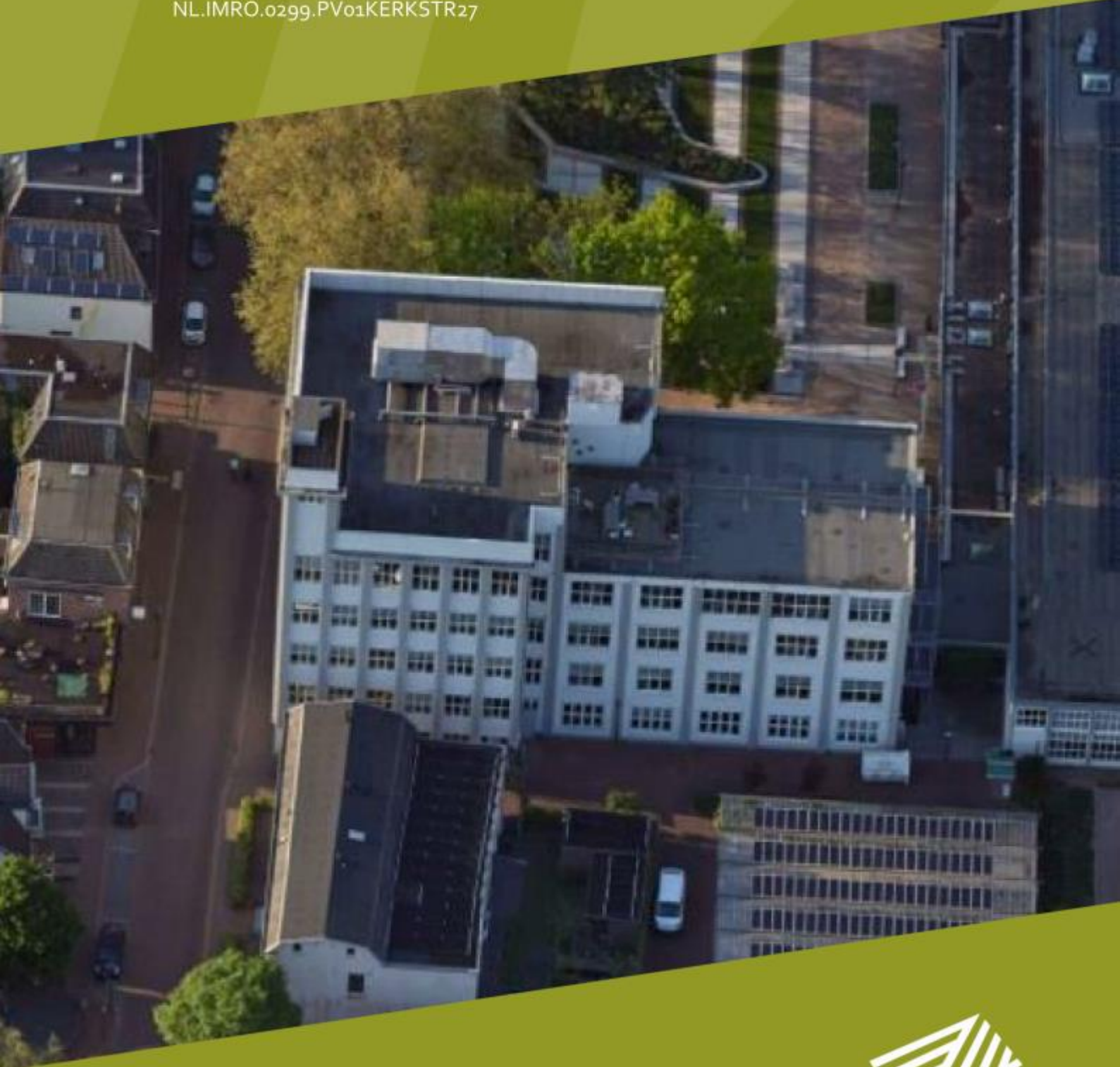


Ruimtelijke onderbouwing

Kerkstraat 27 Zevenaar

NL.IMRO.0299.PV01KERKSTR27



GEMEENTE
ZEVENAAR

Ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat 27 Zevenaar

NL.IMRO.0299.PV01KERKSTR27

23-04-2024

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid en regelgeving	9
4	Milieu- en omgevingsaspecten	10
5	Uitvoerbaarheid	12
5.1	Economische uitvoerbaarheid	12
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12

Bijlagen:

- Akoestisch onderzoek
- Tekeningen nieuwe situatie (aanzichten en plattegronden)

1 Inleiding

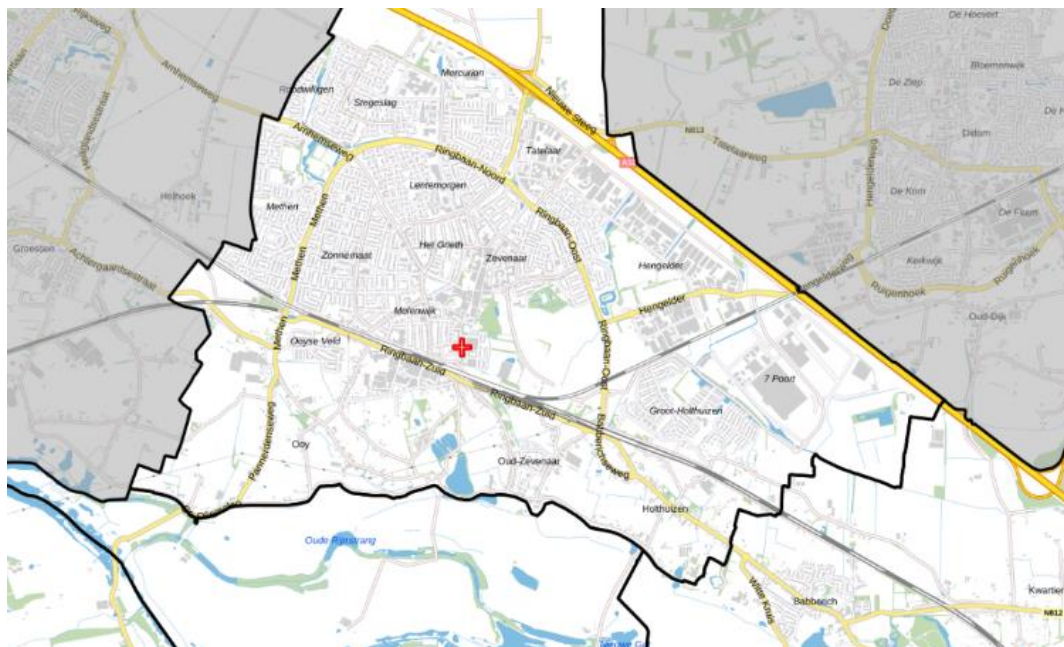
1.1 Aanleiding

In 1958 schonken de inwoners van de gemeente Zevenaar een carillon aan de gemeente en dit heeft bijna zestig jaar lang op het dak van het oude gemeentehuis aan het Raadhuisplein gestaan. In verband met de verkoop van het oude gemeentehuis is het voornemen om het carillon te verhuizen naar het dak van het nieuwe gemeentehuis aan de Kerkstraat 27 in Zevenaar. Deze ontwikkeling past niet geheel in het geldende bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte wordt overschreden.

Het voornemen bestaat om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan mogelijk te maken. Bij het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het plangebied ligt aan de Kerkstraat 27 in Zevenaar in de gemeente Zevenaar. Zie onderstaande afbeelding voor de globale ligging van het plangebied.



Ligging plangebied (rode kruis)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie gelden het bestemmingsplan 'BAT terrein' en de paraplubestemmingsplannen 'Wonen' en 'Parkeren gemeente Zevenaar'. De twee paraplubestemmingsplannen zijn voor het plaatsen van het carillon niet relevant. Het carillon ligt in het bestemmingsplan 'BAT terrein' in de bestemming 'Gemengd-2'. Het carillon is toegestaan binnen het aangegeven gebruik, maar is in strijd met de bouwregels. Door plaatsing op het bestaande pand wordt het carillon onderdeel van het gebouw. De maximale bouwhoogte voor gebouwen is 22 meter, de hoogte inclusief carillon wordt 24,5 meter.

Er kan medewerking verleend worden aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het besluitgebied en komen de strijdigheden aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van de strijdigheden aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

In 2008 heeft British American Tobacco de fabricage van sigaretten op de locatie Zevenaar beëindigd. Een deel van de gebouwen op dit terrein kwam daardoor leeg te staan. Onder andere het gemeentehuis is naar deze gebouwen verplaatst. Zie onderstaande afbeelding voor een luchtfoto van de bestaande situatie (plusteken in het midden is de locatie van het carillon).

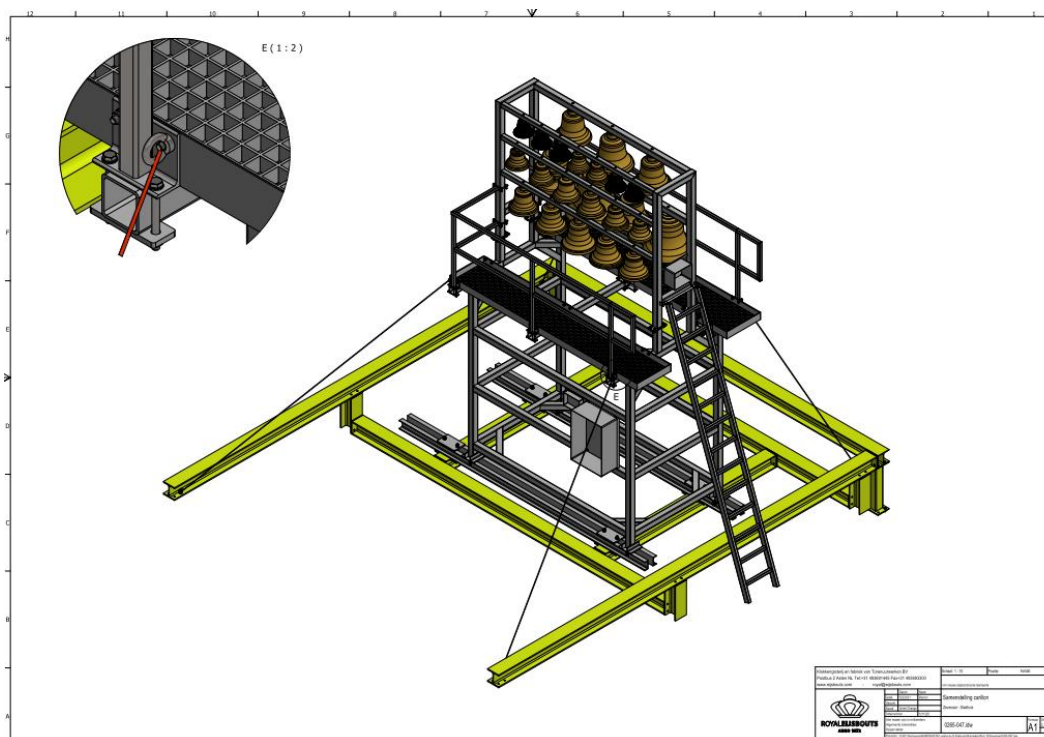


Luchtfoto huidige situatie

Het gebouw waarop het carillon voorzien is, is een gemeentelijk monument. De hoogte van de opstaande dakrand is circa 21 meter, in de zuidwesthoek staat nog een klein torentje, de hoogte van het dak hiervan is circa 25 meter.

2.2 Toekomstige situatie

In 1958 schonken de inwoners van de gemeente Zevenaar een carillon aan de gemeente en dit heeft bijna zestig jaar lang op het dak van het oude gemeentehuis aan het Raadhuisplein gestaan. Sinds 2015 staat het in opslag in verband met de verkoop van het oude gemeentehuis en de verhuizing naar de Kerkstraat. Het carillon is op onderstaande afbeelding zichtbaar.



Weergave constructie carillon

Vanwege de waarde van het carillon voor de gemeente Zevenaar is de wens om het carillon op een andere locatie te herplaatsen. Hiervoor zijn de volgende locaties onderzocht en beoordeeld:

