

Zienswijzennota BAT-terrein

NL.IMRO.0299.BP01BATTERREIN-VA01

November 2012



ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN "BAT-terrein"

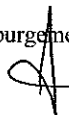
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar
in de vergadering van

Aldus vastgesteld door de raad
van de gemeente Zevenaar in
zijn vergadering van 28 november 2012
nr: 12-089

De griffier,



De burgemeester,



Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Overzicht ingebrachte zienswijzen
3. Verwerking zienswijzen
4. Planaanpassingen, ambtshalve wijzigingen en overwegingen

1. Inleiding

Met het bestemmingsplan "BAT-terrein" wordt beoogd een planologische herontwikkeling te geven van het voormalige bedrijfsterrein van British American Tobacco, gelegen aan de Kerkstraat in Zevenaar (hierna: BAT-terrein). Herontwikkeling van het terrein is noodzakelijk omdat de fabricage van sigaretten in 2008 is gestopt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 mei 2012 tot en met 20 juni 2012 ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Totaal zijn er 38 zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn inhoudelijk behandeld. In hoofdstuk 3 is door de gemeente een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Dit is als volgt vorm gegeven: in de linkerkolom is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en in de rechterkolom is de beoordeling van de zienswijzen weergegeven.

Mondelinge toelichting

Er is voor gekozen om geen hoorzitting te houden. Het houden van een hoorzitting is niet verplicht en de zienswijzen zijn voldoende duidelijk om inhoudelijk te kunnen beoordelen.

2. Overzicht ingebrachte zienswijzen

	Naam	Adres	Ingekomen d.d.	Registratienr.
1	[REDACTED]	Kerkstraat 18 6901 AB Zevenaar	19 juni 2012	I12.005207
2	[REDACTED]	Hagendel 14 6903 DM Zevenaar	19 juni 2012	I12.005208
3	[REDACTED]	Kerkstraat 24 6901 AC Zevenaar	19 juni 2012	I12.005209
4	[REDACTED]	Stationsplein 2 6901 BE Zevenaar	19 juni 2012	I12.005164
5	[REDACTED]	Kerkstraat 32 6901 AC Zevenaar	19 juni 2012	I12.005156
6	[REDACTED]	Van Munsterstraat 3b 6901 AW Zevenaar	20 juni 2012	I12.005204
7	[REDACTED]	Markt 39b 6901 AH Zevenaar	20 juni 2012	I12.005211
8	[REDACTED]	Stationsplein 17 6901 BE Zevenaar	20 juni 2012	I12.005205
9	Zorgburo de Liemers	Kerkstraat 46 6901 AD Zevenaar	20 juni 2012	I12.005212
10	Stichting behoud Landgoed Sevenaer		20 juni 2012	I12.005206
11	NS Stations B.V. – Legal	Postbus 2534 3500 GM Utrecht	14 juni 2012	I12.005048
12	Stichting Werkgroep Leefklimaat Zevenaar	Gounodstraat 22 6904 HD Zevenaar	21 juni 2012	I12.005296
13	[REDACTED]	Markt 45a 6901 AH Zevenaar	20 juni 2012	I12.005225
14	[REDACTED]	Kerkstraat 19 6901 AA Zevenaar	20 juni 2012	I12.005223
15	[REDACTED]	Markt 41b 6901 AH Zevenaar	20 juni 2012	I12.005224

16		Markt 43d 6901 AH Zevenaar	20 juni 2012	I12.005219
17		Markt 43e 6901 AH Zevenaar	20 juni 2012	I12.005218
18		Markt 33 6901 AH Zevenaar	20 juni 2012	I12.005269
19		Enghuizen 4 6901 BA Zevenaar	20 juni 2012	I12.005268
20		Kerkstraat 28a 6901 AC Zevenaar	20 juni 2012	I12.005266
21		Stationsplein 16 6901 BE Zevenaar	20 juni 2012	I12.005267
22		Kerkstraat 13 6901 AA Zevenaar	20 juni 2012	I12.005265
23		Markt 41 6901 AH Zevenaar	20 juni 2012	I12.005264
24		Markt 43c 6901 AH Zevenaar	20 juni 2012	I12.005263
25		Markt 35b 6901 AH Zevenaar	20 juni 2012	I12.005262
26		Kerkstraat 7 6901 AA Zevenaar	20 juni 2012	I12.005261
27		Stationsplein 19 6901 BE Zevenaar	20 juni 2012	I12.005260
28		Stationsplein 18 6901 BE Zevenaar	20 juni 2012	I12.005258
29		Kerkstraat 14a 6901 AB Zevenaar	20 juni 2012	I12.005228
30		Kerkstraat 38 6901 AD Zevenaar	20 juni 2012	I12.005227
31		Kerkstraat 40 6901 AD Zevenaar	20 juni 2012	I12.005226
32		Kerkstraat 30 6901 AC Zevenaar	20 juni 2012	I12.005259

33	Monumentencommissie Zevenaar	Postbus 10 6900 AA Zevenaar	22 juni 2012	I12.005313
34	██████████	Markt 49 6901 AH Zevenaar	22 juni 2012	I12.005309
35	██████████	Weilburglaan 7 6904 MA Zevenaar	22 juni 2012	I12.005310
36	██████████	Heilige Huisjes 36 6905 AB Zevenaar	22 juni 2012	I12.005311
37	██████████	Markt 25 6901 AH Zevenaar	22 juni 2012	I12.005312
38	██████████	Van Munsterstraat 7 6901 AW Zevenaar	6 juli 2012	112.005722

3 VERWERKING ZIENSWIJZEN

Samenvatting zienswijzen	Beoordeling zienswijzen
1. 	
a. De westzijde van het plan (ten westen van BAT) wordt in de toelichting slechts gedeeltelijk genoemd. Uitsluitend de invulling van de BAT-sstraat wordt omschreven. Behoudens een opmerking over de ontsluiting aan de centrumzijde en een doorkijkje vanaf de Kerkstraat naar het landgoed wordt het plandeel aan de Kerkstraat, Markt en Stationsplein niet beschreven. De eenzijdige opzet, gericht op het landgoed, komt ook tot uitdrukking op de plankaart.	a. Het hele BAT-terrein heeft een oppervlakte van bijna 12 ha. Het terrein ligt tussen de stadskern, het pseudo-buitengebied en het landgoed Huys Sevenaer. Met de herontwikkeling van het BAT-terrein worden nieuwe kansen geboden om bestaande functies te versterken en nieuwe functies toe te voegen. De Kerkstraat, de Markt en het Stationsplein staan in dit proces niet op zich maar maken deel uit van het grotere geheel. Als zodanig zijn de Kerkstraat, de Markt en het Stationsplein functioneel bij het plan betrokken en in het voorliggende bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten.
b. De aangegeven bouwvlakken met bijbehorende goot- en bouwhoogtes geven de ontwikkelaars maximale bouw- en winstmogelijkheden en bieden geen tot weinig ruimte voor een acceptabele ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling	b. Op dit moment staat op het BAT-terrein de bedrijfsfunctie met de daarbij behorend kantoorfunctie centraal. Gelet op de ligging en de potenties van het terrein liggen functies die meer aansluiten op de stedelijke functies en het landgoed voor de hand. Dit betekent een gehele transformatie van het gebied zowel wat betreft gebruik als bebouwing. De geboden bouw mogelijkheden sluiten aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuren en versterken de stedelijke functies als ook de functie van het landgoed.
c. Hoogbouw met een bouwhoogte tot 19 meter is over de westelijke bouwvlakken mogelijk. De bouwvlakken beslaan vrijwel de gehele oppervlakte van het terrein. Dit leidt tot onaanvaardbare achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit, woongenot en leefmilieu. Ook er is sprake van een aanzienlijke waardedaling van de woningen en een toename van geluids-, schaduw- en verkeersoverlast.	c. Met name het centrum van het stedelijk gebied is dynamisch en daar zijn vanwege de veelheid van functies ontwikkelingen te verwachten. Volgens het nu nog geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Rothmans (vastgesteld 1 juli 1998) mag ter plaatse van het voormalige BAT-kantoor de bouwhoogte maximaal 22 m bedragen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein B.A.T. Manufacturing d.d. 17 december 2003 is de maximale oppervlakte van de andere bedrijfsbebouwing op gedeelten van het bedrijfsterrein ook verhoogd naar 22 m. Voor de overige bebouwing op het bedrijfsterrein geldt een hoogte van 10 m. Aan de westzijde van het plan is in het ontwerp-bestemmingsplan aan de Kerkstraat op het nu onbebouwde terrein een nieuwbouwblok opgenomen (54 bij 34 meter en 14 bij 11 meter) met een goothoogte van maximaal 9 m en een bouwhoogte van maximaal 19 m. Na heroverweging, waarbij met name is gekeken naar een goede ruimtelijke ordening, komt dit bouwblok gelegen aan de Kerkstraat te vervallen in die zin dat het wordt vervangen door een kleiner bouwblok van 12 bij 12 meter met een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 12 meter hetgeen bovendien leidt tot een beter onderscheid tussen plein en straat. Een dergelijk bouwwerk past uitstekend in de huidige structuur van de Kerkstraat (zie bijlage). Als gevolg van het vervallen van het oorspronkelijke bouwblok, worden de woningen elders in het plangebied gesitueerd waarbij de voorgestane stedenbouwkundige opzet gehandhaafd blijft. Met het oog daarop wordt het bestemmingsplan gewijzigd

	vastgesteld. Wat de veronderstelde nadelige invloed van het plan op de waarde van onroerende zaken van derden betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Omdat het parkeren voor woonfunctie op eigen terrein dient plaats te vinden, kunnen de opgenomen parkeernormen in de regels van het bestemmingsplan vervallen. Middels een te verlenen omgevingsvergunning zal de parkeernorm worden toegepast.
d. Het plan moet een reële invulling wat betreft woningbehoefte krijgen. De aangehaalde prognose van het CBS is ongedateerd en door recente ontwikkelingen op de woningmarkt achterhaald. De ontwikkeling van een aantal appartementencomplexen in Zevenaar is stopgezet.	d. In de toelichting is uitvoerig ingegaan op de kwalitatieve en de kwantitatieve woningbehoefte. Daarbij is gebruik gemaakt van algemeen aanvaarde prognose (CBS). De kanttekening wordt gemaakt dat de feitelijke ontwikkelingen daarbij niet altijd te voorspellen zijn. De te realiseren woningen passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2010-2020. Uiteraard is ook rekening gehouden met het regionaal beleid. In dit verband is het van belang om rekening te houden met het feit dat de prognoses ten aanzien van woningbouw zich richten op ontwikkeling van de bevolking op lange termijn. De actuele vraag naar woningen kan daarvan (tijdelijk) afwijken, bijvoorbeeld op basis van economische omstandigheden zoals ook nu het geval is. Dat laat onverlet dat het de verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur is om de randvoorwaarden te scheppen dat de gemeentelijke belangen op het terrein van de volkshuisvesting voor de lange termijn zijn gewaarborgd. Ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe appartementencomplexen zijn er door de gemeente keuzes gemaakt in die zin dat nieuwe appartementen bij voorkeur in het centrum worden gerealiseerd. De ontwikkeling op het BAT-terrein sluit hierbij naadloos aan. Tot slot is in de regels gewaarborgd dat de woningen in fasen worden gerealiseerd.
e. Wat betreft duurzaamheid wordt volledig ingezet op het landgoed. De monumentale bomen zijn niet op de plankaart opgenomen en daardoor niet beschermd. Ter plaatse van de bomen (bijvoorbeeld langs de Kerkstraat) is op de plankaart een bouwvlak ingetekend.	e. Aan duurzaamheid wordt ruimschoots aandacht besteed. Duurzaamheid wordt niet alleen bereikt door een duurzame planologische regeling maar vervolgens ook door een duurzame uitwerking, uitvoering en beheer van de plannen. Als zodanig is duurzaamheid een begrip dat zich voortdurend manifesteert. Het gemeentelijk beleid is er op gericht om duurzaamheid in al haar facetten inhoud te geven. Met het voorliggende plan staat de gemeente een duurzame planologische ontwikkeling voor ogen. De bestaande monumentale bomen zijn geïnventariseerd en maken deel uit van de bestemming groen. Het apart bestemmen van deze bomen wordt uit planologisch oogpunt niet noodzakelijk geacht.
f. Wat betreft verkeer is de aandacht volledig gericht op het BAT-terrein en wordt geen rekening gehouden met de Kerkstraat en omgeving. De ontsluiting aan de centrumzijde van het plan aan de Kerkstraat voor autoverkeer is niet acceptabel. Deze ontsluiting zal door het hele plangebied en sluijverkeer uit Groot Holthuizen worden gezien als hoofdsluiting richting centrum en het gebied ten zuiden van Zevenaar (Ooy, Groessen). Als gevolg van eenrichtingverkeer in de	f. Op het terrein was tot voor kort een sigarettenfabriek gevestigd waar in de hoogtijdagen 24 uur per dag werd geproduceerd. Het bedrijf telde 1500 werknemers. Daarnaast werd het bedrijf veel bezocht door bezoekers en werknemers van andere bedrijven. De Kerkstraat vervulde in die verkeersstromen een belangrijke rol. Het bedrijf heeft dan ook een in- en een uitrit op de Kerkstraat. In de Kerkstraat geldt éénrichtingsverkeer in zuidelijke

Kerkstraat zal ook de verkeersdruk met auto's richting het BAT-terrein in de Nieuwe Doelenstraat enorm toenemen. Beide straten zijn niet ingericht voor een grote toename van autoverkeer. Een ontsluiting van het BAT-terrein voor autoverkeer in de Kerkstraat is ondenkbaar.	richting. De Kerkstraat vormt onderdeel van een route voor verkeer dat vanaf het centrumgebied de stad wil verlaten (leveranciers, bewoners, bezoekers). Daarnaast vormt de Kerkstraat een belangrijke fietsroute van en naar het station. Het huidige wegprofiel, in combinatie met de genoemde fietsroute, is te smal om gemotoriseerd verkeer in twee richtingen toe te staan. Het éénrichtingsverkeer zal in stand worden gehouden. De Kerkstraat zal dus niet als ontsluitingsroute voor het centrum gaan fungeren voor bijvoorbeeld inwoners van Groot Holthuizen of de bewoners van het BAT-terrein. Daarnaast ligt een sluiproute door het plangebied niet voor de hand omdat de aan te leggen 30-km weg niet de functie van een doorgaande weg krijgt maar alleen dient ter ontsluiting van de geplande woningen. Deze weg zal dan ook met de nodige bochten worden aangelegd waardoor gemotoriseerd verkeer vanuit het centrum ontmoedigd wordt om daarvan gebruik te maken. De Ringbaan Zuid en de Ringbaan Oost zijn de meest aangewezen wegen voor ontsluiting vanuit het centrum. Mocht onverhoopt blijken dat er sprake is van onaanvaardbaar sluipverkeer dan kan met een relatief eenvoudige verkeersmaatregel in het plangebied, het sluipverkeer worden voorkomen. Een dergelijke maatregel is op voorhand niet noodzakelijk. De Kerkstraat en de Nieuwe Doelenstraat hebben voldoende capaciteit om het bestemmingsverkeer voor het westelijk deel van het plangebied op te vangen zonder dat dit ten koste gaat van de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. Ook in de parkeerbehoefte is voorzien. Voor het wonen dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Voor de specifieke bestemming Gemengd 2 heeft door Goudappel Coffeng een nader onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbalans. Uit dat onderzoek blijkt dat in voldoende mate in de parkeerbehoefte is voorzien voor de in de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden voor kantoren, maatschappelijk voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning mits het bestemmingsplan dan wel gewijzigd worden vastgesteld. De wijziging heeft betrekking op het uitsluiten van enkele specifieke functies die een hoge parkeervraag genereren, te weten een bowlingcentrum, biljartcentrum, indoorspeeltuin en bioscoop.
g. Er zal een sterke toename zijn van langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) door de mogelijke nieuwe ontsluiting. Een mogelijke ontsluiting op de Kerkstraat aan de noordelijke rand van het plangebied (naast de Fixet) zal een gevaarlijk kruispunt worden gelet op de drukte, de smalle weg en de onoverzichtelijkheid. Om die reden is alleen een westelijke ontsluiting aan het Stationsplein acceptabel.	g. Vooral voor langzaam verkeer is het van belang dat een ontsluiting op een logische plaats ligt. De noodzaak tot omrijden of omlopen moet zoveel mogelijk worden voorkomen. De vormgeving van een aansluiting voor het langzaam verkeer op de Kerkstraat en/of het Stationsplein wordt bij de uitwerking van het plan nader beschouwd, waarbij uitdrukkelijk rekening zal worden gehouden met de verkeersveiligheid.
h. In het plan wordt een visie gemist ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit aan de centrumzijde.	h. Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder a.
i. De Kerkstraat is een van de laatste straten met een mooie 19^e eeuwse invulling met het hoofdkantoor van de BAT als markant herkenningspunt. Dat karakter moet behouden blijven door voortzetting van de bestaande gevellijn met een in de straat overwegend toegepaste hoogte (twee verdiepingen	i. Transformatie van het BAT-terrein heeft zeker invloed op de omgeving. De kwaliteiten van de Kerkstraat worden daarbij onderkend. Met de transformatie van het BAT-terrein worden de bestaande stedelijke structuren versterkt. Wat betreft het gebruik worden de woon-, diensten, werk- en kantoor functies

en een schuin pannendak) en/of terugliggend bouwvlak. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.	toegevoegd. Deze functies passen bij uitstek in het stedelijk centrumgebied en ook in het karakter van de Kerkstraat. Daarbij wordt ook de functie van het bestaande landgoed versterkt. Wat betreft de bebouwing kan de bestaande karakteristieke bebouwing op het BAT-terrein gerespecteerd worden. De huidige Kerkstraat laat een gedifferentieerde bebouwing zien, gerelateerd naar tijd, functie en bouwstijl. Zoals onder c. is vermeld zal het bestemmingsplan worden aangepast in die zin dat de nieuwe bebouwing beter aansluit bij het bestaande karakter van de Kerkstraat en past in de huidige structuur. Daarbij moet uiteraard rekening gehouden worden met het feit dat de nieuwe bebouwing moet voldoen aan de randvoorwaarden zoals vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota. Daarmee is een kwalitatief hoogwaardige invulling verzekerd.
j. De doorkijk door de laagbouw van het toekomstige gemeentehuis (bestemming sv-vp in GD2) betekent een vergaande aantasting van de historische gevel van dit pand. Voorgesteld wordt deze bestemming te schrappen.	j. De karakteristieke bebouwing op het BAT-terrein heeft met name uit cultuurhistorisch oogpunt betekenis. Het behoud van deze panden is alleen mogelijk als een passende en eigentijdse invulling mogelijk is. In dat verband zal de bestaande baksteen gevel zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Bouwkundige aanpassingen worden echter niet uitgesloten vanwege de beoogde functionele invulling.
k. De groene doorkijk in de Wittenburgstraat wordt bedreigd door bebouwing strak langs het BAT-terrein. Voorgesteld wordt het bouwvlak 10 m in zuidelijke richting op te schuiven.	k. In het stedelijk gebied staat de gemeente een intensief ruimtegebruik voor ogen. In het voorliggende plan wordt ruimschoots aandacht besteed aan een groene invulling, mede ten dienste van het landgoed. De Wittenburgstraat heeft als zodanig ook een relatie met het landgoed. In samenhang met deze feiten is er geen sprake van verstoring van de bestaande "groene kwaliteiten" in het stedelijk gebied nu ook deze kwaliteiten worden versterkt. Overigens is vanaf de Wittenburgstraat op bedoelde locatie geen sprake van een groene doorkijk.
l. Vanwege het karakter van het Stationsplein wordt voorgesteld de nok- en goothoogte voor de bebouwing direct grenzend aan het Stationsplein te beperken tot 8 resp. 12 meter.	l. Het Stationsplein is vanuit het NS-station een prachtige en waardevolle entree naar de stad. Met die kwaliteiten wordt in het voorliggende plan voldoende rekening gehouden. Van onaanvaardbare doorkruising van de ruimtelijke kwaliteiten is zeker geen sprake. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie onder a, c en i.
<i>Conclusie: de zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond</i>	
2. [REDACTED]	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
3. [REDACTED]	

a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
4. 	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
5. 	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
6. 	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
7. 	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
8. 	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
9. Zorgburo de Liemers	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	

10. Stichting behoud Landgoed Sevenaer	
a. Om deze groene wig ook echt als ecologische verbindingzone te laten functioneren wordt een aantal aanvullingen voorgesteld. - De groene wig wordt richting het spoor juist versmald, zonder bekende reden, juist op een kwetsbare locatie om over het spoor te gaan. Verzocht wordt om de breedte van de groen zone richting spoor door te zetten. - De nadere aanduiding (n) voor de groene zone wordt gewaardeerd. Graag deze aanduiding dan ook toepassen op het gebied wat is aangeduid als (wa) water. - In aanvulling op de omschrijving (n) in de bestemming Groen wordt verzocht het gebruik van autochtoon plantmateriaal van de Stichting Bronnen bindend voor te schrijven en via het beheer van de ontwikkeling van de ecologische zone jaarlijks kwalitatief te toetsen. - Met de realisatie van de nieuwbouw is het de bedoeling om nieuwe hinder op het Landgoed te voorkomen. Bij hinder moet gedacht worden aan verstoring van grazend vee door honden, besmetting van vee via uitwerpselen van honden, spelende kinderen in het natuurbos. Wij verzoeken deze hinder te voorkomen door het nemen van specifieke maatregelen, zoals het aanbrengen van niet overbrugbare watergangen of niet doordringbare heggen. - Voor de gebieden die aangeduid zijn met een (n) wordt verzocht op te nemen dat het gebied geen openbaar gebied zal zijn en dus niet toegankelijk is omdat anders de natuurontwikkeling voor een ecologische zone geen voldoende kans krijgen. Het beheer van de Groene wig zou gericht moeten zijn op 'agrarisch natuurbeheer', gebaseerd op extensieve beweiding door vee of kruidenrijk grasland. Verzocht wordt dit op te nemen. Tevens wordt verzocht om nadere afspraken over het beheer te maken om zwerfafval in de groene wig zal achterlaten, zoals tuinafval, blikjes e.d. te voorkomen. - Er wordt van uit gegaan dat uitvoering van de plannen niet zal leiden tot verdrogende gevolgen voor het landgoed, maar juist tot het vasthouden van gebiedseigen water. Het landgoed staat daar positief tegenover. Indien sprake zal zijn van pieken in waterafvoer, nemen wij aan dat hier afdoende maatregelen voor genomen worden om waterschade aan het landgoed te voorkomen.	a. - Allereerst wordt opgemerkt dat er in de huidige situatie geen ecologische verbinding aanwezig is. Met de Stichting onderschrijft de gemeente het belang van de ecologische verbindingzone in het stedelijk gebied. Deze zone bedraagt een fors deel van de totale oppervlakte van het plan. Als zodanig kan de groene wig in samenhang met het groen aan de buitenranden, inderdaad dienst doen als ecologische zone. Verdere versterking acht de gemeente uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk. In de vaststellingsovereenkomst en de Ontwikkelingsvisie voor het landgoed Huis Sevenaer wordt aangegeven dat er verbindingen tot stand moeten komen met het omliggende natuurgebied. In het Masterplan is hiermee rekening gehouden. Het plan gaat namelijk uit van de zogenaamde "groene wig". Deze loopt van noord naar zuid over het BAT-terrein en heeft een zodanige omvang dat deze zich kan ontwikkelen als een ecologische verbinding met het Rijnstrangengebied. In het Masterplan wordt gesteld dat deze verbinding van groot belang is voor de ecologische diversiteit. In de groene wig komt een natuurlijke watergang, worden bestaande beplantingen aangevuld en komen er kruidenrijke vegetaties. Het gebied zal wel openbaar toegankelijk blijven, maar zal met passende hekwerken afgeschermd worden zodat koeien van het landgoed er kunnen grazen - In het plan is een onderscheid gemaakt tussen natuur en water. Teneinde ervan verzekerd te zijn dat het water in de toekomst behouden blijft, verdient het aanbeveling dit onderscheid te handhaven. - In de regels van het bestemmingsplan is een definitie gegeven van landschappelijke beplanting: beplanting in de vorm van singels bestaande uit inheems plantgoed, waaronder struwelen van mei- en sleedoorn afgewisseld met bomen van de soorten elzen, eiken, essen of iepen. Daarnaast is onder de bestemming Groen aangegeven dat deze gronden onder meer zijn bestemd voor groenvoorziening, plantsoen en park, ecologische beplantingen daaronder mede begrepen. Bovendien worden tot natuurwaarden en landschappelijke waarden gerekend opgaande beplantingen met als meest kenmerkende boomsoorten elzen, eiken, essen en iepen met bijbehorende onderbegroeiing en/of water- en rietvegetaties. Het treffen van een planologische regeling voor het beheer is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk. - Om hinder te voorkomen kan in de praktijk een aantal specifieke maatregelen worden uitgevoerd. Het voorliggende bestemmingsplan biedt daartoe de mogelijkheden. - Het gebied met aanduiding "n" maakt deel uit van de

	bestemming "Groen". Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding natuur tevens bestemd voor instandhouding danwel herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden. Een bestemmingsplan regelt niet of een gebied wel of niet openbaar toegankelijk is noch de te nemen maatregelen in verband met zwerfafval. Een bepaling dat het gebied zou moeten zijn gericht op "agrarisch natuurbeheer ca" acht de gemeente een te eenzijdige bestemming die afbreuk doet aan de beoogde ecologische verbindingzone. Het vastleggen van een dergelijke verplichting is bovendien in strijd met de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening. Wel bestaat het voornemen om met het landgoed, de projectontwikkelaar, waarbij ook de gemeente partij is, een overeenkomst aan te gaan om voor de toekomst de te nemen relevante beheer- en uitvoeringsmaatregelen vast te leggen. De gemeente zal daarvoor het initiatief nemen. - Het plan voorziet in een volledige waterparagraaf. Korthedshalve wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan.
b. De waardering gaat uit naar de groenzone langs het landgoed. Echter worden in deze zone aangrenzend aan het landgoed in artikel 7.2 bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. Om een natuurlijke overgang tussen landgoed en bebouwd terrein te waarborgen verzoeken wij geen enkel bouwwerk in deze zone toe te staan. Alleen autochtoon beplantingsmateriaal zou ons inziens moeten worden toegestaan.	b. De groenzone is mede bedoeld als buffer naar het landgoed in combinatie met een natuurlijke overgang. Aan de zienswijze wordt grotendeels worden tegemoet gekomen door mogelijke bouwwerken te beperken tot terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 2 meter. Een terreinafscheiding is immers nodig om de groenzone af te schermen van het landgoed.
c. Natuuronderzoek - Onvoldoende is aangetoond dat de nieuwe ontwikkelingen op het BAT-terrein de aanwezige natuurwaarden op het landgoed niet aantasten. Dit terwijl de gemeente juist in de perspectievenschets erkent dat het brongebied van het landgoed van groot ecologisch belang voor het landgoed is. Zoals in de ontwikkelingsvisie is vastgesteld wordt gestreefd naar het vergroten van de ecologische waarden op het landgoed. De voorgestelde ontwikkelingen bieden juist een uitstekende kans om deze waarden te vergroten en het natuuronderzoek zou hier op kunnen kwantificeren op kunnen anticiperen. - De bestaande vijver op het BAT-terrein is van ecologisch belang volgens het natuur rapport. In het natuurrapport immers een kamsalamander aangetroffen. De oorsprong hiervan is onbekend. Mogelijk vormt de vijver een belangrijke paaipplaats voor de grote kolonie kamsalamanders op het landgoed, hier is geen onderzoek naar gedaan. Het ecologie rapport gaat er vanuit dat de vijver blijft bestaan en er geen compenserende maatregelen getroffen hoeven te worden. Dit terwijl de exploitatie berekening en tekening er vanuit gaan dat de vijver	c. - Terzake is door een deskundig en onafhankelijk bureau onderzoek gedaan naar de flora en fauna op het terrein. Daaruit volgt dat er kansen liggen voor het landgoed en dat er geen overwegende bezwaren bestaat tegen de planologische ontwikkeling die de gemeente voorstaat. De aanbevelingen die in het rapport staan zullen worden uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt niet dat er sprake is van significante gevolgen voor het landgoed. Aanvullend onderzoek naar de gevolgen voor het landgoed wordt dan ook niet noodzakelijk geacht omdat op geen enkele wijze afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten van het landgoed. Op langere termijn wordt eventueel voorzien in een mogelijke doortrekking van de groene wig naar het gebied (en voormalige landgoed) Poelwijck. De ecologische zone wordt dan verder versterkt. - De aanwezige waterretentie gaat inderdaad weg en daarvoor in de plaats komt elders in het plangebied ruim voldoende compensatie met water. In het ecologisch onderzoek is niet geconstateerd dat er kamsalamanders aanwezig zijn. Voordat de werkzaamheden feitelijk worden uitgevoerd, zal er een nader onderzoek plaatsvinden. Indien noodzakelijk zal

niet zal worden gehandhaafd. De hiermee gepaard gaande compensatie voor deze aan water gebonden ecologie is niet uitgewerkt. Verzocht wordt de rapportage en verbeelding met elkaar in evenwicht te brengen.	er ontheffing worden aangevraagd op basis van de natuurwetgeving. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat die ontheffing niet kan worden verkregen.
d. De lichtinval die valt te verwachten van de her te ontwikkelen delen van het BAT-terrein aansluitend aan de moestuinen van Deelhoven is bijvoorbeeld ook niet onderzocht. Diverse beschermde uilen (nachtieren) gebruiken deze tuinen als jachtgebied. Verzocht wordt de lichtinval op haar gebieden zover mogelijk te reduceren en dit met onderzoek te onderbouwen.	d. Het huidige bedrijfsterrein is beveiligd en verlicht. Het plan voorziet in een groenstrook aan de buitenzijden met een breedte van minimaal 5 m. Hiermee is voldoende verzekerd dat geen afbreuk wordt gedaan aan de ecologische belangen van het landgoed. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Zie ook onder i.
e. Verkeersonderzoek. Gewaardeerd wordt het voornemen om de Babberichseweg verkeersluw te maken, echter dat wordt niet terug gezien in genomen besluiten, terwijl in de opgenomen perspectievenschets wel een doorgaande route is aangetekend. Ondanks deze voornemens ontbreekt een verkeersonderzoek. Een beperkte uitstoot van afvalstoffen uit het verkeer is van essentieel belang voor de ontwikkeling van het landgoed. Een onderzoek naar de gevolgen voor het verkeer mag dan ook niet ontbreken. Verzocht wordt om inzicht te verschaffen in dit onderdeel.	e. Het masterplan gaat uit van het verkeersluw maken van het noordelijk deel van de Babberichseweg en wel vanaf de huidige uitweg richting centrum. Dit is niet in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt, omdat dit geen onderdeel uitmaakt van het plangebied. De gemeenteraad heeft in de vastgestelde Perspectievenschets dit al wel uitgesproken. Zodra de planontwikkeling aan de orde is, zal dit besluit worden geëffectueerd. In het uit te werken bestemmingsplan voor het Landgoed zal dit meegenomen worden en zal bedoeld deel van de Babberichseweg worden bestemd voor langzaam verkeer. Het uitvoeren van een nader verkeersonderzoek is niet noodzakelijk.
g. Het voornemen bestaat om een potstal te bouwen. Deze potstal kan wellicht op het BAT-terrein worden gerealiseerd zodat de agrarische ambities waargemaakt kunnen worden.	g. Door het voorliggende bestemmingsplan wordt het landgoed op geen enkele wijze in de bedrijfsvoering beperkt. Een versterking van de agrarische functie middels bebouwing in het beoogde stedelijke gebied wordt uit planologisch oogpunt niet wenselijk geacht. De gemeente is wel bereid om in het op te stellen bestemmingsplan voor het Landgoed te kijken naar een andere geëigende plek. Te zijner tijd kunnen daar afspraken over worden gemaakt.
h. Geluidsonderzoek Het is spijtig dat in het geluidsonderzoek het landgoed en de aanwezige natuurwaarden van het landgoed niet zijn mee genomen. Realisatie van de nieuwbouw zal er toe leiden dat de huidige rust op het landgoed zal verminderen bij het brongebied. Wij verzoeken u aan te tonen dat er geen nieuwe geluidshinder ontstaat als gevolg van voorgenomen ontwikkeling	h. Het plan voorziet in een transformatie van het huidige bedrijfsterrein naar een meer stedelijke invulling. De bedrijfsmatige activiteiten die tot voor kort plaatsvonden hadden invloed op de omgeving. De bedrijfsactiviteiten werden 24 uur per dag uitgeoefend. Niet te verwachten en niet aangetoond is dat de beoogde functies in meerdere mate afbreuk zullen doen aan de kwaliteiten van het landgoed. Integendeel. De verwachting is dat door de transformatie van het bedrijfsterrein, de hinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten afneemt en de kwaliteiten van het landgoed zullen worden versterkt. Aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De uitgevoerde akoestische onderzoeken voldoen aan de wettelijke vereisten. Op het landgoed is niet sprake van geluidgevoelige functies.
i. Artikel 10 woongebied 1 Dit artikel voorziet in een bouwhoogte van 12 meter op maximaal 10 meter afstand van het landgoed. Het landgoed vreest dat de uitstraling van licht van woonbebouwing een negatief effect heeft op het landgoed en verzoekt de bebouwing in de directe omgeving (30 meter) van het landgoed te beperken naar maximaal 9 meter.	i. Niet wordt aangetoond dat er inderdaad sprake is van een negatief effect als gevolg van licht. Allereerst wordt opgemerkt dat het bestaande bedrijfsterrein in de avond en nacht kunstmatig wordt verlicht en ook vanuit de bedrijfsgebouwen 24 uur per dag licht naar de omgeving uitstraalde als gevolg van de continue bedrijfsactiviteiten. Rondom een groot deel van het plangebied is een groenstrook voorzien met een breedte van minimaal 5 m. Daarnaast is de afstand van bedoelde bebouwing tot het landgoed 10 meter. Ook de voorziene hoogte van de bebouwing past in het stedelijk gebied. Met genoemde afstand en de hoogte

