

## 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 richten ons hierbij tot u omdat u naar onze mening met het verlenen van bovengenoemde toestemming in strijd handelt met onze belangen en bovendien in strijd met de bepalingen en bedoelingen van het bestemmingsplan Centrum Zevenaar 2013, de Centrumvisie Zevenaar 2015-2025 en de Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030.

Wij wonen binnen de directe invloedssfeer van het geplande pand met onze tuin en woonkamer 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 voelen ons niet alleen op meerdere aspecten sterk benadeeld t.a.v. het toekomstige woongenot en de verwachte waardedaling van onze eigen woningen maar maken tevens bezwaar tegen de door u gevolgde procedure. Van enige inspraak of zelfs maar pogingen tot betrokkenheid op initiatief van de gemeente was geen enkele sprake.

Wij merken overigens op dat we blij zijn *dat* er iets gebeurt maar niet *wat* er gebeurt en zeker niet *hoe*.

## **Inleiding**

Uit de bouwtekeningen blijkt dat initiatiefnemer Kaplan voornemens is om een flatgebouw neer te zetten met forse horeca van 200 m<sup>2</sup> op de begane grond en nog 6 kleine huurflats in 2 extra woonlagen daarboven. Het totale vloeroppervlak van de bebouwing zal ruim 300 m<sup>2</sup> gaan bedragen en het totale volume van meer dan 3000 m<sup>3</sup>. Daarbij komt nog een terras met muziek aan de voorkant en parkeerplaatsen aan de achterkant van het gebouw.

## **Horeca**

De horeca wordt voorgesteld als daghoreca (broodjeszaak) maar uit de stukken en eerdere verslagen blijkt dat er wordt gesproken over een openingstijd vanaf 6:00 en sluitingstijden variërend van 22:00 tot 23:30 (in de ruimtelijke onderbouwing 23:00). Wij beschouwen dit soort horeca met een oppervlak van 200 m<sup>2</sup> niet meer als kleinschalig maar als volumineuze dag-, avond- en nachthoreca.

Bovendien past zelfs een broodjeszaak niet in het vigerende bestemmingsplan waar i.v.m. de maatschappelijke bestemming alleen zeer kleinschalige en geen zelfstandige horeca is toegestaan. U kunt derhalve geen toestemming verlenen voor deze grootschalige vorm.

Het is tevens tegen het beleid zoals voorgesteld in de Centrumvisie Zevenaar 2015-2025 waarin u beschrijft dat horeca wordt geclusterd rondom de Markt en de Weverstraat. Groot-schalige horeca in een woonwijk past niet.

Ook binnen de Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030 past dit voornemen niet. Daar wordt alleen gesproken over ontwikkeling aan de zuidkant van het spoor. Dat is dit niet.

## **Architectuur en omgevingsprofiel**

In de toelichting van het Bestemmingsplan Zevenaar Centrum 2013 wordt het Stationsplein als volgt gekenschetst:

*“Door 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 is precies om deze reden waarom wij en andere omwonenden juist hier zijn komen of zijn blijven wonen. Een pure woonwijk, vrij dicht bij het centrum, goed openbaar vervoer en in een groene omgeving met panden die juist daarom hun waarde hebben. Bovendien blijkt ook uit alle recente plannen van de gemeente dat de aard van het plein en omgeving behouden zou blijven en zelfs nog rustiger zou worden wanneer uiteindelijk alle plannen voor de beide stations volledig zijn uitgevoerd (Station Centrum vooral voor fiets en OV, Station Oost P+R).

Het is dan ook volstrekt onbegrijpelijk waarom de gemeente met blijkbaar de ondersteuning van de Welstandscommissie en de Stedenbouwkundige meent hier plots afstand te moeten

nemen. Het huidige bestemmingsplan en andere plannen en visies zijn tenslotte naar ambtelijke maatstaven erg recent.

Een 3 verdiepingen hoog flatgebouw met kleine huurflats en horeca past niet in deze omgeving. In het hele centrumgebied zijn vrijwel alle woonhuizen en zelfs winkelpanden conform de typische Zevenaars bouw: 1 of 2 woonlagen met daar bovenop een schuine kap. Steeds gelden daar vergelijkbare maten in het bestemmingsplan: een schuine kap met een goothoogte van circa 6 meter en een nokhoogte van ongeveer 9 a 10 meter. