

Bestemmingsplan Dorpsstraat Mariëndaal

Beantwoording zienswijzen in het kader van de bestemmingsplanprocedure

Afdeling Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu
H. Verouden
januari 2011

Inleiding

Het plan behelst de totale herstructurering van de (voormalige) functies Blokker, Fietsenwinkel Van Bergen, huurwoningen van Oosterpoort, de Rabobank en de totale zorglocatie Mariëndaal. De volgende nieuwe functies zijn voorzien: 131 zorgappartementen, openbare parkeergarage van ca 200 parkeerplaatsen, ca 4500 m² commercieel oppervlak en ca 100 huur- en koopwoningen en het verdere verloop van de Spoorbeek en de Groesbeek.

Het plan heeft van 24 november 2010 tot en met 4 januari 2011 ter inzage gelegen.

Het ontwerp bestemmingsplan Dorpsstraat Mariëndaal heeft reeds eerder ter inzage gelegen, en wel van 2 september 2009 tot en met 13 oktober 2009. Vanwege wijzigingen in de opzet en het lange tijdsverloop is er voor gekozen om het ontwerp opnieuw ter visie te leggen. De indieners van zienswijzen (in 2009) zijn bij brief van 21 oktober 2010 hierover geïnformeerd. Vanwege de wijzigingen in het plan is besloten niet meer inhoudelijk in te gaan op deze zienswijzen. Op 28 oktober 2010 is het gewijzigde plan in de raad aan de orde geweest. Bij brief van 22 november 2010 zijn de indieners van de zienswijzen (uit 2009) geïnformeerd over de nieuwe ter visie legging van het ontwerp.

Het is voor een ieder mogelijk geweest een reactie in te dienen. Tevens heeft er een publicatie plaats gevonden in het Groesbeeks weekblad van 23 november 2010, de staatscourant van 23 november 2010 en de gemeentelijke internetsite d.d. 23 november 2010.

Leeswijzer

Allereerst wordt de ontvankelijkheid van de zienswijzen beoordeeld en daarna wordt per onderdeel van de zienswijze de gemeentelijke reactie gegeven.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Er zijn 7 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

De zienswijzen

1. Waterschap Rivierenland, bij brief van 29 november 2010, ingekomen op 1 december 2010.

Het ontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. In het aangepaste plan zijn alle eerdere opmerkingen voldoende verwerkt.

2. Vitens Gelderland, bij brief van 3 december 2010, ingekomen op 6 december 2010.

Ten aanzien van het plan bestaan er geen op- of aanmerkingen.

Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt de gemeente er op te attenderen dat er binnen de plangrenzen drinkwaterleidingen liggen. Gevraagd wordt hiermee voldoende rekening te houden in de verdere planontwikkeling.

3. Commando DienstenCentra / Ministerie van Defensie, bij brief van 6 december 2010, ingekomen op 8 december 2010.

Verzocht wordt om de bouwmogelijkheden hoger dan 65 meter boven NAP te regelen via

een afwijkingsbevoegdheid. Dit vanwege het radarverstoringgebied van de radar Vliegbasis Volkel. Gewezen wordt op het ter plaatse aanwezige NAP van circa 40 meter en de maximale bouwhoogte in het plangebied van 26 meter en de opgenomen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van een antennemast tot een maximale hoogte van 40 meter.

4. Heemkundekring Groesbeek, bij brief van 10 december 2010, binnengekomen op 14 december 2010

4.1 de Heemkundekring is van mening dat blok C een historisch park aantast.

4.2 de Heemkundekring is van mening dat blok C storend is voor benutting van de kapel voor bijvoorbeeld een horecabedrijf.

4.3 blok C verkleint de ruimte voor het speels boven de grond halen van de Groesbeek.

4.4 blok C komt op erg korte afstand van het aanpalende woongebouw van Oosterpoort Wooncombinatie.

5. Werkgroep Milieubeheer Groesbeek, bij brief van 29 december 2010, binnengekomen op 3 januari 2011.

algemeen

5.1 De werkgroep heeft grote moeite met parkgebouw blok C en is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende duidelijk gemaakt wordt dat bouwen in het groen werkelijk nodig is.

5.2 De werkgroep is van mening dat er sterke financiële motieven ten grondslag liggen aan de beeldkwaliteit van de diverse bouwlocaties die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

5.3 De werkgroep is van mening dat de onderbouwing van de commerciële ruimtes en het aantal woningen in relatie tot het totaal te bouwen woningen in Groesbeek en de parkeeranalyse niet overtuigend is.

5.4 Nu er een bouwverplichting ontbreekt voor ontwikkelaar Van Erk bestaat er het risico dat alleen het plandeel Mariëndaal wordt gerealiseerd middels het projectbesluit.

5.5 De werkgroep vindt het opmerkelijk dat er geen inhoudelijke reactie is gekomen op de eerdere zienswijze, waardoor nu alles opnieuw moest worden beoordeeld.

haalbaarheid, uitvoerbaarheid en noodzaak

5.6 De werkgroep stelt dat uit zowel het DPO als de quick-scan blijkt dat in de branche voedingsmiddelen (vgn) geen uitbreidingsruimte is, en voor wat betreft de duurzame en overige goederen (dog) slechts 1.000 m² uitbreiding mogelijk is. Het centrumgebied wordt te eng gehanteerd, nu zowel Coöp als de Aldi niet worden meegeteld. De werkgroep stelt dat naar verwachting gedeeltelijk sprake zal zijn van verplaatsingen, maar dat dit ook zal leiden

tot leegstand elders. De werkgroep is dan ook van mening dat de conclusies uit de quick-scan vragen om een nader onderzoek en dat het aantal vierkante meters commerciële ruimte dat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet onderbouwd is.

5.7 Uit cijfers van onder andere de Stadsregio blijkt dat er volkshuisvestelijk geen behoefte bestaat aan deze ontwikkeling. Gevreesd wordt dat vanwege een voorverkooppercentage van 80% er geen enkele project meer van de grond komt.

5.8 Het exploitatieplan laat een tekort zien van \square 1,7 miljoen. Dit wordt niet geheel door de provincie gedekt. De werkgroep maakt zich hier zorgen over. Het ontwerp exploitatieplan kent aan de (huidige) Stationsweg de bestemmingverkeer toe, terwijl het BKP de bestemming Groen en water hieraan toekent. De vraag is hoe de kosten hiervan in het exploitatieplan zijn meegenomen. Tenslotte is de paragraaf economische uitvoerbaarheid niet volledig. Zo ontbreekt de bouwverplichting, de woningen zijn niet nodig en is ook de Rabobank nog niet verplaatst.

5.9 geluid en externe veiligheid in relatie tot spoorlijn:

1. uit onderzoek elders zou blijken dat het op 20 meter van een spoorlijn wonen tot overlast zou kunnen leiden. De werkgroep is dan ook van mening dat het niet wenselijk is om zo dicht bij een spoorlijn te bouwen. De gemeente concludeert dat geen bronmaatregelen genomen hoeven te worden omdat er geen trein rijdt. Dit is een risicovolle benadering, omdat de kans reëel is dat dit in de toekomst wel zal gebeuren.