	is in voldoende mate rekening gehouden met de belangen van het landgoed. Uit planologisch oogpunt is het niet wenselijk om de afstand van de voorziene bebouwing tot het landgoed te beperken, evenals de hoogte van deze bebouwing. Zie ook onder d.
j. Toelichting bestemmingsplan Op pagina 10 2 ^e alinea van de Toelichting wordt over het Landgoed gesproken als een "parkruimte van Landgoed Sevenaer". Het landgoed bestrijdt deze terminologie. Het merendeel van de gronden van het landgoed in de kern van Zevenaar worden heden en in de toekomst uitsluitend gebruikt als agrarisch bedrijf en voor natuurbeheer. De term 'parkgebied' suggereert de mogelijkheid van 'openbaar gebruik' en wekt onjuiste verwachtingen op. Graag deze terminologie aanpassen.	j. In de tekst staat: "De BAT-terrein heeft een sleutelpositie in het stedelijk weefsel van Zevenaar. Het ligt in de stadskern en grenst aan een pseudo-buitengebied; de ingesloten parkruimte van landgoed Huis Sevenaer." In de tekst wordt niet gesuggereerd dat er sprake is van openbaar gebied. Het bestemmingsplan doet niet af aan het huidige gebruik van het landgoed.
k. Aansluiting Babberichseweg Op de gronden van het landgoed bij de aansluiting op de Babberichseweg voorziet u een bestemmingswijziging naar Verkeer. De noodzaak tot deze bestemmingswijziging is ons, mede gezien het ontbreken van een verkeerskundig onderzoek, niet bekend. Zoals destijds bij het vaststellen van de erfdoelbaarheid vormt de grond van het landgoed een ecologische corridor. In onderhavig natuuronderzoek is deze functie niet onderzocht. Verzocht wordt om beide punten te herstellen.	k. Een woonwijk dient met het oog op mogelijke calamiteiten te beschikken over twee van elkaar gescheiden ontsluitingen. Zowel de Kerkstraat als de Babberichseweg vervullen die functie. Daarbij wordt aangetekend dat de voormalige sigarettenfabriek ook een uitweg had op de Babberichseweg. Kortheidshalve wordt voorts verwezen naar het gestelde onder 10e. Aanvullend wordt opgemerkt dat het de bedoeling is om de vrije doorloop voor de koeien te behouden. Daarvoor zullen de nu al bestaande corridors bij de uitweg naar de Babberichseweg gehandhaafd blijven. Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming. Ook in de informatie naar de toekomstige bewoners zal vooraf worden aangegeven dat men rekening dient te houden met de koeienpassage en dat de weg voor korte tijd gestremd kan zijn. De kosten voor de koeienpassage zullen voor rekening van de exploitant komen.
<i>Conclusie: de zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond</i>	
11. NS Station B.V. – Legal	
a. NS Vastgoed B.V. is eigenaar van de kadastrale percelen gemeente Oud-Zevenaar sectie C nummers 3189,3196 en 3197 (hierna: "NS-perceel"). Op het NS-perceel bevinden zich onder meer bedrijfsgebouwen, welke thans verhuurd zijn aan BAT. Op het perceelsnummer 3197 zijn voorzieningen aanwezig waarvan ProRail/Railinfratrust de rechthebbende is. Uit het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet duidelijk op welke wijze er voor het NS-perceel na realisatie sprake zal zijn van een adequate ontsluiting, casu quo hoe de ontsluiting van het NS-perceel zal zijn gewaarborgd. De huidige situatie is een ontsluiting via het BAT-terrein voor vrachtvervoer. Indien deze ontsluiting wordt opgeheven zal het vrachtvervoer via het stationsplein moeten plaatsvinden. Het doorgaan van de plannen betekent voor NS Vastgoed B.V. dat zij in de verkoop- en aanwendingsmogelijkheden van het NS-perceel zal worden beperkt en het perceel wordt ingeklemd tussen het plangebied en de spoorlijnen. In het ontwerpplan is aangegeven (op pagina 11, sub	a. De ontsluiting van het bedoelde terrein is voorzien via een bestaande weg naast het spoor, uitmondend nabij het Stationsplein (zoals ook nu in de bestaande situatie). Het is de verantwoordelijkheid van elk bedrijf om zorg te dragen voor de ontsluiting van het bedrijfsperceel en de logistiek binnen het bedrijf daarop af te stemmen. Dat een aantal jaren gebruik is gemaakt van de mogelijkheden die het BAT-terrein bood, doet aan deze verantwoordelijkheid niet af. Daarvan kan niet tot in lengte van jaren gebruik worden gemaakt. Door de voorliggende plannen vindt er geen beperking plaats van de bedrijfsvoering. De NS kan middels een huurovereenkomst gebruik maken van de uitweg van de Babberichseweg. Dat deze uitweg voor de NS komt te vervallen, is niet een gevolg van het voorliggende bestemmingsplan maar het gevolg van de beëindiging van de huurovereenkomst. Het bestemmingsplan voorziet inderdaad in de aanleg van een grondwal. Deze wal heeft een akoestische en landschappelijke functie. De geplande woningen

3 onder "Sporzone") dat aan de zuidzijde van het plangebied "de bestaande bedrijfsgebouwen (...) op nader uit te werken wijze worden afgeschermd. De oplossingsrichting is een hoge beplante grondwal langs de gehele zuidgrens van de locatie en mogelijk de hoek om langs de zuidoostelijke grens. Deze wal kan daarnaast een ecologische betekenis krijgen. NS Vastgoed B.V. maakt daartegen bezwaar, omdat de waarde van het NS-perceel hierdoor in negatieve zin dreigt te worden beïnvloed.	worden daarmee afgescheiden van het bedrijfsterrein en de spoorlijn. Deze aanleg van de grondwal is ook voor de NS positief omdat het terrein van de NS hiermee ruimtelijk en fysiek wordt afgeschermd.
b. Het isoleren van het NS-perceel van het BAT-terrein is ook onlogisch. De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan voor het BAT-terrein heeft dermate grote gevolgen voor het NS-perceel, dat het onjuist is om dit gebied niet ook mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Temeer omdat beide gebieden momenteel functioneel ook mét elkaar zijn verankerd. Weliswaar wordt onderaan op pag. 15 van de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan vermeld dat in het verdere ontwerpproces contact kan worden gezocht met NS, maar dit is niets meer dan een veronderstelling	b. Van isoleren van het terrein is geen sprake. Het bedrijf wordt niet beperkt in de bedrijfsvoering door de ontwikkelingen die worden voorgestaan. Het bedrijf kan gebruik maken van de bestaande uitrit, gelegen naast het spoor en uitmondend nabij het Stationsplein.
<i>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</i>	
12. Stichting Werkgroep Leefklimaat Zevenaar	
a. De Stichting ziet zich genoodzaakt een zienswijze in te dienen m.b.t. één onderdeel van het bestemmingsplan, namelijk de invulling met planregels die is voorzien voor de huidige open ruimte aan de Kerkstraat. In het ontwerp van het bestemmingsplan wordt het huidige open plein aan de Kerkstraat grotendeels ingevuld met een grote bouwcontour, die in haar volledige omvang een toegestane bouwhoogte van 19 meter heeft. Wij vrezen dat dit in relatie tot het overwegend monumentale karakter van de Kerkstraat en het historische "stedelijk weefsel" van dit gebied een forse slag te groot is. Bij het enige jaren geleden tot stand gekomen Ruimtelijk Beleidsplan hebben wij onze mening gegeven op het punt 'hoogbouw' in het centrum. Uit de concept versie daarvan is toen een zinsnede over hoogbouw in het centrum geschrapt. Dit beschouwden wij als een positief gebaar uwerzijds, zonder dat overigens duidelijk werd welk beleid de gemeente op dit punt nu precies van plan is te gaan voeren.	a. Hieraan wordt in belangrijke mate tegemoet gekomen. Korthedshalve wordt voorts verwezen naar het gestelde onder 1c en i.
<i>Conclusie: de zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond</i>	
13. G.D. Littink	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	

14. [REDACTED]	
a. Woningbouw is in het onderhavige plangebied niet wenselijk. Het plangebied grenst aan de weinige historische bebouwing die thans nog in Zevenaar aanwezig is. Nieuwbouw nabij landgoed Huijs Sevenaar en de (Rijks)monumentale panden aan de Wittenburgstraat, Kerkstraat en Stationsplein is onacceptabel en voldoet mijns inziens zeker niet aan redelijke eisen van welstand. Dit ongeacht de bouwstijl die zal worden toegepast.	a. Korthedshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 1c en onder 1i.
b. Het ontwerp-bestemmingsplan laat hoogbouw toe (maximale goothoogte 19 meter binnen de bestemming "gemengd 3", ook aan de Kerkstraat. Hoogbouw is niet wenselijk met name niet aan de Kerkstraat-zijde van Hal 2. Door hier hoogbouw toe te passen zal het zicht op Hal 12 én het huidige gemeentehuis volstrekt aan het zicht worden onttrokken. Hoogbouw aan de oostzijde van Huise Mathena is mijns inziens ook verre van fraai. Het aanzicht vanaf het Stationsplein zal hierdoor ernstig aangetast worden. Hoogbouw binnen het plangebied voldoet mijn inziens ook niet aan de redelijke eisen van welstand.	b. Korthedshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 1c, 1i en 1l.
c. De woningmarkt in Zevenaar is verzadigd. Dit blijkt uit de extreme aantallen woningen die thans te koop staan en het aantal niet verkochte kavels en woningen in de wijk Holthuizen. Op diverse andere ontwikkellocaties in Zevenaar liggen de ontwikkelingen stil, zoals onder andere aan de Oranjelaan, Noordeinde en nabij het Juvenaat. Nog 200 woningen realiseren is niet in belang van de burgers van Zevenaar en omstreken en zal een verslechtering van de woningmarkt tot gevolg hebben. In de toelichting op het bestemmingsplan staat een prognose van het CBS ten aanzien van de vraag naar woningen. Deze prognose is niet op feiten gebaseerd en het is tevens onduidelijk op welk moment deze prognose is gemaakt. Om deze prognose ten grondslag te leggen aan een bestemmingsplan is erg onzorgvuldig.	c. Korthedshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 1d.
d. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een ontsluiting van het BAT-terrein via de Kerkstraat. Extra verkeersbelasting van de Kerkstraat is niet wenselijk. Naast de bewoners in de geplande nieuwbouw zal er ook meer verkeer afkomstig van Holthuizen en Babberich, maar ook andersom vanuit Ooy en Groessen, gebruik gaan maken van deze weg. Hier is de Kerkstraat absoluut niet op berekend. Aansluitend hierop is er onvoldoende rekening gehouden met de parkeergelegenheden rondom het BAT-terrein. De thans aanwezige parkeergelegenheden zijn al zeer beperkt en derhalve niet geschikt vooreen hogere belasting.	d. Voor het deel met betrekking tot de intensiteiten wordt verwezen naar de beantwoording bij vraag 1f.
e. Er is geen rekening gehouden met extra geluidsoverlast voor de bewoners van de Kerkstraat. Extra verkeersbelasting én eventuele hoogbouw hebben grote gevolgen voor de geluidsbelasting. In het ontwerp-bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek bijgevoegd. Dit rapport beoordeelt in hoeverre de nieuw te	e. Zoals eerder gesteld, vervulde de Kerkstraat van oudsher een belangrijke functie in verband met de ontsluiting van het voormalige bedrijfsterrein. Als gevolg van de transformatie van het bedrijfsterrein is het reëel om te veronderstellen dat het aantal verkeersbewegingen zal verminderen in relatie tot de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten. Het feit dat er sprake

realiseren woningen opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan geluidshinder kunnen ondervinden van het wegverkeer op de Kerkstraat. Er is geenszins rekening gehouden met een verhoging van de geluidsbelasting voor alle aanwonenden van de Kerkstraat als gevolg van de extra verkeersbelasting en mogelijke hoogbouw.	is van een 30 km zone en in de Kerkstraat een eenrichtingsregime van toepassing, is de kwaliteit van het woon- en leefklimaat niet in het geding.
f. Er is slechts een quickscan uitgevoerd ten aanzien van de flora en fauna. Uit deze quickscan staat dat nader onderzoek nodig is, onder andere op het voorkomen van vleermuizen, amfibieën en kleine zoogdieren. Deze quickscan is om deze reden onvolledig en is er in de totstandkoming van het ontwerp-bestemmingsplan onzorgvuldig omgesprongen met de gevolgen voor flora en fauna.	f. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten op flora en of fauna. De quick scan laat zien dat uit oogpunt van bescherming van flora en fauna er geen onoverkomelijke bezwaren zijn. Nadere invulling en detaillering moet plaatsvinden aan de hand van aanvragen van mogelijke ontheffingen op basis van genoemd regelgeving.
g. Het BAT-terrein vormt een schakel tussen het landgoed Huys Sevenaer en het landelijk gebied ten zuiden van de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. In het ontwerp-bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de ligging van het BAT-terrein als schakel tussen het landgoed Huys Sevenaer en het omliggende agrarische gebied. Dat het BAT-terrein thans bijdraagt aan deze functie blijkt onder andere uit het voorkomen van onder andere de kamsalamander in de retentievijver.	g. In de zienswijze die is ingediend staat onder meer vermeld: "Voorafgaande aan onze voorstellen willen wij de gemeente complimenteren voor de nadrukkelijk opgenomen uitgangspunten in de toelichting, expliciet rekening te houden met het landgoed". Met de belangen van landgoed Huys Sevenaer en het omliggende agrarische gebied is in voldoende mate rekening gehouden hetgeen ook blijkt uit de opgenomen bestemmingen en de situering daarvan.

Conclusie: de zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond

15. [REDACTED]

a. Zie onder 1.

a.

Conclusie: zie onder 1.

16. [REDACTED]

a. Zie onder 1.

a.

Conclusie: zie onder 1.

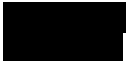
17. [REDACTED]

a. Zie onder 1.

a.

Conclusie: zie onder 1.

18. [REDACTED]	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
19. [REDACTED]	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
20. [REDACTED]	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
21. [REDACTED]	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
22. [REDACTED]	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
23. [REDACTED]	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
24. [REDACTED]	
a. Zie onder 1.	a.

<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
25. 	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie:</i>	
26. 	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie:</i>	
27. 	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
28. 	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
29. 	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
30. 	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
31. 	
a. Zie onder 1.	a.

