

# Memo

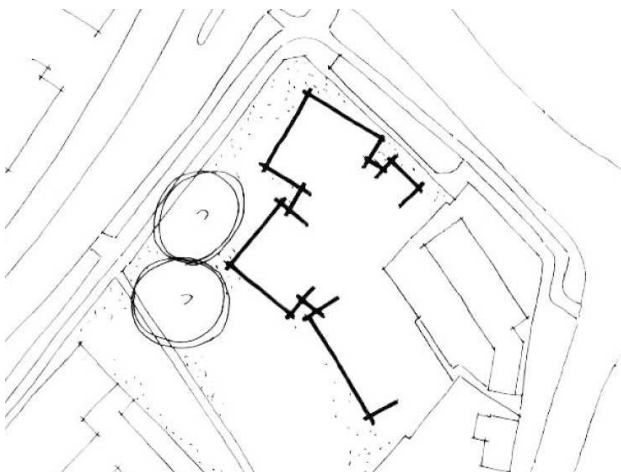
Aan : Leden van de gemeenteraad  
Van : Jan van Baal  
CC :  
Ons kenmerk : 14int03292  
Datum : 6 oktober 2014  
Betreft : Memo n.a.v. vragen met betrekking tot voorrondebehandeling  
bestemmingsplan Rijksweg Zuid 1-3-5

---

## **(Historische) context project Rijksweg Zuid 1-3-5**

### **Ontwikkelingen vanaf 2001**

Vanaf 2001 wordt al gesproken over herontwikkeling van de hoek Rijksweg-Zuid/ Eshofsestraat. In 2006 is door Planoform een concreet voorstel voor de locatie ingediend. De gemeente geeft in 2008 stedenbouwkundig bureau Pouderoyen opdracht om een programma van eisen op te stellen voor herontwikkeling van deze locatie. In augustus 2008 ontvangen wij van Pouderoyen een stedenbouwkundig advies voor de herontwikkeling met een helder programma van eisen waarin concrete maten worden genoemd voor bebouwing ter plaatse. Het programma van eisen wordt geschreven voor de situatie met en zonder behoud van het monument omdat deze afweging voorbehouden is aan de daar toe ingestelde commissie. Wel wordt uitgesproken dat het monument belangrijk is voor het karakter en de kwaliteit van de plek. Onderstaande tekening met footprint hoort bij dit programma van eisen.



Op grond van dit programma van eisen en gesprekken met de monumentencommissie besluit Planoform in mei 2009 de aanvraag tot herontwikkeling in te trekken. In 2010 raakt de gemeente in gesprek met Projectconsult. Zij krijgen als ruimtelijk kader voor herontwikkeling ook het programma van eisen van Pouderoyen mee. Op basis van dit kader ontwikkelt



Projectconsult een bouwplan. Dit bouwplan wordt getoetst aan het programma van eisen. Het bouwplan voldoet hieraan. Op basis hiervan dient Projectconsult in december 2010 een aanvraag om omgevingsvergunning en verzoek tot herziening van het bestemmingsplan in met daarbij het verzoek deze besluiten gecoördineerd voor te bereiden.

Binnen de procedure voor de omgevingsvergunning speelt vooral het oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een grote rol.

### **Ontwikkelingen na december 2010.**

#### **Monumentaal pand.**

Graag geef ik u toelichting op de wijze waarop onder andere het uiteindelijke positieve advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand is gekomen omdat er door uw raad vragen gesteld zijn over het feit dat de monumentencommissie in eerste instantie negatief heeft geoordeeld over het plan en de CRK uiteindelijk positief. Het is zeer zeker niet het geval dat deze kentering over één nacht ijs is gegaan. Hieraan ligt een zorgvuldig en uitgebreid traject ten grondslag op basis waarvan het college van mening is dat zij het advies van de CRK zonder twijfel kan volgen.

Op 5 april 2011 heeft de toenmalige monumentencommissie een negatief advies uitgebracht over het plan aan de Rijksweg Zuid 1-3-5. Op deze datum waren er echter nog geen geveltekeningen van het pand ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Het advies is gebaseerd op een schetsplan waarmee de architect in een eerdere vergadering is langs geweest voor vooroverleg. Juridisch gezien heeft het advies daarom binnen de vergunningprocedure geen status.

