

Vragen vanuit de raad aan het college:

A. Schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 36 Reglement van Orde

B. Schriftelijke vragen ter mondelinge beantwoording in de raads- of commissievergadering

C. Technische vragen

Categorie: A

Onderwerp: Schorsing vergunning Stationsplein 13

Naam en fractie: Peter Pollmann D66 Zevenaar

Datum indienen: 1 oktober 2020

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Contactpersoon: Harry van Ginkel

Inleiding/Aanleiding

Op 9 september heeft de voorzieningenrechter van rechtbank Gelderland in Arnhem de vergunning voor het bouwen van een appartementen gebouw inclusief horeca op Stationsplein 13 voorlopig geschorst.

De rechter was van mening dat de belangrijkste reden voor deze schorsing een aantal fouten in de procedure en in de vergunning waren. Tevens heeft de rechter aangegeven dat de ontbrekende motivatie voor belangenafweging een belangrijke reden was om deze zaak naar een bodemprocedure te verwijzen.

Voorwoord College:

De voorzieningenrechter heeft het verzoek om voorlopige voorziening toegekend en het besluit geschorst zodat het college het besluit op gebreken kan herstellen. Het gaat om de volgende punten:

1. Bekendmaking verklaring van geen bedenkingen
2. Belangenafweging
3. Parkeren

Op deze onderdelen wordt ingegaan op onderstaande vragen.

De voorzieningenrechter heeft besloten het bestreden besluit te schorsen en niet te vernietigen omdat ze van mening is dat het college het besluit kan herstellen op de genoemde punten. Niemand is in zijn/haar rechten geschaad.

Vragen:

1. Een belangrijk bezwaar dat door de omwonenden steeds is gemaakt, is het gebrek aan inzet van de verantwoordelijken die zelf nooit enig initiatief hebben ondernomen om de belangen van omwonenden op te halen. Vanuit het college spreekt men steeds over de bestuursfilosofie waarbij de in dit geval omwonenden van Stationsplein 13 maximaal betrokken zullen worden bij het tot stand komen van een project in welke vorm dan ook, maar heeft zelf tot op de dag van vandaag nooit enig initiatief ondernomen om de belangen van omwonenden op te halen. Zoals beschreven in de inleiding was dit door de rechter bewezen feit o.a. aanleiding om de vergunningverlening voorlopig te schorsen.

Vraag: Welke acties heeft het college na de uitspraak van de rechter tot nu toe ondernomen om in gesprek te geraken met de omwonenden van Stationsplein 13.

Antwoord:

Op 9 september 2020 heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan in de zaak. Het college heeft notie genomen van de uitspraak. Er is een actieplan opgesteld hoe de zaak op te pakken. Eén van de acties is om samen met omwonenden en betrokkenen, initiatiefnemer, ambtenaren en verantwoordelijk wethouder in gesprek te gaan. We gaan bezien hoe dit geregeld gaat worden in deze coronatijd.

Nog op te merken:

Het college en de initiatiefnemer zijn in gesprek gegaan met omwonenden zowel in pre-fase van de aanvraag als in de officiële procedure:

1. **22 december 2015:** het college van de toenmalige gemeente Zevenaar besloot om in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan.
2. **2 februari 2018:** aanvrager/grondeigenaar, de heer Kablan, presenteerde zijn voorlopige bouwplan in een bijeenkomst aan omwonenden. Van de bijeenkomst liet hij een verslag maken. Uit het verslag bleek dat de buurt op diverse punten bezwaar had tegen de nieuwbouwplannen.
3. **15 maart 2018:** een aantal omwonenden lichtte hun bezwaren toe in een gesprek met de portefeuillehouder. In dat gesprek gaven zij ook aan dat zij het op onderdelen niet eens zijn met het verslag dat van de informatieavond werd gemaakt.
4. **30 april 2018:** een vervolgoverleg waarbij zowel aanvrager als een delegatie vanuit de omgeving aanwezig waren. Doel van dit overleg was om de 'ruis' die was ontstaan over het verslag, het bouwplan en de procedure weg te nemen en om te onderzoeken of er een mogelijkheid was om partijen nader tot elkaar te krijgen. Geconcludeerd werd dat het verslag volstaat, maar dat de buurt en aanvrager het niet met elkaar eens werden over het bouwplan.
5. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerp VVGB dienden omwonenden hun zienswijzen in. Hun bezwaren richtten zich met name tegen het parkeren en de omvang van de gevraagde horeca.
6. Om (zo veel als mogelijk) tegemoet te komen aan de inhoud van de zienswijzen besloot aanvrager zijn bouwplan aan te passen. De oppervlakte voor de horecafunctie bracht hij terug van 200 naar 87,4 m². In plaats daarvan nam het aantal (huur)appartementen toe: van 6 naar 7. Verder werd het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein verhoogd: van 9 naar 12.

7. **1 oktober 2019:** het gewijzigde plan is meermalen besproken in de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK). Tijdens deze vergadering waren naast de vergunninghouder ook twee buurtbewoners aanwezig.
8. **4 december 2019:** in de raadscommissie Ruimte maakte een aantal indieners van zienswijzen gebruik van het spreekrecht.
9. **18 december 2019:** de gemeenteraad geeft (voor afronding van de procedure benodigde) VVGB af aan het college (bevoegd gezag). Bij zijn besluit betrok de raad de zienswijzen die tegen de ontwerp VVGB waren ingediend én de aanpassingen die aanvrager in het bouwplan had gedaan. De zienswijzen werden beantwoord in een Zienswijzennota.

2. Volgens de zienswijzennota is het in de ruimtelijke onderbouwing genoemde buitenterras geen onderdeel van de aanvraag en dus (exploitatie-) vergunning ondanks dat volgens de initiatiefnemer het plan niet financieel haalbaar zou zijn zonder terras. Een uitbreiding van de vergunning voor een terras zou in een later stadium alleen worden getoetst aan het APV. De rechter heeft in haar betoog aangegeven het niet gebruikelijk te vinden dat een uitbreiding van het terras in een later stadium te laten plaatsvinden

Vraag:

Op welke wijze gaat B&W de aanvaardbaarheid van een buitenterras op deze locatie beoordelen als de APV helemaal geen terrassenbeleid bevat?

Antwoord:

Het buitenterras is geen onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag en is daarmee ook niet vergund. Dat in de ruimtelijke onderbouwing (op pagina 4) is opgenomen dat dat er een terras is opgenomen om de leefbaarheid op het plein te vergroten en om het plan financieel haalbaar te krijgen, zal worden verwijderd en hersteld. Als de initiatiefnemer een terras wenst zal dit apart aangevraagd moeten worden.

Vraag:

Waarom heeft B&W bij het bepalen van de parkeervraag niet zelfstandig beoordeeld hoeveel bruto oppervlak horeca is aangevraagd (100,78 m²) maar alleen maar de vergunning aanvrager heeft gevolgd in het hanteren van de gebruiksvloeroppervlakte (87,4 m²) hetgeen resulteert in een parkeerterrein met minimaal 13 plaatsen. Het herstel van de foutieve berekening resulteert niet alleen in meer plaatsen maar o.a. ook in extra verkeersbewegingen aan de Stationsstraat.

Antwoord:

Het college beoordeelt zelf het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is bij een initiatief op basis van het 'Paraplubestemmingsplan parkeren'. Per abuis is bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij dit plan, uitgegaan van een verkeerd aantal m² bruto vloeroppervlakte (BVO). In plaats van 100,78 m² BVO is uitgegaan van 87,4 m² BVO. Bij herrekening blijkt het volgende:

Wonen:

Huur midden/goedkoop: 1,1 parkeerplaats per woning
7 appartementen x 1,1 = 7,7 parkeerplaatsen

Horeca en (verblijfs-)recreatie:

café/bar/cafetaria: 5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO.

$1,0078 \times 5 = 5,039 \Rightarrow$ afgerond 5 parkeerplaatsen

In totaal zijn $7,7 + 5 = 12,7$ benodigd. Is afgerond 13 parkeerplaatsen.

Daarom is het college met initiatiefnemer in gesprek over de mogelijkheid om één extra parkeerplaats op eigen terrein te realiseren dan wel te komen tot een (verbeterde) onderbouwing waaruit moet blijken dat een tekort van één parkeerplaats niet zal leiden tot een verstoring van de parkeerbalans in het gebied waarin het project gelegen.

Verkeersbewegingen: Om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden is de gebruiksoppervlakte (GBV) van de horeca teruggebracht van 200 m² naar 87,4 m². In ruil daarvoor is één appartement toegevoegd. Hierdoor is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen juist gelijk of minder wordt.

3. Een zwaar punt voor de omwonenden blijft de zeer ongewenste zelfstandige horeca met name vanwege overlast en sociale veiligheid. Het beleid (Centrumvisie) van de gemeente is om die reden dan ook steeds geweest, dat zelfstandige horeca wordt geconcentreerd in de binnenstad. Het verweer van de gemeente spitst zich nu toe op een definitiekwestie: is het wel of geen dag-horeca. Echter, de Centrumvisie spreekt m.b.t. de clustering op blz. 24 over dag/avond, op blz. 25 van avondhoreca en op blz. 29 van avond- en nachthoreca rondom de Markt. Bovendien was ook de buurt-typering onduidelijk. Volgens de lijntjes van het centrum-plan is het nog "Centrum" maar de werkelijke situatie is anders. Het is een woonwijk buiten het stadscentrum. De rechter kwam er in dit geval ook niet uit en vond de verwarring zo groot dat ze er nader op moest studeren. Dat heeft ongetwijfeld meegespeeld bij de schorsing zonder er verder op in te zijn gegaan bij het formuleren van de uitspraak.

Vraag:

Wat is nu precies het beleid van B&W en hoe gaat B&W deze verwarring in de Centrumvisie herstellen?

Antwoord:

Ten eerste dient opgemerkt te worden dat in het besluit van de voorzieningenrechter geen uitspraak wordt gedaan over het soort horeca en of dat zij vindt dat het huidige plan qua gebruik past in de omgeving.

Daghoreca

Het soort horeca waarvoor vergunning is verleend is **daghoreca**. In het vigerende bestemmingsplan "Zevenaar Centrum 2013" is hiervan de definitie:

1.30 Vormen van horeca, zoals broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, lunchrooms, automatieken en gelijksoortige gelegenheden, waarin hoofdzakelijk kleine(re) etenswaren en alcoholvrije dranken wordt verstrekt, welke horecabedrijven naar exploitatie, te weten overwegend op overdag gericht, en gevolgen voor de omgeving, zoals overlastrisico binnen en buiten de vestiging en verkeers- en parkeerdruk, redelijkerwijs passen in de directe nabijheid van andere, niet-horeca-functies, zoals winkels en woningen, een en ander niet zijnde avond- en nachthoreca en speelautomatenhallen.

*De definitie (1.7) in het bestemmingsplan voor **avond-en nachthoreca** luidt: vormen van horeca, zoals hotels en het soortgelijk bieden van logies, restaurants, eethuizen, bistro's en het soortgelijk verstrekken van maaltijden, etenswaren en dranken,*

hoofdzakelijk voor consumptie ter plaatse, cafés en het soortgelijk verstrekken van dranken voor consumpties ter plaatse, discotheken en dancings, met een overwegend op de avond en/of de nacht gerichte exploitatie, een en ander niet zijn daghoreca en speelautomatenhallen, en soortgelijke gelegenheden.

Uit bovenstaande definities blijkt dat de uitstraling en zwaarte van het soort horeca dat is toegestaan, te weten daghoreca enorm verschilt met de definitie avond-en nachthoreca. Het gaat hier dus niet om avond-en nachthoreca. In de bestreden vergunning is het voorschrift opgenomen dat het (dag-) horecabedrijf tussen 22.00uur en 06.00 uur moet zijn gesloten.

Buurttypering

De omwonenden typeren het gebied als 'rustige woonwijk' en zijn van mening dat de directe omgeving niet getypeerd kan worden als gemengd woon-/centrumgebied of als centrum/stationsgebied.

Volgens het gemeentelijke geluidbeleid van Zevenaar (nota Gemeentelijk geluidbeleid 2008 Zevenaar) valt het plangebied onder de gebiedstypering "Centrum Zevenaar" waarbij de ambitie geluidsklasse "onrustig" en de bovengrens geluidsklasse "lawaaig" hoort. Daarmee is het plangebied te typeren als gemengd woon-/centrumgebied en niet als een rustige woonwijk.

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan "Zevenaar Centrum 2013" en is daarmee vigerend.

Centrumvisie

In de centrumvisie wordt duidelijk onderscheidt gemaakt in avond-en nachthoreca en daghoreca.

Op pagina 24 staat omschreven dat de Markt het concentratiegebied is van dag- en avondhoreca. Echter geeft dit niet aan dat op andere plekken géén daghoreca mag plaatsvinden. Wat wel geldt voor avond-en nachthoreca.

Namelijk onder het kopje Uitgaan/horeca op pagina 19 is de leus: "Zevenaar blijft inzetten op concentratie van de avond-en nachthoreca rondom de Weverstraat en de Markt. Daarnaast focus op versterking van de kwaliteit van daghoreca."

Dit geeft aan dat daghoreca niet plaatsgebonden is, maar dat ingezet moet worden op kwaliteit.

Op pagina 25 staat dat onder een compleet centrum wordt verstaan, een goede mix in aanbod van verschillende functies en voorzieningen, zowel commercieel als maatschappelijk. Een juiste mix draagt bij aan de levendigheid. Van strakke segmentering is geen sprake. Om overlast te voorkomen is het wel goed om in bepaalde delen een focus aan te brengen, de concentratie van avondhoreca op de Markt is hiervan een voorbeeld.

Op pagina 32 is voor pleinen aangegeven welk karakter deze moet uitstralen. De kenmerk/functie van het Stationsplein is dat het gaat om een entreegebied en een verbinding met het centrum. De ambitie is dat het plein parkachtig is en een veilige inrichting heeft.

De Stationsplein 13 ligt aan het Stationsplein en doet geen afbreuk aan het plein of de ambities die zijn gesteld. Het geeft juist een toegevoegde waarde door bezoekers die met de trein komen daar horeca aan te bieden voordat zij naar het centrum gaan. Het stationsplein is een belangrijke aanlooproute naar het Kern winkel gebied.

Conclusie: het beleid van gemeente Zevenaar is duidelijk. Het geluidsbeleid geeft aan dat het plangebied te typeren is als gemengd woon-/centrumgebied. De centrumvisie beperkt de locatie van daghoreca niet. In tegenstelling tot de avond-en nachthoreca. In de visie wordt horeca belangrijk gevonden voor de toeristische aantrekkingskracht van Zevenaar. De entree van Zevenaar, waaronder het Stationsplein valt, is een belangrijke aanlooproute naar het kern winkel gebied.

4. Er zijn in deze zaak nogal wat fouten gemaakt en ook heeft een voortdurende wisseling van (externe) RO-ambtenaren de gelopen procedure erg moeilijk gemaakt. Eén fout (de ontbrekende VVGB) heeft zelfs tot uitstel van bijna een jaar geleid. Ook nu constateerde de rechter weer inhoudelijke en procedurele fouten op basis waarvan ze ook onder meer heeft geschorst. Er ontbreken (door de rechter geconstateerd) ook nu nog steeds documenten in het dossier zoals het al dan niet noodzakelijke bezonnings-onderzoek, akoestisch onderzoek i.v.m. het (niet vergunde) terras) etc.. Het is allemaal erg vaag.

Vraag:

Hoe gaat B&W borgen dat het kwaliteitsniveau van o.a. dit soort procedures fors omhoog gaat zodat burgers maar ook het gemeentelijk apparaat zelf veel tijd en geld kunnen besparen in deze projecten?

Antwoord:

Het is niet te ontkennen dat er een paar publicatie fouten zijn gemaakt. Bij de publicatie van de definitieve omgevingsvergunning is per abuis de ontwerp VVGB bij de stukken gevoegd. Dit had de definitieve VVGB moeten zijn die op 18 december is vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de publicatie is wél de juiste Ruimtelijke onderbouwing gevoegd, maar was voorblad niet aangepast. Dit wordt hersteld.

De procedure is gevolgd zoals deze wettelijk is voorgeschreven. Dat tussen het ontwerp VVGB en de definitieve VVGB bijna één jaar zat, had onder andere te maken met het feit dat er een aanvullend stikstofonderzoek moest worden gedaan. Dit naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State.

Los van deze procedure is een interne werkgroep geformeerd die zich toelegt op de verbetering van de dienstverlening en processen. De maatregelen die er gaan komen hebben betrekking op onder andere snellere procedures, betere informatie, participatie en verbetering van de kwaliteit van onze producten.

5. Nadat het Stationsplein grondig is gerenoveerd en er zoals in de centrumvisie omschreven een parkachtige omgeving is ontstaan of zoals in de welstandsnota omschreven groene villa-wijkje met gemeentelijke trots behouden is gebleven, is het op zich al merkwaardig dat er in deze welzijnsnota duidelijk richtlijnen zijn gesteld aan bebouwing waar dit plan zeker niet aan voldoet. Het bestaande pand stationsplein 13 groeit zoals in de aanvraag met >500% en t.o.v. de omringende aangrenzende bebouwing.

Vraag:

Het plan zoals voorgesteld voldoet niet aan de welstandsnota waarin duidelijke richtlijnen gesteld zijn aan de bebouwing in deze buurt. Kunt u aangeven wat de beweegredenen zijn geweest van het college om zo ruim van de welstandsnota af te wijken.

Antwoord:

De welstandscommissie is op 1 oktober 2019 akkoord gegaan met het initiatief ('het oprichten van een horecagelegenheid en zeven appartementen'). Tijdens de openbare vergadering is het plan gepresenteerd door de architect in aanwezigheid van twee buurtbewoners. De conclusie luidt dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het college heeft het advies overgenomen.

Beoordeling

relatie met stedenbouw (op basis van de ruimtelijke onderbouwing):

Deze hoeklocatie wordt gezien als een markante punt in de ruimtelijke sfeer van het stationsgebied. De ruimtelijke onderbouwing sluit aan op het overwegend woonprogramma met een kleine functie horeca. Hiermee heeft het gebouw enigszins relatie met de woonbebouwing, anderzijds een relatie met het stationsgebouw (schuin tegenover).

Architectuur (welstand):

De situering van het gebouw op de hoek gericht, en heeft een duidelijke overhoekse uitstraling. Het ontwerp spreekt van 'twee voorgevels' in een samenhangend architectuurbeeld. De hoofdvorm is helder opgebouwd in een spel van rechthoekige volumes met een kleinschalig karakter. De basisvorm bestaat uit twee bouwlagen met een met een verbijzondering in de derde laag. Hiermee sluit het gebouw, qua maat en korrel op de woonomgeving, bestaande veelal uit twee bouwlagen met (flauwe lessenaars)kap. Het gebouw wordt uitgevoerd in baksteen met aardse tinten. Dit sluit aan op de basis karakteristieken van de bebouwde omgeving. De verbijzondering van de derde bouwlaag wordt uitgevoerd in een hoogwaardige detaillering, met een inspiratiebeeld vanuit de jaren '50 en '60.

Samenvattend sluit het ontwerp goed aan op het welstandsbeleid.

6. Wethouder Hans Winters heeft aangegeven de uitspraak van de rechter te zullen bestuderen en te praten met de initiatiefnemer en ambtenaren.

Vraag:

Wat vindt hij nu zelf van de uitspraak van de voorzieningenrechter, de argumenten die de rechter daarvoor heeft aangedragen en de discussies met de rechter over niet in de uitspraak genoemde aspecten zoals de onduidelijkheden in de Centrumvisie?

Antwoord:

Zie de hierboven gegeven antwoorden.

Vraag:

Waarom wordt er wel gesproken met de initiatiefnemer en ambtenaren, maar wederom niet met de omwonenden.

Antwoord:

Zie hierboven het antwoord onder vraag 1.