

## **Zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Centrum 's-Heerenberg e.o."**

Het ontwerpbestemmingsplan "Centrum 's-Heerenberg e.o." heeft met ingang van 21 augustus 2013 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Daarvan is gebruik gemaakt door de onderstaande personen/ instanties:

1. De heer H. Geerligts, Bovensteenakkers 23, 7041 CC 's-Heerenberg, namens de stichting Stadskern, ontvangen op 3 september 2013;
2. De heer H. Geerligts, Bovensteenakkers 23, 7041 CC 's-Heerenberg, namens Nijland Tweewielers bv, gevestigd aan de Klinkerstraat 36-38 in 's-Heerenberg, ontvangen op 3 september 2013, aangevuld op 17 september 2013
3. De heer H.J. van Tent, Klinkerstraat 39, 7041 BA 's-Heerenberg, ontvangen op 4 september 2013
4. De heer Kersten, Plantsoensingel Zuid 12, 7041 ZE 's-Heerenberg, ontvangen op 16 september 2013
5. Mevrouw Jagers, Plantsoensingel Zuid 14, 7041 ZE 's-Heerenberg, ontvangen op 16 september 2013
6. De heer Merghart en mevrouw Van de Bosch, Plantsoensingel Zuid 16, 7041 ZE 's-Heerenberg, ontvangen op 16 september 2013
7. Familie van Koot, Plantsoensingel Zuid 18, 7041 ZE 's-Heerenberg, ontvangen op 16 september 2013
8. Mevrouw M. Danhoxha, Kellenstraat 4, 7041 AL 's-Heerenberg, ontvangen op 20 september 2013
9. De heer G. Kruit en mevrouw L. Westerhof, Op den Brand 2, 7041 AZ 's-Heerenberg, ontvangen op 30 september 2013
10. De heer P. Lubbers namens Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V., postbus 115, 1180 AC Amstelveen, ontvangen op 2 oktober 2013
11. De heer D.H. Nas van Poelmann van den Broek Advocaten namens de Lidl Nederland GmbH, exploitant van de supermarkt Emmerikseweg 1-5, 7041AV 's-Heerenberg, ontvangen op 3 oktober 2013;
12. De heer A.H.C.G.M. Kersten, Op den Brand 4, 7041 AZ 's-Heerenberg, ontvangen op 3 oktober 2013

Zienswijzen 1 tot en met 11 zijn, gelet op artikel 6.9 van Awb, binnen de gestelde periode ingediend dan wel tijdig ter post bezorgd en ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Uitzondering hierop vormt zienswijze 12 van de heer Kersten. Deze zienswijze is digitaal toegezonden op 3 oktober en derhalve één dag te laat ingediend en daarmee niet ontvankelijk. De zienswijze van de heer Kersten is een exacte kopie van de zienswijze van de heer G. Kruit en mevrouw L. Westerhof waardoor inhoudelijk wel een behandeling van genoemde punt plaats vindt. De heer Kersten zal hierover worden geïnformeerd.

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

**1. De heer H. Geerligts, Bovensteenakkers 23, 7041 CC 's-Heerenberg, namens de stichting Stadskern**

De zienswijze spitst zich toe op meerdere punten, welke hieronder puntsgewijs aan bod komen:

- a. De bestaande gebouwen afmetingen en contouren zijn niet juist weergegeven, zo zijn er enkele overdekte nissen (hoeken) op de begane grond van de bebouwing die op de eerste verdieping hoogte wel bebouwd zijn;
- b. Achter de winkel van Primera en slijterij Bosch zijn de gebouwen en parkeerplaatsen niet conform de werkelijkheid;
- c. Er is sprake van verplaatsing van de trafo van NUON op de gronden van de Stadskern, De bestemming B-NV achter de Primera is niet juist weergegeven, de oppervlakte is te groot;
- d. De resterende bestaande parkeerplaats achter Stadsplein 1 en 2 moet de bestemming van eigen parkeervoorziening hebben en de mogelijkheid om middels ontheffing op de parkeerplaats bestaande winkels uit te breiden of nieuwe winkels e.d. te kunnen bouwen in 2 bouwlagen;
- e. Ook op het perceel dat gereserveerd is voor het verplaatsen van de trafo moet de ontheffingsmogelijkheid tot het bebouwen ervan met winkels en/of parkeerplaats zijn opgenomen;
- f. Aan de winkels Stadsplein 2,3 en 4 zitten bestaande luifels, elk met een overdekte maat van 1,2 meter. Dit is niet in het ontwerpplan weergegeven;
- g. De stichting is voornemens om de luifels te vergroten tot een overstek van 2,5 meter vanaf de gevel bij de winkel van slijterij Bosch gemeten.

