

Zienswijzenota Raadhuisplein 1

NL.IMRO.0299.BP01RAADHUISPL1-VA01

November 2012



ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN "RAADHUISPLEIN 1"

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar
in de vergadering van 28 november 2012.

Aldus vastgesteld door de raad
van de gemeente Zevenaar in
zijn vergadering van 28 november 2012
nr: 12-088

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 “Raadhuisplein 1” wordt beoogd een planologische herinvulling te geven van het terrein aan de Raadhuisplein waar nu het gemeentehuis is gevestigd. Door een voorgenomen verhuizing van het gemeentehuis naar het BAT-terrein komt het terrein beschikbaar voor een andere invulling in het centrum.

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. Tijdens deze termijn zijn twee 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	De Bondt Raadgevend Ing Bureau namens een aantal bewoners van de appartementen Raadhuisplein 15 (nummers 11, 12, 13, 21, 22, 31 en 32)	Postbus 202 7460 AE Rijssen	19 juni 2012	I12.005169
2	██████████	Raadhuisplein 15 33 6901 GP Zevenaar	15 juni 2012	I12.005085

3 VERWERKING ZIENSWIJZEN

Samenvatting zienswijzen	Beoordeling zienswijzen
<p>1. De Bondt Raadgevend Ing Bureau</p>	
<p>a. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied een veelheid aan functies toegestaan, te weten: detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, hotel, lichte horeca, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning, ondergronds parkeren, fietsenstalling, sanitaire voorzieningen en wonen. Ook masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie zijn toegestaan. Deze verschillende functies leiden tot aantasting van het woongenot en leiden tot gezondheidsrisico's van de reclamanten. Hierbij moet met name worden gedacht aan geluidhinder, parkeerdruk, aantasting van de privacy en gezondheidsrisico's ten gevolge van de masten ten behoeve van telecommunicatie.</p>	<p>a. Met name het centrum van een stad is dynamisch en er is sprake van een veelheid van functies. Die functies zijn voor een groot deel al vastgelegd in het bestemmingsplan Zevenaar Centrum 1997. Op basis daarvan heeft het perceel waar het gemeentehuis nu nog is gevestigd, de bestemming M(a): maatschappelijke doeleinden / maatschappelijke voorzieningen. Op grond van de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn onder meer toegestaan maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie en gezondheidszorg en openbare en bijzondere dienstverlening. Het op de verbeelding aangegeven bouwblok mag 100% worden bebouwd en de nokhoogte mag maximaal 15 meter bedragen.</p> <p>In het bestemmingsplan dat nu voorligt, is deels voortgeborduurd op deze functies. Op basis van dit bestemmingsplan zijn toegestaan detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, hotel, lichte horeca, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning, ondergrondse parkeren, voorzieningen ten behoeve van de stalling van fietsen en sanitaire voorzieningen en wonen, met beroep aan huis. Deze functies passen uit planologisch oogpunt uitstekend in de stad en door de onderlinge relaties versterken deze functies elkaar en de binnenstad in zijn geheel. Aan de parkeernormen wordt voldaan en ook is geen sprake van een onevenredige toename van geluid.</p> <p>Aldus wordt niet ingezien waarom deze functies leiden tot aantasting van het woongenot. Ook zijn er geen bestemmingen opgenomen die leiden tot gevaar voor de gezondheid.</p> <p>In dit verband wordt opgemerkt dat in het gebouw waarin de appartementen zijn gevestigd, op de begane-grond diverse andere functies dan wonen zijn bestemd en worden uitgeoefend. Ook ligt dit appartementencomplex in de nabijheid van andere functies, waaronder een parkeerplaats en winkels. Op basis van het bestemmingsplan Zevenaar Centrum 1997 is op het perceel thans het gemeentehuis gevestigd. Die functie is mede bepalend voor de beleving van onder andere de privacy in de omgeving maar hieraan kunnen geen blijvende rechten ontleend worden. Daarbij moet ook worden meegewogen dat op basis van het bestemmingsplan Zevenaar Centrum 1997 zoals gezegd al tal van functies zijn toegestaan.</p>
<p>b. Geluidhinder wordt in belangrijke mate veroorzaakt door muziek- en/of stemgeluid, al dan niet afkomstig van een terras ten gevolge van de toegestane horecafunctie. Een horecafunctie kan een richtafstand hebben van 30 meter ten opzichte van gevoelige functies (zoals de appartementen aan het Raadhuisplein 15). De appartementen aan het</p>	<p>b. Een "goede" ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar voor milieubelastende activiteiten. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en woningen wordt hinder en gevaar voorkomen. Afhankelijk van de aard van de omgeving gelden er andere normen. Het spreekt</p>

