

Zienswijzennota

Kerkstraat 21, Zevenaar

N.IMRO.0299.PV01KERKSTR21-VA01

Vastgesteld, 3 juni 2020



	Zienswijzennota POV Kerkstraat 21 te Zevenaar		
	Samenvatting zienswijze 1 met documentnummer 948150	Reactie van de gemeente	Aanpassingen project
1.1	Toets Flora en Fauna Reclamant verzoekt, onder verwijzing naar de uitgevoerde quickscan flora en fauna, om in beeld te brengen welke invloed de ontwikkeling heeft op de natuurwaarden en beschermde soorten op het nabij de projectlocatie gelegen landgoed Huis Sevenaar.	De afstand van de projectlocatie tot het landgoed is ruim 100 meter. De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de projectlocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. In onderhavige rapportage zijn alle soorten, soortgroepen en gebieden beschreven die door de voorgenomen ingreep en ontwikkeling negatief beïnvloed kunnen worden en die bescherming genieten onder de Wet natuurbescherming. Gezien de afstand van meer dan 100 meter tot het landgoed, in combinatie met de aard van de ingreep en de te verwachten soorten, zijn er geen negatieve effecten op flora en fauna te verwachten. Aangrenzende moestuinen zijn ecologisch gezien soortenarm en de aanwezigheid van beschermde soorten die onder de Wet natuurbescherming bescherming genieten, zijn redelijkerwijs uit te sluiten op basis van weinig geschikt habitat. Aanvullend op de rapportage is een recente uitdraai gemaakt van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). Hieruit blijkt dat er beschermde soorten volgens de Wet natuurbescherming aanwezig zijn op het landgoed. Echter zullen deze door het bouwplan geen negatieve effecten ondervinden. De toekomstige situatie blijft nagenoeg gelijk, de locatie blijft volledig bebouwd en verhard.	Geen

		Hiermee concluderen wij dat het rapport quickscan flora en fauna op een deugdelijke wijze tot stand is gekomen en zijn conclusies niet onjuist zijn. Conclusie: De reactie leidt niet tot wijzigingen van de ruimtelijke onderbouwing en/of de daarbij behorende bijlagen. Aan de rapportage quickscan flora en fauna wordt wel de uitdraai van de Nationale Databank Flora en Fauna toegevoegd.	
1.2	Toets Parkeernormen Reclamant verzoekt om in of bij het besluit inzicht te geven in de permanente oplossing (op lange termijn) voor het probleem dat met het afwijken van de parkeernormen ontstaat.	Met voorliggende projectomgevingsvergunning wordt, zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing en in (de overwegingen in) het ontwerpbesluit, niet alleen afgeweken van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Zevenaar', maar ook het gemeentelijk parkeerbeleid zoals vastgelegd in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar'. De grondslag daarvoor ligt in artikel 4.3 van het parapluplan. Wij menen dat de motivering in § 3.3.9 van de ruimtelijke onderbouwing het afwijken van de parkeernormen kan dragen. Hierbij nemen wij vooral in ogenschouw dat bij recente vergelijkbare plannen in dit deel van de centrumomgeving een lagere norm is gehanteerd. Ook is ons beleid om de woningdichtheid in die omgeving te vergroten, hetgeen reden kan zijn om af te wijken van het vereiste aantal parkeerplaatsen. Met voorliggend project is nadrukkelijk sprake van een transformatieopgave in het centrumgebied waarbij hogere woningdichtheden in combinatie met een lagere norm ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit wenselijk en niet uniek is. Naast de aanwezigheid van een parkeerterrein bij het station, dat inderdaad wel op een grote afstand gelegen is, is gebleken in andere projecten in de omgeving dat een afwijking niet tot problemen leidt.	Geen

		Niettegenstaande de regeling in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' mag bij de berekening van de parkeernorm niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat op het terrein thans een bouwmarkt gevestigd is. Met een bruto vloeroppervlak van 804 m² heeft deze op grond van het bestemmingsplan een parkeerbehoefte van $(2,35/11 \text{ m}^2 \times 804 = 18,89)$ afgerond 19 parkeerplaatsen. Aanwezig zijn 6 parkeerplaatsen zodat sprake is van een bestaand tekort van 13 parkeerplaatsen. Op grond van bestendige jurisprudentie hoeft een historisch tekort aan parkeerplaatsen met een nieuw project niet opgelost te worden. Het bestaande tekort zou dus afgetrokken kunnen worden van de actuele behoefte. Aldus zou een juridische parkeerbehoefte bestaan van slechts 5 parkeerplaatsen. Aan deze behoefte wordt ruimschoots voldaan. De lange termijn oplossing in de ruimtelijke onderbouwing richt zich op het definitief inrichten van het tot nu toe tijdelijke (gehuurde) parkeerterrein op de NS-gronden. Op dit moment lopen hiervoor onderhandelingen tussen het Landgoed, de ontwikkelaar van het BAT-terrein, Pro-Rail en de NS. De gemeente blijft het parkeerterrein overigens huren. In afwachting van de uitkomst van de onderhandelingen hebben wij recent in onze verkeersvisie opgenomen dat de realisatie van het parkeerterrein in combinatie met het completeren van de centrumring een permanente oplossing biedt voor parkeren en verkeersafwikkeling. De beschrijving in de verkeersvisie is evenwel (nog) te abstract om de gevraagde 'permanente oplossing' te kunnen onderbouwen. Daarvoor is verdere uitwerking in een programma nodig. Het gevraagde inzicht kan daarom op dit moment niet concreter in de stukken tot	
--	--	--	--

		uitdrukking worden gebracht. Conclusie: De reactie leidt niet tot wijzigingen in het besluit en/of de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing.	
--	--	--	--

	Zienswijzennota POV Kerkstraat 21 te Zevenaar		
	Samenvatting zienswijze 2 met documentnummer 948452	Reactie van de gemeente	Aanpassingen project
2.1	Toets Archeologie Reclamant verzoekt om een aanpassing van het Programma van Eisen (PvE) voor wat betreft de archeologische begeleiding van het project.	Naar aanleiding van de zienswijze is overleg gevoerd met de regioarcheoloog, onze beleidsmedewerker Erfgoed, de aanvrager en de archeoloog vanuit het project. Aansluitend daarop is een nieuwe toetsing gedaan door de regioarcheoloog, welke akkoord is bevonden door onze beleidsmedewerker (selectiebesluit). Conclusie: De reactie leidt tot wijzigingen van de bij de ruimtelijke bijlage en een nieuw selectiebesluit.	- PvE IVO-P - Selectiebesluit

	Zienswijzennota POV Kerkstraat 21 te Zevenaar		
	Samenvatting zienswijze 3 met documentnummers 949397 en 953656 (aanvulling)	Reactie van de gemeente	Aanpassingen project
3.1	Toets Parkeernormen Reclamant reageert namens zijn cliënt, de ontwikkelaar van o.a. het plangebied 'BAT-terrein' in Zevenaar.	Uitgaande van de voor het gebied geldende parkeernorm van 1,4 zouden er 18 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd	Geen

	Reclamant constateert in het voorliggende project een tekort van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Reclamant vreest voor een toekomstige afwenteling van dit tekort op het plangebied 'BAT-terrein'.	moeten worden. Er is plek op eigen terrein voor 16 parkeerplaatsen. Concreet betekent dit een tekort van 2 parkeerplaatsen. Het paraplubestemmingsplan 'Parkeren gemeente Zevenaar' schrijft immers in artikel 2.2 voor dat bij het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gerekend met één decimaal. Ook de uitkomst is op één decimaal nauwkeurig; in dit geval 18,2 parkeerplaatsen. Bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen geldt dat de uitkomst van de berekening afgerond wordt op een geheel aantal parkeerplaatsen waarbij vanaf '0,5' en hoger naar boven wordt afgerond. Aldus is de berekende parkeerbehoefte juist naar beneden afgerond vanaf 0,2. Met voorliggende projectomgevingsvergunning wordt, zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing en in (de overwegingen in) het ontwerpbesluit, niet alleen afgeweken van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Zevenaar', maar ook het gemeentelijk parkeerbeleid zoals vastgelegd in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar'. De grondslag daarvoor ligt in artikel 4.3 van het parapluplan. Wij menen dat de motivering in § 3.3.9 van de ruimtelijke onderbouwing het afwijken van de parkeernormen kan dragen. Hierbij nemen wij vooral in ogenschouw dat bij recente vergelijkbare plannen in dit deel van de centrumomgeving een lagere norm is gehanteerd. Ook is ons beleid om de woningdichtheid in die omgeving te vergroten, hetgeen reden kan zijn om af te wijken van het vereiste aantal parkeerplaatsen. Met voorliggend project is nadrukkelijk sprake van een transformatieopgave in het centrumgebied waarbij hogere woningdichtheden in combinatie met een lagere norm ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit wenselijk en niet uniek is. Naast de aanwezigheid van een parkeerterrein bij het station, dat inderdaad wel op een	
--	---	---	--

		grote afstand gelegen is, is gebleken in andere projecten in de omgeving dat een afwijking niet tot problemen leidt. Niettegenstaande de regeling in het 'Paraplubestemmingsplan parkeren' mag bij de berekening van de parkeernorm niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat op het terrein thans een bouwmarkt gevestigd is. Met een bruto vloeroppervlak van 804 m² heeft deze op grond van het bestemmingsplan een parkeerbehoefte van $(2,35/11 \text{ m}^2 \times 804 = 18,89)$ afgerond 19 parkeerplaatsen. Aanwezig zijn 6 parkeerplaatsen zodat sprake is van een bestaand tekort van 13 parkeerplaatsen. Op grond van bestendige jurisprudentie hoeft een historisch tekort aan parkeerplaatsen met een nieuw project niet opgelost te worden. Het bestaande tekort zou dus afgetrokken kunnen worden van de actuele behoefte. Aldus zou een juridische parkeerbehoefte bestaan van slechts 5 parkeerplaatsen. Aan deze behoefte wordt ruimschoots voldaan. Het parkeertekort wordt niet afgewenteld op het plangebied 'BAT-terrein'. Verwezen wordt onze reactie op bovenstaand punt 1.2. Conclusie: De reactie leidt niet tot wijzigingen in het besluit en/of de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing.	
3.2	Uitwegen Reclamant constateert dat de (ontwerp)project-omgevingsvergunning tevens een vergunning voor het maken van een (tijdelijke) uitweg inhoudt. Het (ontwerp) besluit gaat ten onrechte niet inhoudelijk in op de hiervoor noodzakelijke toetsing aan het bepaalde in artikel 2.12 van	Wij hebben wel degelijk gezien of een uitweg op de openbare weg op grond van de Algemene plaatselijke verordening mogelijk is. Het project wordt tijdelijk ontsloten over eigen terrein met een tijdelijke in- en uitrit rechtstreeks op de bestaande Kerkstraat. Reclamant brengt geen redenen naar	Geen

	de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Verder loopt de toekomstige definitieve ontsluiting van het project over het plangebied 'BAT-terrein'. Het betreft hier de gezamenlijke ontsluiting(structuur) aan de Kerkstraat, welke volgens de ruimtelijke onderbouwing medio 2020 gerealiseerd zal worden. Reclamant stelt dat, nu over het gebruik en de overdracht van de betreffende gronden voor de gezamenlijke ontsluiting nog geen overeenstemming is bereikt, vergunningverlening niet aan de orde kan zijn.	voren op basis waarvan de geplande uitweg direct op de Kerkstraat niet mogelijk zou zijn. Hij argumenteert wel dat een uitweg op de nieuw aan te leggen weg naar het BAT-terrein niet mogelijk is wegens een evidente privaatrechtelijke belemmering. Hij gaat er daarbij van uit dat in elk geval een directe uitweg naar de Kerkstraat voorzien is. Het project maakt dit ook juridisch mogelijk. Er is aldus geen belemmering in de uitvoering van het project. Daarnaast is uitdrukkelijk overwogen dat de toekomstige definitieve uitweg wordt uitgevoerd als, na het woonrijp maken van het BAT-terrein, de weg is overgedragen aan de gemeente en openbaar is. Van een privaatrechtelijke belemmering is alsdan geen sprake meer. Conclusie: De reactie leidt niet tot wijzigingen in het besluit en/of de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing.	
3.3	Kostenverhaal Het steekt reclamant dat van een evenredige kostenbijdrage door aanvrager van het project geen sprake lijkt. Het gaat hier dan vooral om de toekomstige definitieve ontsluiting van het project over het plangebied 'BAT-terrein', waarvoor de gemeente aan aanvrager geen bijdrage in de (aanleg)kosten vraagt. Uiteraard heeft hij daar wel profijt van. Verder heeft de gemeente verzuimd openbare kennisgeving te doen van het sluiten van een anterieure overeenkomst met aanvrager.	In tegenstelling tot reclamant veronderstelt gaat de gemeente niet uit van een te beperkte verhaalbaarheid van kosten. De gemeente gaat er terecht van uit dat geen sprake is van kosten anders dan leges en eventuele planschade. Waar geen kosten zijn hoeft, kan en mag niets verhaald worden. Het project heeft een eigen ontsluiting op de Kerkstraat die door de aanvrager aangelegd en bekostigd wordt. Dit brengt geen kosten met zich mee voor de gemeente. Wij wensen dat in de toekomst de uitweg verlegd wordt naar de toegangsweg naar het BAT-terrein die dan openbaar is. Die verlegging zal wederom door de aanvrager bekostigt worden zodat ook hier geen sprake is van, verhaalbare, kosten van de gemeente.	Geen

		Door de aanwezigheid van de directe uitweg naar de Kerkstraat bestaat er in beginsel geen noodzaak voor een uitweg naar de andere weg. Die weg wordt ter ontsluiting van het BAT-terrein aangelegd en is niet per se nodig voor de realisering van het project. In zoverre is er voor aanvrager geen sprake van profijt; er dienen zelfs dubbele kosten te worden gemaakt omdat eerst een andere uitweg moet worden aangelegd. Nu geen sprake is van profijt als bedoeld in de zin van artikel 6.13 Wro is geen sprake van verhaalbare kosten. Het verzuim van kennisgeving onderkennen wij. Inmiddels hebben wij dit gebrek door het doen van de voorgeschreven publicatie hersteld. Conclusie: De reactie leidt niet tot wijzigingen in het besluit en/of de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing.	
3.4	Tempobeperking Reclamant verwijst naar de tempobeperking die van gemeentewege in 2011 is opgelegd voor de ontwikkeling van het BAT-terrein. Hij acht het redelijk dat ook aan aanvrager van voorliggend project een vergelijkbare tempobeperking wordt opgelegd. Daarbij beroept hij zich op het ontbreken van een belangenafweging en op het gelijkheidsbeginsel.	Het betreft hier afspraken die in 2011-2012 zijn gemaakt. Een wezenlijk andere tijd dan het moment van aanvraag om omgevingsvergunning voor voorliggend project. De tempobeperking is ook komen te vervallen. Sindsdien hebben wij ons woonbeleid geactualiseerd. In de ruimtelijke onderbouwing en het (ontwerp)besluit beschrijven de toets daaraan. Voorliggend project is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Verder past het volledig binnen de actuele subregionale Woonagenda. De nieuwbouw voldoet hiermee aan de woningbehoefte. Reclamant laat achterwege te stellen in hoeverre de kwesties	Geen

		gelijk zijn. Het enkele tijdsverloop en de uitzonderlijke situatie in 2011, midden in de crisis, staan er al aan in de weg van een gelijke situatie te spreken. De woningmarkt kampte in 2011 met een overaanbod en nu met een grote vraag. In 2011 was sprake van de ontwikkeling van twee grote projecten naast elkaar welke projecten nu zijn ontwikkeld of althans in een geheel ander stadium verkeren. Evenmin brengt reclamant naar voren welke belangen door ons veronachtzaamd zouden zijn. Van een aan hem opgelegde tempobeperking is immers geen sprake meer. Dit alleen al staat aan honorering van de zienswijze in de weg. Daarnaast brengt reclamant geen ruimtelijk relevante bezwaren naar voren en lijkt hij slechts te zien op een commercieel concurrentiebelang. Een dergelijk belang behoort bij de afweging van een ruimtelijk besluit buiten beschouwing te blijven. Conclusie: De reactie leidt niet tot wijzigingen in het besluit en/of de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing.	
--	--	--	--



Kerkstraat 27 ♦ 6901 AA Zevenaar ♦ 0316 595 111 ♦ www.zevenaar.nl