Memo

Aan	:	De leden van de gemeenteraad
Van	:	Jan van Baal
CC	:	Deelnemers politieke avond 7 oktober 2014
Ons kenmerk	:	14int03298
Datum	:	7 oktober 2014
Betreft	:	Beantwoording vragen Fractie GBO Rijksweg zuid 1-3-5

Geachte collegae,

Door de fractie van GBO zijn technische vragen gesteld naar aanleiding van de voorbereidende vergadering bestemmingsplan Rijksweg Zuid 1-3-5 van 7 oktober. De vragen zijn op 6 oktober bij mij ingediend. Ter voorbereiding van het agendastuk heb ik gemeend er goed aan te doen om u de antwoorden voor de vergadering van vanavond toe te sturen.

Vragen

1. Stedenbouwkundige opzet

In de toelichting van het bestemmingsplan staat nauwelijks een ruimtelijke onderbouwing waarom deze massa op deze locatie een ruimtelijk aanvaardbare situatie zal zijn.

Vraag GBO: Ligt er een schriftelijk advies van een stedenbouwkundige (intern dan wel extern) ten grondslag aan het ontwerp dat de massa, die ook in eerste instantie veel weerstand opriep bij de raad verantwoord is op deze locatie.

Antwoord

In 2008 heeft de gemeente aan stedenbouwkundig bureau Pouderoyen opdracht verleend 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 daarin een helder programma van eisen waarin concrete maten worden genoemd voor bebouwing ter plaatse. Zowel de oppervlaktemaat als de hoogte in bouwlagen zoals gebruikt in het voorliggende bouwplan zijn terug te vinden in het programma van eisen. Het programma van eisen is geschreven voor de situatie met en zonder behoud van het monument omdat deze

afweging voorbehouden is aan de daar toe ingestelde commissie. Op 22 december 2009 is het programma van eisen vastgesteld door het college.

Het vastgestelde programma van eisen is hiermee het kader geworden op basis waarvan de initiatiefnemer het plan verder heeft uitgewerkt en waaraan de CRK heeft getoetst..

2. Ondergeschikte bouwdelen.

Zichtbaar is gemaakt in de reactie op de zienswijze dat men op het punt van privacy de aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft aangepast. Echter in het plan staat in artikel 5.2.6 aangegeven dat het bouwvlak overschreden mag worden door overhangende bouwdelen, zoals balkons mits het onderdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 meter. Om de privacy van de omwonende in de toekomst te kunnen waarborgen zou dit artikel aangepast moeten worden waardoor ook bij een mogelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning nadat het plan onherroepelijk is geworden deze balkons mogelijk maakt.

Vraag GBO: Is het college bereid het plan hierop aan te passen?

Antwoord

Het aangehaalde artikel betreft een standaard bepaling, welke in alle bestemmingsplannen terugkomt. Het artikel is noodzakelijk voor verlening van voorliggende omgevingsvergunning omdat het dakoverstek anders niet vergunbaar is. Wanneer huidig bouwpan gerealiseerd is, is het geen realistische mogelijkheid dat extra balkons aangevraagd worden. De huidige constructieve opzet van het pand laat geen balkons toe aan de betreffende gevel. De financiële middelen die nodig zijn om dit dan toch technisch mogelijk te maken staan in geen verhouding tot de meerwaarde van een balkon. Alle appartementen beschikken in de huidige opzet al over buitenruimte. Om een balkon constructief mogelijk te maken zal het ondersteund moeten worden vanaf de grond. Deze grond zal niet direct in eigendom van de bewoner van betreffend appartement zijn. Bovendien is deze grond in gebruik als parkeerplaats en oprit. Belangrijker nog, als het balkon verbonden is met de grond valt het niet langer onder de noemer overhangend bouwdeel en gaat de betreffende bepaling niet op. Het college ziet geen noodzaak om de bepaling uit het bestemmingsplan te halen.

3. Monumentale boom

In het verleden is er gesproken over een monumentale boom die op het terrein aanwezig zal zijn. Hier is niks over terug te vinden in de toelichting van het plan of op de kaart. Indien dit het geval is waarom is hier niks over opgenomen in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan, ondanks dat deze buiten de plankaart valt? Ondanks dat het geen onderdeel is van het bestemmingsplan zouden we graag nader geïnformeerd willen worden over welke maatregelen er tijdens de bouw genomen zullen gaan worden om deze boom te beschermen. De kroon van de boom

lijkt gelet op Google Maps groter te zijn dan op situatie tekening aangegeven kroon van de boom.

Vraag GBO: Klopt het dat de boom aan de rechtervoorzijde van het monumentale pand een bescherming heeft?

Antwoord

De gemeente Overbetuwe kent enkel kapvergunningvrije bomen en kapvergunningsplichtige bomen (stam > 30 cm). De Paardenkastanje aan de zuidzijde van het plangebied is een kapvergunningsplichtige boom. In 2009 heeft het college ingestemd met het Programma van Eisen voor de betreffende locatie. In het Programma van Eisen staan ook eisen ten behoeve van het behoud van o.a. deze Paardenkastanje:

- Geen graafwerkzaamheden binnen de kroonprojectie van de te behouden bomen.
- Afstand van bebouwing tot hart te behouden boom is minimaal 1,5 maal de straal van de boomkroon.
- Tijdens de bouw worden de bomen beschermd door rondom de kroonprojectie een hekwerk te plaatsen.
- Geen grondwateronttrekking.
- Geen ophoging van grond bij bomen.
- Bij bomen die nu in gazon of beplanting staan geen verharding aanbrengen binnen de kroonprojectie. Verharding zorgt voor verdichting en beperkt de toetreding van water.

De boom staat op grond die in eigendom van de gemeente is en blijft. Om materialen of voertuigen/werktuigen op openbare grond te plaatsen in op grond van artikel 2.10a van de APV een vergunning nodig (oneigenlijk gebruik openbare ruimte). In deze vergunning zullen voorschriften worden opgenomen ter bescherming van de boom.

4. **Parkeren.**

a. In de regels wordt in artikel 5.4.1 is bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn op eigen terrein. Er wordt verwezen naar bijlage 2 van het bestemmingsplan. Hierin zijn de parkeernormen zoals vastgesteld door de raad in 2014 opgenomen.
   Het vast leggen van een harde norm in het bestemmingsplan is naar ons inzien niet handig. Bij een wijziging van de parkeernorm die voortkomt uit voortschrijdend inzicht of nieuwe parkeercijfers van het CROW kunnen deze niet worden doorgevoerd in het plan.

   Wij zouden hier liever zien staan dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd zullen gaan worden. Door gebruik te maken van het criterium ‘voldoende’ sluit het bestemmingsplan aan bij hoe het parkeren nu in de bouwverordening is geregeld.

Vraag GBO: Is het college bereid de parkeervoorziening in het plan hierop aan te passen?

Antwoord

In mijn ogen ontstaat hiermee een niet wenselijke situatie. De eindsituatie, het aantal parkeerplaatsen en de locatie van die parkeerplaatsen moet vooraf voldoen aan de norm en moeten verkeerskundig getoetst zijn. Een en ander wordt ook in de omgevingsvergunning geregeld. In verband met rechtszekerheid van onder andere omwonenden moeten deze onderdelen duidelijk zijn en kan geen “open einde” worden opgenomen of een realisatieplicht indien toekomstige parkeernormen worden aangepast.

b. Het is onduidelijk waar de norm als bijlage 2 toegevoegd bij de regels uit is gehaald, aan de zijkant staat een stuk tekst maar deze is op de scan niet leesbaar. De norm waar in het bestemmingsplan naar verwezen wordt is niet de vast gestelde parkeernorm van de gemeente Overbetuwe van 18 februari 2014. In artikel 3.5 van het vastgestelde beleid staat een overgangsregeling benoemd. Het is niet duidelijk op welke wijze er gebruik gemaakt is bij dit plan van deze overgangsregeling en welke documenten hier aan ten grondslag liggen.

Antwoord

Bijlage 2 is een uitsnede van de CROW-kencijfers. Omdat al in 2009 afspraken zijn gemaakt inzake parkeren (Programma van Eisen) is de overgangsbepaling uit het parkeernota 2014 van toepassing. In paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is dit ook aangegeven en wordt ingegaan hoe tot het aantal van 23 parkeerplaatsen gekomen is.

c. In bijlage 2 van de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn aanwezigheidspercentages opgenomen. Deze aanwezigheidspercentages komen niet overeen met de aanwezigheidspercentages opgenomen in de vastgestelde parkeernorm in bijlage 2, bladzijde 25.

Antwoord

Zoals onder b is aangegeven is de overgangsbepaling uit de parkeernota 2014 van toepassing. De aanwezigheidspercentages uit bijlage 2 zijn inderdaad niet identiek aan die uit de nieuwe parkeernota.

d. In het bestemmingsplan bij de toelichting op bladzijde 16 wordt er gesproken over de meest ongunstige percentage in de avondperiode. Gelet op bladzijde 25 van de vastgestelde parkeernorm van de gemeente Overbetuwe zal de meest ongunstige periode de ochtend en de middag zijn. Tevens kijkend naar bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan staat is in tabel 5 ook zichtbaar dat de meest ongunstige periode is op een werkdag overdag en in de middag. De meest gunstige periode is de avond!

Antwoord

Op basis van de aanwezigheidspercentages uit bijlage 2 is de avond wel degelijk de meest ongunstige periode. Als van de middag zou worden uitgegaan is de berekening als volgt: 22,2 x 60% + 9,0 x 100% = 13,3 + 9 = 22,32 parkeerplaatsen.

5. Ontsluiting

Bij het vorige bestemmingsplan welke ter goedkeuring voorgelegd werd aan de raad is er gesproken over verwachte problematiek rondom de ontsluiting van het pand. De raad heeft toen aangegeven dat hier iets mee gedaan dient te worden. Gelet op de tekening lijkt de situatie ongewijzigd. Graag zouden wij nader worden geïnformeerd hoe hier mee omgegaan is.

Antwoord

Omdat de drie grondgebonden woningen zijn komen te vervallen zijn er minder vervoersbewegingen nodig en is de situatie verbeterd in vergelijking met het vorige plan.
De situatie is beoordeeld op verkeersveiligheid. Gezien het beperkt aantal parkeerplaatsen op het achterterrein (16) , het feit dat deze enkel bedoeld zijn voor bewoners en gebruikers van het pand en dat dit ter plaatse kenbaar wordt gemaakt, zien wij geen reden voor aanvullende maatregelen.

Behoud monumentale waarden

Bij het antwoord op vraag 5 van meneer van der Heijden, onder het eerste staat aangegeven dat het pand niet van de gemeentelijke monumentenlijst zal komen te vervallen. Het nieuwe pand zal slechts verwijzen naar het oorspronkelijke pand. Opvallend is dat op de plankaart en in de regels geen dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorisch karakteristiek' staat opgenomen. Hierin kunnen bepalingen worden opgenomen om veranderingen en of wijzigingen tegen te gaan.

Antwoord:

Bescherming van monumenten is in Overbetuwe geborgd middels de erfgoedverordening en plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst. Hierdoor is het niet mogelijk om zonder omgevingsvergunning een monument te wijzigen. Het beoordelingskader voor deze vergunning wordt gevormd door de CRK.

6. Wijzigen van een monumentaal pand

Bij het antwoord op vraag 5 van de heer H. van der Heijden, onder het tweede staat aangegeven dat er geen advies behoeft te komen en dat de stempel van de CRK met een positief advies afdoende zal zijn. Hier wordt wel heel makkelijk over een naar ons inzien grote drempel gestapt. Door de raad heeft in een eerder stadium aangegeven dat een van de randvoorwaarden is dat een gedeelte van het monument behouden dient te blijven. Graag zouden wij een nadere toelichting van de CRK zien waarom een dergelijk stedenbouwkundig plan waarbij het monument zal worden gesloopt en gedeeltelijk zal worden herbouwd verantwoord zal zijn.

Antwoord

De CRK gaat over de architectuur van het project en de toelaatbaarheid van de wijziging van het monument maar niet over het stedenbouwkundig programma van eisen voor de locatie.

In een eerdere memo aan de raad heb ik u het langdurige en zorgvuldige traject om tot goedkeuring van de CRK te komen al uiteengezet. Ter verduidelijking doe ik dat nogmaals. 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.

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.

7. Sloopvergunning monument

Is er al een sloopvergunning voor het slopen van het monument aangevraagd. Bij de sloopaanvraag zal ook een geschreven advies moeten komen wat het slopen van het pand verantwoord. Is dit advies er al?

Antwoord

Ja. Bij de voorliggende aanvraag is ook het onderdeel 'slopen' aangevraagd. Het bestaande positieve advies van de CRK heeft dus betrekking op sloop en wijziging van het monument.

8. Geluid en fijn stof

Er is een hogere grenswaarden aangevraagd en toegekend. Tevens is er uit het onderzoek naar fijn stof gebleken dat er verhoogde waarden waren, wel binnen de wettelijke norm voor het toenemen van de norm. Gelet op deze twee feiten en kijkend naar de geveltekening van het appartementencomplex is de vraag of het voor een burger een fijne en veilige omgeving is om op het balkon te zitten. Er is behoorlijk wat verkeersgeluid en ondanks dat je dit niet waarneemt zit je een hoop fijn stof in te ademen. De vraag is of dit wel een juiste locatie is om een dergelijk gebouw te realiseren gelet op deze twee punten. Moet je dit willen als gemeente?

Antwoord

De waarden van zowel het geluid als fijnstof blijven binnen de wettelijke normen. Wij zien dan ook geen reden om een dergelijk gebouw niet op deze locatie te realiseren.

Met vriendelijke groeten,

Jan van Baal