<p>Raadhuisplein 15 zijn binnen deze 'hindercontour' gelegen. Voorts wordt geluidhinder veroorzaakt door parkeerbewegingen, winkelwagens, het laden en lossen van goederen en de technische installaties van de detailhandel. Detailhandelsvestigingen kunnen een richtafstand hebben van 50 meter. Nu binnen de betreffende hindercontouren gevoelige functies aanwezig zijn, dient te worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit een akoestisch onderzoek dient te blijken of de realisatie van milieubelastende functies in het plangebied en dus op korte afstand van milieugevoelige functies akoestisch aanvaardbaar zijn. Dat voor een horeca- en detailhandelsbedrijf het Activiteitenbesluit geldt en dat dus toetsing aan milieunormen in een volgende fase plaats dient te vinden, maakt dit niet anders nu niet op voorhand aannemelijk is dat voldaan kan worden aan de in genoemd besluit neergelegde normen (vgl. ABRvS 22 oktober 2003, nr. 200302099/1). Derhalve kan niet worden gesteld dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.</p> <p>Met u wordt gesteld dat het plangebied is gelegen binnen een 30km zone regiem. In beginsel is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Dit neemt echter niet weg dat een akoestisch onderzoek in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' wel noodzakelijk is. Dit te meer aangezien de beoogde functies in het plangebied een grote verkeersaantrekkende werking kunnen hebben en bovendien tegenover het appartementencomplex aan het Raadhuisplein 15 de toegang tot een (ondergrondse) parkeervoorziening is voorzien. Derhalve dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB omdat dit een aanleiding kan zijn om aan te nemen dat niet wordt gehandeld in strijd met een 'goede ruimtelijke ordening'. Nu hiervan niet is gebleken, kan niet zonder meer worden gesteld dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Bovendien zijn hierdoor de belangen van reclamanten onvoldoende betrokken bij het planvormingsproces.</p>	<p>voor zich dat er voor het centrum in een stad andere normen gelden dan in een rustige woonwijk. Dat betekent dat de keuze om in het centrum te gaan wonen, direct van invloed is op de leefkwaliteit van de woonomgeving. Om na te gaan of er sprake is van een "goede" ruimtelijke ordening wordt in het algemeen uitgegaan en getoetst aan de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In de uitgave wordt een integrale afweging gemaakt tussen de aspecten geur, geluid, stof, gevaar in die zin dat deze aspecten op zich worden beoordeeld en in onderlinge samenhang en wel in relatie tot de omgeving. Deze benadering wordt geaccepteerd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p> <p>Het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, ligt in het hart van het centrum van de stad Zevenaar. Een passende bestemming, met aan de stad gelieerde functies, is op zijn plaats. Ter zake is een aanvullend advies uitgebracht door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau.</p> <p>Geconcludeerd wordt dat aan de uitgave Bedrijven en Milieuzonering wordt voldaan. Ook is in dit rapport het geluidsniveau van een mogelijk buitenterras getoetst en een beperkte openstelling van de Arnhemseweg (vanaf de Schievenstraat) voor bestemmingsverkeer. Ook is rekening gehouden met het laden en lossen. Aan de daarvoor geldende normen wordt voldaan.</p> <p>Gelet op de beoogde functies in relatie tot de te verwachten verkeersbewegingen wordt de leefbaarheid in het centrum niet onevenredig verstoord hetgeen blijkt uit het hiervoor genoemde rapport van Jansen Raadgevend Ingenieursbureau. Daarbij wordt mede in aanmerking genomen dat ten gevolge van de huidige functie (gemeentehuis) ook tal van verkeersbewegingen plaatsvinden.</p> <p>Op basis van het geldende bestemmingsplan Zevenaar Centrum 1997 is in het centrum van de stad veelal de bestemming Centrumdoeleinden 1 van toepassing, zo ook op het appartementencomplex van reclamanten. Op basis van de regels van dit bestemmingsplan is op de begane grond toegestaan detailhandel, publieke dienstverlening, daghoreca, avond- en nachthoreca (onder voorwaarden), voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, religie, cultuur, onderwijs, opvoeding, gezondheids- en andere zorg en openbare en bijzondere dienstverlening, bij de hiervoor aangegeven doeleinden behorende werkplaatsen, ateliers en magazijnruimten. In de regels is onder andere omschreven wat onder daghoreca wordt verstaan. In groot gedeelte van het centrum van Zevenaar zijn op basis van het bestemmingsplan Zevenaar Centrum 1997 tal van functies toegestaan, waaronder lichte horeca. Deze functies houden verband met het centrum van de stad.</p> <p>Op het Raadhuisplein vinden nu ook tal van evenementen plaats die geluid veroorzaken. Te denken valt onder meer aan de wekelijkse markt, het jazz festival en de festiviteiten met Koninginnedag.</p>
---	---

	<p>Wat betreft horeca voorzien de regels van het voorliggende bestemmingsplan in lichte horeca en een hotel.</p> <p>Onder lichte horeca wordt volgens de begripsomschrijving verstaan een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven. Ten overvloede wordt vermeld dat de beoogde bedrijfsactiviteiten moeten voldoen aan Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).</p> <p>Overigens is de meest aangewezen plek voor lichte horeca het gedeelte van het beoogde gebouw dat grenst aan het spiegelgebouw (zie paragraaf 2.2 van de toelichting).</p>
<p>c. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de parkeerbehoefte ten gevolge van detailhandel en horeca 83 parkeerplaatsen bedraagt. De parkeerbehoefte van de woonfunctie of aanvullende centrumfuncties is hierbij niet van belang omdat in de daarbij behorende parkeerbehoefte voorzien dient te worden in het bestemmingsvlak "Centrum", zo blijkt uit de toelichting. Aangezien de huidige gebruikers van het gemeentehuis gebruik blijven maken van het parkeeraanbod in het centrum (72 parkeerplaatsen), is sprake van een toenemende parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte neemt verder toe doordat de woonfuncties en de aanvullende centrumfuncties ook een zekere parkeerbehoefte genereren. Op grond van de CROW ASW 2004/ centrum/matig stedelijk kent bijvoorbeeld een culturele voorziening een parkeerbehoefte van maximaal 3 parkeerplaatsen per 100m² bvo. Wanneer wordt uitgegaan van de realisatie van uitsluitend bijvoorbeeld een culturele voorziening, bebouwing van het gehele plangebied en drie bouwlagen (circa 10.000 m²) bedraagt de parkeerbehoefte circa 300 parkeervoorzieningen. Hierdoor is zonder twijfel sprake van een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk welke in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hoewel in de toelichting is aangegeven dat in de parkeerbehoefte voorzien dient te worden op eigen terrein, is dit in de regels niet juridisch verankerd. Uitsluitend is bepaald dat per woning 1 parkeerplaats op eigen erf dient te worden aangelegd. Een toenemende parkeerbehoefte in het openbare gebied leidt tot een aantasting van het woongenot. Dat uit de parkeerbalans blijkt dat het centrum van Zevenaar deze extra parkeervraag aankan, is van gemeentewege niet nader onderbouwd. Gelet op de huidige parkeerdruk in het centrum alsmede in de centrumschil het niet aannemelijk dat het centrum de toenemende behoefte zonder meer aan kan. In de regels is bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de parkeernorm verbonden aan het aantal hotelkamers indien de werkelijke behoefte ver wordt</p>	<p>c. Ten behoeve van de functies hotel en wonen dient op eigen terrein een parkeervoorziening te worden aangelegd. De Arnhemseweg (30 km zone) kan vanaf de Schievenstraat daarvoor (beperkt) open worden gesteld. Ook in de parkeerbehoefte is voorzien in de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheden voor maatschappelijk en culturele voorzieningen. Dit blijkt uit een door Goudappel en Coffeng uitgevoerd aanvullend onderzoek naar de parkeerbalans. Het bestemmingsplan moet dan wel enigszins gewijzigd worden vastgesteld en wel zodanig dat de in het ontwerp opgenomen mogelijkheden voor maatschappelijke en culturele voorzieningen wordt omgezet naar een limitatieve opsomming.</p>