Reactie gemeente

- Ad.a In het ontwerpbestemmingsplan is onder artikel 2.8 opgenomen dat bij de toepassing van de regels en het meten van zaken als de afstand tot de bouwperceelsgrens, de hoogte, oppervlakte en de diepte van een gebouw, ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing worden gelaten. Hierbij gaat het om zaken als gevelversieringen, schoorstenen, luifels, balkons en overstekende daken. Mits dit niet meer dan 1,5 meter bedraagt. Daar waar sprake is van een woonfunctie op de hogere verdiepingen, zal het bouwvlak worden aangepast;
- Ad.b. De bestemming en bijbehorende grenzen en bouwvlakken zullen aangepast worden aan de bestaande situatie;
- Ad.c. Op dit moment is er onvoldoende duidelijkheid over het moment waarop de trafo-ruimte verplaatst wordt. Ook is het nog onduidelijk naar welke locatie de trafo verplaatst zal worden. Omdat er nog teveel in het ongewisse blijft, is besloten om de bestemming van de traforuimte af te stemmen op de bestaande situatie;
- Ad.d. De wens bestaat om de verbindingroute tussen de Klinkerstraat en het Stadsplein op te waarderen, dat is ook de aanleiding om de trafo-ruimte te verplaatsen. Een eventuele uitbreiding van de winkelruimtes achter de Primera kan daarbij aansluiten. Daarom zullen we dit in het bestemmingsplan aanpassen, zodat het parkeerterrein wordt bestemd als Verkeer- Verblijfsgebied met een wijzigingsbevoegdheid naar winkelruimte. Hierbij zal de maatvoering van de wijzigingsbevoegdheid overeenkomstig het vlak uit de bijlage van de zienswijze worden overgenomen. De op te nemen bouwhoogte van deze wijzigingsbevoegdheid bedraagt 7 meter;
- Ad.e. Zie onder ad.c en d;
- Ad.f. Aangezien luifels, tot een maximale maat van 1,5 meter, ondergeschikte bouwonderdelen zijn, is er geen noodzaak om het bouwvlak te vergroten;
- Ad.g. Wij staan positief tegenover het voornemen om de luifels te vergroten en op een lijn te brengen. Ons beleid is om in eerste instantie alleen luifels tot 1,5 meter lang mogelijk te maken (zie ook ad.f.). Op het moment dat het grotere luifels betreft, zal per geval

beoordeeld worden of dit een wenselijke ontwikkeling is. Daarbij wordt ondermeer gekeken naar de inrichting van de aangrenzende openbare ruimte. Op het moment dat het ruimtelijk acceptabel is om een grotere luifel te plaatsen, dan is het mogelijk om middels een afwijking van het bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° van de Wabo, een omgevingsvergunning te verlenen voor de luifel(s). Op deze manier kan een maatwerk oplossing worden geboden. We achten het daarom niet wenselijk en nodig om met dit bestemmingsplan van het algemene gemeentelijk beleid af te wijken.

#### Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze zal het bestemmingsplan op de volgende punten worden aangepast:

- Het bouwvlak zal daar waar sprake is van een woonfunctie op de eerste verdieping en hoger worden vergroot zodat deze aansluit bij de bestaande omvang van het gebouw;
- De bebouwing en parkeerplaatsen achter de winkel van Primera en slijterij Bosch zullen conform de werkelijkheid worden bestemd;
- De bestemming op de trafo-ruimte wordt aangepast zodat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Voor het overige wordt het terrein bestemd conform de bestaande situatie;
- Er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van de winkel(s) achter de Primera.

Voor het overige blijft het bestemmingsplan ongewijzigd.

## **2. De heer H. Geerligts, Bovensteenakkers 23, 7041 CC 's-Heerenberg, namens Nijland Tweewielers bv, gevestigd aan de Klinkerstraat 36-38 in 's-Heerenberg**

De zienswijze spitst zich toe op meerdere punten, welke hieronder puntsgewijs aan bod komen:

- a. De heer Geerligts maakt bezwaar tegen de aangegeven hoogten en goothoogten en dergelijke ter plaatse van de Klinkerstraat 36-38. In 1991 is op verzoek van Nijland Tweewielers het bestemmingsplan gewijzigd. Deze wijziging is in 2007 onterecht niet meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan is destijds overleg geweest met o.a. de wethouder en is aansluitend een vergunning verleend. Daarbij is afgesproken dat bij een latere actualisatie de hoogten e.d. van het plan uit 1991/1992 zouden worden overgenomen. Dat is nu niet gebeurd.
- b. De heer Geerligts geeft aan akkoord te kunnen gaan als de volgende wijzigingen worden opgenomen:
  1. De goot- en nokhoogte van het voorste deel bedragen respectievelijk 8 en 12 meter, over een diepte van 18 meter;
  2. In dit deel van het pand dienen woningen/appartementen te kunnen worden gebouwd;
  3. De goot- en nokhoogte van het achterste deel bedraagt 4 respectievelijk 6 meter;
  4. Er dient een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan te worden opgenomen om 10% van de maximale hoogtes en bebouwingspercentages te kunnen afwijken;
  5. De maximale bebouwingspercentage van 90% voor het achterterrein is akkoord.
- c. Het bestemmingsplan dient aangepast te worden, zodat naast wonen het op de eerste verdieping ook mogelijk is om een magazijn/voorraadruimte en winkelruimte te realiseren.