Conclusie: zie onder 1.	
32. XXXXXXXXXX	
a. Zie onder 1.	a.
Conclusie: zie onder 1.	
33. Monumentencommissie Zevenaar	
a. De plankaart van het ontwerp bestemmingsplan laat voor het huidige open plein aan de Kerkstraat een invulling zien middels een grote bouwcontour met in deze volledige contour een toegestane bouwhoogte van 19 meter. Twijfels bestaan of dit in relatie tot de directe historische omgeving een verstandige keus is. De Kerkstraat is binnen onze gemeente de straat met de meeste monumenten. In de gemeentelijke erfgoednotitie "Tussen belemmering en kans" (2008) wordt niet alleen veel waarde gehecht aan de afzonderlijke objecten, maar ook aan de samenhang met de omgeving ervan. Het is bij college, raad en commissie bekend dat in het verlengde hiervan voorzetten zullen worden gegeven om te komen tot enkele mogelijke beschermde dorps- en stadsgezichten. Het bestemmingsplan is het geëigende instrument hiervoor. Door nu al te kiezen voor deze hoogbouwinvulling dreigt de gemeente (als bevoegd gezag) in onze ogen het te hanteren instrument onnodig uit handen te geven. De praktijk laat de laatste jaren immers steeds vaker zien dat mede onder economische druk de maximaal toegestane bouwhoogte ook volledig wordt benut. Waar deze mogelijkheid eenmaal in het bestemmingsplan vastligt, kan de gemeente als bevoegd gezag nauwelijks meer sturen op een bescheidener praktijk. Het historische karakter van het centrum van Zevenaar dreigt hierdoor in onze ogen op termijn aangetast te worden. Mede hierom is in het reguliere overleg tussen portefeuillehouder, afdelingshoofd en commissie afgesproken dat nagedacht zal worden over (on)wenselijkheid van hoogbouw in het centrum. In de ogen van de Monumentencommissie speelt er een aantal vragen: - welke elementen uit de historie willen we bij een invulling van het voorterrein als inspiratiebron meenemen (Turmac, Swanepol, Enghuizen, voormalige woonhuizen) of kiezen we een ander soort benadering; - wat is uit het oogpunt van cultuurhistorie een verstandige keuze voor de rooilijn van bebouwing? De historische rooilijn of een andere? - Wat is uit het oogpunt van aansluiting op het historisch stedelijk weefsel een verstandige keus m.b.t. de toegestane bouwhoogte? Voor het hele bouwblok 19 meter of een gedifferentieerde planregeling aan de hand van een afweging van	a. Met de Monumentencommissie onderschrijft de gemeente dat het BAT-terrein waardevolle elementen bevat. Deze elementen moeten niet alleen op zich worden beschouwd maar maken deel uit van het geheel. De gezamenlijke elementen, gezien in hun onderlinge samenhang, "maken" het BAT-terrein en zijn in breder perspectief een belangrijke meerwaarde voor de stad. Behoud en versterking van de kwaliteiten van het BAT-terrein is een doelstelling van het onderliggende bestemmingsplan. Aan de zienswijze wordt in belangrijke mate tegemoet gekomen. Korte tijdshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 1c, 1i en 1l.

aspecten? Hoe ga je om met de monumentwaardige bestaande bebouwing, bijvoorbeeld hal 12. Is deze t.z.t. nog goed te bekijken of verdwijnt deze in de voorgestelde omringende bebouwing. De Monumentencommissie wil niet de ontwikkelingen op slot zetten maar bepleit wel een zorgvuldige afweging hoe om te gaan met de bestaande monumentwaardige gebouwen op het BAT-terrein De monumentencommissie is van mening dat voor wat betreft de afstemming op het karakter van de Kerkstraat en omgeving, het bestemmingsplan in deze vorm onwenselijk is. Samenvattend pleit de commissie voor het onthouden van goedkeuring aan het betreffende deel van het bestemmingsplan en het doorlopen van een goede procedure om relevante aspecten zoals hierboven gesteld verder in beeld te brengen en van een antwoord te voorzien. Dit zou moeten leiden tot een ruimtelijke onderbouwing waarin ook het aspect van de monumentale omgeving is meegenomen. Vervolgens kunnen dan passende (gedifferentieerde) planregels worden bepaald, waarbij oogmerk moet zijn dat de gemeente (in haar rol van bevoegd gezag) in deze historische omgeving zelf het instrumentarium in handen blijft houden.	
b. Bijlage bij dit ontwerp bestemmingsplan is het archeologisch rapport "<i>Terrein British American Tobacco, Zevenaar (gemeente Zevenaar). Een Bureauonderzoek. Auteur: R.M. van der Zee</i> (ADC Rapport nr. 2892). De commissie heeft geconstateerd dat de kwaliteit van dit rapport zeer matig is. Het rapport bevat vele inhoudelijke fouten en ook de adviezen zijn niet deugdelijk. Zo wordt in het rapport geadviseerd om een booronderzoek uit te laten voeren naar de ligging van de Aa en de voormalige stadsgrachten. De ligging hiervan is echter genoegzaam bekend. Het opvolgen van dit advies zou dus tot onnodige kosten leiden. De oorzaak van dit probleem komt vooral voort uit het feit dat (in strijd met de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) bij het uitvoeren van het bureauonderzoek de lokale expertise niet is geraadpleegd. Zoals u weet, is er reeds veel van het Zevenaarse bodemarchief bekend, maar ADC heeft dit niet weten aan te boren. Bij de interne toetsing van het rapport op het gemeentehuis is dit niet opgemerkt. In de periode 2004-2010 verliepen dit soort toetsingen naar behoren, maar kennelijk zijn de interne werkstappen sindsdien verwaterd. Gelukkig is in het bestemmingsplan het uit te voeren onderzoek nog niet gespecificeerd. Wij staan dus positief ten opzichte van de tekst over het aspect archeologie in het ontwerp bestemmingsplan. Wel adviseren wij u om de interne ambtelijke procedure (werkstappen) bij de toetsing van archeologische rapporten weer te herstellen en goed vast te leggen.	b. In het voorliggende bestemmingsplan had volstaan kunnen worden met een verwijzing naar de relevante onderdelen uit het archeologisch bestemmingsplan. Juist vanwege de kwaliteiten van het gebied en met het oog op toekomstige ontwikkelingen, is er aanvullend bureauonderzoek gedaan. Uit het onderzoek blijkt niet dat er sprake is van feiten of omstandigheden op basis waarvan het voorliggende bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.
<i>Conclusie: de zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond</i>	

34. XXXXXXXXXX	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
35. XXXXXXXXXX	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
36. XXXXXXXXXX	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
37. XXXXXX	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	
38. XXXXXX	
a. Zie onder 1.	a.
<i>Conclusie: zie onder 1.</i>	

4. Planaanpassingen en overleg artikel 3.11 Bro

4.1 Planaanpassingen, inclusief ambtshalve

Toelichting

Naar aanleiding van de zienswijzennota is de toelichting op meerdere onderdelen aangepast. Ook hebben er ambtshalve aanvullingen plaatsgevonden.

Regels

In artikel 1 (begrippen) komt te vervallen 1.9 (bestaand).

In artikel 1 (begrippen) komt onder 1.12 de volgende zin te vervallen: Onder dit begrip vallen derhalve aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

In artikel 1 (begrippen) wordt onder 1.24 hoofdgebouw verstaan: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Aan artikel 3.1 (bestemmingsplanomschrijving) wordt een lid toegevoegd: het parkeren voor de in dit artikel bedoelde functies dient op eigen terrein plaats te vinden.

Artikel 3.2.1 (gebouwen), lid b luidt als volgt: het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 35. Lid d van dat artikel komt te vervallen.

Artikel 3.3 (specifieke gebruiksregels) lid b komt te vervallen.

Artikel 3.3 (specifieke gebruiksregels) lid c luidt als volgt: het gebruik van gronden voor bewoning, als bedoeld in lid 3.1 sub a, indien niet voorzien is in een geluidwerende voorziening die voldoet aan de op dat moment geldende wettelijke geluidsnormen voor de zuidelijk van het plangebied gelegen spoorweg.

Artikel 3.3 (specifieke gebruiksregels) komen de leden d en e te vervallen.

In artikel 4.3.1 wordt “van” vervangen door “dan” en “gevellijn” door “gevelgrens”.

Toegevoegd wordt 4.5 Specifieke gebruiksregels:

Tot een strijdig gebruik strijdig met de regels wordt in ieder geval begrepen het gebruik voor bowlingcentrum, biljartcentrum, indoorspeeltuin en bioscoop.

Aan artikel 5.1 (bestemmingsplanomschrijving) wordt een lid toegevoegd: het parkeren voor de in dit artikel bedoelde functies dient op eigen terrein plaats te vinden.

Artikel 5.2.1 (gebouwen), lid b luidt als volgt: het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 90. Lid d komt te vervallen.

In artikel 5.3 (specifieke gebruiksregels) komen te vervallen de leden: b, c, d en e.

