staat aan vijf bouwlagen en een opmaat vormt voor de nieuwbouw.



- Hogere bebouwing biedt hier de mogelijkheid om met een beperktere voetprint hetzelfde woonprogramma te realiseren. Hierdoor resteert meer ruimte voor een groene inrichting rondom de bebouwing waarbij tevens meer van de reeds aanwezige bomen kunnen worden ingepast.
- De negatieve gevolgen van hoogbouw zoals schaduwwerking en inkijk zijn op deze plek relatief beperkt waarbij een laag meer of minder weinig effect hierop heeft. Toepassing van een terugliggende bovenverdieping beperkt deze gevolgen verder.

Programma

Voor de locatie is binnen het woningbouwprogramma een aantal van 10 koopappartementen voorzien. Met een oppervlakte van circa 100 m² per appartement zijn deze voorzien in het middelhoge-hoge segment en vormen daarmee een welkome aanvulling op het Zevenaarse aanbod dat voornamelijk uit kleinere en goedkopere appartementen bestaat.

Architectuur

Qua architectuur wordt ingezet op een eigentijds en hoogwaardig beeld voor alle gevels met ruimte voor verbijzonderingen en een goede detaillering. Binnen de heldere hoofdopzet is er zodoende de ruimte om te spelen met bijvoorbeeld het metselverband, kleur- en materiaalgebruik en uittredende of juist terug liggende elementen.

Groen, buitenruimte en parkeren

Rondom het gebouw wordt voldoende ruimte geboden voor inpassingen van een groot deel van de bestaande bomen en daarnaast nieuwe groenvakken te realiseren. Dit als tegenhanger van het harde parkeerterrein. Enkele bomen zijn reeds van mindere kwaliteit en zullen na kap door nieuwe bomen vervangen worden. Samen met het bouwplan zal een inrichtingsplan van de buitenruimte overgelegd moeten worden, ter versterking van het architectuurbeeld.

In de openbare ruimte zal de voetgangerszone van het Musiater samen met de haagstructuur rondom de parkeervakken worden doorgezet. Bestaande doorsteken blijven in stand, grotendeels begeleid door bestaande, dan wel nieuwe bomen.

Vanuit de bij de appartementen behorende parkeervoorziening is een goede overgang naar achterliggende groenstrook en openbare weg voorzien waarbij door beplanting de aanblik van geparkeerde auto's afgezwakt wordt. Op het terrein van de nieuwbouw zal dit in de vorm van een groene erfafscheiding zijn en op openbaar terrein door aanvullende onderbegroeiing van de bomen.

Regels

- *Niet van toepassing.*

Verbeelding

- *Niet van toepassing.*

4.2 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- *De conclusie inzake het onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven wordt toegevoegd.*
- *Pagina 17. Hier wordt het volgende gesteld: "De begane grond van complexen wordt ingericht voor bergingen. Het centrale gebouw, gelegen tussen beide complexen, voorziet in algemene verkeersruimtes zoals de centrale entree, de lift en het trappenhuis. Als gevolg van de keuze om op de begane grond geen appartementen te realiseren zijn er bij complexen ook geen balkons of tuinen welke grenzen aan de openbare ruimte. De gehele buitenruimte bestaat derhalve uit openbaar toegankelijk gebied. In deze ruimte worden (langzaam)verkeersstructuren aangelegd waarmee complexen worden verbonden met de omgeving. Tenslotte worden in deze buitenruimte ook parkeerplaatsen gerealiseerd voor bewoners". → Dit wordt aangepast in die zin dat er in één deel van de appartementencomplexen een appartement wordt gerealiseerd en de overige ruimte wordt ingezet voor bergingen.*

Regels

- *Er wordt een aanduiding voor carports opgenomen. Deze mogen maximaal 3 meter hoog worden en alleen binnen de bestemming verkeer ter plaatse van de aanduiding.*

Verbeelding

- *Er wordt een aanduiding voor carports opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer' conform de afbeelding in Bijlage 1 van deze zienswijzennota.*