<p>overschreden. Niet is aangegeven op welke wijze de werkelijke behoefte wordt berekend en wanneer sprake is van een 'verre' overschrijding. Dit leidt derhalve tot rechtsonzekerheid.</p>	
<p>d. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied onder meer woningen en een hotel toegestaan. De hotelfunctie is op alle verdiepingen toegestaan hoewel de woonfunctie uitsluitend is toegestaan op bouwlagen boven de begane grond. Vanaf zowel de hotelkamers als de woningen is het mogelijk gedurende 24 uur per dag, 7 dagen per week in de appartementen van reclamanten te kijken. Dit leidt tot ernstige aantasting van de privacy en dus het woongenot van de reclamanten. De belangen van reclamanten zijn derhalve onvoldoende betrokken bij het planvormingsproces. Dat in de toelichting is aangegeven dat de woningen met name gerealiseerd worden aan de zijde van het Freulebos, maakt dit niet anders nu in de regels geen juridische verankering hiervan heeft plaatsgevonden.</p>	<p>d. Op basis van het nog geldende bestemmingsplan Zevenaar Centrum 1997 mag de hoogte van de toegestane bebouwing 15 m bedragen. Die hoogte stemt overeen met de hoogte van de bebouwing in het nu voorliggende bestemmingsplan. In het stedelijk gebied neemt de woonfunctie een belangrijke plaats in. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om ook de woonfunctie in het centrum verder te versterken. Kenmerk van het wonen in de stad is dat de woningen relatief dicht bij en op elkaar staan. De afstand tussen het appartementencomplex (Raadhuisplein 15) en de bestemmingsgrens volgens het bestemmingsplan Raadhuisplein 1, bedraagt ca 15 m. De afstand is, zeker in het centrum van een stad, uit planologisch oogpunt ruim voldoende. Van een onevenredige belangenafweging laat staan van aantasting van het woongenot is geen sprake. De privacy wordt in de huidige situatie ook al mede bepaald door de aanwezigheid van het gemeentehuis. Daarbij moet ook worden meegewogen dat op basis van het bestemmingsplan Zevenaar Centrum 1997 ook functies zijn toegestaan die in de avonden kunnen worden gebruikt. Te denken valt onder andere aan de functies religie, verenigingsleven, cultuur en onderwijs. Er moet niet alleen worden gekeken naar het huidige gebruik als gemeentehuis maar ook naar de functies die op basis van het bestemmingsplan Zevenaar Centrum 1997 zijn toegestaan. Met de nieuw beoogde functies zal de privacy van de bewoners van het appartementencomplex niet onevenredig worden geschaad. Overigens bestaat er geen recht op blijvend een vrij uitzicht. Het plan heeft de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen. Aanvullend heeft er op 18 januari 2012 een informatieavond plaatsgehad en ook is de gelegenheid geboden om persoonlijk een gesprek. In voldoende mate is derhalve gelegenheid geboden aan belanghebbenden om in het proces hun belangen naar voren te brengen.</p>
<p>e. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan wordt het bouwvlak ter plaatse van het plangebied vergroot. Verruiming van het bouwvlak leidt tot een (nog) grotere aantasting van het woongenot. Bovendien wordt door de verruiming de doorgang tussen het raadhuis en het spiegelgebouw nauwer. Het nauwer worden van de doorgang belemmert de doorstroming van winkelend publiek / bezoekers van het centrum maar ook de toegankelijkheid van het rustgebied. Deze belemmering leidt tot meer overlast voor de reclamanten. Bovendien is de uitbreiding van het bouwvlak in strijd met uw uitspraak inzake de noodzaak tot het uitvoeren van een nadere studie met betrekking tot de (te) nauwe doorgang. Bij de uitbreiding van het bouwvlak zijn de belangen van reclamanten onvoldoende betrokken.</p>	<p>e. Ook in de stad geldt als uitgangspunt dat de aanwezige ruimte intensief en doelmatig moet worden gebruikt. Inderdaad wordt het bouwvlak iets vergroot. Om een correcte vergelijking te maken van de mogelijkheden dient niet te worden uitgegaan van de feitelijke situatie. Maatgevend zijn de mogelijkheden op basis van het bestaande bestemmingsplan en het nu voorliggende bestemmingsplan. Bij de stukken is een kaartje gevoegd waarop de bouwblokken van deze bestemmingsplannen zijn ingetekend. Uit dit kaartje blijkt dat het bouwblok aan de zijde van het Raadhuisplein, waar het appartementengebouw van de indieners van de zienswijzen is gelegen, slechts ondergeschikt wordt vergroot. Betrokkenen worden daardoor niet in hun belangen geschaad. Aan de oostzijde wordt het bouwblok wel enkele meters</p>