Om helderheid te geven over het navolgende traject moet m.i. eerst het onderscheid duidelijk zijn tussen de wettelijke taak van de commissie om het college te adviseren en de informele taak om met initiatiefnemers mee te denken bij de totstandkoming van een plan. Het eerste gebeurd in openbare zitting waaruit een advies aan het college volgt. Deze zitting maakt onderdeel uit van het officiële vergunningproces. Het laatste gebeurd in niet openbare werksessies met architect en commissie. Omdat deze werksessie input zijn voor de architect en hieruit geen advies aan het college volgt, hoeven dergelijke sessies niet openbaar plaats te vinden.

In de eerste werksessies bij de nieuwe Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is veel gesproken over het monument omdat er een negatief advies van de monumentencommissie lag. In één van deze sessies heeft de architect bijvoorbeeld middels een hele studie moeten aantonen dat behoud van originele materialen niet haalbaar is. Toen bleek dat grote delen van de voorgevel in dermate slechte staat verkeren dat behoud van origineel materiaal niet mogelijk was heeft de commissie vervolgens geoordeeld dat het behouden van de voorgevel zijn waarde verliest wanneer deze grotendeels uit 'nieuwe' materialen herbouwd moet worden. In navolging hiervan is besloten dat de bescherming van de zeldzaamheidswaarde van het monument voldoende geborgd is wanneer het 'nieuwe' pand een heldere verwijzing vormt naar het 'oude' pand dat er heeft gestaan, een verwijzing naar de bijzonderheid van de het pand op die locatie. De commissie heeft vervolgens geoordeeld dat onderhavig bouwplan voor wijziging van het monument voldoende verwijst naar de bijzonderheid van de locatie. In de optiek van de commissie wordt nog steeds bescherming geboden aan de waarde van het monument. Ook is daarbij lang gesproken over de wijze waarop de oude ligging aan de Stationsstraat geaccentueerd kon worden middels onder andere beplanting in het naastgelegen park. Nadat het oorspronkelijke plan al akkoord had gekregen van de CRK maar het college heeft besloten het plan terug te trekken uit de raad hebben er nog zeker 3 werksessies plaatsgevonden om te komen tot het gewijzigde plan. Daarna hebben nog

meerdere werksessies met de CRK plaatsgevonden naar aanleiding van de bewonersavonden waaronder één waarbij ook de buurtbewoners aanwezig waren, waarbij ondermeer een hele studie door de architect is voorgelegd waaruit blijkt dat er geen inking mogelijk is in de omliggende tuinen/woningen.

### **Bouwvolume.**

In november 2012 besloot toenmalig wethouder van Rooijen om het ontwerp bestemmingsplan terug te trekken. Dit naar aanleiding van vragen van de raad op de massaliteit van het bouwplan en de kritiek van omwonenden dat zij onvoldoende gehoord waren. In het vervolg van het proces is ervoor gekozen om eerst de opmerkingen over de massaliteit van het bouwplan te bespreken. Er is voor gekozen om eerst met ontwikkelaar en CRK te bekijken wat aan de opmerkingen gedaan kon worden. Met dat resultaat is contact opgenomen met omwonenden.

Vanaf maart 2013 zijn een aantal bijeenkomsten georganiseerd met de architect en omwonenden, begeleid door de projectleiding van de gemeente. In deze bijeenkomsten is in een intensief proces het plan verder bijgesteld. Onder andere heeft dat geleid tot het schrappen van de drie grondgebonden woningen en zijn alle bezwaren omtrent privacy in het ontwerp opgelost. Met omwonenden is geconcludeerd dat maximale inzet is gepleegd en dat het ontwerp veel beter is geworden dan het eerdere plan. Feit blijft dat omwonenden liever helemaal geen ontwikkeling op de locatie zien.

Hierbij opgemerkt dat tijdens de beide periodes van ter inzage legging uitsluitend zienswijzen zijn ontvangen van de bewoners van de 5 woningen in de directe nabijheid van het project.