2. in het kader van de externe veiligheid is de werkgroep van mening dat in de analyse ook rekening gehouden moet worden met de situatie dat de dienstregeling over het spoor wordt hervat.

3. er moeten geluidswaarden worden bepaald op basis van reactivering, waarbij er waarschijnlijk een hogere geluidswaardenprocedure doorlopen moet worden.

5.10 welstand en beeldkwaliteit

De werkgroep is van mening dat het BKP/de aanpassing van de welstandsnota eerst de procedure van inspraak had moeten doorlopen, en dat pas daarna het bestemmingsplan, rekening houdende met de nieuwe kaders, in procedure kan worden genomen.

de openbare ruimte

5.11 de Groesbeek

De werkgroep is van mening dat de breedte van de beek (dal) en het wegdek oneven-wichtig is. Zij stelt dan ook voor buiten één rijstrook te laten vervallen waardoor er ruimte ontstaat voor een beekdal van circa 9 meter breed.

5.12 de Spoorbeek

De werkgroep geeft aan dat het nog onduidelijk is hoe het hekwerk/ballustrade langs de beek wordt vormgegeven. De werkgroep wenst een lagere rand (dan een hekwerk).

5.13 ecologische zone spoorlijn.

De werkgroep is voorstander, net als de gemeente, van een droge ecologische verbindingzone langs de spoorlijn.

5.14 parkeren

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte is slechts ingegaan op de behoefte in het plangebied. Het verdwijnen van parkeerplaatsen nabij de Rabobank en de oude Blokker zijn niet meegenomen. Voor de medewerkers van Mariëndaal wordt slechts met 8 plaatsen gerekend, en alleen overdag. Ook wordt er geen rekening gehouden met medewerkers van commerciële ruimtes en de horeca. Voorts blijkt er op de vrijdagavond een enorme belasting te ontstaan waarvan onduidelijk is hoe deze wordt opgevangen.

5.15 water(schap)

De Werkgroep vraagt zich of er overleg heeft plaats gevonden met het waterschap en of dat op de juiste wijze heeft plaats gevonden.

5.16 bomen

De werkgroep dringt er op aan om te voorkomen dat er onnodig (waardevolle) bomen worden omgezaagd.

6. Super de Boer, bij brief van 4 januari 2011, fax 4 januari 2011, brief binnengekomen op 5 januari 2011

6.1 algemeen: het bestemmingsplan zal leiden tot overaanbod aan detailhandel en zal negatieve gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van Super de Boer en mogelijk ook voor andere winklexploitanten in Groesbeek.

6.2 in het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de distributief planologische ruimte is. Het onderzoek uit 2009 doet daar niets aan af. De conclusie van dit laatste onderzoek, dat de toevoeging van het aantal m² niet leidt tot een duurzame ontwrichting, strookt niet met de constatering dat er weinig uitbreidingsruimte is in de supermarktsector.

Super de Boer is van mening dat 4.430 m² of meer dagelijks winkelaanbod extra vanuit distributief oogpunt onaanvaardbaar is. Deze toevoeging zal, naar de mening van Super de Boer, leiden tot een voortzetting en versterking van de ingezette ontwrichting ter plaatse. Een duurzame ontwrichting zal het gevolg zijn. Aan de belangen van bestaande retailers wordt voorbij gegaan.

6.3 inpassing in de omgeving

bij de beoordeling van effecten is ten onrechte niet uitgegaan van de maximale gebruiksmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan, waardoor geen duidelijkheid geboden kan worden over de verkeersaantrekkende werking en daarmee de effecten van het plan op de verkeersveiligheid, de effecten op de luchtkwaliteit, geluidsoverlast en het aantal benodigde parkeerplaatsen.

6.4 In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende inzicht gegeven in de toename van de verkeersintensiteit en de gevolgen daarvan op de verkeersveiligheid in bestaande wegenstructuur.

6.5 parkeren

In de toelichting op het bestemmingsplan is niet ingegaan op:

- de wijze waarop de parkeerbehoefte concreet is bepaald (een nadere toelichting zou noodzakelijk zijn)
- de parkeerbehoefte conform de functie-invulling van het ontwerpbestemmingsplan
- de parkeerbehoefte bij een maximale invulling van het plangebied
- de vigerende parkeernorm
- het bestaande aantal parkeervoorzieningen in de omgeving
- het aantal toe te voegen parkeerplaatsen op eigen terrein en in de omgeving

6.6 Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar archeologie, op grond waarvan bij de uitvoerbaarheid van de plannen nog vraagtekens geplaatst moeten worden.

6.7 De economische uitvoerbaarheid zou vooralsnog onvoldoende zijn aangetoond.

6.8 De belangen van de omwonenden en omliggende bedrijven en belanghebbende bedrijven worden door middel van het ontwerpbestemmingsplan onevenredig geschaad.

7. Heijltjes advocaten namens Rabobank Groesbeek, bij brief d.d. 4 januari 2011, afgegeven op 4 januari, ingeboekt op 5 januari 2011.

7.1 Rabobank is geen tegenstander van de voorgestane ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

7.2 De Rabobank wenst aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat er omgevingsvergunningen verleend kunnen worden voor vergunningsplichtige activiteiten bij wijziging van de opstallen en/of het huidige gebruik die in het kader van de normale ontwikkelingen voorzienbaar en gewenst kunnen zijn. Dit aanvullend op het overgangsrecht. Dit vanwege het feit dat er een niet onaanzienlijke kans bestaat dat de Rabobank een substantieel deel van de komende planperiode van 10 jaar haar huidige kantoor blijft behouden.

7.3 Rabobank wenst zodanige aanpassing dat de tijdelijke units achter het kantoorpand middels vergunningverlening gelegaliseerd kunnen worden.

7.4 Rabobank wenst zodanige aanpassing van de voorschriften dat de Rabobank onbeperkt terug kan keren op de huidige locatie. In de voorschriften wordt gesproken over "kantoor" en "dienstverlening". Niet duidelijk is waaronder de Rabobank valt. De beperking tot één kantoor met maximaal 1200 m² kan onwerkbaar blijken, evenals de beperking van dienstverlening tot de eerste bouwlaag.

7.5 Rabobank wenst een extra termijn voor het eventueel toezenden van een nadere toelichting op de zienswijze.

Reactie op de inspraak

1. Hiervan is met tevredenheid kennis genomen.
2. Van de opmerking inzake het bestemmingsplan is kennis genomen. Inzake de opmerking omtrent aanwezige waterleidingen wordt opgemerkt dat dit reeds uitvoerig onder de aandacht is in het reeds opgestarte nuts-overleg.
3. Ter plaatse is er sprake van een NAP hoogte van 33,1 meter. De opgenomen bouwhoogte van maximaal 26 meter vormt dan ook geen mogelijke verstoring van de radar c.q. de bebouwing blijft ruimschoots onder de grens van 65 NAP. Inzake de opgenomen afwijkingsregel ten behoeve van een antennemast kan dat anders zijn. Deze bepaling (art 12 lid 1 sub c) wordt dan ook geheel geschrapt uit de regels van het bestemmingsplan.