In artikel 5.4 (afwijken van de gebruiksregels) komt te vervallen.

In artikel 6.1 (bestemmingsomschrijving) in de zin “Tot natuurwaarden en landschappelijke waarden die eigen zijn aan de in lid 6.1.g bedoelde gronden worden gerekend” wordt “lid 6.1.g” vervangen door “lid 6.1.h”.

Artikel 6.2.1 (bouwwerken, geen gebouwen zijnde), lid c luidt als volgt: de bouwhoogte van een geluidwerende voorziening, inclusief een geluidscherm, mag niet meer dan 7 m bedragen.

Artikel 7.2 (bouwregels) luidt als volgt: op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1 mogen uitsluitend terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 2 m worden gebouwd.

Artikel 7.2.1 (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) vervalt.

In artikel 10.1 (bestemmingsomschrijving) wordt achter “traditionele woonvorm” toegevoegd : (woonzorg).

Artikel 10.2.1 (algemeen), onder b luidt als volgt: het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 60.

Artikel 10.2.5 (bouwwerken, niet behorende bij een woning), lid b komt te vervallen.

Aan artikel 10.3 (afwijken van bouwregels) wordt toegevoegd:

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering.

Artikel 10.4 (specifieke gebruiksregels) onder b luidt als volgt: het gebruik van gronden voor bewoning, als bedoeld in lid 10.1 , sub a, indien niet voorzien is in een geluidwerende voorziening die er voor zorg draagt dat de woningen voldoen aan de geldende wettelijke geluidsnormen voor de zuidelijk van het plangebied gelegen spoorweg.

Artikel 10.4 (specifieke gebruiksregels) onder c komt te vervallen: het gebruik voor bewoning indien niet voorzien wordt in tenminste 2 parkeerplaats per woning op eigen erf.

Artikel 10.5 (wijzigingsbevoegdheid) aanhef luidt als volgt: burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door op de in lid 10.1.b bedoelde gronden een gewijzigd percentage minder traditionele woonvormen toe te staan waarbij in elk geval aangetoond moet worden.

Aan artikel 11.1 (bestemmingsomschrijving) onder b wordt achter “traditionele woonvorm” toegevoegd : (woonzorg).

Artikel 11.2.1 (algemeen) onder b luidt als volgt: het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 45.

Artikel 11.3 (specifieke gebruiksregels) onder b luidt als volgt: het gebruik van gronden voor bewoning, als bedoeld in lid 11.1 , sub a, indien niet voorzien is in een geluidwerende voorziening die er voor zorg draagt dat de woningen voldoen aan de geldende wettelijke geluidsnormen voor de zuidelijk van het plangebied gelegen spoorweg.

Artikel 11.3 (specifieke gebruiksregels) onder c komt te vervallen: het gebruik voor bewoning indien niet voorzien wordt in tenminste 1,4 parkeerplaats per grondgebonden woning en 0,6 parkeerplaats per niet-grondgebonden woning.

Artikel 11.4 (wijzigingsbevoegdheid) aanhef luidt als volgt: burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door op de in lid 11.1.b bedoelde gronden een gewijzigd percentage minder traditionele woonvormen toe te staan waarbij in elk geval aangetoond moet worden.

In artikel 14.1 (afwijkingen bestaande bouw) wordt “plankaart” vervangen door “verbeelding” en “Woningwet” door “Wet algemene bepalingen omgevingsrecht”.

Plankaart

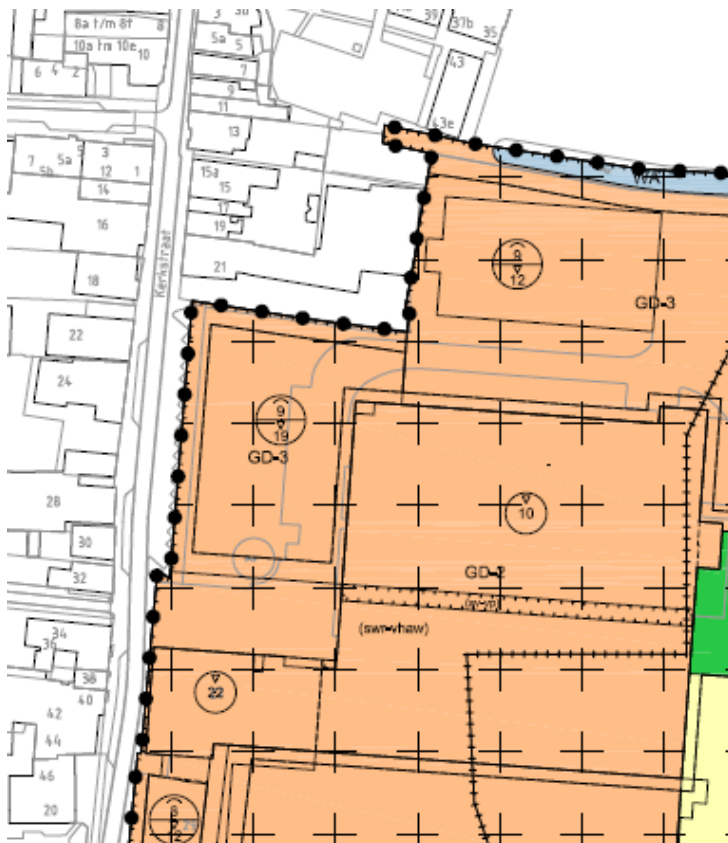
Naar aanleiding van de zienswijzennota is de plankaart aangepast.

4.2 Overleg ex 3.11.Bro

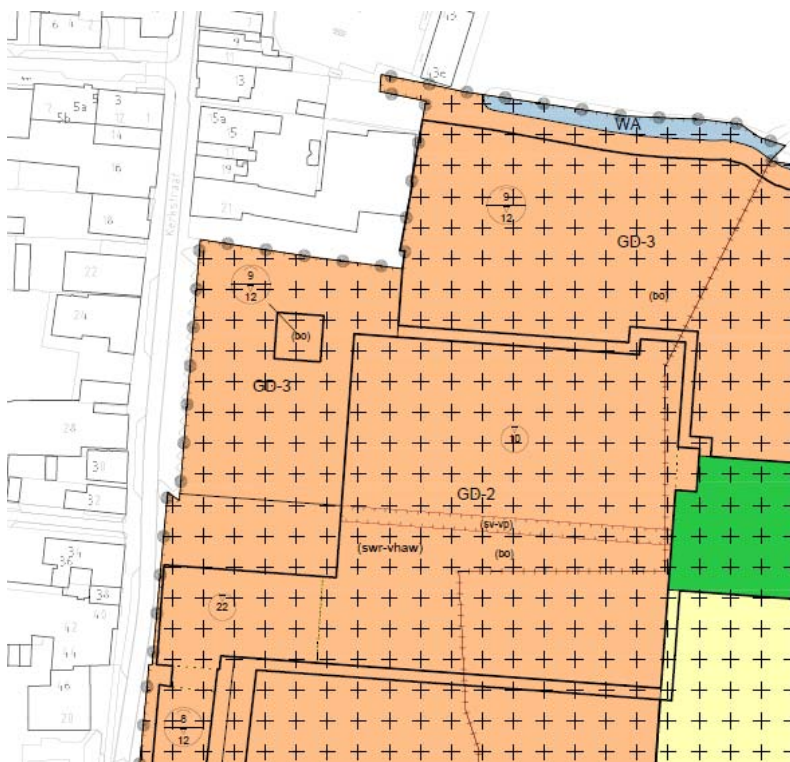
Toelichting

- De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) heeft op 6 juli 2012 in het kader van het vooroverleg een positief advies verstrekt. Met de VGGM zal nader overleg worden gevoerd en afspraken worden gemaakt ten tijde van de voorbereidingen en realisatie van het bouwplan. Bij dat overleg zal ook de ontwikkelaar worden betrokken.
- De provincie Gelderland en het waterschap Rijn en IJssel hebben niet gereageerd in het vooroverleg.

BIJLAGE



Uitsnede verbeelding – oudesituatie met bouwblok op het “plein aan de Kerkstraat” en max. bouwhoogte van 19c meter



Uitsnede verbeelding – nieuwe situatie met aangepast bouwblok op het “plein aan de Kerkstraat”, footprint van ca. 12 x 12 meter en max. bouwhoogte van 12 meter



Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar