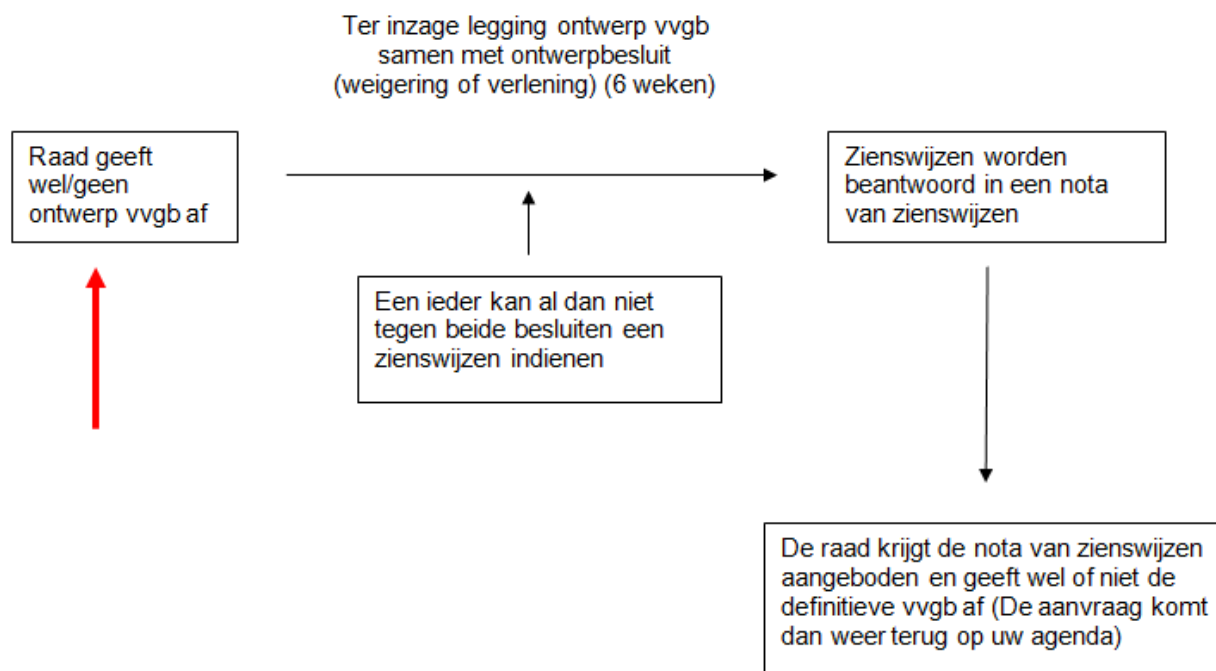


Vragen Commissie Ruimte d.d. 13 februari 2019

Inzake: Verklaring van geen bedenkingen Stationsplein13

Tijdens de behandeling van het voorstel voor Stationsplein 13 op 13 februari 2019 zijn door de Commissie Ruimte technische vragen gesteld. De vragen zijn gesteld in het kader van de gelegenheid tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Deze is nodig om het ontwerpbesluit voor de vergunning in procedure te brengen en om op die manier een ieder de mogelijkheid te geven een zienswijze in te dienen. Uw gemeenteraad wordt in de behandeling hiervan betrokken.



Hierna volgen de vragen en daarna volgt de reactie.

De vragen zijn

- 1. Over hoeveel appartementen en kamers gaat de aanvraag?**
- 2. Hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd?**
- 3. Welke bouwhoogten kent het appartementengebouw?**
- 4. Hoe is het pand ten opzichte van omliggende percelen gesitueerd?**
- 5. Waarom kan daghoreca hier in verband met de Centrumvisie worden toegestaan?**
- 6. Hoe is de omgang met afval georganiseerd?**

Ad. 1

Er worden 6 appartementen gerealiseerd. In het raadsvoorstel is per abuis opgenomen dat het om 5 éénkamerappartementen en 1 tweekamerappartement gaat. De overlegde tekeningen zijn echter bepalend en hierop staan vijf driekamerappartementen en één tweekamerappartement als gevraagde ontwikkeling. Daarbij wordt voor de begane grond 201 m2 horeca aangevraagd.

