

AANTEKENEN

Burgemeester en wethouders van Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Van _____

Telefoon _____

E-mail _____

Datum _____

Betreft **Zienswijze m.b.t. Ontwerpbesluit Stationsplein 13**

Geacht college,

Bij deze dienen wij een zienswijze in over uw voornemen toestemming te verlenen voor het bouwen van een flatgebouw met horeca aan het Stationsplein 13 te Zevenaar.

Wij wonen binnen de directe invloedssfeer van het geplande pand met onze huis en tuin direct in het vizier vanaf het trappenhuis, de balkons en de ramen op de 2e en 3e verdieping. Bovendien is de afstand tussen ons huis en de geplande horeca veel te kort om de nadelige (milieu)effecten te negeren. Wij zijn daarom directe belanghebbenden.

“Wij zijn blij DAT er iets gebeurt, maar niet WAT er gebeurt en zeker niet HOE het gebeurt”

Bedenkingen t.a.v. de inhoudelijke aspecten van het voorgenomen plan

- Architectuur - 3 laags flatgebouw past niet in villawijk. Het “scharnierpunt / hoekelement” of de door wethouder genoemde “transformatie” is niet onderbouwd of aannemelijk gemaakt. Het is een significante afwijking van de bouw in de omgeving en de Zevenaarse binnenstad. De maatvoering is dan ook onacceptabel.
- Zelfstandige horeca - past niet in een woonwijk en zeker niet met een oppervlakte van 200 m² + een terras van > 100 m² en openingstijden vanaf 6:00 - 22:00 uur. Bovendien lijkt de beschrijving “broodjeszaak/koffiebar/ijsalon” onwaarschijnlijk gezien het beoogde oppervlak en tevens de andere zakelijke belangen van de eigenaren in de vleesverwerkende industrie en kebab-horeca.

Er zijn bovendien geen duidelijke en afdoende maatregelen of aanvaardbare onderbouwing (zowel niet door initiatiefnemer als gemeente) voor:

- Aantal voordeuren - er is een significante impact a.g.v. 6 keer bewoning (alle aspecten) + horeca.
- Milieu-aspecten:
 - m.b.t. geur, fijnstof, lawaai, afval, uitzicht, daglicht, schaduw is de afstand tussen geplande horeca en bestaande woningen onaanvaardbaar kort.
 - m.b.t. afval. Het is onduidelijk hoe met 6 voordeuren + horeca wordt omgegaan met 3 á 4 containers (GFT, PMD, papier, rest, ...) per voordeur + een ruime voorziening voor de voorgenomen horeca.
- Privacy - er is directe inkijk van boven vanaf balkons, slaap- en woonkamers in de bestaande tuinen en huiskamers.
- Veiligheid - horeca heeft sterke invloed op de veiligheid in omgeving, zeker i.c.m. met een stationsgebied.
- Verkeer en parkeren - 6 keer bewoning + horeca-klanten en -personeel voert de druk extra op in nu al overbelaste omgeving. De 9 eigen parkeerplaatsen in het plan is ruim onvoldoende. Volgens de recente normen minimaal 8 tekort. De verkeersdruk neemt nog verder toe.

A.g.v. het plan wordt een aanzienlijke waardedaling van de bestaande woningen in de omgeving verwacht. Als het plan in deze vorm wordt doorgezet, ligt een planschade-procedure dan ook in lijn der verwachting.

Bedenkingen m.b.t. juridische aspecten en strategische planning van de gemeente Zevenaar

Het voorgenomen initiatief is niet alleen een afwijking van het vigerende bestemmingsplan maar druist in tegen vrijwel alle bestaande plannen, visie's en convenanten:

- Het plan is op alle punten in strijd met het "Bestemmingsplan centrum Zevenaar 2013":
 - citaat uit Bestemmingsplan 2013: **“Door de aard van de omringende bebouwing, de groene voortuinen en de landschappelijke inrichting van het parkje, heeft het Stationsplein het karakter van een eenvoudig villa-parkje uit het begin van de 20e eeuw.”** Het voorliggende plan (een flat met 6 appartementen en grootschalige

horeca) betekent derhalve een forse trendbreuk. Er wordt niet onderbouwd waarom deze breuk gemaakt moet worden.

- goothoogte van nu max 6m zou 10m worden. Dat is een zeer forse en onredelijke aanpassing mede gezien de aard en omvang van het hele nieuwe pand
- nokhoogte van nu max 9m wordt eveneens 10m (+ nog de verplichtte horeca-schoorstenen van 2 meter boven de nok die overigens ontbreken in het plan)
- bouwooppervlak van nu feitelijk ca. 15% van meer dan 1 laag wordt ca. 30% voor 3 lagen. De inhoud van het pand stijgt daarmee ook van ca. 800m³ naar ca. 3000 m³.
- de bestemming is nu maatschappelijk met aanvullende horeca. Dat wordt volgens het plan nu gemengd met volledige horeca
- nu toegestaan: 1 bovenwoning. Dat wordt straks een flat met 6 appartementen
- Gezien genoemde openingstijden tot 22:00 betreft het geen dag-horeca maar dag-avondhoreca.
- Het plan met 9 parkeerplekken voldoet niet aan de parkeernormen zoals geformuleerd in het "Paraplu bestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar 2018". Met een gestelde parkeernorm van 1.1 per woning is er al geen ruimte meer voor horeca-personeel, eventuele bezorg-service, laden/lossen, laat staan de gasten. De gestelde overloop in het openbare gedeelte is gezien de huidige overlast onmogelijk en bovendien wordt het parkeerterrein aan de van Gimbornstraat nog steeds als tijdelijk gezien en gaat op termijn blijkaar weg.
- Het plan druist in tegen het beleid "Centrumvisie Zevenaar 2015 - 2025".
 - Citaat Centrumvisie m.b.t. de ambitie voor Stationsplein: "**Parkachtige en veilige inrichting**". Het is onduidelijk waarom deze ambitie plotseling wordt losgelaten.
 - Het plan staat haaks op het beleid 'Clustering dag- en avondhoreca rondom Markt.' De buurt is namelijk geen gemengde woonwijk en dus is grootschalige horeca niet toegestaan.
- Het plan druist in tegen het beleid en geschetste beeld van "Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030":
 - citaat Structuurvisie: "**Oudere wijken, zoals de Stationsbuurt ..., zijn gevestigd. Oorspronkelijke karakteristieke waarden zijn behouden.**". Ook hier wordt niet aannemelijk gemaakt dat dit streven naar behoud van deze waarden blijkaar niet meer geldt.
 - Volgens de Structuurvisie zou voor de lange termijn onderzocht worden of in het zuidelijke deel van het stationsgebied mogelijkheden zijn voor ontwikkeling en dus niet in het noordelijke deel.
- Het plan staat haaks op het convenant "Veilig Uitgaan Zevenaar 2018" en "Algemene Plaatselijke Verordening 2018 gemeente Zevenaar". Het vergroot immers de veiligheidsrisico's zoals daarin beschreven.
- De Ruimtelijke Onderbouwing is nog steeds inconsistent, onvoldoende en onvolledig conform de "Regeling omgevingsrecht". Een paar voorbeelden (niet uitputtend):
 - de argumenten en invulling van een aantal milieu-aspecten voor geluid, kookgas, schaduwwerking, hemelwaterafvoer e.d. is onjuist of onvolledig
 - het mist een onderdeel betreffende de projectie van het voorgenomen plan in de bestaande omgeving zoals gesteld in artikel 2.5 van de genoemde regeling
 - de openingstijden zoals genoemd in de Ruimtelijke Onderbouwing zijn nog steeds inconsistent
 - de afstand tussen de horeca en bestaande woningen is onjuist
 - de parkeerruimte-berekening klopt niet

Bedenkingen i.v.m. procedure en communicatie

- Tot aan het Ontwerp Besluit was er geen enkel overleg met gemeente anders dan op ons eigen initiatief (i.t.t. b.v. het herontwikkelen van het Stationsplein en de ruimte voor het gemeentehuis).
- Er is 1 informatieavond geweest vanuit ontwikkelaar met eenzijdige en onvolledige verslaglegging. Latere toegezonden "Overzicht Architectuur" heeft ernstige fouten in maatvoering. Wij hebben zelf de initiatiefnemer uitgenodigd bij ons thuis voor overleg. Resultaat: "Het wordt dit plan anders maken we niet genoeg winst".
- Alle gesprekken en info-vergaring met ambtenaren, wethouder en burgemeester waren op ons initiatief. Er is niets uitgekomen.
- In eerste instantie is geprobeerd om de vergunning te verlenen zonder een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) te vragen aan de gemeenteraad. Een professionele gemeente past dit soort "fouten" niet.

Voor een vergelijk:

Kijkt u eens naar het Huis Rijck naast de gemeentetoren of het Musiater en stelt u zich voor dat een pand met die maatvoering plots op Stationsplein 13 tussen de veel kleinere bestaande woningen staat.

Hoogachtend,