4. ad 4.1

Het park Mariëndaal is een private tuin die behoorde bij Mariëndaal en het daaraan verbonden klooster. Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat – Mariëndaal' voorziet in de mogelijkheid om in dit park, binnen de bestemming 'wonen – gestapeld' gestapelde woningen te bouwen. Niet ontkend kan worden dat dit tot een andere uitstraling van het park zal leiden. Het overgrote deel van het park heeft de bestemming 'groen' gekregen. Daarmee heeft het park een openbare bestemming. Binnen deze bestemming zijn ook paden toegestaan. Als gevolg van de woonbestemming krijgt het park veel meer dan voorheen een openbaar karakter. De gehanteerde maat voor de groene ruimte tussen de zuidgevel van de Hoflaanflat en 'blok C' (± 28 meter) en de ruimte tussen de kapel en 'blok C' is zeker adequaat als het gaat om het beoogde beeld van groene uitlopers vanuit het park naar het centrumgebied. Het uitzicht en de privacy van de (bestaande) woningen is voldoende gegarandeerd middels de bestemming 'groen' rondom 'blok C'. Aldus wordt ook landschappelijk een vloeiende overgang gecreëerd tussen het park aan de oostzijde, en de winkels aan de westzijde van het plangebied, hetgeen ook het basisconcept van het plan betreft. Verder merken wij op dat het plan juist een aantal extra investeringen in groen en water mogelijk maakt en bevordert.

ad 4.2

In de kapel is horeca tot en met categorie 3 mogelijk. Uit de definitiebepalingen blijkt dat het dan gaat om restaurants, snackbars, ijssalons/lunchrooms, bar en café. Uit de VNG-brochure, bedrijven en milieuzonering, editie 2009, blijkt dat deze functies allemaal onder categorie A vallen. Dit wil zeggen dat in bestemmingsplannen voor gebieden met functiemenging, zoals een centrumgebied als het onderhavige, deze functies (aanpandig) aan woningen en andere gevoelige bestemmingen mogelijk zijn. 'Blok C' is op geruime afstand van de kapel gelegen. Niet valt dan ook in te zien dat 'blok C' storend is voor de bestemming van de kapel. In het bestemmingsplan is expliciet aangegeven dat dans-/muziekcafé's niet toegestaan zijn.

ad 4.3

Op zichzelf verkleint iedere mogelijkheid om bebouwing te realiseren, de ruimte voor een waterloop. De woonbestemming die echter in park Mariëndaal in het ontwerpbestemmingsplan is voorzien, is aan alle zijden omgeven door een strook grond van minimaal dertien meter met de bestemming 'groen'. Aldus resteert er ruim voldoende grond, om 'de Groesbeek' boven de grond te halen. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat in het bestemmingsplan, mede naar aanleiding van

eerdere zienswijzen, reeds in het ontwerp expliciet de specifieke bestemming ‘water’ opgenomen voor ‘de Groesbeek’.

ad 4.4

De afstand van het bestaande appartementencomplex aan de Hoflaan tot aan de bestemming ‘W-GS’ (blok C) in het ontwerpbestemmingsplan bedraagt plusminus 28 meter. Dit is een behoorlijke afstand.

Niet ontkend kan worden dat het uitzicht voor de bewoners van het appartementencomplex aan de Hoflaan die in de huidige situatie uitkijken op het park, zal veranderen. Zoals echter de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in vaste jurisprudentie overweegt, bestaat er geen blijvend recht op uitzicht. We leven in een dynamisch land waar ontwikkelingen te verwachten zijn. Dit geldt temeer nu de betreffende locatie in het centrum van Groesbeek is gelegen.

Om de gewenste ontwikkeling van het centrum van Groesbeek mogelijk te maken is dit bestemmingsplan nodig. In het ontwerpbestemmingsplan is veel zorg besteed aan een goede landschappelijke inpassing. Om deze reden is aan nagenoeg de gehele zijde van het plangebied die grenst aan de percelen gelegen aan de Hoflaan aan een strook grond de bestemming ‘groen’ gegeven, welke strook grond ter plaatse van het appartementencomplex aan de Hoflaan een breedte had van 21 tot 25 meter. In een eerdere versie van het ontwerp was in de toelichting aangegeven dat parkeerplaatsen in het groen bij ‘blok C’ mogelijk waren. Dat is thans niet meer het geval. Aan nagenoeg de gehele zijde van het plangebied die grenst aan de percelen aan de Hoflaan is aan een strook grond gedeeltelijk de bestemming ‘groen’ en gedeeltelijk de bestemming ‘water’ (voor de Groesbeek) gegeven. Tussen deze strook grond en ‘gebouw C’ zal een beperkte strook grond bestemd worden als ‘V-VB’, om ter plaatse parkeerplaatsen bij ‘gebouw C’ mogelijk te maken. Aldus wordt bereikt dat de woonbebouwing op een afstand van plusminus 28 meter van het huidige appartementencomplex aan de Hoflaan gebouwd kan worden en in de tussenliggende strook grond voorzien wordt in een landschappelijke inpassing van de woonbebouwing, waarbij rekening gehouden wordt met zowel de waterhuishoudkundige belangen, de landschappelijke inpassing en de mogelijkheid om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Hoewel derhalve het uitzicht zal veranderen, zijn wij van mening dat het woongenot niet dusdanig wordt aangetast dat om die reden het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld zou moeten worden.

5. ad. 5.1

Zie reactie ad 4.1 en 4.4 naar aanleiding van de zienswijze Heemkundekring Groesbeek.

In aanvulling hierop merken wij op dat de vraag of de betreffende bebouwing in het groen noodzakelijk is, geen ruimtelijke relevant criterium is. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op hetgeen wij hierboven reeds uiteengezet hebben, zijn wij van mening dat daarvan sprake is.

De locatie waar parkgebouw C is voorzien, is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als ‘wonen-gestapeld’. Ter plaatse zijn gestapelde woningen toegestaan. In het bestemmingsplan is echter niet bepaald dat dit woningen in het goedkopere, midden of dure segment dienen te

zijn. De stelling dat geen behoefte zou zijn aan duurder appartementen, betekent dan ook niet dat de betreffende bestemming in strijd met de goede ruimtelijke ordening zou zijn. Een gedifferentieerde opgave met een wervend woonklimaat en een integratie van wonen en zorg leidt tot een concentratie van bebouwing. Om een dergelijk concept te kunnen realiseren en wonen en voorzieningen te integreren is een bepaald draagvlak nodig. Dat draagvlak is ruimtelijk afgewogen in het bestemmingsplan.