### **Overeenkomst gemeente en ontwikkelaar**

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan werd een intentieovereenkomst en later een anterieure overeenkomst met Projectconsult afgesloten waarin afspraken zijn vastgelegd over de rechten en plichten van de ontwikkelaar en de gemeente. Zowel in de privaatrechtelijke als in de publiekrechtelijke sfeer moet sprake zijn van een financieel haalbaar plan. Het voorliggende plan is financieel uitvoerbaar. Op basis van exploitatiegegevens van de ontwikkelaar is door de gemeente beoordeeld dat het verder terugbrengen van het woonoppervlak (bijvoorbeeld door het schrappen van een bouwlaag) een niet financieel haalbaar plan oplevert.

### **Samenvattend**

Het stedenbouwkundig kader is zorgvuldig tot stand gekomen en de werkwijze van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is transparant verlopen. De ontwikkelaar heeft een plan ontwikkeld conform de door de gemeente aangegeven randvoorwaarden.

Het communicatieproces met omwonenden heeft in en na 2013 op een intensieve en constructieve wijze plaatsgevonden en o.a. het grootste bezwaar van omwonenden: de drie grondgebonden woningen, is geheel uit het plan verdwenen. Daarnaast is binnen de financiële mogelijkheid van het project de massaliteit van het hoofdgebouw en monument teruggedrongen. Verder is er alles aan gedaan om ook visueel het project op verzoek van omwonenden aan te passen. Op deze manier is met alle verzoeken van zowel omwonenden als van de raad (2012) rekening gehouden.

Tot slot zal hieronder nog concreet worden ingaan op de vragen die op 2 oktober zijn gesteld.

### **Beantwoording vragen fractie D66 van 2 oktober 2014**

1. Waarom wordt het hoofdgebouw niet echt duidelijk gereduceerd door er (bijvoorbeeld) een verdieping af te halen?

*Antwoord:* Bij de wijziging van het plan zijn drie woningen komen te vervallen en is onder de terugliggende kap behoorlijk aan woonoppervlak ingeleverd. Hiermee is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling enorm onder druk komen te staan. Het verwijderen van een hele verdieping zou de financiële haalbaarheid van dit project onderuit halen.

Het weghalen van een hele verdieping is wel besproken in een werksessie met de CRK. Architect en commissie deelde de mening hierbij dat van het huidige ontwerp niets overblijft wanneer zomaar een laag wordt weggepoetst. Het ontwerp heeft een kloppende compositie in vorm, afmeting en plaatsing op het perceel welke niet overleefd blijft bij afvoering van een verdieping. Dit zou betekenen dat er een totaal nieuw 'kleiner' ontwerp gemaakt zou moeten worden. Op deze wijze zou nog meer vloeroppervlak verloren gaan met alle gevolg voor de financiële haalbaarheid van de gehele ontwikkeling. Dit kon ook moeilijk geëist worden van de ontwikkelaar aangezien het stedenbouwkundige kader dat de ontwikkelaar van de gemeente heeft meegekregen zowel de gebruikte maat voor de footprint voorschreef als een maximaal acceptabele hoogte van 4 lagen met kap voor het hoofdgebouw op de hoek en 3 lagen met kap voor het monument. Het plan voldoet aan deze eisen.

2. Dan hoeft ook het monument niet die extra laag te krijgen en kan het daarmee dichter bij het origineel blijven. Waarom is dit niet onderzocht?

*Antwoord:* Omdat het stedenbouwkundig programma van eisen het aantal lagen toestaat, het plan dan financieel niet uitvoerbaar zou zijn en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord heeft gegeven aan het bouwplan in zijn huidige vorm. Zie ook antwoord op vraag 1.

3. Graag toelichten of het binnen de regelgeving mogelijk is een monument te verbouwen met nieuwe stenen etc.

*Antwoord:* De terzake doende regelgeving is de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke erfgoedverordening. Op grond van artikel 15, eerste lid van de Monumentenwet 1988 is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit door de raad ingesteld om het college te adviseren over toepassing van de Monumentenwet en de erfgoedverordening.

De erfgoedverordening gemeente Overbetuwe 2011 bepaalt dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt (en adviseert aan het college) of een monument verbouwd mag worden en daarmee ook of bij de verbouwing van een monument nieuwe stenen etc. gebruikt mogen worden. Het is dus in principe mogelijk om een monument met nieuwe stenen te verbouwen. Wel brengt dit de discussie met zich mee in hoeverre het monument zijn waarde behoudt wanneer oud materiaal vervangen wordt door nieuw. In het geval van de Rijksweg heeft de commissie geoordeeld dat het gebruik van nieuw

materiaal de monumentale waarde grotendeels teniet zou doen en dat een verwijzing naar het oude pand binnen het nieuwe moderne ontwerp net zo veel waarde zou hebben als herbouw in nieuw materiaal.

4. Idem of het binnen de regelgeving wel mogelijk is het monument zo duidelijk te veranderen door een extra laag en geheel andere kap.

*Antwoord:* zie antwoord vraag 3; als een daartoe ingestelde commissie oordeelt dat het acceptabel is dan past het binnen de regelgeving.

5. Indien deze mogelijkheid er is, dan is daar een vergunning voor nodig; in dit geval een omgevingsvergunning. De aanvraag daarvoor is gedaan. Hoe en met elke motivatie wordt hierop door de gemeente gereageerd?

*Antwoord:* De aanvraag is voorgelegd aan de CRK. Met het zetten van de groene stempel heeft de CRK een positief advies afgegeven over de aanvraag. Het college volgt dit advies gezien het zorgvuldige traject dat voorafgegaan is aan dit advies.

5. Hoe verhouden de geplande parkeerfaciliteiten zich tot de bestaande gemeentelijke regels? Rekening houdend met bezoekers aan de winkels/bedrijven en parkerende bewoners van de appartementen.

*Antwoord:* In paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt onderbouwd waarom de parkeerfaciliteiten akkoord zijn. De toets aan het geldende parkeerbeleid staat hierbij uitgeschreven, zie onderstaande.

## 4.2 Parkeren

Op 18 februari 2014 heeft de gemeenteraad nieuw parkeerbeleid vastgesteld. Hierin is voor lopende initiatieven, waaronder onderhavig plan, een overgangsregeling opgenomen. Voor de woningen in het plangebied gelden de volgende normen voor parkeerplaatsen (p.p.):

- Woning goedkoop: 1,3 p.p. per woning (inclusief bezoek);
- Woning (middel)duur: 1,7 p.p. per woning (inclusief bezoek).

Er komen 4 goedkope woningen en 10 (middel)dure woningen.

Voor de commerciële ruimte wordt gerekend met de normen voor:

- Kantoren met baliefunctie: 2,5 p.p. per 100 m<sup>2</sup> bvo;
- Kantoren zonder baliefunctie: 2,0 p.p. per 100 m<sup>2</sup> bvo.

In het bestemmingsplan wordt 50% van de commerciële ruimte gebruikt als 'kantoor met baliefunctie' en 50% als 'kantoor zonder baliefunctie'. Dit komt neer op 201,5 m<sup>2</sup> per functie.

Dit leidt tot het volgende aantal benodigde parkeerplaatsen:

Wonen:

- |                   |    |   |       |
|-------------------|----|---|-------|
| • 1,3 x           | 4  | = | 5,2;  |
| • 1,7 x           | 10 | = | 17,0; |
| • Subtotaal wonen |    | = | 22,2  |

Commerciële ruimte:

- |                             |             |   |      |
|-----------------------------|-------------|---|------|
| • 2,5 x                     | (201,5/100) | = | 5,0; |
| • 2,0 x                     | (201,5/100) | = | 4,0  |
| • Subtotaal commerc. ruimte |             | = | 9,0  |

Totaal = 31,2 =(32) parkeerplaatsen nodig

Gezien de toekomstige functies is dubbelgebruik mogelijk. Uitgaande van de meest ongunstige percentages moet er gekeken worden naar de avondperiode. In de avondperiode zijn de woningen 100% in gebruik en de commerciële ruimte 5%. Dit leidt tot een benodigd aantal parkeerplaatsen van:

- $22,2 \times 100\% + 9,0 \times 5\% = 22,2 + 0,45 = 22,65 = 23$  parkeerplaatsen.

In het plan worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd (7 op het voterrein, 11 op het achterterrein en 5 binnen de hoofdbouwmassa), waarmee aan de norm wordt voldaan.

Het parkeren in het plangebied is alleen voor de bewoners en gebruikers. Dit wordt verder gereguleerd door bij de inrit vanaf de Eshofsestraat een bord te plaatsen, waarop aangegeven wordt wie gebruik mogen maken van de parkeerplaatsen. Tevens zullen op de parkeerplaatsen op het achterterrein de betreffende huisnummers worden aangebracht.