

Geachte raadsleden,

Het college heeft aangegeven dat het een omgevingsvergunning wil verlenen voor de bouw van een appartementengebouw en een horecagelegenheid aan het Stationsplein 13 te Zevenaar.

De begane grond is geheel voorzien voor horeca (ruim 200 m² excl. buitenterras).

Namens een aantal omwonenden heb ik een zienswijze naar voren gebracht over dit voorplan. Daarbij is aangegeven dat omwonenden een herontwikkeling van de betrokken gronden toejuichen, maar dat het voorliggende bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen

Bij besluit van 21 februari 2018 heeft uw raad categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen nodig is¹. Volgens dit besluit is binnen de bebouwde kom een verklaring van geen bedenkingen nodig, onder meer wanneer het gaat om horeca in een woongebied. Niet ter discussie staat dat de aan het Stationsplein 13 voorziene horeca in een woongebied ligt.

De gemeenteraad moet de verklaring van geen bedenkingen weigeren, als het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ik zal hier toelichten waarom het voorliggende bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1. Horecabeleid

Volgens het gemeentelijke horecabeleid (Centrumvisie Zevenaar 2015-2025) kiest de gemeente voor clustering van avond- en nachthoreca rondom de Weverstraat en de Markt om overlast te voorkomen.

Het hier voorliggende bouwplan voorziet in "daghoreca, met achtergrondmuziek en openingstijden tot maximaal 23.00 uur in de avond"². Gezien deze openingstijden wordt het horecabedrijf ten onrechte aangemerkt als daghorecabedrijf. De omstandigheid dat het horecabedrijf volgens de voorschriften bij de ontwerpvergunning van 06.00 tot 22.00 uur geopend mag zijn, doet niet af aan de conclusie dat hier sprake is van een avond- en nachthorecabedrijf, zoals bedoeld in de Centrumvisie Zevenaar 2015-2025.

¹ Gemeenteblad 6 maart 2018, nr. 46264 (Algemene verklaring van geen bedenkingen).

² Ruimtelijke onderbouwing december 2018, p. 9.

Stationsplein 13 ligt op ruime afstand (400 meter) van de Weverstraat en de Markt en buiten het in de Centrumvisie aangegeven centrumgebied. Het hier toestaan van een avond- en nachthorecabedrijf met buitenterras is daarmee in strijd met het gemeentelijke horecabeleid.

Realisering van het voorliggende bouwplan zal het karakter van de woonwijk en het woon- en leefklimaat van omwonenden onaanvaardbaar aantasten (van rustige woonwijk naar gemengd gebied). Daarbij is van belang dat Stationsplein 13 in een woongebied ligt waar nergens zelfstandige horeca is toegestaan, en de afstand tussen de horecagelegenheid en de dichtstbijzijnde woning ongeveer 5 meter zal bedragen.

2. Parkeerbeleid horeca

Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid zijn er in dit geval op eigen terrein minimaal 9 parkeerplaatsen nodig voor de woningen en daarnaast minimaal 10 tot 20 parkeerplaatsen voor de horecagelegenheid³.

Het bouwplan voorziet voor de horecagelegenheid niet in parkeerplaatsen en is daarmee in strijd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Ten onrechte wordt ervan uitgegaan dat kan worden afgeweken van de parkeereis, omdat *“de horeca vooral is gericht op mensen die met het openbaar vervoer reizen”* en omdat *“bij een eventuele overloop in het openbaar gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn”*⁴. De bouwaanvraag voorziet niet in een stationsrestaurant, zodat niet aannemelijk is dat het horecabedrijf alleen forensen zal trekken. In de directe omgeving is bovendien sprake van een parkeertekort, zodat realisering van het bouwplan zal leiden tot onaanvaardbare parkeer- en verkeersoverlast.

CONCLUSIE

Gelet hierop en gezien de massaliteit van het bouwplan verzoek ik u de gevraagde verklaring van geen bedenkingen te weigeren wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening en aan te dringen op aanpassing van het bouwplan.

mr. T. Brouwer,
gemachtigde

³ Afhankelijk of wordt uitgegaan van de categorie “café/bar/cafetaria” of “restaurant”.

⁴ Zie de pagina's 6 en 7 van de ruimtelijke onderbouwing.