Ad. 2

Voor de zes appartementen en de horeca worden 9 parkeerplekken op het eigen terrein gerealiseerd. Hieraan ligt de volgende overweging ten grondslag:

Aan de aanliggende Van Grimbornstraat kan in het openbaar gebied gratis worden geparkeerd. Voor de omliggende wegen moet worden betaald voor parkeren. Hierop zijn doordeweeks overdag op korte loopafstand parkeerplaatsen vrij.

De parkeerdruk rondom het Stationsplein is doordeweeks overdag vanaf 07:30 uur tot 17:30 uur het grootst. De gevraagde horeca is overdag gericht op het bedienen van reizigers die gebruik maken van het openbaar vervoer en die met auto, bus, fiets, te voet aankomen en vertrekken van het tegenoverliggende halteplaatsen voor bus en trein.

Voor het projectgebied is het 'Ontwerpbestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar' in procedure. Hierin zijn per gebied en gebruiksvorm parkeernormen opgenomen.

De bestaand geregelde planologische situatie op Stationsplein 13 is 'Maatschappelijk'. Hieronder vallen kinderopvang, onderwijs, woonzorg-gezondheidszorgfuncties. Het bouwvlak meet 465 m2. 85 m2 hiervan mag tot een hoogte van 9 meter worden gebouwd. Van de overige 380 m2 mag 304 m2 (80%) worden bebouwd tot een hoogte van 4 meter. Dit levert een oppervlakte van $85 \times 3 + 304 \times 1 = 559$ m2. Deze genereert op dit moment in het openbaar gebied (het hele perceel mag worden bebouwd) afgaande op de normen uit het ontwerp Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar een parkeervraag van 2,05 parkeerplaats per toegestane artsbehandelkamer en 6 hele parkeerplekken voor bijvoorbeeld een buitenschoolse opvang. De geregelde parkeervraag ligt hiermee in ieder geval op 8 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Voor de te realiseren huur etagewoningen uit het middensegment geldt de norm van 1,1 parkeerplaats per woning. Dit levert voor de te realiseren 6 appartementen een vraag naar $6,6 = 7$ hele parkeerplaatsen op.