#### Reactie gemeente

Ad.a Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan uit 1991/1992 nader bestudeerd en zijn we tot de conclusie gekomen dat in dat plan de volgende maatvoeringen en voorschriften waren opgenomen:

1. Maximale hoogte bedraagt 10 meter op het voorterrein, in een strook van 9 meter met een dakhelling van minimaal 30 graden. Daarachter is maximale nokhoogte van 4, 6 en 6,5 meter toegestaan, met een goothoogte van maximaal 3,5 meter;
2. Het toegestane gebruik is rijwiel- en motorbedrijf. Daarbij is wonen/opslag op de eerste verdieping wel mogelijk.

Daarnaast hebben we de vergunning uit 2007 bestudeerd en op basis daarvan concluderen we dat er een vergunning is verleend voor een bouwwerk met een goothoogte van circa 3,5 meter en een nokhoogte van 7,4 meter. Het hoofdgebouw is 9 meter diep, daarachter bevindt zich een aan-/uitbouw bestaande uit 1 bouwlaag. Dit past binnen de regeling uit 1991/1992. Het ontwerpbestemmingsplan zal hierop worden afgestemd, wat betekent dat de volgende maximale goot- en nokhoogtes zullen worden opgenomen:

- Op het voorterrein wordt een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter over een diepte van 10 meter conform de bestaande situatie;
- Op het achterterrein wordt een maximale goot- en nokhoogte opgenomen van 4 en 6 meter.

Ad.b. In reactie op de voorgestelde wijzigingen het volgende:

1. Dit bestemmingsplan is primair conserverend van aard en gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Als er sprake is van een concreet bouwplan, kan deze worden afgewogen als onderdeel van de actualisatie, maar daarvan is in dit geval geen sprake. Wij zien daarom geen aanleiding om de goot- en nokhoogtes te verhogen;
2. Ten aanzien van de wens om woningen/appartementen mogelijk te maken op de eerste verdieping, willen wij u erop wijzen dat binnen de bestemming GD-2 het mogelijk is om te wonen;
3. De goot- en nokhoogte wordt in overeenstemming gebracht met de bestaande planologische en vergunde situatie, zie ook onze opmerkingen onder ad.a;
4. Wij willen u erop wijzen dat in artikel 33, lid 1 onder c reeds een mogelijkheid is opgenomen om af te wijken van maatvoeringen en percentages mits deze afwijking beperkt blijft tot 10% van de in het plan aangegeven maten. Voor de volledigheid willen we hierbij melden dat het gaat om een bevoegdheid en dat dan een afwijking wordt gemaakt of afwijken ook wenselijk is;
5. Voor kennisgeving aangenomen.

Ad.c. Het bestemmingsplan wordt dusdanig aangepast dat conform de bestaande situatie opslag op de eerste verdieping mogelijk is.

#### Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze zal het bestemmingsplan op het volgende punt worden aangepast de goot- en nokhoogte worden aangepast zodat de in 2007/2008 vergunde situatie planologisch wordt vastgelegd. Dit geldt ook voor de opslag op de eerste verdieping. Voor het overige blijft het bestemmingsplan ongewijzigd, aangezien er geen concrete aanleiding/bouwplannen bestaan die er toe nopen het bestemmingsplan aan te passen.

### **3. De heer H.J. van Tent, Klinkerstraat 39, 7041 BA 's-Heerenberg**

De heer van Tent maakt bezwaar tegen het voornemen van een terras van ijssalon Marcellaio. Hij draagt daartoe de volgende redenen aan:

- a. Op dit moment is al een terras aanwezig dat hinder veroorzaakt voor voetgangers die daar langs willen. Bij het vergroten van het terras zal de doorgang alleen maar kleiner worden.
- b. Het zou toch zo zijn dat er een eventementenplein met uitbreiding van de terrassen bij de Rabobank zou komen en de rest van het Stadsplein zou parkeerplaats blijven. Er dient rekening te worden gehouden dat het ter plaatse van de ijssalon een doorgang betreft die beschikbaar moet blijven.
- c. De ingang van het zorgcentrum is op dit moment een plek waar jongeren zich ophouden, dat wordt versterkt met de uitbreiding van de ijssalon.



## Reactie gemeente

Ad.a De breedte van de onderdoorgang bedraagt op dit moment, van muur tot muur, circa 12 meter. Dit is meer dan voldoende om het Stadsplein voor voetgangers bereikbaar te maken. Het bestemmingsplan regelt verder niet de plaatsing van de terrassen. Op het moment dat bij de ijssalon de terrassen voor het pand staan, blijft er een doorgang beschikbaar van circa 3 meter, zie ook de hiernaast staande foto. Mede op basis van overleg met de brandweer wordt dit voldoende geacht om het Stadsplein te kunnen bereiken.