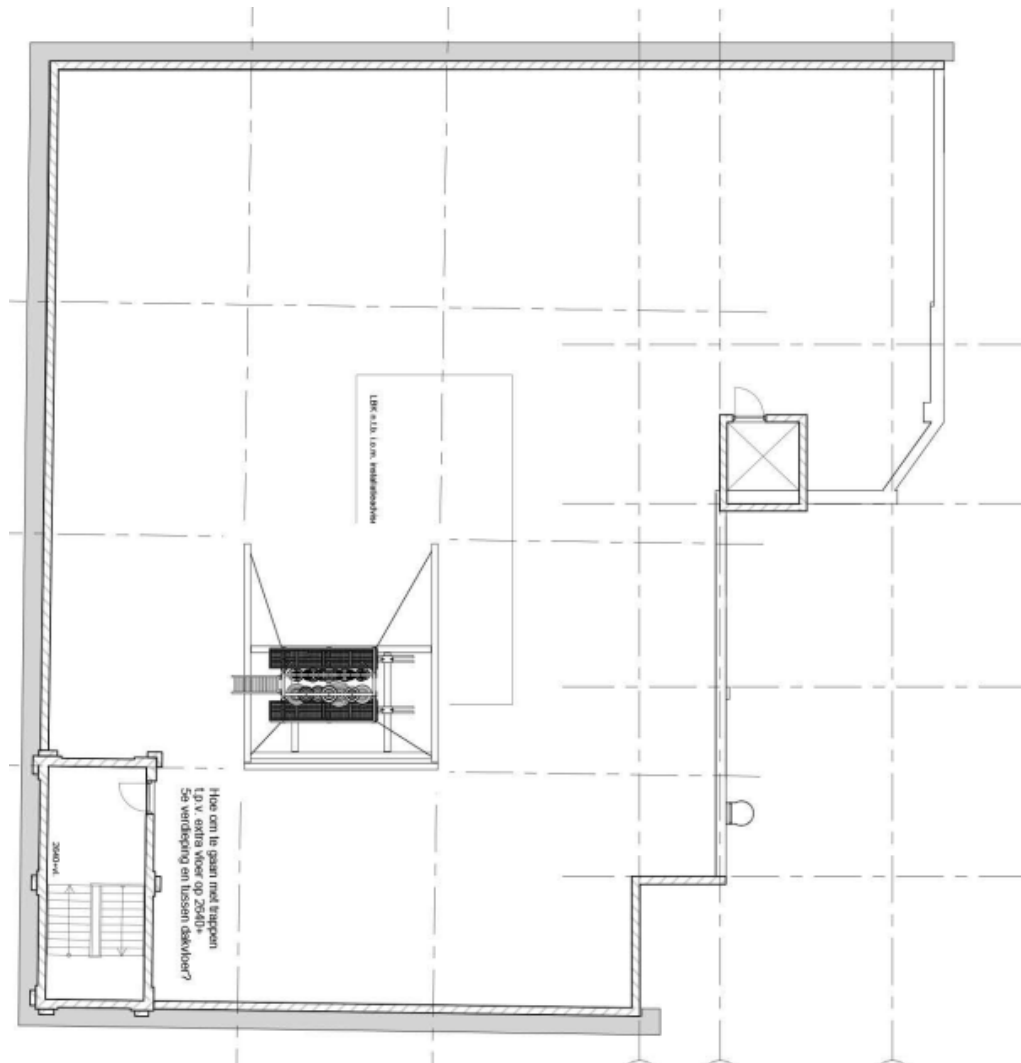
- Op de oude raadzaal aan het Raadhuisplein (de oorspronkelijke plek).
- In een stelling op het vernieuwde Raadhuisplein.
- Op het dak van het nieuwe gemeentehuis aan de Kerkstraat.
- In de toren van de Andreaskerk.

Omdat de oude locatie niet meer in eigendom van de gemeente is, viel die locatie af (de ontwikkelaar gaf ook geen toestemming). Kanttekeningen bij een nieuwe locatie op het vernieuwde Raadhuisplein (wel wenselijk omdat het midden in het centrum ligt) waren dat door de omsluitende bebouwing er galm zou komen en plaatsing midden op het plein hinder veroorzaakt voor het andere gebruik van het plein (o.a. de markt). Plaatsing zou dan alleen dicht op omliggende woningen kunnen, wat zou betekenen dat het volume geminimaliseerd moet worden. Voor de locatie van het nieuwe gemeentehuis gold dat vanwege de ligging aan de rand van het centrum het geluid niet tot het Raadhuisplein zal dragen (e.e.a. afhankelijk van windrichting). Ook zou het carillon vanwege de hoogte maar beperkt zichtbaar zijn. Dit geldt ook voor de toren van de Andreaskerk. Vanwege de naar beneden gerichte klankgaten in de toren

zou het geluid ook minder verspreid worden.

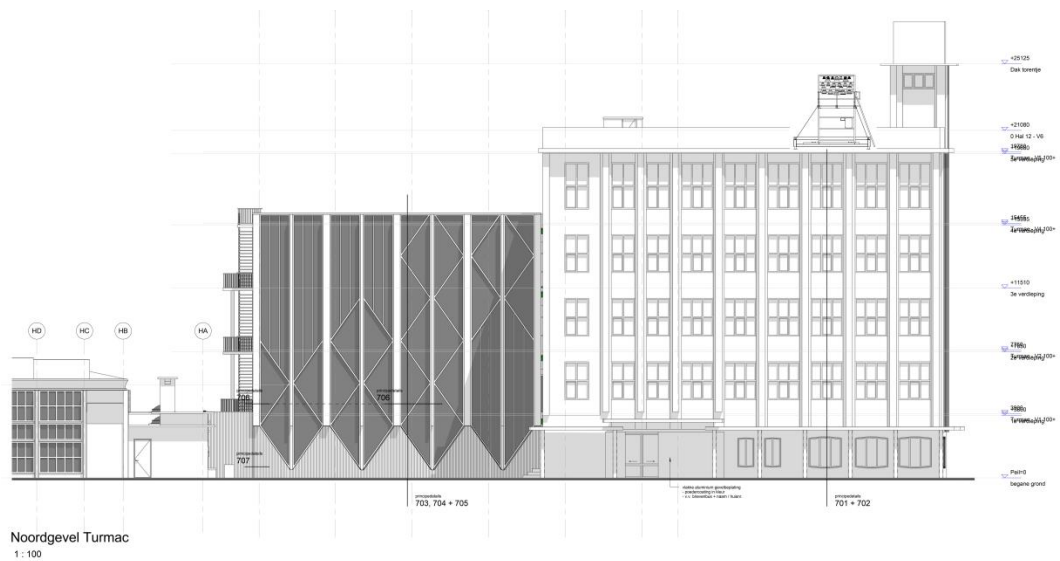
Alle argumenten afwegende heeft de gemeenteraad op 19 september 2021 gekozen voor het nieuwe gemeentehuis. Dit doet volgens de gemeenteraad het meest recht aan de intentie van de oorspronkelijke schenking. Daarnaast is het gebouw in eigendom van de gemeente en kan het geluid zich vanwege de hoge positie breed spreiden.

De exacte ligging op het dak is op onderstaande afbeelding zichtbaar.



Bovenaanzicht gemeentehuis

Op de volgende afbeelding is het aanzicht vanaf de noordzijde zichtbaar. Het carillon zal op de nieuwe locatie in het tijdvak van 07:00 tot 19:00 twee keer per dag en maximaal 5 minuten per keer spelen.



Weergave gemeentehuis met carillon (noordzijde)

3 Beleid en regelgeving

Omdat de strijdigheid zeer beperkt van omvang is, alleen ziet op een andere bouwhoogte en de effecten op de omgeving beperkt zijn, is de conclusie dat er binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid geen specifieke aandachtspunten zijn (anders dan de milieuaspecten die in hoofdstuk 4 zijn beoordeeld).

4 Milieu- en omgevingsaspecten

De strijdigheid met het geldende bestemmingsplan waarvoor deze ruimtelijke onderbouw is opgesteld betreft een afwijking van de bouwregels. Het betreft een kleine afwijking van de bouwhoogte (toegestaan is 22 meter, aangevraagd is 24,5 meter), waarvan de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten beperkt is:

- De strijdigheid zien niet op een ontwikkeling waarvoor een verplichting volgt vanuit het Besluit milieueffectrapportage.
- Er is geen bodemonderzoek nodig (geen wijziging gebruik of grondwerkzaamheden).
- Het gaat niet om een gevoelige functie waarvoor wetgeving op het gebied van geluid, geur, stof of externe veiligheid van toepassing is.
- Omgekeerd leiden de strijdigheden niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving of tot nieuwe beperkingen voor omliggende activiteiten ten aanzien van de aspecten geur, stof of externe veiligheid.
- Er vinden geen wijzigingen op maaiveld plaats (bodemroering of toename verharding), daarom zijn er geen belemmeringen vanuit de aspecten archeologie en water.
- De strijdigheid leiden niet tot andere verkeersbewegingen en daarmee effecten voor de luchtkwaliteit.
- De locatie ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden, de bouwwerkzaamheden zijn beperkt en regels rondom houtopstanden zijn niet van toepassing. Significante negatieve effecten op onder andere Natura 2000-gebieden zijn daarmee uit te sluiten.

Er zijn voor de ontwikkeling een aantal aandachtspunten:

Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit

Het gebouw waarop de carillon geplaatst wordt is een gemeentelijk monument. De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit en de erfgoedcommissie.

Conclusie van de gezamenlijke commissie is dat de plaatsing van het carillon niet zorgt voor een onevenredige aantasting van het monument. Daarnaast voldoet het plan aan de redelijke eisen vanuit het welstandsbeleid.

Geluid

Omdat er een geluidsbron mogelijk wordt gemaakt op grotere hoogte dan op basis van het bestemmingsplan is toegestaan, dient inzichtelijk gemaakt te worden wat de akoestische effecten zijn op de geluidgevoelige functies in de omgeving. Door AV consulting B.V. is hiervoor akoestisch onderzoek uitgevoerd (akoestisch onderzoek carillon gemeente Zevenaar, rapport 2006007487-20242750-1, 4 april 2024). Het akoestisch onderzoek is als aparte bijlage bij de ruimtelijke onderbouw gevoegd.

Voor de beoordeling is uitgegaan van een worst case scenario voor de geluidemissie van het te plaatsen Carillon met een bedrijfsduur van 10 minuten per dag (2x 5 min). De leverancier van het Carillon heeft aangegeven dat het akoestisch bronvermogen afgesteld (verlaagd) kan worden als daar aanleiding voor is.

Voor de beoordeling van het geluidniveau op de gevel van omliggende woningen is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het wel toepassen van de bedrijfsduurcorrectie;
- Het niet toepassen van de muziekgeluidcorrectie.

Dit zijn voor deze situatie redelijke uitgangspunten omdat de mogelijke hinder van een carillon met name afhangt van de tijdsduur en hoe vaak dat het Carillon speelt (2x per dag). De muziekcorrectie is voor een carillon minder relevant omdat carillongeluid afgestemd is op de geluidbeleving in de omgeving. Dit is anders dan bijvoorbeeld horecageluid wat in hoofdzaak is afgestemd op de beleving van de klanten. Bedrijfsduurcorrectie kan worden toegepast omdat uit het onderzoek volgt dat belangen van derden voldoende zijn behartigd. Daarnaast is er sprake van een incidentele en uitzonderlijk geval, gelijke gevallen zullen zich in de gemeente niet voor gaan doen.

Uit het akoestisch onderzoeksrapport blijkt dat met een afgesteld geluidbronvermogen (LW_{eq}) van 111 dB(A) voldaan kan worden aan de geluideisen uit de Verordening Fysieke Leefomgeving Zevenaar 2024.

Windhinder

Het carillon is een open constructie op een gebouw dat veel hoger is dan de gebouwen in de directe omgeving. Daarnaast wordt het carillon niet hoger dan de al bestaande dakopbouw. Onevenredige windhinder door realisatie van het carillon wordt daarom niet verwacht.

Schaduwwerking

Het carillon is een open constructie op een gebouw dat veel hoger is dan de gebouwen in de directe omgeving. Ook staan de gebouwen in de omgeving al dicht op het bestaande pand. Onevenredige toename van schaduwwerking op gebouwen in de omgeving wordt daarom niet verwacht.

Conclusie

Conclusie is dat de strijdigheid met de maximale bouwhoogte voldoet aan de verschillende aspecten van een goede ruimtelijke ordening voor zover de uitgangspunten vanuit het akoestisch onderzoek gehanteerd worden. Er vindt dan geen onevenredige aantasting plaats van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- aanwezige waarden (waaronder cultuurhistorisch);
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening vormen deze aspecten daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit project wordt door de gemeente Zevenaar gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de gemeente. De gemeenteraad heeft op 29 september 2021 krediet beschikbaar gesteld voor het herplaatsen van het carillon. De kosten voor het volgen van de procedure kunnen hieruit betaald worden. Het realiseren van het carillon is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er hoeft daarom geen exploitatieplan opgesteld te worden. Daarmee is het plan economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

Omwonenden van het gemeentehuis zijn in 2021 via nieuwsbrieven geïnformeerd over het voornemen om het carillon te herplaatsen op het nieuwe gemeentehuis. In juni 2021 is met behulp van een proefopstelling (geluidsapparatuur) voor omwonenden een indruk gegeven van klank en volume van het carillon. Een samenvatting van de hierop binnengekomen reacties en de andere documenten zijn gevoegd bij het raadsvoorstel over de herplaatsing van het carillon. De gemeenteraad heeft op 29 september 2021 besloten om het carillon te herplaatsen op het Turmac kantoorgebouw (gemeentehuis Kerkstraat). Omwonenden zijn geïnformeerd over het besluit. Voor de daadwerkelijke plaatsing organiseert de gemeente een formeel moment.

5.2.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het project. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Er spelen geen rijksbelangen, provinciale belangen, belangen van andere gemeenten of waterschapsbelangen rondom de strijdigheid met het bestemmingsplan. Daarom is er geen formeel vooroverleg met deze instanties gevoerd.

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

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