Daarnaast merken wij op dat in Groesbeek sprake is van een vergrijzing die boven het landelijk gemiddelde ligt en oudere mensen in zijn algemeenheid graag dicht bij de voorzieningen zitten. Een deel van deze oudere mensen betreft mensen die zich een duurder huurappartement kunnen veroorloven en dat ook wensen. Het aanbod in dergelijke appartementen in Groesbeek is klein. Aldus is er wel degelijk behoefte aan duurder appartementen, hetgeen ook blijkt uit een vergelijking van de woningbouwopgave zoals die volgt uit het beleidsplan wonen 2006+ met hetgeen gerealiseerd is. Hoewel met name behoefte is aan woningen tot € 172.000,00 is er toch ook een behoefte aan duurder huurappartementen. Gelet op het kleine aantal en ons streven naar een gedifferentieerd woonmilieu, zijn de woningen passend in de omgeving en bij de behoefte.

Tenslotte wordt nog verwezen naar de prestatiecriteria (zoals die met het Rijk en Provincie overeen zijn gekomen) voor het centrumplan: o.a. meervoudig bouwen, integratie wonen en voorzieningen, versterking winkelklimaat, concentratie van functies en bevorderen van wonen in centrum. Dit leidt tot hoe dan ook tot een concentratie, en wel in het centrum van de kern Groesbeek.

ad 5.2

Er is veel aandacht besteed aan beeldkwaliteit en advisering door de welstandscommissie. Er is zorgvuldig naar de ruimtelijke- en de beeldkwaliteit gekeken, hetgeen heeft geresulteerd in een Beeldkwaliteitsplan (BKP), dat deel uit maakt van dit bestemmingsplan. De aanvragen om bouw- en omgevingsvergunning worden hieraan getoetst. Dit BKP is in een zorgvuldige proces tot stand gekomen en met waardering goedgekeurd door de welstandscommissie van het Geldersch Genootschap. Ook de gemeenteraad heeft reeds instemmend gereageerd op het ontwerp-BKP. De welstandskwaliteiten van het bouwplan komen pas aan de orde bij de verlening van bouwvergunning of omgevingsvergunning.

Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt bij reactie 5.10.

ad 5.3

Verwezen wordt naar de reacties 5.6 en 5.7 voor wat betreft de commerciële ruimtes, reactie 5.7 voor wat betreft de behoefte aan woningen en reactie 5.14 voor wat betreft de opmerkingen inzake parkeren.

Een en ander dient in onderlinge samenhang te worden gezien. Het bestemmingsplan maakt vele doelstellingen tegelijkertijd waar die met het centrumplan beoogd zijn.

ad 5.4

Er geldt voor Van Erk geen bouwplicht. Dit is eveneens het geval voor ZZG/Vestia voor het gedeelte Mariëndaal. Op grond van de Wro kan er middels een bestemmingsplan ook geen bouwplicht worden opgelegd. Het al dan niet verlenen van een projectbesluit voor een gedeelte van Mariëndaal doet daar niets aan af.

ad 5.5

De gemeente heeft het niet zinvol geacht te reageren op zienswijzen op een op onderdelen herzien plan. Dat zou mogelijk leiden tot verwarring. Ook gezien het tijdsverloop en de zorgvuldigheid is het juist geacht de procedure opnieuw te doorlopen.

ad 5.6

In 1999 is door Droogh Trommelen Broekhuis uitgebreid onderzoek gedaan naar de uitbreidingsmogelijkheden voor het centrum. Op basis daarvan is de structuurvisie opgesteld. Vervolgens is er in 2007 nog een quickscan gedaan naar de uitbreidingsmogelijkheden, meer concreet gericht op de ontwikkelingsplannen van Belin Projectontwikkeling B.V. Aldus is er al veel onderzoek gedaan.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de zienswijze van Super de Boer (d.d. 12 oktober 2009) aangaande de distributieve ruimte en de stelling dat een duurzame ontwrichting zou ontstaan, alsmede naar aanleiding van de zienswijze van de Werkgroep Milieubeheer Groesbeek (d.d. 12 oktober 2009) heeft Droogh Trommelen en Partners nog een aanvullend onderzoek gedaan naar de distributieve planologische ruimte en meer specifiek naar de vraag of er een duurzame ontwrichting zal ontstaan. In dit aanvullend onderzoek d.d. 2 december 2009 concludeert Droogh Trommelen en Partners dat de netto uitbreidingsruimte voor het centrum van Groesbeek beperkt is. Voor het dagelijks aanbod is er geen netto uitbreiding, voor het niet dagelijks aanbod is er een beperkte uitbreidingsruimte van plusminus 1.000 m².

Het feit dat er weinig tot geen uitbreidingsruimte is, betekent echter niet dat er een duurzame ontwrichting ontstaat. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. ABRvS 7 oktober 2009, zaaknr. 200809177/1, ABRvS 10 juni 2009, zaaknr. 200808122/1 en ABRvS 2 december 2009, zaaknr. 200901438/1/R3) blijkt dat niet snel een duurzame ontwrichting wordt aangenomen. In de uitspraak van 7 oktober 2009 overwoog de Afdeling:

“Zoals de Afdeling evenzeer eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 juni 2009 in zaaknr. 200808122/1) komt voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector geen doorslaggevende betekenis toe aan de vraag of er sprake is van overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande detailbandelvestigingen, maar aan de vraag of voor de inwoners van de gemeente een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkoop kunnen doen.”

Uit hoofdstuk 4 van het aanvullend DPO d.d. 2 december 2009 blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan ertoe zal leiden dat een concentratie van winkels in het centrumgebied zal ontstaan, waardoor er een compact en comfortabel centrum met voldoende aanbod en keuzemogelijkheid op korte afstand (centraal in de kern) in de toekomst veiliggesteld wordt. Vervolgens wordt geconcludeerd dat voor de consument voldoende keuze op korte afstand behouden blijft en er geen sprake is van een duurzame ontwrichting. Specifiek ten aanzien van de supermarktstructuur wordt in § 4.2 aangegeven dat op termijn naar verwachting een solitaire supermarkt zal verdwijnen. Ook dat betekent, mede gelet op de hierboven geciteerde uitspraak van de Raad van State geen ontwrichting van de aanbodstructuur. De keuzemogelijkheid voor de consument blijft groot, sterker nog: het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat een grote supermarkt, al dan niet een supermarkt die thans elders gevestigd is, in het centrum gevestigd wordt. Aan een dergelijke supermarkt is behoefte, nu

consumenten, blijkens het aanvullend DPO, willen kunnen kiezen uit een steeds breder en dieper assortiment. Nu in de huidige situatie slechts één supermarkt een moderne maat heeft (plusminus 1.400 m² wvo), welke supermarkt overigens niet in het centrum is gevestigd, wordt de kwaliteit van het aanbod, zeker in het centrum, vergroot door de komst van een grote supermarkt. Daarmee is duidelijk dat er ook in de supermarktstructuur geen duurzame ontwrichting ontstaat.