De ervaring/hinder die de heer Van Tent beschrijft, komt ons als gemeente niet bekend voor. Ook hebben we verder geen meldingen van hinder ontvangen. Wel erkennen we dat wanneer de markt plaatsvindt, de onderdoorgang drukker en voller is omdat er meer mensen zijn en er kramen staan.



Ad.b Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat het bestaande terras wordt overkapt met een serre. Reden hiervoor is dat ook in het voorjaar en de zomermaanden de weersinvloeden soms dermate zijn, dat een niet-overdekt terras te koud is. De ijssalon heeft aangegeven een overkapping van zijn terras wenselijk te vinden, om zo de omzet te kunnen blijven waarborgen.

Het klopt dat ons beleid erop gericht is om terrassen te concentreren rondom de Rabobank. Dat neemt niet weg dat bestaande terrassen mogen voortbestaan. Na de overkapping van het terras, van circa 4 meter breed, blijft ons inziens voldoende ruimte (circa 3 meter) beschikbaar voor een onderdoorgang.

Ad.c Naast een overkapping van het terras hebben we ook een verzoek ontvangen om de entreepartij van de zorgwoningen te vergroten. Daarmee is er niet langer sprake van een hoek/nis naast ijssalon Marcellaio. De situatie ter plaatse wordt opgeknapt en er ontstaat een betere uitstraling. Daarnaast ontstaat door de uitbreiding van de ijssalon een beter zicht c.q. controle op de locatie. Wij delen dan ook niet uw mening dat de uitbreiding van de ijssalon de situatie met hangjongeren versterkt.

## Conclusie

Nu er sprake is van een voldoende brede doorgang, bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **4. De heer Kersten, Plantsoensingel Zuid 12, 7041 ZE 's-Heerenberg**

De zienswijze spitst zich toe op meerdere punten, welke hieronder puntsgewijs aan bod komen:

- a. De heer Kersten maakt samen met de bewoners van Plantsoensingel Zuid 14, 16 en 18 bezwaar tegen het feit dat een weg is aangegeven met een publiek karakter. Dit is onjuiste informatie. De weg betreft hun voortuinen waar de bewoners gebruik van maken om bij de woningen te komen. De weg is doodlopend en heeft geen openbare of toegankelijke functie.
- b. De heer Kersten en zijn burens hebben vernomen dat de gemeente voornemens is om een doorgang te realiseren door de oude stadsmuur en dat hiervoor een ontsluiting richting centrum wordt gezocht over de Plantsoensingel Zuid. Dit gaat ten koste van hun privé eigendom en privacy.
- c. Er is een alternatief voor deze ontsluiting via het voorgelegen grondstuk.

#### Reactie gemeente

- Ad.a Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daarbij wordt beoordeeld welke bestemming het meest recht doet aan bijvoorbeeld de aanwezige bebouwing en/of het aanwezige gebruik. Ook wordt daarbij gekeken wat de vorige/geldende bestemming is. Daarbij wordt niet gekeken naar de eigendomsituaties. Het is bij een weg niet relevant of deze op gemeentegrond ligt of op privé terrein. Voor de Plantsoensingel Zuid, gelegen op het perceel van de heer Kersten en zijn burens, geldt dat het karakter van deze gronden sedert jaren een openbare weg is. Het oogt als een weg en het wordt onder andere, op basis van een daartoe gevestigde erfdiensbaarheid, door meerdere burens gebruikt als een weg. Daarom is ervoor gekozen om de straat de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied te geven.
- Ad.b De gemeente heeft inderdaad de intentie om het fiets- en wandelnetwerk uit het aangrenzende stadspark via een doorbraak in de kloostermuur te verbinden met de Plantsoensingel Zuid. De verbinding is reeds opgenomen in het door de raad in 2004 vastgestelde Masterplan 's-Heerenberg. Na overleg met omwonenden en de eigenaar van het aangrenzende perceel, wordt voorgesteld de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" ter plaatse in westelijke richting uit te breiden met 2 meter. Er is op deze wijze planologisch ruimte voor bewoners om onbelemmerd het huisperceel te bereiken en daarnaast een voet-/fietsverbinding aan te leggen.
- Ad.c Zie onder ad.b.

#### Conclusie:

De gemeente blijft van mening dat de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied de bestemming is die het meest recht doet aan de bestaande feitelijke situatie en gebruik. Na overleg met belanghebbenden wordt voorgesteld de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" met 2 meter uit te breiden in westelijke richting. Op deze wijze is het planologisch mogelijk om zowel een rijbaan voor bewoners als ook een voet-/fietsverbinding aan te leggen.

#### **5. Mevrouw Jagers, Plantsoensingel Zuid 14, 7041 ZE 's-Heerenberg**

De zienswijze van mevrouw Jagers luidt hetzelfde als van meneer Kersten. Daarom wordt verwezen naar de behandeling van deze zienswijze onder punt 4.

#### **6. De heer Merghart en mevrouw Van de Bosch, Plantsoensingel Zuid 16, 7041 ZE 's-Heerenberg**

De zienswijze van de heer Merghart en mevrouw Van de Bosch luidt hetzelfde als van meneer Kersten. Daarom wordt verwezen naar de behandeling van deze zienswijze onder punt 4.

#### **7. Familie van Koot, Plantsoensingel Zuid 18, 7041 ZE 's-Heerenberg**

De zienswijze van familie van Koot luidt hetzelfde als van meneer Kersten. Daarom wordt verwezen naar de behandeling van deze zienswijze onder punt 4.

#### **8. Mevrouw M. Danhoxha, Kellenstraat 4, 7041 AL 's-Heerenberg**

De zienswijze spitst zich toe op de (on)mogelijkheid om een kapsalon te beginnen in dit pand. Mevrouw Danhoxha heeft het pand aan de Kellenstraat 4 op 18 maart 2013 gekocht. Ze beschrijft dat ze bij de gemeente is wezen informeren naar de bestemming, welke horeca is nadat er voorheen een woonbestemming op het pand rustte. Mevrouw Danhoxha wil graag een kapsalon vestigen in dit pand, hetgeen nu planologisch niet mogelijk is. Bij het inwinnen van informatie is mevrouw Danhoxha uitgelegd dat de gemeente een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding heeft genomen, waarin volgens mevrouw wederom de bestemming horeca is opgenomen. Mevrouw Danhoxha vraagt waarom het niet mogelijk is om daar een kapsalon te vestigen, ze is geen concurrent, want andere kapsalons zitten uit het zicht of op een andere locatie. Door de ligging aan de Kellenstraat vormt ze geen hinder voor de winkels aan de Molenstraat en het Stadsplein.

### Reactie gemeente

In het pand aan de Kellenstraat 4 zat voorheen een restaurant, dat samen met de panden Kellenstraat 2 en Molenstraat 7 een geheel vormde. Daar is destijds het bestemmingsplan ook op afgestemd. Nadat het restaurant haar deuren sloot, is een deel van het pand in gebruik genomen door de winkel 't Kachelholtje (een winkel met carnavals- en feestartikelen). De rest van het pand heeft sindsdien leeggestaan. Bij het actualiseren van het bestemmingsplan is daarom gekeken wat de meest geëigende bestemming op deze plek zou zijn. Daarbij is niet alleen gekeken naar de geldende bestemming, maar ook naar onze detailhandelsstructuurvisie. Op basis daarvan is gebleken dat het niet wenselijk is om een kapsalon te vestigen op deze plek. Uit het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de detailhandelsstructuurvisie blijkt namelijk dat, om het centrum en voorzieningen levensvatbaar te houden, clustering noodzakelijk is. Ook is het noodzakelijk dat winkels op een locatie gevestigd zijn waar sprake is van een looproute, zodat er een situatie ontstaat waarbij klanten eenvoudig een bezoek aan meerdere winkels/voorzieningen kunnen combineren.

Daarom is ervoor gekozen om op deze plek de bestemming Centrum 4 op te nemen, waarbinnen een kapsalon op deze locatie niet is toegestaan. Toen mevrouw Danhoxha informatie heeft ingewonnen, heeft ze ook contact gehad met een van de behandelend ambtenaren van dit bestemmingsplan. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat de gemeente niet voornemens was om medewerking te verlenen aan het vestigen van een kapsalon op deze locatie, te meer omdat in de directe nabijheid van deze locaties meerdere winkelpanden leeg staan die qua bestemming geschikt zijn om een kapsalon in te vestigen.

### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, nu het belang van ons beleid zwaarder weegt dan het individuele belang van mevrouw Danhoxha.

### **9. De heer G. Kruit en mevrouw L. Westerhof, Op den Brand 2, 7041 AZ 's-Heerenberg**

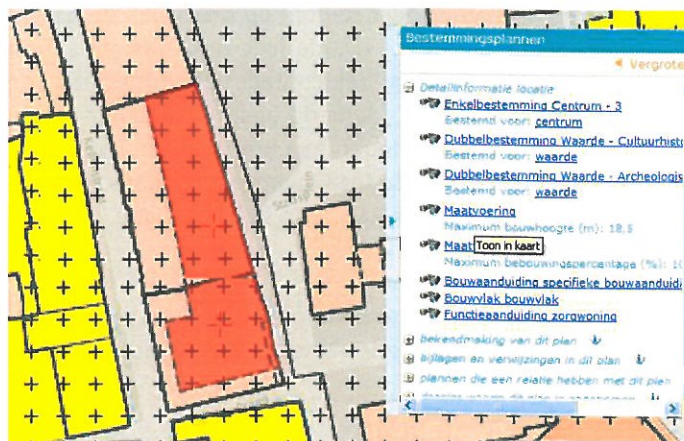
De zienswijze van de heer Kruijt en mevrouw Westerhof heeft betrekking op het bestemmingsplangedeelte gelegen tussen de straten Stadswal – Op den Brand – Kellenstraat en het bestaande pand Rabobank. Daarbij richt hun zienswijze zich op de volgende punten:

- a. Door het toestaan van 4 bouwlagen vermindert de lichtinval. Daarom willen de heer Kruit en mevrouw Westerhof dat aan de zijde van Op den Brand niet hoger gebouwd kan worden dan 3 bouwlagen. Op 6 meter vanaf deze zijde is 4 verdiepingen akkoord.
- b. Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte toe van 18,5 meter over het hele dakvlak, terwijl het bouwplan deze ruimte niet nodig heeft. Ze stemmen in met de bouwhoogte van 18,5 meter, mits de bouwlaag op het dak niet groter wordt dan is weergegeven in het bouwplan.
- c. De toegestane bouwhoogte leidt tot een onveilige steeg Op den Brand.
- d. Ten aanzien van de parkeergarage wordt verzocht om geen elektronische afzuiging toe te passen, omdat geluidhinder wordt verwacht.
- e. Ten aanzien van de parkeergarage wordt verzocht om geen openingen en roosters toe te passen aan de zijde van Op den Brand in verband met stankhinder door uitlaatgassen. Een open hekwerk bij de ingang aan de Stadswal kan mogelijk uitkomst bieden. Het verzoek is om een dergelijk hekwerk op te nemen in het bestemmingsplan
- f. Ze maken bezwaar tegen de vormgeving van de gevel, namelijk zonder ramen. De heer Kruit en mevrouw Westerhof wensen dat de gevel aan Op den Brand de uitstraling krijgt van een woonhuis.
- g. De heer Kruit en mevrouw Westerhof wensen voorafgaand aan de sloop – en bouwwerkzaamheden een nulmeting.



### Reactie gemeente:

- Ad.a Een plein vraagt om een goede en sterke wandwerking. Dit is ook vastgelegd in de door de raad vastgestelde welstandscriteria voor dit gebied. Om deze wandwerking te bewerkstelligen is het noodzakelijk dat qua bouwhoogtes wordt aangesloten bij de andere aan het Stadsplein gelegen panden. Dit is stedenbouwkundig wenselijk om zo een gesloten wandvorming te creëren, die het plein afsluit en begeleidt. Een verkeerde verhouding tussen de pleinafmeting en de (beperkte) gevelhoogte zoals op dit moment het geval is, maakt het dat het Stadsplein geen intieme pleinuitstraling heeft. Bij de nieuwe bebouwing is in hoofdopzet gekozen voor een stevige gevelwand, van drie bouwlagen met kap. Deze bebouwingshoogte zorgt ervoor dat het stadsplein als een echt plein wordt ervaren. In het gevelbeeld worden een tweetal topgevels gemaakt, deze hoge verticale elementen zullen naast een dynamisch gevelbeeld de pleinuitstraling nog meer versterken. Het bouwplan is ten noorden van de woning van meneer Kruit en mevrouw Westerhof gelegen. Aangezien de zon opkomt in het oosten, naar het zuiden draait en in het westen onder gaat, heeft dit bouwplan een zeer gering effect op de lichtinval van de zon.
- Ad.b Het bestemmingsplan laat niet over het hele dakvlak 18,5 meter toe. De hiernaast getoonde afbeelding is een afdruk van het digitale bestemmingsplan. Het rode vlak geeft aan waar de hoogte 18,5 meter mag zijn, voor de rest is er een maximale hoogte toegestaan van 14,5 meter. Dit is in overeenstemming met het bouwplan.
- Ad.c Ook in de bestaande situatie is Op den Brand al jaren een steeg, realisatie van het voorgenomen bouwplan maakt dat niet anders.
- Ad.d Het bestemmingsplan is een juridisch bindend middel met bepalingen ten aanzien van het gebruik van panden en de bouwmassa van panden (zoals goot- en nokhoogtes en dieptes en breedtes). In een bestemmingsplan is het niet mogelijk om eisen op te nemen over zaken als type afzuiging of de locatie van de afzuiging. Ook zaken als een hekwerk kunnen niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Bij de vergunningverlening worden dit soort zaken getoetst, waartegen een apart rechtsbeschermingstraject open staat. Uw verzoek zal kenbaar worden gemaakt aan de ontwikkelaar van het bouwplan.
- Ad.e Zie onder ad.d.
- Ad.f Zie onder ad.d. Ook voor de vormgeving van de gevel geldt dat het bestemmingsplan dit soort zaken niet reguleert of vastlegt. De vormgeving van de gevel maakt onderdeel uit van de toetsing aan de redelijke eisen van welstand. Desalniettemin zullen wij uw verzoek kenbaar maken aan de ontwikkelaar van het bouwplan. Mogelijk dat zij mogelijkheden zien om hiermee rekening te houden.
- Ad.g Het ontwikkelings- c.q. bouwbedrijf is verantwoordelijk voor eventuele schade aan eigendommen van derden als gevolg van het bouwplan en kan indien zij dit noodzakelijk acht voor de start van de bouwwerkzaamheden een 0-meting uitvoeren. Dit is niet iets dat in een bestemmingsplan geregeld kan worden. Geadviseerd wordt, indien de heer Kruit en mevrouw Westerhof een 0-meting wenselijk achten, om bij het bouwbedrijf hierom te verzoeken.



### Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.



**10. De heer P. Lubbers namens Woonzorg Nederland Projectontwikkeling B.V., postbus 115, 1180 AC Amstelveen**

De zienswijze van Woonzorg Nederland heeft betrekking op de entree van de appartementen aan het Stadsplein. Het plan bestaat om de entree iets te verplaatsen en te vergroten. De gevel zou daarmee circa 3 meter naar voren worden verplaatst. Op dit moment is in het ter visie gelegde plan de breedte van de huidige onderdoorgang getekend. Hierdoor is het voorziene bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Het verzoek is om de lijn van de onderdoorgang met 3 meter op te schuiven.

Reactie gemeente:

De lijn waarnaar verwezen wordt, betreft een lijn uit de ondergrond. Deze ondergrond geeft o.a. de contouren van de bestaande gebouwen weer en daarmee ook de breedte van de onderdoorgang. In het bestemmingsplan is echter een aanduiding opgenomen hoe breed de onderdoorgang minimaal moet zijn. Deze aanduiding is op voldoende afstand van de voorgestelde uitbreiding gelegen. Dit betekent dat de voorgestelde gevelverplaatsing/uitbreiding binnen het bouwvlak plaatsvindt, waardoor er geen aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan, aangezien de voorgenomen vergroting en verplaatsing van de entree in het bestemmingsplan past.

**11. De heer D.H. Nas van Poelmann van den Broek Advocaten namens de Lidl Nederland GmbH, exploitant van de supermarkt Emmerikseweg 1-5, 7041AV 's-Heerenberg**

De zienswijze van de heer Nas heeft betrekking op het bestemmingsplangedeelte gelegen op de hoek Oudste Poortstraat – Klinkerstraat. Daarbij richt zijn zienswijze zich op de volgende punten:

- a. Er dient opnieuw een ruimtelijke afweging te worden gemaakt ten aanzien van het weg bestemmen van de supermarkt. De stelling dat er sprake is van een consoliderend bestemmingsplan waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd zoals omschreven in paragraaf 2.3 van de toelichting is onjuist, immers de supermarkt wordt opnieuw weg bestemd;
- b. De uitvoerbaarheid van de herstructureringslocatie hoek Oudste Poortstraat - Klinkerstraat (supermarkt locatie) is onvoldoende aanwezig, immers:
  - de herstructurering van de supermarkt locatie kent thans een minder groot belang dan het behouden van de supermarkt op de huidige locatie;
  - er is geen sprake van beëindiging van de activiteiten binnen de planperiode;
  - de economische uitvoerbaarheid is niet gewaarborgd.
- c. Het gestelde in paragraaf 3.8 van de toelichting ter zake van de financiële uitvoerbaarheid is niet juist. Er dient naast een exploitatieplan ook een actuele exploitatieopzet te worden opgesteld. Uit een actuele exploitatieopzet zal blijken dat er geen economisch uitvoerbaar plan is. De heer Nas verzoekt om kopieën te ontvangen van stukken waaruit de economische uitvoerbaarheid c.q. het ontbreken ervan kan worden afgeleid.
- d. De heer Nas stelt dat de Lidl zich coöperatief wil opstellen, indien de gemeente ondanks de hoge kosten, de herstructurering wenst door te zetten. De gemeente heeft tot op heden echter geen mogelijkheid gecreëerd de belangen van de Lidl alsdan te ontzien. De Lidl heeft zelf een onderzoek laten uitvoeren naar alternatieve locaties binnen 's-Heerenberg, maar eventueel gewenste alternatieve locaties liggen buiten het centrum en passen vermoedelijk niet in de mogelijk nog vast te stellen detailhandelsstructuurvisie. De heer Nas verzoekt duidelijkheid over de status van de detailhandelsstructuurvisie omdat niet duidelijk is wat de status is van dit documenten. De heer Nas verzoekt om alle relevante stukken hierover toe te zenden. De heer Nas stelt hierbij ook dat de gemeente dient te onderzoeken of de verplaatsing van de Lidl naar de voorkeurslocatie van de gemeente

- aanvaardbaar is. De voorkeurslocatie betreft de locatie waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen (voormalig Coop locatie).
- e. Het bestemmingsplan voldoet niet aan artikel 3.1.6. Bro dat stelt dat de in het plan gemaakte keuzes van bestemmen moeten zijn verantwoord in het bestemmingsplan. Een expliciete keuze om door te gaan met het Masterplan voor het zuidelijk deel van de Klinkerstraat is niet terug te vinden in het bestemmingsplan. Ook is aan de voorwaarde van artikel 3.1.6. lid 2 Bro, de Ladder voor duurzame verstedelijking, niet voldaan. Er is immers niet beschreven hoe omgegaan wordt met de regionale woning behoefte en hoe deze woning behoefte elders kan worden voorzien zonder de Lidl weg te bestemmen.
  - f. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid is niet adequaat om de Lidl te verplaatsen. Bereikbaarheid en parkeersituatie behoeven verbetering om tot een behoorlijk functionerende supermarkt te komen.

#### Reactie gemeente:

- Ad.a. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan "Centrum 's-Heerenberg, Oudste Poortstraat – Klinkerstraat" pas 4-5 jaar onherroepelijk is en de daarin toegekende bestemmingen en planologische regelingen nog actueel zijn, is besloten om deze locatie uit dit bestemmingsplan te halen.
- Ad.b. Zie onder ad.a.
- Ad.c. Zie onder ad.a.
- Ad.d. De detailhandelsstructuurvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2013. Deze visie onderschrijft de conclusies van het DPO uit 2002 dat als basis gold voor het Masterplan 's-Heerenberg. De structuurvisie zal worden toegezonden. Nu deze locatie niet langer wordt opgenomen in dit bestemmingsplan, kunnen gesprekken over de verplaatsing van de Lidl buiten deze bestemmingsplanprocedure om worden voortgezet.
- Ad.e. Zie onder ad.a.
- Ad.f. De reden waarom voor potentiële Lidl-locatie aan Villersgengske gekozen is voor een wijzigingsbevoegdheid, is gelegen in het feit dat Lidl tot nu toe weigerde mee te werken aan de totstandkoming van een concreet realiseerbaar plan ter plaatse waardoor onvoldoende duidelijk is hoe de bestemming vorm zou moeten worden gegeven. Daarom is gekozen om de bestaande situatie vast te leggen en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Het is onjuist dat de heer Nas stelt dat de wijzigingsbevoegdheid een verplaatsing van de Lidl onmogelijk maakt. De omvang, bereikbaarheid en parkeermogelijkheden zijn in deze wijzigingsbevoegdheden voldoende ruim om te komen tot een adequate vestiging van een supermarkt.

#### Conclusie

De begrenzing van de verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast voor de locatie op de hoek Oudste Poortstraat – Klinkerstraat. Voor het overige blijft het bestemmingsplan ongewijzigd.

## **Conclusie**

Het college van burgemeester en wethouders heeft kennisgenomen van de zienswijzen. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan, maar niet tot het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening. De wijzigingen hebben betrekking op de volgende punten:

### Ten aanzien van het pand aan de Stadsplein waarin onder meer de winkels Primera en Slijterij Bosch zijn gevestigd:

- Het bouwvlak voor het pand aan het Stadsplein, waarin onder meer de winkels Primera en Slijterij Bosch zijn gevestigd, zal daar waar sprake is van een woonfunctie op de eerste verdieping en hoger worden vergroot zodat deze aansluit bij de bestaande omvang van het gebouw
- De bebouwing en parkeerplaatsen achter de winkel van Primera en slijterij Bosch zullen conform de werkelijkheid worden bestemd;
- De bestemming op de trafo-ruimte achter de Primera wordt aangepast zodat de bestaande situatie wordt vastgelegd. Voor het overige wordt het terrein bestemd conform de bestaande situatie;
- Er zal een wijzingsbevoegdheid worden opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van de winkel(s) aan de achterzijde van de Primera en Slijterij Bosch

### Ten aanzien van het pand aan de Klinkerstraat 36-38:

- Op het voterrein wordt een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter over een diepte van 10 meter conform de bestaande situatie
- Op het achterterrein wordt een maximale goot- en nokhoogte opgenomen van 4 en 6 meter
- Op de eerste verdieping wordt het mogelijk gemaakt om goederen op te slaan

### Ten aanzien van de Plantsoensingel Zuid t.h.v. nummer 12-14-16 en 18

- De gemeente blijft van mening dat de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied de bestemming is die het meest recht doet aan de bestaande feitelijke situatie en gebruik. Na overleg met belanghebbenden wordt voorgesteld de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" met 2 meter uit te breiden in westelijke richting.

### Ten aanzien van de locatie hoek Oudste Poortstraat – Klinkerstraat

- De begrenzing van de verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast voor de locatie hoek Oudste Poortstraat – Klinkerstraat.

Voor het overige blijft het bestemmingsplan ongewijzigd.

Behorend bij besluit van de gemeenteraad van Montferland,

d.d. 30 januari 2014,

Mij bekend,  
De griffier,

  
D. Berends