	<p>vergroot. Het plein kan hierdoor wel de centrumfunctie blijven vervullen. Weliswaar wordt het uitzicht van een aantal appartementen potentieel enigszins beperkt maar die beperking is, mede gelet op de onderlinge afstand, niet zodanig dat deze uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is.</p> <p>De nu aanwezige doorgang tussen de beoogde bebouwing en het spiegelgebouw (Mallemlen) zal als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan marginaal worden verkleind. De doorgang van de stad naar het Freulebos wordt relatief weinig gebruikt door voetgangers en fietsers. Van enige beperking is geen sprake in die zin dat een vlotte doorstroming van en voetgangers en fietsers gewaarborgd blijft.</p> <p>Niet aangetoond is en niet wordt ingezien dat de indieners van de zienswijzen hierdoor in hun belangen worden geschaad.</p>
<p>f. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het bevoegd gezag op grond van een afwijkingsbevoegdheid masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie tot een hoogte van 40 meter kan toestaan. Hoewel uitsluitend gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid indien wordt voldaan aan daartoe gestelde voorwaarden, is realisatie van UMTS/GSM masten zonder meer mogelijk, ongeacht de gezondheidsrisico's. Hiertegen hebben reclamanten ernstige bezwaren. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat de elektromagnetische velden die antenne-installaties produceren een verwarmend effect hebben. Naast het opwarmen van het lichaam zijn er ook diverse andere gezondheidseffecten. In adviezen van organisaties die de onderzoeken op het terrein van antennes en gezondheid analyseren en beoordelen, zijn de gezondheidseffecten van antennes op korte termijn niet aangetoond. Nu niet duidelijk is welke gezondheidsrisico's reclamanten kunnen ondervinden, kunnen zij in het geheel niet instemmen met de plaatsing van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie. Dat plaatsing van de masten met installaties uitsluitend mogelijk is nadat is afgeweken van hetgeen bij recht is toegestaan, maakt dit niet anders. Het bestemmingsplan biedt immers het planologisch juridische kader op grond waarvan realisatie mogelijk is. Derhalve dient in het kader van zorgvuldige besluitvorming thans te worden aangetoond dat de plaatsing van de masten met installaties niet leidt tot enig gezondheidsrisico voor de gebruikers in de omgeving in het algemeen en voor reclamanten in het bijzonder. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet om welke reden het noodzakelijk is om masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie op te richten. Dat sprake is van onvoldoende dekking is niet gebleken. Reclamanten achten het planologisch toestaan van de masten met installaties dan ook niet gewenst. De bouwhoogte van de toegestane masten met bijbehorende installaties bedraagt ten hoogste 40 meter. Aangezien sprake kan zijn van meerdere masten met installaties wordt het huidige uitzicht</p>	<p>f. Op dit moment is de noodzaak van de bedoelde mast niet aangetoond zodat uit oogpunt van ruimtelijke ordening de mast kan vervallen. De afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie tot een hoogte van 40 meter zal worden geschrapt uit de regels van het bestemmingsplan.</p>

<p>vanaf de appartementen van reclamanten aanzienlijk aangetast. Waar nu zicht bestaat op een gebouw met een bouwhoogte van ten hoogste 15 meter bestaat na de planologische mutatie tevens zicht op een bouwwerken tot een hoogte van 40 meter. Gelet op deze uitzichtwijziging alsmede op het gegeven dat dergelijke masten kunnen leiden verminderde lichtinval, is sprake van aantasting van het woongenot. De belangen van reclamanten zijn dan ook onvoldoende betrokken bij de besluitvorming.</p>	
<p>g. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is aangegeven dat de nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur. In de toelichting wordt gesteld dat de bestaande detailhandelsstructuur niet gezien kan worden als belemmerend voor de geplande detailhandel. Aangezien reeds sprake is van leegstand in het centrum en een groter detailhandelsaanbod in het centrum van Zevenaar dan in vergelijkbare centra, zal toename van het winkelvloeroppervlak leiden tot nog meer leegstand in het centrum. Van de vestiging van een grote winkelketen (warenhuis/mode zaak) gaat immers een concurrerende werking uit. Derhalve is sprake van strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.</p>	<p>g. In het voorliggende bestemmingsplan is onder meer de functie detailhandel toegevoegd. Detailhandel draagt in relatie tot de nu aanwezige kantoorfunctie van het gemeentehuis, in belangrijke mate bij aan een versterking en verlevendiging van het centrum. Het centrum van Zevenaar kent relatief gezien veel kleine winkels. Met de ontwikkeling die wordt voorgestaan, wordt de mogelijkheid geopend aan het Raadhuisplein een meer grootschalige winkel te vestigen die voor de benodigde trekkracht kan zorgen. Hierdoor is er sprake van een duurzame versterking van het centrum. Niet alleen krijgt het centrum op een centrale plek een functionele impuls maar ook krijgt het Raadhuisplein een meer levendige uitstraling.</p> <p>Het is zaak de recreatieve consument te blijven boeien. Hiervoor dient ingespeeld te worden op landelijke trends en ontwikkelingen zoals het huisvesten van nieuwe formules, ruimte bieden aan schaalvergroting en het bieden van beleving. Het centrum van Zevenaar heeft een belangrijke functie in de regio. Met de toenemende concurrentiedruk is het van belang deze positie vast te houden.</p> <p>Een verwinkeling van het gemeentehuis is naar inzicht van BRO een duurzame versterking van het centrum. De potentiële winkelformules zoals genoemd in het rapport BRO zijn nu vaak gevestigd in een middelgroot pand dat gelegen is aan de rand van het centrum. Dergelijke panden zijn er niet veel in Zevenaar dus de kans is groot dat een aanbieder wil verhuizen of dat er een nieuwe formule, die tot nu toe geen pand kon vinden, zich hier wil vestigen. De trend naar schaalvergroting doet zich immers ook voor bij centrumbranches.</p> <p>Alhoewel de invloed van de Spoorallee groter lijkt op de verhuizing vanaf de randen, past het "indikken" van het winkelaanbod in de landelijke trend. In de minder gunstige b en c winkelmilieus vindt functionele verkleuring plaats naar ambachtelijke- of zakelijke dienstverlening of zelfs wonen. Ook zonder de verwinkeling van het gemeentehuis is het perspectief voor minder goed gelegen winkelgebieden minder goed vanwege lage passantenaantallen, kleine units en mindere presentatie. Uiteindelijk zal hierdoor een compacter maar sterker hoofdwinkelgebied ontstaan.</p> <p>De komst van een aantal nieuwe en aantrekkelijke winkels op het Raadhuisplein zal de aantrekkingskracht van Zevenaar als winkelstad vergroten en daardoor interessant maken voor meer winkelbedrijven. De leegstand zal daardoor afnemen in de toekomst. Vanwege de ligging in het</p>