Bijlagen

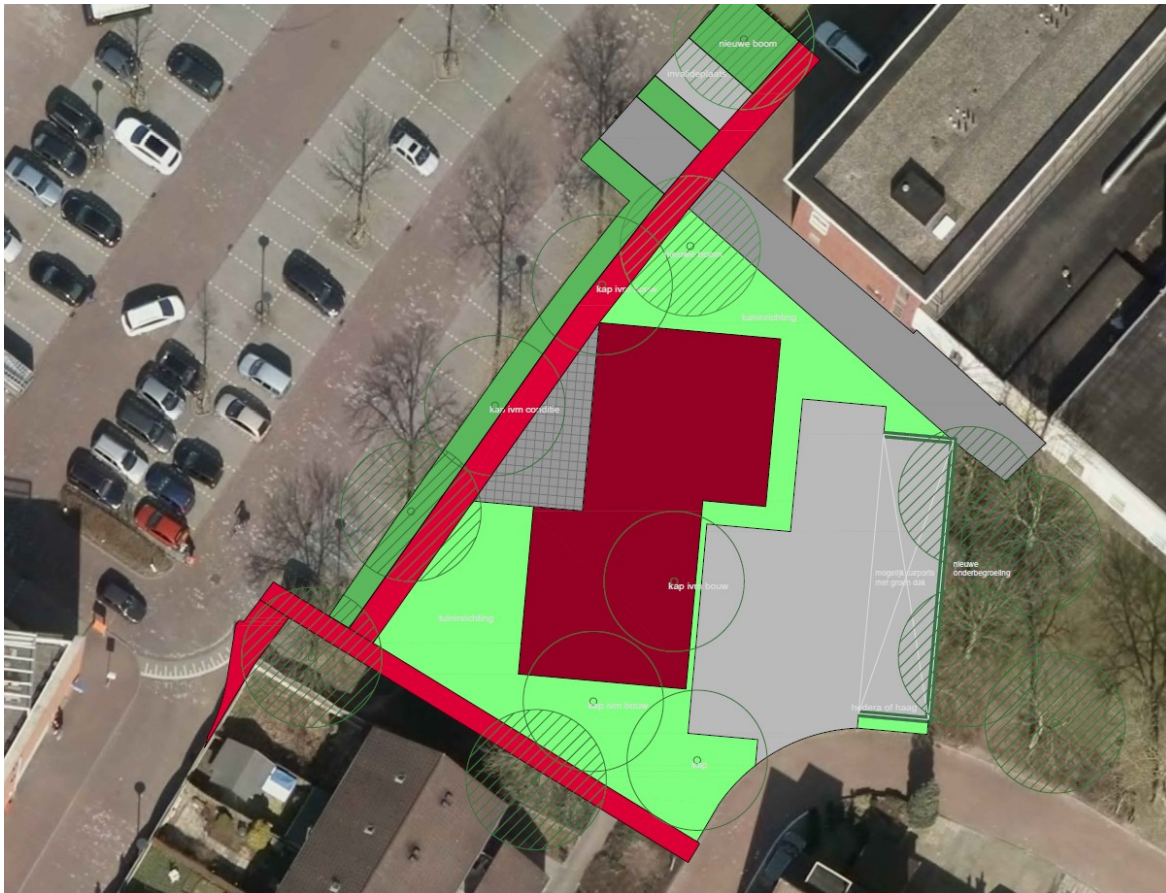
- *De reactie van de VGGM (artikel 3.1.1 Bro overleg) wordt alsnog toegevoegd aan het bestemmingsplan.*
- *Het onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven is inmiddels afgerond. Het onderzoek wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.*
- *Het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarde wordt omgezet naar een definitief vastgesteld besluit.*

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Overzicht te kappen bomen en locatie carports

Bijlage 2 - Kaart vergunninghoudergebieden (parkeren)

Bijlage 1 - Overzicht te kappen bomen en locatie carports



Bijlage 2 - Kaart vergunninghoudergebieden (parkeren)