Wij zijn van mening dat een supermarkt op deze plaats van groot belang is, nu deze duidelijk kan dienen als trekker voor de nieuwe ontwikkeling en de wens van concentratie van winkelvoorzieningen.

Voor zover de Werkgroep stelt dat de Albert Heijn nabij De Bats zal moeten verdwijnen, merken wij op dat hierover geen besluitvorming heeft plaats gevonden. De locatie aan de Dorpsstraat biedt een kans voor een verplaatsing. Een bestemmingsplan kan echter niet voorschrijven welke supermarkt er zal worden gevestigd. Er wordt enkel commerciële ruimte gecreëerd voor een supermarkt. Dit behoeft niet de Albert Heijn te zijn.

ad. 5.7

De centrumontwikkeling is nog steeds gebaseerd op het centrumplan 2001 maar is sindsdien bijgesteld aan de hand van de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan. Daarbij zijn de hoofddoelstellingen van het centrumplan steeds in acht genomen, zoals het concentreren van winkels in het centrum, het ondergronds parkeren, het verminderen van het aantal verkeersbewegingen in de Dorpsstraat, het bevorderen van het wonen in het centrum, het bovengronds brengen van de Groesbeek, het creëren van een ontmoetingsplein en prettige en verbeterde openbare ruimte, etc. Al deze doelstellingen zijn in het thans voorliggende bestemmingsplan verenigd. Dit gaat derhalve verder dan het volkshuisvestelijke belang sec. Wij merken op dat de locatie Mariëndaal niet in het centrumplan was opgenomen. Door een combinatie van de beide plannen is een geweldige kans benut om wonen en zorg te koppelen en een woonklimaat te scheppen voor zorgbehoevende inwoners maar ook voor anderen waardoor wonen, zorg en voorzieningen op een unieke wijze op elkaar betrokken kunnen worden. Zo ontstaat een woonzorg-zone en een mogelijkheid voor wonen en winkelen in een gedifferentieerde omgeving midden in het centrum in een natuurlijke omgeving. Wij merken op dat de plannen voor Mariëndaal verband houden met nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van een combinatie van wonen en zorg. Nieuw overheidsbeleid en de vergrijzing nopen tot het zoeken naar nieuwe concepten waardoor de zorg op maat geleverd kan worden. Door een combinatie waartoe het bestemmingsplan mogelijkheden biedt, kunnen nieuwe concepten op een goede manier gerealiseerd worden.

Uit het Beleidsplan Wonen 2006+ blijkt dat er in Groesbeek tussen 2006 en 2015 een opgave ligt van 250 Verzorgd wonen woningen. Dit plan kan voor een groot deel voorzien in die behoefte. Uit het Woningmarktonderzoek voor Groesbeek, Ubbergen en Heumen van Oosterpoort (2011), blijkt verder een tekort aan ca. 200 huur- en 170 koopappartementen tussen 2010 en 2020. Lokaal blijkt er dus wel degelijk een behoefte aan het plan. Dit tekort wordt nog vergroot door de verkoopopgave van Oosterpoort.

De woningbehoefte van 270 woningen uit de Koersnota van de Stadsregio Arnhem Nijmegen (waarnaar de werkgroep verwijst) is gebaseerd op een CBS-prognose, die door veel gemeenten, waaronder Groesbeek, wordt aangevochten. Mede om die reden is de Koersnota uiteindelijk niet vastgesteld door het bestuur van de Stadsregio en wordt voor het

vervolg van de Verstedelijkingsafspraken 2010-2020 door de Stadsregio uitgegaan van de gegevens uit het WoonOnderzoek 2009 (WoON 2009), dat de woningbehoefte op stadsregionaal en subregionaal niveau weergeeft. Op stadsregionaal niveau is er een woningtekort van 22.500 woningen, waarvan 13.000 woningen in het koopsegment en 9.500 in het huursegment. Voor de subregio, bestaande uit de gemeenten Millingen aan de Rijn, Ubbergen, Groesbeek en Mook en Middelaar wordt in de Trendraming een woningbehoefte tussen 2010 en 2025 (gewenste voorraad minus huidige voorraad) van 780 woningen voorzien. Aangezien het hier een netto woningbehoefte betreft (opleveringen minus sloop) dient voor Groesbeek ook rekening te worden gehouden met compensatie van de 240 te slopen huurwoningen in het herstructureringsproject Stekkenberg West.

De stellingname van de WMG dat er geen behoefte is aan dit plan wordt dan ook niet onderschreven. Het gehanteerde voorverkooppercentage staat hier los van. Alle bij het plan betrokken partijen hebben belang bij een spoedige realisatie van het plan.

ad. 5.8

Het plan kent geen openstaande dan wel ongedekte tekorten. Op het totale centrumplan zit een tekort. Ook de onderhavige locatie kent een tekort. Dit tekort wordt met name veroorzaakt door de openbare parkeergarage met (voor zover het de eerste 2 uur betreft) gratis parkeren. Dit plan maakt het ook mogelijk om de Groesbeek bovengronds aan te leggen en de Spoorbeek door te trekken. Dit zijn aspecten die voor rekening komen van de gemeente. Het tekort wordt voor een groot deel gedekt door Rijks- en provinciale subsidies. Ook de gemeente Groesbeek zal een financiële bijdrage moeten leveren aan het centrumplan in zijn algemeenheid en derhalve ook aan dit plan. Hiervoor is er een reserve getroffen. Inzake de bestemming ter plaatse van de Stationsweg (alwaar de Spoorbeek is voorzien) is het bestemmingsplan leidend voor wat betreft de bestemming, en niet het Exploitatieplan of het BKP. Ter plaatse is voorzien in de aanleg van de Spoorbeek, zowel bestemmingsplan technisch als financieel.

Ten aanzien van de bouwverplichting en de noodzaak van de woningbouw wordt verwezen naar de eerdere opmerkingen hieromtrent.

Inzake de Rabobank wordt opgemerkt dat het juist is dat er nog geen definitieve overeenstemming bestaat. Juist dát is de reden waarom er een exploitatieplan is opgesteld. Was er wel overeenstemming bereikt, dan had er volstaan kunnen worden met een anterieure overeenkomst. Wij trachten op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen met de Rabobank. Zoals uit de zienswijze van Rabobank ook blijkt is er de bereidheid om medewerking te verlenen aan de centrumplannen. Rabobank is evenwel nog op zoek naar een alternatief.

ad 5.9

1. De betreffende spoorlijn 'traject 750' op dit moment niet in gebruik en is en derhalve niet opgenomen in de voor het spoor bestaande geluidsberekeningsmodellen. Hoewel niet is uit te sluiten dat de spoorlijn ooit weer in gebruik wordt genomen, bestaan er momenteel geen plannen daartoe. In opdracht van de Stadsregio Arnhem Nijmegen én ProRail voert de combinatie DHV, Spiekermann, MottMcDonald en Stadtumbau een onderzoek uit naar de technische aspecten van een mogelijke reactivering van de spoorlijn (kosten en vervoerswaarde). Dit in het kader van het Europese studieproject Sintropher. Daarom is er geen uitspraak te doen over treinaantallen en types. Dit is desgevraagd bevestigd door ProRail. Een akoestisch onderzoek kan dan ook niet worden uitgevoerd. In dergelijke situaties waarbij onzekerheid bestaat inzake invoergegevens voor de akoestische berekeningen dient

er te worden uitgegaan van een reële verwachtingswaarde. De reële verwachtingswaarde inzake dit traject is voorlopig 0. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet uit te voeren. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat het voorafgaande is bevestigd door Pro-rail in een bespreking met de gemeente d.d. 10 december 2010. Pro-rail heeft onder meer aangegeven dat, indien de lijn ooit wordt gereactiveerd, dit waarschijnlijk het geval zal zijn met licht materieel. Hoewel hierbij dan het risico bestaat op geluidshinder, is de verwachting dat dit aan de bron door middel van de toepassing van raildempers in voldoende mate ondervangen kan worden. Pro-rail stemt in met de plannen.

2. Op dit moment betreft de spoorlijn een slapende spoorlijn. Indien op deze spoorlijn een dienstregeling weer zal worden vervat, is niet aannemelijk dat dit mede zal omvatten het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. In dit verband wordt ook gewezen op § 2.2.4.3 van de Nota Ruimte en de nota vervoer gevaarlijke stoffen, waarin wordt aangegeven dat het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor over de in de Nota Ruimte aangegeven spoorlijnen dient plaats te vinden. De onderhavige spoorlijn behoort daar niet toe. In het onderzoek externe veiligheid ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is dan ook terecht als uitgangspunt genomen dat over het spoor geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats zal vinden.

3. Op basis van het voorafgaande moet geconcludeerd worden dat er geen akoestische berekening kan worden opgesteld. Laat staan dat de conclusie kan worden getrokken dat er een hogere waardenprocedure noodzakelijk is. Deze procedure wordt dan ook niet doorlopen.

ad 5.10

Voor de onderhavige locatie is er reeds door de raad op 28 mei 2009 een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld nadat daarvoor een inspraakprocedure is doorlopen. De inspraakreacties zijn verwerkt in een Nota Inspraak welke eveneens op 28 mei 2009 door de raad is vastgesteld. Omdat de plannen iets zijn gewijzigd, is het juist geacht het BKP opnieuw te laten vaststellen. Een ieder is middels onderhavige procedure in de gelegenheid gesteld reacties op het ontwerp-BKP kenbaar te maken. De raad zal het BKP, als onderdeel van het bestemmingsplan, vaststellen.

ad 5.11

De ruimte tussen de noordgevel van het nieuwe bouwplan en de naastliggende perceelsgrens bedraagt 14 meter. Binnen deze ruimte is er een toerit naar de parkeergarage geprojecteerd, waarmee de overige ruimte (7 meter) benut wordt voor de loop van de Groesbeek. De situatie conform de ingediende bouwtekening is dat buiten de toerit van de parkeergarage (uitpandig) er 1 overdekte laad- losvoorziening is (inpandig). Daarmee klopt de stelling van WMG niet dat er maar liefst 5 inritten naast elkaar liggen. De reden voor het inpandig laden en lossen is het verlagen van de geluidbelasting naar omliggende woningen. Daarmee draagt dit bij aan een betere leefomgeving. Tevens wordt hiermee de mogelijkheid geschapen om de bevoorrading ook vroeg in de ochtend te laten plaatsvinden (met name voor 7 uur waarbij de grenswaarde voor geluidbelasting aan lager normen moet voldoen). Daarbij heeft spreiding in het verkeer een positieve bijdrage in zowel milieutechnisch alsmede economisch opzicht. Algemeen bekend is dat een voldoende brede uitpandige toerit naar een lager gelegen parkeergarage de drempel voor veel automobilisten verlaagt (met name geldt dit voor ouderen). Hierdoor wordt het gebruiksgemak vergroot en zullen, zoals één van de doelstellingen van de centrumplanontwikkelingen, ongewenste

verkeersbewegingen in het centrum worden beperkt en daarmee wordt een beter klimaat geschapen voor het winkelgebied. Met vorenstaande zijn wij van mening dat er geen onevenwichtige verdeling is het ruimtegebruik gelegen tussen de noordgevel en de aanpalende perceelsgrens.

ad 5.12

Dit betreft een aspect van uitwerking, waarop dit bestemmingsplan niet toeziet. Op dit moment is nog niet bepaald waar en op welke wijze hekwerken dan wel balustrades worden vormgegeven.

ad 5.13

Nu er geen bezwaren aangaande dit aspect naar voren zijn gebracht, hoeft dit aspect ook geen reactie.

ad 5.14

Vooruitlopend op de planontwikkeling Dorpsstraat – Mariëndaal is een overall-parkeerbalans opgesteld voor het gehele centrum van Groesbeek. Daarin zijn alle toekomstige ontwikkelingen meegenomen alsmede de bestaande parkeervoorzieningen welke ongewijzigd blijven. De ontwikkeling van het woonzorgcomplex Mariëndaal maakte daar geen onderdeel van uit. De parkeernormering zoals toegepast valt binnen de grenzen die zijn opgenomen in de publicatie "Parkeerkencijfers CROW".

In de berekening is het centrum in vier segmenten opgedeeld met als as-lijnen de Dorpsstraat en de spoorlijn. Deze balans toonde aan dat op de zaterdagmiddag (dat als maatgevend moment wordt gehanteerd) het aantal beschikbare parkeervoorzieningen groter is dan de behoefte (behoefte 875, beschikbaar 965). Daarmee is de overall-parkeerbalans sluitend. Uit deze parkeerbalans blijkt dat de nieuwe ontwikkeling op Dorpsstraat – Mariëndaal zelfvoorzienend moet zijn teneinde de overall-parkeerbalans niet nadelig te beïnvloeden.

De parkeerbalans voor de ontwikkeling Dorpsstraat – Mariëndaal is opgedeeld in drie separate deelbalansen. Aannemelijk is dat bestemmingsverkeer voor gebouw A of C niet elders zullen gaan parkeren. Voornamelijk heeft dit te maken met de aanrijroute en de acceptabele loopafstanden volgens de publicatie CROW.

Voor gebouw A ligt de maximale behoefte op de doordeweekse avond (behoeft 61, beschikbaar 61). Volgens de programmering van zorgverlener ZZG, zijn er 's avonds geen medewerkers aanwezig. Deze komen desgevraagd op afroep uit nabij gelegen zorginstanties.

Voor gebouw C ligt het maatgevende moment op de doordeweekse avond (behoeft 16, beschikbaar 17). Daarmee is de balans sluitend.