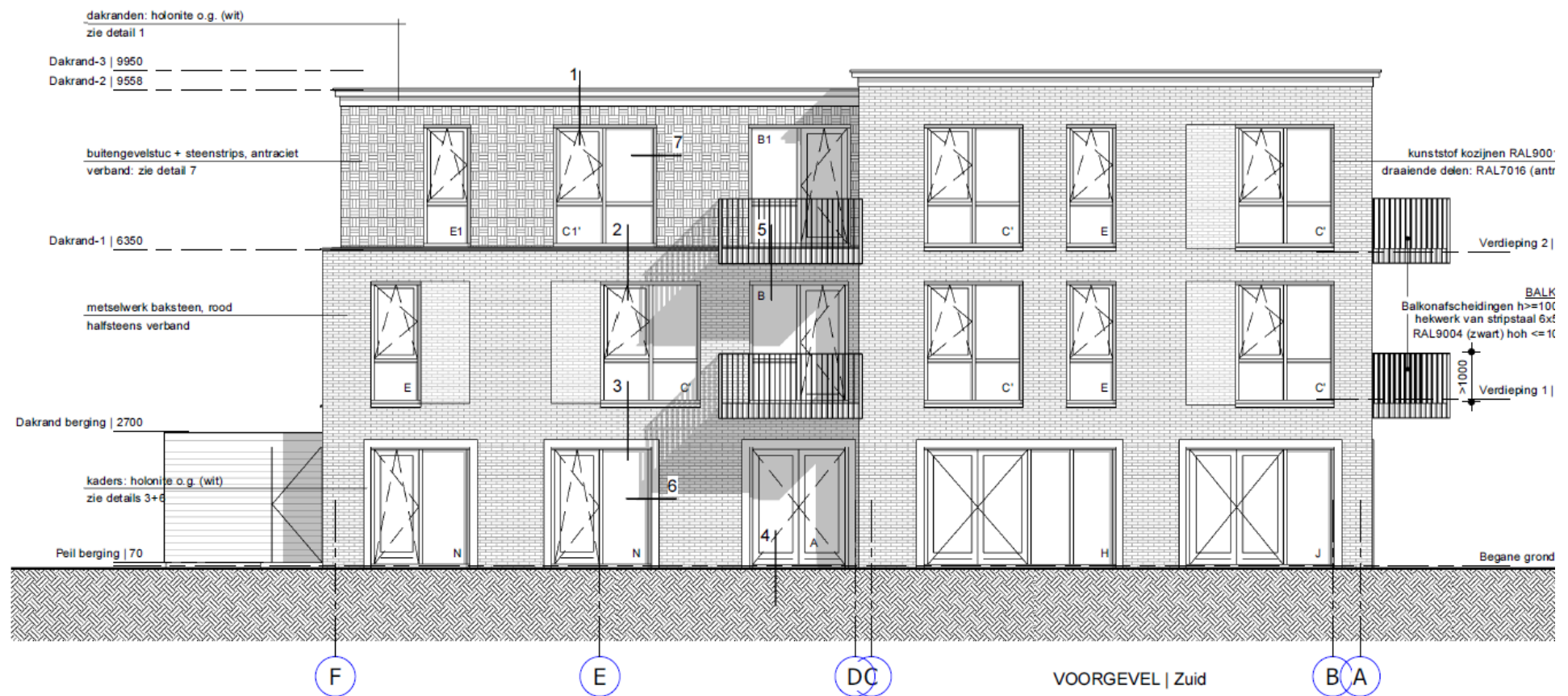
De te realiseren 200 m² daghoreca is niet als categorie benoemd in het 'Ontwerp Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar'. Voor bijvoorbeeld cafetaria is de norm 5 parkeerplaatsen op 100 m². Uitgaande van 200 m² zou bij de aanvraag voor daghoreca in 10 parkeerplekken op het eigen terrein moeten zijn voorzien. Als gesteld regelt de bestaande situatie een parkeervraag tot in ieder geval 8 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Voor de daghoreca wordt in verband met doelgroep en ligging met het toevoegen van 2 parkeerplekken daarom in voldoende mate aan de parkeerbehoefte voorzien.

Nota bene

Burgemeester en wethouders kunnen, na de fase van zienswijze, zo nodig in de vergunning eisen stellen ten aanzien van het gebruik van de parkeervoorzieningen. Een voorbeeld hiervan is dat personeel gebruik maakt van de parkeervoorziening aan de Masiusgarage.