	<p>centrum zal wel de vestiging van een supermarkt worden uitgesloten.</p> <p>In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur. Er is geen sprake van een nieuwe locatie in de zin van de Verordening omdat het pand in een bestaand detailhandelsgebied ligt.</p> <p>Er is onderzoek gedaan naar de detailhandel ontwikkeling in Zevenaar. Uit het onderzoek van BRO, te weten DPO Detailhandelsontwikkeling Centrum Zevenaar d.d. 1 maart 2011 blijkt dat een verwinkeling van het Raadhuisplein tot een duurzame versterking van het centrum leidt. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.</p> <p>Overigens is het niet ongebruikelijk dat er een zekere mate van leegstand van winkels is in het centrum dan wel aan de randen van het centrum. Leegstand betekent niet dat er geen behoefte is aan winkelruimte. In dat verband moet ook worden gekeken naar de ligging en het formaat van de leegstaande panden.</p> <p>In dit verband is het nog van belang om op te merken dat een bestemmingsplan niet dient om concurrentieverhoudingen te regelen. Slechts indien sprake is van een 'duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau', bestaat er aanleiding nieuwe detailhandelsvoorzieningen te weren. Daarvan is hier echter geen sprake.</p>
<p>h. In uw opdracht is een distributie planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd (d.d. 1 maart 2011, nummer 204X00374.064704_3). In dit onderzoek is aangenomen dat het oppervlak aan toe te voegen detailhandel in het plangebied circa 1.600 - 2.000 m² bedraagt. Op grond hiervan wordt de vestiging van grootschalige versterking in de branchegroepen warenhuis en mode & luxe als meest realistisch geacht. Aangezien in de regels is bepaald dat het oppervlak aan detailhandel ten hoogste 2.600m² mag bedragen, is in het DPO een onjuist uitgangspunt gehanteerd. Nu het oppervlak aan toe te voegen detailhandel toeneemt met circa 30%, is het onduidelijk of ook dit extra oppervlak kan worden ingevuld. Voor zover sprake is van een invulling met detailhandel, kan dit leiden tot de nodige concurrentie met vestigingen in het centrum. Derhalve vrezen de reclamanten dat wordt gebouwd voor leegstand in het plangebied (of elders).</p>	<p>h. In de voorschriften van het bestemmingsplan is opgenomen dat het bruto-vloeroppervlak voor de functie detailhandel niet meer dan 2.600 m². In het DPO onderzoek is uitgegaan van een winkelvloeroppervlak van 1.600 – 2.000 m². Onder winkelvloeroppervlak wordt in het DPO verstaan de winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage etc.).</p> <p>Het verschil is te verklaren in die zin dat in het bruto-vloeroppervlak ruimtes zijn meegenomen voor opslag van goederen, plaatsen van machines, sanitaire voorzieningen, verblijfsruimte voor personeel etc. Deze laatste ruimtes zijn niet voor het winkelend publiek bereikbaar.</p> <p>Het bestemmingsplan (begripsbepalingen) verstaat onder bruto vloeroppervlakte: de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.</p>
<p>i. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning met afwijking detailhandel en publieksgerichte dienstverlening op de bouwlagen boven de begane grond toestaan, mits dit niet leidt tot verstoring van en/of negatieve gevolgen van de overige toegestane functies in het gebied. In de regels is niet aangegeven op welke wijze dit wordt bepaald. Bovendien worden bij de afweging de belangen van aangrenzende gronden/gebruikers niet meegewogen. Hierdoor wordt de rechtszekerheid aangetast en is voorts sprake van een onvolledige c.q.</p>	<p>i. In artikel 3.4 zal worden opgenomen dat de woon- en leefkwaliteit in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord. Hierdoor wordt gewaarborgd dat geen afbreuk wordt gedaan aan de woonfunctie.</p>

onzorgvuldige belangenafweging.	
<p>j. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is aangegeven dat 90% van de woningen wordt gebouwd in betaalbare huur en/of koopsector. In het bestemmingsplan is dit op geen enkele wijze vastgelegd waardoor niet zonder meer kan worden gesteld dat wordt voldaan aan het provinciale beleid. Realisatie van appartementen wijkt af van het gemeentelijke woningbouwprogramma. De nieuwe appartementen dienen te worden gezien als toevoeging aan het woningbouwprogramma. Om de impact beperkt te houden is de toevoeging gemaximeerd op circa 20 appartementen, zo blijkt uit de toelichting. Aangezien het aantal nieuwe appartementen niet juridisch is verankerd in de regels, is het mogelijk meerdere appartementen te realiseren. Hierdoor ontstaat strijd met het gemeentelijke woningbouwprogramma waardoor geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het algemeen.</p> <p>Uit onderzoek is volgens u gebleken dat in het algemeen belangstelling bestaat voor wonen in het centrum. Niet is gebleken dat hiervan ook sprake is in het centrum van Zevenaar. Dit temeer omdat op meerdere locaties in (de nabijheid van) het centrum appartementen zijn/worden gerealiseerd. Voorkomen dient te worden dat wordt gebouwd voor leegstand. Hoewel het aantal appartementen niet is vastgelegd in de regels, is in de toelichting aangegeven dat de woonfunctie ondergeschikt is aan de andere functies. Gelet op de rechtszekerheid is het voor de reclamanten gewenst de woonfunctie ondergeschikt te laten zijn aan de overige functies en dit juridisch te verankeren.</p> <p>Het plangebied is uitsluitend geschikt voor appartementen, zo blijkt uit de toelichting. Aangezien in het plangebied ook andere functies worden toegestaan, is het onduidelijk of deze functies wel gewenst zijn en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>j. Het is een misvatting dat 90% van de woningen moet worden gebouwd in betaalbare huur en/of koopsector. Dat percentage is geen 90 maar 50%. De 90% in de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) heeft betrekking op het zoekgebied, de zgn kartelrand. Dit is een gebied feitelijk buiten de aangewezen contour waar toch gebouwd mag worden mits 90% in het betaalbare segment. Deze mogelijkheid is ooit ontstaan omdat kleinere gemeenten aangegeven hebben dat ze alleen dure inbreidingslocaties hadden en te weinig uitbreidingsmogelijkheden om gemeentebreed 50% betaalbaar te kunnen realiseren. De 90% locatie was bedoeld om de dure inbreidingslocaties te kunnen 'compenseren'.</p> <p>Het terrein waarop het bestemmingsplan Raadhuisplein 1 betrekking heeft. ligt in het gebied dat volgens de RVG is aangewezen als woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Op basis van de RVG zijn binnen dat gebied geen voorwaarden opgenomen wat betreft betaalbare huur- en of koopwoningen.</p> <p>De 50% is gebaseerd op het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 en met name op het convenant van de KAN-gemeenten. In het convenant is overeengekomen dat onder andere de gemeente Zevenaar 50% van de nieuwbouw in het betaalbare segment realiseert.</p> <p>Daarbij wordt opgemerkt dat dit percentage over de gehele gemeente moet worden gehaald. Dat betekent dat het percentage per project kan verschillen als per saldo de doelstelling "gemeentebreed" wordt gehaald.</p> <p>Het centrum van Zevenaar wijkt niet af van andere centra. Ook in het centrum van Zevenaar is er veel vraag naar appartementen. Appartementen in het centrum zijn het meest kansrijk. Het aantal te realiseren appartementen past bovendien in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2010-2020. De appartementen op diverse locaties rond het centrum worden in verschillende segmenten gerealiseerd.</p> <p>Met "uitsluitend geschikt voor appartementen" wordt bedoeld dat het terrein uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt niet geschikt is voor grondgebonden woningen.</p>
<p>k. Blijkens de toelichting wordt niet verwacht dat huidige luchtkwaliteit van dien aard is dat de geplande initiatieven er hinder van kunnen ondervinden. Deze verwachting wordt niet nader onderbouwd waardoor het niet duidelijk is of de normen van fijn stof en stikstof reeds zijn overschreden. De aantoonbaarheid hiervan is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>k. Het project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is op basis van de geldende regelgeving niet noodzakelijk. Uit de jaarlijkse monitoring op basis van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijken voor centrum Zevenaar geen knelpunten ten aanzien van fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2).</p>
<p>l. Uw gemeente streeft Duurzaam Bouwen na door overeenkomsten af te sluiten met de ontwikkelaars van nieuwe plannen. Uit de toelichting is niet gebleken dat hiervan in voorliggende situatie sprake is.</p>	<p>l. Deze zinsnede is te voorbarig, de gemeente is bezig ambities op het gebied van duurzaam bouwen te formuleren. Het Bouwbesluit is voor de gemeente nog leidend. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.</p>
<p>m. Het raadhuis is een kenmerkend en cultuurhistorisch</p>	<p>m. Het huidige gebouw is niet aangemerkt als een</p>

<p>waardevol gebouw uit 1959. In deze periode was een ontwikkeling naar een nieuwe manier van bouwen zichtbaar, waarbij men traditionele vormen in moderne materialen uitvoerde of juist andersom, waarbij nieuwe vormen met oude materialen werden gecreëerd ('shake hands' architectuur). De ontwerpen kenmerkten zich door de strakke, vaak sobere gevelwanden en het op grote schaal toepassen van vliesgevel. Hoewel het raadhuis geen monument betreft, heeft het wel degelijk betekenis voor Zevenaar. Derhalve is het gewenst het raadhuis te behouden. Hoewel in de toelichting wordt aangegeven dat wordt gestreefd naar behoud van (delen van) het raadhuis, is dit niet juridisch verankerd. Hierdoor is het mogelijk het raadhuis geheel te saneren. Door sanering zal de cultuurhistorie verloren gaan. Hier kunnen de reclamanten zich niet in vinden.</p>	<p>gemeentelijk- dan wel rijksmonument. Bouwplannen zullen worden onder meer worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Daarmee is verzekerd dat er een passende invulling wordt gegeven, waarbij uiteraard ook rekening wordt gehouden met de omgeving. Verder is in de exploitatieovereenkomst die met ontwikkelaar is gesloten een bepaling opgenomen die er in voorziet dat de gemeente alleen een omgevingsvergunning zal afgeven indien en voor zover naar het oordeel van het college handhaving van het bestaande gebouw de haalbaarheid van het project in de weg staat.</p>
<p>n. Het ontwerp bestemmingsplan is onzorgvuldig voorbereid en er is sprake van een onevenredige belangenafweging.</p>	<p>n. Het bestemmingsplan heeft de voorgeschreven wettelijke procedure doorlopen. In verband met de zienswijze heeft er op onderdelen een nadere toelichting en motivatie plaatsgehad, onder andere de toets aan de Richtlijn Bedrijven en milieuzonering en wat betreft het parkeren. Met alle relevante belangen is in voldoende mate rekening gehouden.</p>
<p><i>Conclusie: die zienswijze is deels gegrond.</i></p>	
<p>2. ██████████</p>	
<p>a. ██████████ Wij zitten op de bovenste etage en kunnen nu vrij van ons afkijken. Dit sprak ons erg aan bij de koop van dit appartement. Echter door de gepresenteerde hoogte en uitbouw van het gemeentehuis zullen wij hierin belemmerd worden.</p>	<p>a. Kortheidshalve wordt verwezen naar 1d.</p>
<p>b. Indien de mogelijkheid van hotel en of appartementen zich aandienen dan zullen wij ook onze vrijheid kwijt zijn omdat ons balkon en ramen gevestigd zijn aan de zijde van het raadhuis.</p>	<p>b. Kortheidshalve wordt verwezen naar 1a en 1d.</p>
<p>c. Het afgeven van een horeca bestemming, aangenomen wordt dat geen daghoreca bedoeld wordt, zal vooral in het seizoen dit voor geluidsoverlast zorgen. Uit de zienswijze en ontwikkeling van het centrumplan destijds zou de horeca gevestigd en geconcentreerd worden op de markt, en niet elders door het centrum. Past dit verhaal echt in het conceptidee van het centrum plan, of wordt dit toegevoegd om het beter te verpanden?</p>	<p>c. Kortheidshalve wordt verwezen naar 1a en 1b.</p>
<p>d. Door al deze plannen zal de waarde van de appartementen dalen. Neem daarbij ook de kans van schade/scheuren e.d. bij de verbouw van het gemeentehuis. Dit zullen wij zeker niet accepteren.</p>	<p>d. De eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van onroerende zaken van derden is niet zodanig dat de gemeente bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. :Eventuele schade aan het appartementencomplex staat buiten het voorliggende bestemmingsplan. Dat laat onverlet dat een belanghebbende te zijner tijd een verzoek kan indienen bij de gemeente om vergoeding van vermeende planschade.</p>

<i>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</i>	

4. Planaanpassingen en overleg ex 3.11.Bro

4.1 Planaanpassingen

Toelichting

Naar aanleiding van de zienswijzennota is de toelichting op meerdere onderdelen aangepast en zijn de uitkomsten vermeld van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Regels

In artikel 1 (begrippen) komt te vervallen: 1.10 (bestaand), 1.11 (bestaande afstand), 1.14 (bijbehorend bouwwerk) en 1.44 (zware horeca).

In artikel 1 (begrippen) wordt onder 1.27 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.

In de begrippen, aan artikel 1.24 detailhandel toe te voegen: waaronder niet wordt verstaan de uitoefening van een supermarkt.

Artikel 1.32 komt als volgt te luiden: maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen ten behoeve van religie, kinderopvang, gezondheidszorg of een bibliotheek, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

In de begrippen, aan artikel 1, toe te voegen de definitie voor voorzieningen voor cultuur en ontspanning: voorzieningen ten behoeve van een museum, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

In de begrippen, aan artikel 1 toe te voegen de definitie van een supermarkt: een detailhandelsbedrijf met een winkelvloeroppervlak van meer dan 500 m² en een grote verscheidenheid aan artikelen, in overwegende mate levensmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door de klanten.

Artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving), onder c luidt als volgt: hotel waarbij het parkeren voor de hotelgasten op het eigen terrein dient plaats te vinden.

Artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) onder i luidt als volgt: wonen tot maximaal 20 appartementen waarbij het parkeren voor de bewoners van de appartementen op het eigen terrein dient plaats te vinden.

Artikel 3.2.1 (gebouwen), lid b komt te vervallen.

In artikel 3.3 (specifieke gebruiksregels) komen de leden a en b te vervallen.

In artikel 3.4 (afwijken van de gebruiksregels) komt lid a te vervallen.

Aan artikel 3.4 (afwijken van de gebruiksregels) wordt onder b toegevoegd: waarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woon- en leefkwaliteit in de omgeving en de parkeerbalans in evenwicht blijft.

In artikel 6.1 (afwijkingen bestaande bouw) wordt "plankaart" vervangen door "verbeelding" en "Woningwet" door "Wet algemene bepalingen omgevingsrecht".

In artikel 6.2 wordt "Woningwet" vervangen door "Wet algemene bepalingen omgevingsrecht".

Artikel 7.2 (toegestaan gebruik) komt te vervallen.

In artikel 8.1 (afwijken van het plan) worden de leden a en d geschrapt.
In lid b wordt "5 m" vervangen door "2 m".