Voor gebouw B (deeluitmakend van zorgcomplex Mariëndaal) en de woningen Beekzicht, Dorpszicht en Marktzicht inclusief de detailhandel op begane grond zijn een tweetal parkeergarages beschikbaar. Het maatgevende (gekozen) moment is de zaterdagmiddag. In de normstelling (veelal per 100 m² bruto vloeroppervlak) zijn de medewerkers begrepen; conform de publicatie CROW. Met een parkeerbehoefte op de zaterdagmiddag van 197 en een aanbod van 202 parkeerplaatsen, is de balans sluitend.

Realisering van de plannen brengt de behoefte aan parkeerplaatsen met zich mee. Het bestemmingsplan dient voldoende mogelijkheden te bieden om ten behoeve van de te realiseren bestemmingen te kunnen parkeren. Zoals hiervoor al bij de beantwoording van andere zienswijzen is opgemerkt, is het parkeren een belangrijk aandachtspunt geweest bij de

beoordeling van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de diverse eerdere zienswijzen is andermaal kritisch bezien in hoeverre ten behoeve van het bestemmingsplan kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Daarbij is de parkeerbalans voor het centrumplan zoals deze door de raad is vastgesteld als uitgangspunt genomen en is er in de parkeerbalans voor het onderhavige bestemmingsplan vanuit gegaan dat dit plan in haar eigen parkeerbehoefte kan voorzien. Door de CROW-normen als uitgangspunt te gebruiken alsmede de uitgangspunten voor de parkeerbalans voor het centrum als geheel in acht te nemen, ontstaat voor onderhavig bestemmingsplan een sluitende parkeerbalans

5.15 Verwezen wordt naar de reactie van het waterschap en de daarop gegeven reactie.

5.16 Nu er geen bezwaren aangaande dit aspect naar voren zijn gebracht, behoeft dit aspect ook geen reactie.

6. ad 6.1

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat concurrentiebelangen van één of meer bedrijven geen ruimtelijk relevante belangen zijn die bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen te worden meegenomen. Dit blijkt onder andere uit de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 7 oktober 2009, zaaknr. 200809177/1 en 19 november 2008, zaaknr. 200801926/1. Slechts indien er sprake is van een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur, is er sprake van een ruimtelijk relevant belang.

ad 6.2

Verwezen wordt naar reactie 5.6.

ad 6.3

In de toelichting en de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van maximaal 4.430 m² bvo aan detailhandel binnen de bestemming 'c' (hetgeen de enige bestemming is die detailhandel toelaat), omdat binnen de maximaal 4.950 m² bebouwing die op grond van het ontwerpbestemmingsplan gerealiseerd kon worden ook voorzieningen ten behoeve van andere functies moeten worden gerealiseerd. Van deze maximale invulling is, conform de daarvoor geldende normen, bij de gedane onderzoeken uitgegaan. Voor de uitwerking hiervan ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren verwijzen wij naar hetgeen geschreven is onder ad 6.4 en ad 6.5. Bij nadere berekeningen is gebleken dat zelfs 700 m² nodig is om de andere functies mogelijk te maken.

In de bijlagen bij het plan zijn onderzoeken gevoegd die ingaan op de effecten van het bestemmingsplan op de aspecten luchtkwaliteit en parkeren. Voor wat betreft de parkeerbalans is nadrukkelijk ingegaan op de drukke vrijdagavond en zaterdagmiddag. Daarbij wordt dus rekening gehouden met de pieksituaties die zich op enig moment kunnen voordoen en daarmee met de maximale uitwerking van het onderhavige bestemmingsplan. Wij merken verder op dat na realisering van het verkeersafwikkelingsplan dat door de raad is vastgesteld, het aantal motorvoertuigen per etmaal beduidend zal afnemen, waardoor bij uitvoering van het totale centrumplan een aanzienlijke reductie zal optreden voor de geluidsoverlast, de luchtkwaliteit, etc.

Wij merken tenslotte op dat de parkeerbalans alsmede de plannen zoals die thans voorliggen zijn besproken met Groesbeeks Ondernemers Vereniging (GOV) die daarover een positief standpunt hebben ingenomen.

ad 6.4

Aan de hand van kengetallen CROW, statistische gegevens uit MON2007 en ervaringscijfers van BRO is berekend wat de verkeersgeneratie zal zijn per etmaal. Dit is ook in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. Vervolgens is per weg aangegeven wat de verwachte gevolgen voor die weg zullen zijn, rekening houdend met het verkeersafwikkelingsplan van 18 januari 2007. Hieruit blijkt dat slechts op de Dorpsstraat een behoorlijke toename van verkeer als gevolg van dit plan is te verwachten. Zoals hiervoor reeds is aangegeven zal deze toename zich feitelijk niet voordoen omdat na realisering van het plan de verkeersdruk zal zijn afgenomen vanwege de uitvoering van het verkeersafwikkelingsplan 2007. Omdat de drukte tijdens de avondspits het grootst is, is een berekening gemaakt van de gevolgen op het meest kritieke punt, de ontsluiting van het plangebied op de Dorpsstraat tijdens de avondspits. Uit die berekening, die ook bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan zat, blijkt dat geen wachttijden te verwachten zijn. Aldus zijn wij van mening dat voldoende onderzoek naar de verkeerseffecten is gedaan.

ad 6.5

Wij hebben bij het bestemmingsplan de parkeerbalans gevoegd waaruit nadrukkelijk de onderbouwing blijkt voor het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het bouwplan. Wij merken hierbij op dat wij het aantal parkeerplaatsen hebben bepaald aan de hand van de vigerende CROW-normen met daarbij de parkeerbalans voor het gehele centrum als basis. Wij merken daarbij op dat de parkeernorm is bepaald aan de hand van het te realiseren bestemmingsplan als zodanig zonder aftrek van het aantal parkeerplaatsen dat voortvloeit uit de huidige functies die ter plaatse worden uitgevoerd. Voor het overige wordt verwezen naar reactie 5.14.

ad 6.6

In artikel 38a Monumentenwet 1988 is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Dit houdt in dat onderzoek verricht moet worden naar de in de grond aanwezige monumenten. In de plantoelichting is uitvoerig uiteengezet dat dergelijk onderzoek heeft plaatsgevonden. Er zijn zelfs meerdere onderzoeken uitgevoerd. De uitkomst van deze onderzoeken is dat nader vervolgonderzoek verricht dient te worden op die plaatsen waar de bodem als gevolg van op dit moment bestaande bebouwing of in het verleden gebouwde bebouwing nog niet verstoord is, en het bestemmingsplan een daadwerkelijke bodemverstoring mogelijk maakt. In plaats van eerst een proefsleuvenonderzoek uit te voeren is er echter besloten om direct over te gaan tot het uitvoeren van een opgraving van de geselecteerde zones.