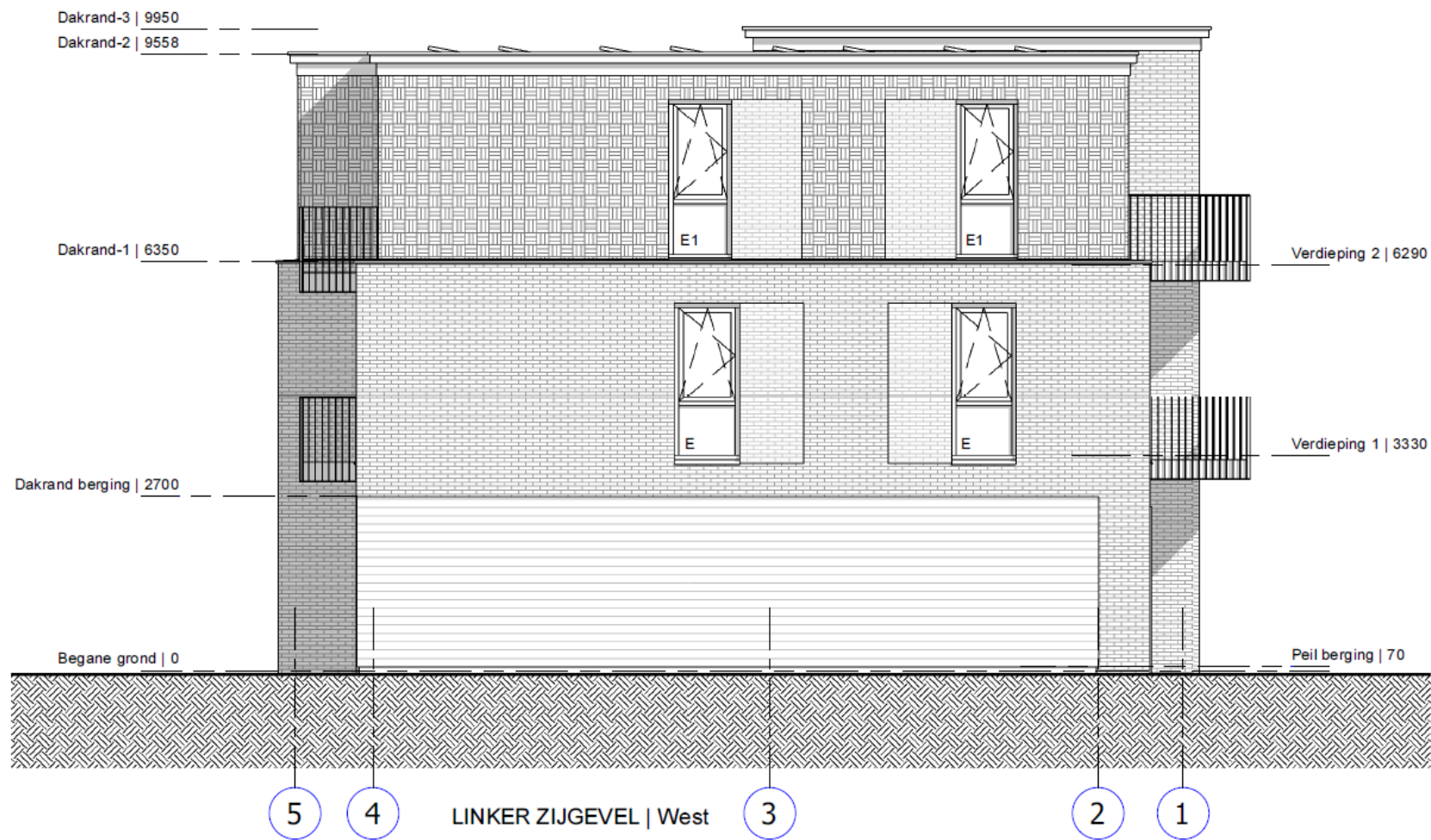
Ad. 3

De hoogste bouwhoogte van het appartement is 9,95 meter. Dit is ter hoogte van de rechter hoek. Aan de linkerkant is de bouwhoogte 9,558 meter. Hierna zijn de tekeningen met aanzichten opgenomen.









Figuren: aanzichten van het pand

Site plan of the bus station area in Rotterdam. The plan shows the bus station (busstation) and the Stationsplein. The main building is labeled '13'. Other buildings are labeled '4' and '2'. Dimensions are provided for various sections: 292, 5300, 900, 8000, 12310, 5397, 21110, 2874, 14290, 4380. A north arrow is also present.

8

Ad. 5

Daghoreca gaat over de aard van de horeca. De openingstijden van de voorziening is daarbij niet (slechts) het criterium. Tot daghoreca behoren een koffiebar, ijssalon, broodjeszaak zonder dat hier alcohol mag worden geschonken. De aard van deze horeca regelt hiermee ook de gebruikstijd over de dag.

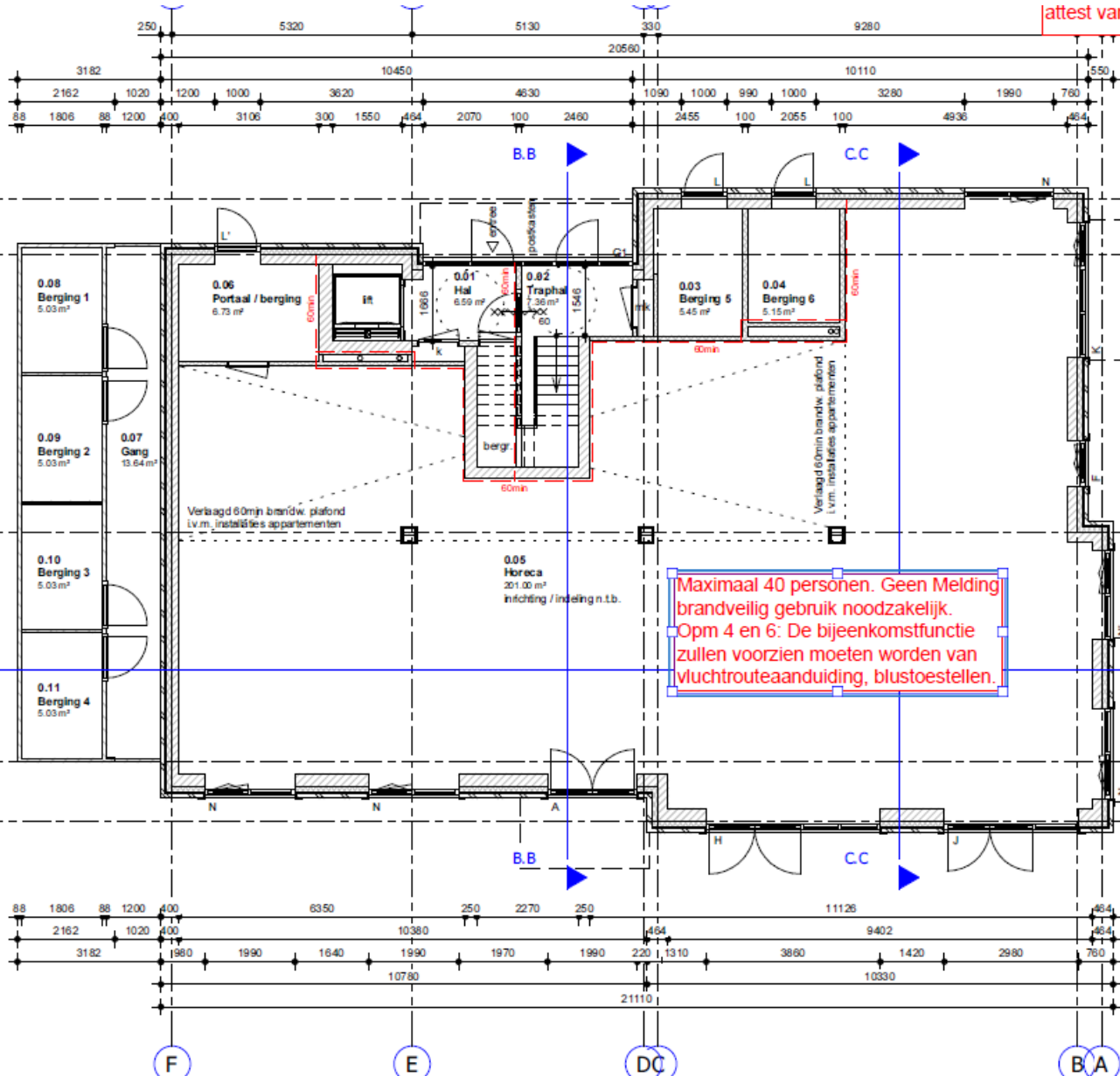
Uw gemeenteraad heeft op 16 december 2015 de Centrumvisie Zevenaar 2015-2025 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat het aanbod van avond- en nachthoreca voor het centrum van Zevenaar zich concentreert en manifesteert op de Markt en de Weverstraat. Zevenaar blijft zich hiervoor inzetten, maar focust daarnaast op versterking van de kwaliteit van daghoreca.

De aanvraag voor Stationsplein 13 gaat over daghoreca en is daarmee niet strijdig met het concentratiebeleid voor avond- en nachthoreca voor rond Markt en Weverstraat.

Ad. 6

Het verzamelen, aanbieden en afvoeren van afval is een onderwerp dat in het kader van het Activiteitenbesluit via een melding wordt geregeld. Afgaande op het ontwerp (zie bladzijde 9) is het niet aannemelijk dat hiervoor niet ruimten aanwezig zullen zijn.

250 5320 5130 330 9280 attest vote



Begane grond