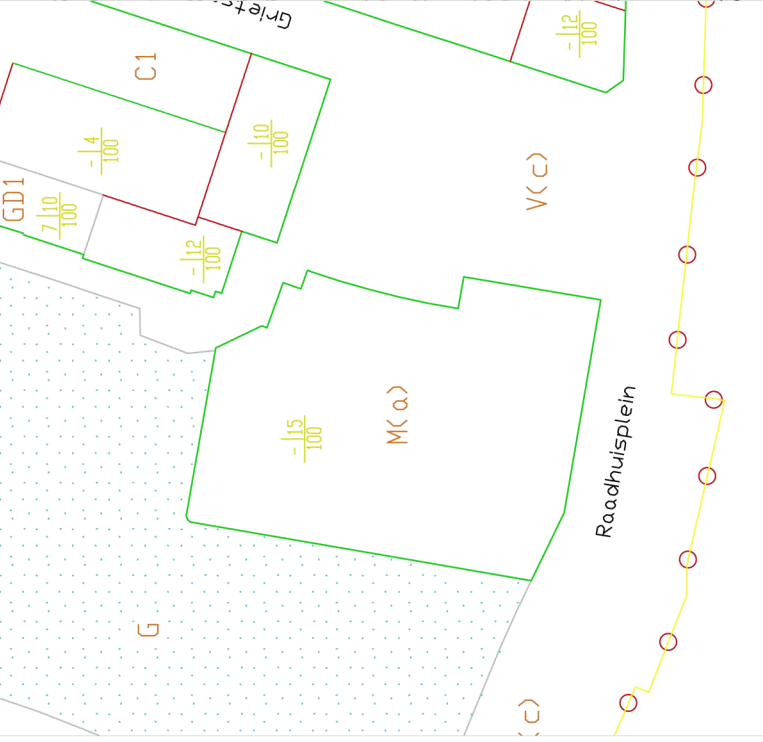
Artikel 9 (algemene wijzigingsregels) komt te vervallen.

Artikel 10.1 (van toepassing verklaren bouwverordening), lid a komt te vervallen.

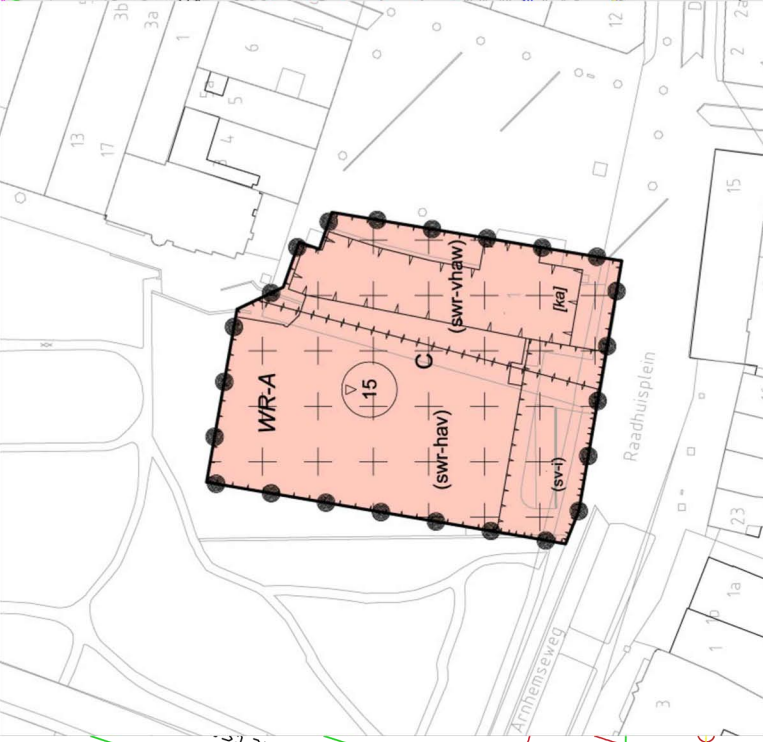
Verbeelding

De verbeelding wordt niet aangepast.

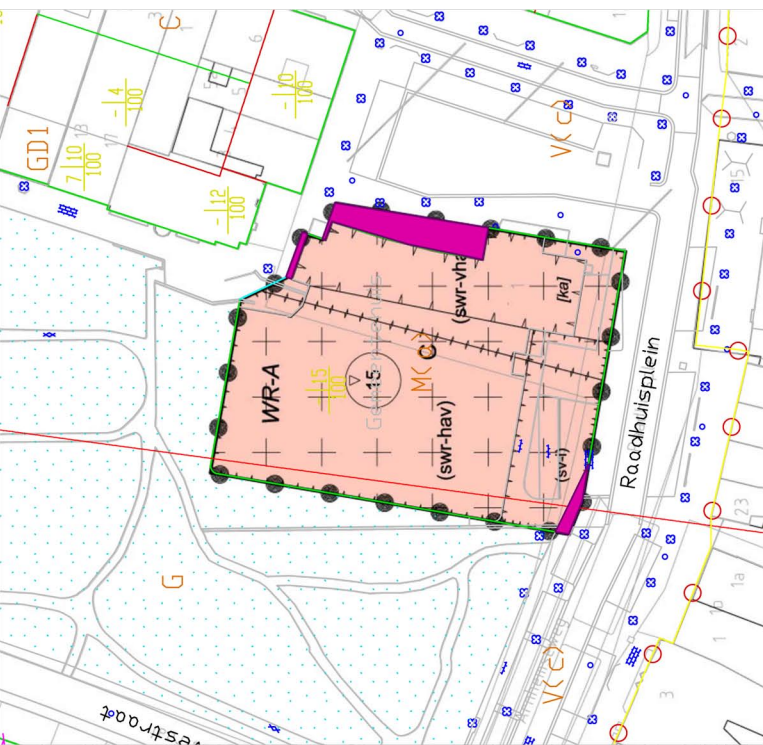
Bijlage: Fragment bestemming vigerend en ontwerp



Bouwvlak uit vigerend bestemmingsplan Centrum 1997



Bouwvlak uit bestemmingsplan Raadhuisplein 1 in procedure (ontwerp)



Verschil tussen beide plannen Arcering is extra oppervlakte in het nieuwe plan

Overzicht verschil in bouwvlak op locatie
 Raadhuisplein tussen vigerend bestemmingsplan en het nieuwe (ontwerp) plan



Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar