

Spiekbriefje - Stationsplein 13

“Wij zijn blij dat er iets gebeurt, maar niet wat er gebeurt en zeker niet hoe het gebeurt”

Overwegingen m.b.t. 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.
- Horeca - past niet in een woonwijk en ook niet met een inmiddels gereduceerde omvang van ca 80 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. De typering wordt ook niet expliciet beperkt dus er is later nog van alles mogelijk.

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. 7 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. Ook met een inmiddels toegevoegde inpandige opslag van afval, blijft op het onduidelijk hoe o.a. met afvoer van afval wordt omgegaan van 7 voordeuren + horeca met 3 á 4 containers (GFT, PMD, papier, rest, ...) per voordeur + een ruime voorziening voor de voorgenomen horeca.
 - m.b.t. waterafvoer. Zevenaar heeft al een probleem met grondwater en inklinking, zeker langs het spoor. Burgers worden aangespoord (“*Tegel eruit, plant erin*”) om zo min mogelijk te betegelen en veel groen op hun perceel te realiseren. Dit plan zorgt dat nagenoeg 100% van het perceel wordt bebouwd of betegeld.
- 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 sociale veiligheid in omgeving.
- Verkeer en parkeren - 7 keer bewoning + horeca-klanten en -personeel voert de druk extra op in nu al overbelaste omgeving. De 12 eigen parkeerplaatsen in het plan is ruim onvoldoende.

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.

Overwegingen 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 druipt 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)
 - bouwoppervlak van nu max 20% boven 1 laag wordt > 30% voor 3 lagen (de inhoud van het pand stijgt daarmee ook van ca. 800m³ naar een forse 3000m³)
 - 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 7 appartementen
- Gezien genoemde openingstijden betreft het geen dag-horeca maar dag-avondhoreca.
- Het plan met 12 parkeerplekken voldoet niet aan de parkeernormen zoals geformuleerd in het “Paraplu bestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar 2018”. Een cafetaria is immers een volwaardig restaurant en dient ook overeenkomstig m.b.t. de parkeernormen beoordeeld te worden. Met een gestelde parkeernorm van 1,4 per woning is er al geen ruimte meer voor horeca-personeel, eventuele breng-service, 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 geïtaliseerd. 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 invulling van een aantal milieu-aspecten voor geluid, rookgas e.d. is 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 met gangbare definities van dag-avond horeca
 - de afstand tussen de horeca en bestaande woningen is onjuist
 - de parkeerruimte-berekening klopt niet.

Overwegingen m.b.t. procedure en communicatie

- Tot en met het besluit definitieve vergunning was er geen enkel overleg met gemeente anders dan op ons eigen initiatief (i.t.t. b.v. het herontwikkelen van het Stationsplein en -park)
- Er is 1 informatieavond geweest vanuit ontwikkelaar met eenzijdige en onvolledige verslaglegging. Latere toegezonden "Overzicht Architectuur" heeft ernstige fouten in maatvoering
- Alle gesprekken en info-vergaring met ambtenaren, wethouder, burgemeester zijn op ons initiatief geweest
- (note: de communicatie (over de mijlpalen binnen de procedure, niet de inhoud van het plan of procedure) met de gemeente was licht verbeterd dank zij ex- burgemeester Schadd-de Boer maar dat is door wisseling van de wacht inmiddels weer ingestort.)

Voor een vergelijk:

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