AANTEKENEN

Burgemeester en wethouders van Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Ons kenmerk : 2018/0010/TBRO
Doorkiesnummer :
E-mail :
Datum : 19 juli 2018
Bijlagen : 1

Betreft : Ontwerp omgevingsvergunning Stationsplein 13: zienswijze

Geacht college,

Namens cliënten, de heer R. Ista, wonend aan de Van Munsterstraat 21 te Zevenaar, de heer A. Hoefakker, wonend aan de Van Gimbornstraat 4 te Zevenaar, en de heer J.J.M. Dercksen, wonend aan de Stationsstraat 6 te Zevenaar, dien ik hierbij een zienswijze in over uw voornemen om in afwijking van het bestemmingsplan een projectomgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een appartementengebouw en een horecagelegenheid op het perceel Stationsplein 13 te Zevenaar. Als **bijlage** is een volmacht bijgevoegd, waaruit blijkt dat ik bevoegd ben namens cliënten op te treden.

Volgens de bekendmaking kan iedereen gedurende de inzagetermijn (van 21 juni 2018 tot 2 augustus 2018) zienswijzen kenbaar maken. Voorliggende zienswijze richt zich zowel tegen de activiteit bouwen van een bouwwerk als tegen de activiteit handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening.

Inleiding

Cliënten zijn eigenaren van de woningen met bijbehorende gronden en opstallen aan de Van Munsterstraat 21, de Van Gimbornstraat 4, respectievelijk de Stationsstraat 6 te Zevenaar. Deze woningen liggen in de directe nabijheid van het perceel Stationsplein 13 te Zevenaar, zodat cliënten als direct belanghebbenden kunnen worden aangemerkt.

Volgens de ruimtelijke onderbouwing voorziet het bouwplan in de realisering van een gebouw in drie lagen met zes kleine huurappartementen, een daghorecabedrijf (openingstijden

Rechtsom juristen

Bezoekadres
Marconiweg 2
4131 PD Vianen

Postadres
Postbus 255
6500 AG Nijmegen

e info@rechtsomjuristen.nl
w rechtsomjuristen.nl
kvk 65710142

iban NL96 RABO
bank 0310905346
btw 856227596B01

tot 23.00 uur) en een terras aan de buitenzijde. Het terras wordt noodzakelijk geacht om de leefbaarheid op het plein te vergroten en het plan financieel haalbaar te krijgen.

Cliënten kunnen zich niet met dit bouwplan verenigen en wensen dan ook van de gelegenheid gebruik te maken een zienswijze in te dienen. Cliënten juichen de herontwikkeling van het perceel toe, maar zijn van mening dat hun belangen bij behoud van een goed woon- en leefklimaat onvoldoende bij de afweging zijn betrokken.

1. Procedureel

Vaststaat dat er sprake is van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht vereist in dat geval een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Uit de stukken blijkt niet dat een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven. Evenmin is gebleken dat het project valt binnen categorieën gevallen die de gemeenteraad heeft aangewezen waarin een verklaring niet is vereist.

Gelet hierop kleeft er een formeel gebrek aan de besluitvorming, op grond waarvan niet tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

2. Horeca

Avond- en nachthoreca

Volgens de aanvraag is voorzien in een horecabedrijf met een brutovloeroppervlak van ruim 200 m². Blijkens de voorschriften bij de ontwerpvergunning mag het voorziene horecabedrijf van 06.00 uur tot 22.00 uur geopend zijn. Gezien deze openingstijden wordt het bedrijf ten onrechte aangemerkt als daghorecabedrijf en moet het bedrijf mede worden aangemerkt als avond- en nachthorecabedrijf.

Volgens de Centrumvisie Zevenaar 2015-2025 kiest de gemeente voor clustering van avond- en nachthoreca rondom de Weverstraat en de Markt. Om overlast te voorkomen is de Markt – aldus de centrumvisie – het concentratiegebied van dag- en avondhoreca.

Vaststaat dat het projectgebied op ruime afstand van de Weverstraat en de Markt ligt. Gelet hierop kan niet worden geconcludeerd dat realisering van het voorliggende bouwplan past binnen het gemeentelijke horecabeleid.

Volgens de gemeentelijke structuurvisie zal voor de lange termijn worden onderzocht of in het zuidelijke deel van het huidige stationsgebied mogelijkheden zijn voor ontwikkeling van meer intensieve functies.

Het betrokken perceel ligt niet in het zuidelijke deel van het huidige stationsgebied, zodat in de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte ervan wordt uitgegaan dat de horecafunctie passend is binnen het stationsgebied. Cliënten zijn van mening dat het bouwplan ook in zoverre in strijd is met het gemeentelijke beleid.

Rustige woonwijk

Op pagina 11 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ten onrechte ervan uitgegaan dat de directe omgeving van het projectgebied is te typeren als gemengd woon-/centrumgebied.

Het betrokken perceel ligt in een woonwijk waar nergens zelfstandige horeca is toegestaan. Bovendien ligt het projectgebied ruim buiten het centrumgebied zoals aangegeven in de Centrumvisie Zevenaar 2015-2025, zodat de woonwijk moet worden aangemerkt als rustige woonwijk. Niet onderbouwd is bovendien waarom een buitenterras nodig is voor vergroting van de leefbaarheid op het plein. Het park is recentelijk vernieuwd en opnieuw ingericht. Ten onrechte wordt er dan ook vanuit gegaan dat het vergunnen van horeca hier een logische keuze is. Realisering van het voorliggende bouwplan zal leiden tot een aanzienlijke wijziging van het karakter van het gebied (van rustige woonwijk naar gemengd gebied), tot een onaantoonbare aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten en tot een aanzienlijke waardedaling van de woningen van cliënten. De waarde van de woning is immers in grote mate afhankelijk van het karakter en de kwaliteit van de directe omgeving.

Geur- en geluidhinder

Volgens paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing vormt het aspect geur geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan, omdat zal worden voldaan aan de nieuwste eisen van afvoer van kookgassen.

Cliënten stellen vast dat deze stelling nergens met stukken is onderbouwd. Ook voor het overige staat niet vast dat geurhinder tot een aanvaardbaar niveau kan worden beperkt. In de ruimtelijke onderbouwing is bovendien niet ingegaan op eventuele geluidhinder vanwege achtergrondmuziek en vanwege stemgeluid van bezoekers en personeel op het terras. Daarbij kan in aanmerking worden genomen dat de afstand tussen het voorziene horecabedrijf en de dichtstbijzijnde woning niet – aldus pagina 11 van de ruimtelijke onderbouwing – meer dan 10 meter is, maar ongeveer 5 meter. Gelet hierop staat evenmin vast dat geluidhinder tot een aanvaardbaar niveau kan worden beperkt.

3. Bouwhoogte en bebouwingspercentage

Blijkens het thans geldende bestemmingsplan "Centrum Zevenaar" geldt voor het grootste gedeelte van het bouwvlak een maximum bouwhoogte van 4 meter. Omliggende bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 4 respectievelijk 6 meter. Alleen de woning aan de overzijde van "de grote ruimte van het stationsplein" (Stationsplein 14) heeft een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter.

Volgens het bouwplan is een maximale goothoogte voorzien van 10 meter. Cliënten zijn van mening dat deze bouwhoogte wezenlijk afwijkt van de bouwhoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving. Daarbij zal een aanzienlijk deel van het projectgebied tot 10 meter hoog worden bebouwd, waardoor het bouwplan niet alleen qua bouwhoogte maar ook qua massaliteit (bebouwingspercentage) niet past in zijn omgeving.

Volgens pagina 6 van de ruimtelijke onderbouwing kan de locatie worden gezien als een scharnierpunt, een belangrijk visueel element in het totaal van de grote ruimte van het stationsplein. Het gebouw zal invulling geven aan het te realiseren visuele ijkpunt aan het Stationsplein.

Cliënten stellen vast dat niet is onderbouwd waarom de locatie kan worden gezien als een scharnierpunt, een belangrijk visueel element in het totaal van de grote ruimte van het stationsplein. Uit niets blijkt dat in het projectgebied behoefte is aan beeldbepalende bebouwing.

of aan een visueel ijkpunt, zodat hieraan vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen zwaarwegend belang toekomt. Daarbij kan in aanmerking worden genomen dat de Van Gimbornstraat geen entree richting het centrum van Zevenaar vormt (de route richting het centrum loopt over de Kerkstraat), zodat een visueel ijkpunt hier ook geen functie heeft.

Gelet op het vorenstaande bestaat in dit geval en bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid geen grond om dusdanig af te wijken van de bestaande bebouwing in de omgeving.

4. Privacy en schaduwwerking

De woningen van cliënten liggen op korte afstand van het projectgebied. Gezien deze korte afstand en gelet op de toegelaten hoogte van de voorziene bebouwing zal realisering van het bouwplan leiden tot een aanzienlijke inbreuk op de privacy van cliënten, alsmede tot een groot verlies aan bezonning en lichtinval. Vanuit de voorziene bebouwing zal directe inkijk ontstaan op de tuinen en woonkamers van cliënten. Niet gebleken is dat bij de beoordeling van het bouwplan rekening is gehouden met deze effecten voor het woon- en leefklimaat van cliënten. Zo bevat de ruimtelijke onderbouwing geen bezonningsonderzoek.

5. Parkeer- en verkeersoverlast

Volgens pagina 6 van de ruimtelijke onderbouwing zullen op eigen terrein tien parkeerplaatsen worden aangelegd. Volgens pagina 7 van dezelfde ruimtelijke onderbouwing kan evenwel worden volstaan met de beoogde acht parkeerplaatsen die worden gerealiseerd. Op de situatietekening zijn ook minder dan tien parkeerplaatsen aangegeven.

Cliënten leiden uit het vorenstaande af dat op eigen terrein niet meer dan acht parkeervoorzieningen zullen worden gerealiseerd.

Woningen

Volgens pagina 6 van de ruimtelijke onderbouwing schrijft de gemeente als parkeernorm 1,4 parkeervoorzieningen per woning voor. Derhalve zijn – aldus nog steeds de ruimtelijke onderbouwing - acht parkeerplaatsen beschikbaar voor woningen.

Voor cliënten is niet duidelijk waarop de parkeernorm van 1,4 parkeervoorzieningen per woning is gebaseerd en of deze parkeernorm ook in het projectgebied en voor de voorziene middeldure woningen van toepassing is.

Horecabedrijf

Volgens pagina 7 van de ruimtelijke onderbouwing kan voor het horecabedrijf worden afgevoerd van de CROW-normen, omdat de horeca vooral is gericht op mensen die met het openbaar vervoer reizen. Hierdoor kan worden volstaan met de beoogde acht parkeerplaatsen die worden gerealiseerd.

Voor cliënten is niet duidelijk welke parkeernorm geldt voor het voorziene horecabedrijf. Uit de ruimtelijke onderbouwing lijkt te moeten worden afgeleid dat voor bezoekers en personeel van het voorziene horecabedrijf een parkeernorm van 0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo geldt. Cliënten wijzen erop dat de bouwaanvraag niet ziet op een stationsrestaurant, zodat reeds daarom niet aannemelijk, laat staan geborgd is dat het voorziene horecabedrijf vooral

gericht zal zijn op mensen die met het openbaar vervoer reizen. Dit betekent dat een afwijking van de CROW-normen hier niet is gerechtvaardigd.

Bovendien wordt in de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte ervan uitgegaan dat bij een eventuele overloop voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig zijn. Cliënten wijzen erop dat in de Stationsstraat en de Van Munsterstraat een parkeerverbod geldt, zodat hier niet kan worden geparkeerd. In verband met het busstation kan op het stationsplein evenmin worden geparkeerd (behoudens een korte stop in de kiss & ride zones). In de Van Gimbornstraat is de parkeerdruk reeds zeer hoog, omdat hier wordt geparkeerd door mensen die met het openbaar vervoer reizen en door mensen die werkzaam zijn in het centrum van Zevenaar (onder meer door ambtenaren die werkzaam zijn op het gemeentehuis). In dit verband wijzen cliënten erop dat de gronden ter plaatse van het parkeerterrein aan de Van Gimbornstraat in het bestemmingsplan "Centrum Zevenaar" zijn aangewezen voor "Kantoor". Dit betekent dat niet zonder meer ervan kan worden uitgegaan dat deze parkeervoorzieningen duurzaam beschikbaar zullen blijven.

Gelet op het vorenstaande moet worden geconcludeerd dat in dit geval te weinig parkeerplaatsen op eigen terrein (kunnen) worden gerealiseerd en dat in de directe omgeving reeds sprake is van een parkeertekort. Realisering van het bouwplan zal dan ook leiden tot onaantoonbare parkeer- en verkeersoverlast.

Volgens pagina 67 van de gemeentelijke structuurvisie zijn ruimte voor parkeren, profielversmalling, spelen en groen aandachtspunten in de woonwijken rondom het centrum. Cliënten zijn van mening dat het afwentelen van de hier noodzakelijke parkeervoorzieningen op de openbare ruimte in strijd is met het gemeentelijke beleid, zoals opgenomen in de structuurvisie.

Conclusie

Het geheel overziende zijn cliënten van mening dat het bouwplan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Cliënten verzoeken u dan ook af te zien van het voorliggende bouwplan.

Hooftachtend,

Mr. T. Brouwer,
gemachtigde