Om dit veilig te stellen is in het bestemmingsplan voor die betreffende gebieden een dubbelbestemming 'waarde-archeologie' opgenomen, op grond waarvan het niet toegestaan is om zonder een aanlegvergunning grondbewerkingen dieper dan 40 centimeter uit te voeren, oppervlakteverhardingen aan te brengen of andere grondwerkzaamheden te verrichten. Een dergelijke aanlegvergunning wordt blijkens artikel 8.2.3 niet verleend dan nadat uit archeologisch onderzoek blijkt dat het behoud van archeologische informatie niet in het geding komt.

Aldus is duidelijk dat voldaan is aan de verplichting uit artikel 38a Monumentenwet dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening gehouden wordt met de te verwachten

monumenten. In dit verband wordt ook gewezen op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 juli 2009, LJN: BJ 4063 waarin de Afdeling oordeelde in een situatie dat zelfs indien uitsluitend door een archeologisch bureau onderzoek was uitgevoerd maar nog geen aanvullend onderzoek en in het bestemmingsplan geen archeologiebeschermende bepaling was opgenomen, al voldaan was aan de verplichtingen uit artikel 38a van de Monumentenwet 1988. Nu in die situatie al geoordeeld werd dat voldaan werd aan het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988, is duidelijk dat daarvan in het onderhavige geval zeker sprake is, zeker nu inmiddels besloten is dat er een daadwerkelijke opgraving gaat plaats vinden.

Voor zover in de zienswijze is aangevoerd dat, gelet op de mogelijk aanwezige archeologische waarden, bij de uitvoerbaarheid van de plannen vraagtekens geplaatst zouden moeten worden, wordt opgemerkt dat artikel 8.2.3 van het bestemmingsplan in combinatie met artikel 3.16 lid 2 Wro het mogelijk maken om de aanlegvergunning te verlenen onder de voorwaarde dat eventuele aanwezige archeologische waarden worden opgegraven. Aldus wordt bereikt dat de archeologische waarden voldoende beschermd zijn, in welk verband onder andere gewezen wordt op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 mei 2008, LJN: BD 2128, en tevens dat de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden niet in het geding is.

ad 6.7.

Voordat wij inhoudelijk ingaan op deze zienswijze merken wij op dat Super de Boer geen belanghebbende is ten aanzien van het Exploitatieplan.

Er is in het kader van de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onderzoek gedaan. Daartoe is door Metrum uit Nijmegen een second opinion uitgevoerd op de opgestelde exploitatieopzetten van beide plannen. Op grond van de exploitatieopzetten van het plan en de second opinion daarop van bureau Metrum blijkt dat het plan voldoende financieel uitvoerbaar is. Ons is bekend dat op grond van jurisprudentie het feit dat sprake is van een particuliere ontwikkeling, dit de gemeente niet ontslaat van haar verplichting om de financiële uitvoerbaarheid te onderzoeken. Door de exploitatieopzetten die vertrouwelijk aan ons zijn overgelegd te voorzien van een second opinion waaruit blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is, hebben wij voldoende aan onze onderzoeksplicht, zoals die voortvloeit uit de Wro voldaan.

Tevens is er een Exploitatieplan opgesteld. Hieruit volgt een tekort. Dit tekort wordt gedekt uit subsidies en een gemeentelijke bijdrage. Hiertoe heeft onder ander besluitvorming in de raad plaats gevonden. Het tekort is derhalve gedekt waarmee de uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. Voor het overige wordt verwezen naar reactie 5.8

ad 6.8.

De stelling van Super de Boer dat de belangen van de belanghebbende bedrijven door dit plan onevenredig worden geschaad is niet juist. Zoals uit het aanvullend onderzoek naar de distributief planologische ruimte d.d. 20 november 2009 blijkt draagt het ontwerpbestemmingsplan bij aan een duurzame versterking van het centrum, hetgeen er juist toe leidt dat er geen duurzame ontwrichting ontstaat, waar de bedrijven juist bij gebaad zijn.

Zoals hierboven reeds uiteengezet is, is het feit dat er meer concurrentie voor bedrijven zal ontstaan geen ruimtelijk relevant criterium.

Voor zover bedoeld is dat ook belangen van omliggende bedrijven worden geschaad, anders dan in economisch opzicht zoals hierboven bedoeld, is niet duidelijk wat bedoeld wordt.

Inzake de belangen van omwonenden wordt verwezen naar de reactie 4.4. In deze reactie wordt ingegaan op de meest direct aanwonenden van het plangebied in het appartementengebouw aan de Hoflaan. Voor zover eventueel ook andere omwonenden bedoeld zijn, is niet duidelijk op welke belangen bedoeld wordt door Super de Boer.

7. ad 7.1

Hiervan is met tevredenheid kennis genomen.

ad 7.2

De gemeente gaat er van uit dat er op korte termijn overeenstemming wordt bereikt over aankoop en verplaatsing van de bank op korte termijn, naar een al dan niet tijdelijke locatie. De gemeente gaat er dan ook van uit dat op korte termijn de Rabobank zal gaan verhuizen, waardoor het overgangsrecht voor de tussenliggende periode voldoende mogelijkheden biedt. Indien er geen overeenstemming op korte termijn zal worden bereikt, zal het onteigeningstraject worden opgestart.

Voor zover het al mogelijk is wat de Rabobank vraagt, worden de regels van het bestemmingsplan niet verruimd teneinde de huidige te amoveren bebouwing te faciliteren.

ad 7.3

Gezien hetgeen is opgemerkt in de reactie 7.2 worden de regels niet zodanig aangepast dat de illegale kantoorunits gelegaliseerd kunnen gaan worden middels vergunningverlening. Voor zover al mogelijk is wat de Rabobank vraagt, getuigt het van geen goede ruimtelijke ordening indien een onwenselijke ruimtelijk situatie wordt gelegaliseerd, terwijl tegelijkertijd een andere ruimtelijke situatie wordt beoogd.

ad 7.4

Binnen de gehele bestemming "centrum" is dienstverlening toegestaan. Derhalve kan er op iedere locatie een bankwinkel worden gevestigd. Daarnaast is het toegestaan dat er binnen deze bestemming maximaal één kantoor wordt gerealiseerd met een maximum oppervlak van 1200 m². Dit is niet beperkt tot bouwlagen. Dit kan een kantoor van de Rabobank zijn. Deze maatvoering is ruim voldoende voor een terugkeer van de Rabobank. Meer oppervlakte voor kantoren achten wij gezien de centrumfunctie van deze locatie ongewenst. De regels behoeven daarom geen aanpassing.

ad 7.5

Aan Heijltjes advocaten/Rabobank is bij brief van 5 januari 2011 een termijn van twee weken gegeven teneinde de zienswijze aan te vullen. Binnen deze termijn is er géén reactie ontvangen.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

1. Regel artikel 12 lid 1 sub c (inzake afwijking ten behoeve van toestaan antennemast) wordt geschrapt.

Ambtshalve wijzigingen.

Geen.

Einde inspraaknota.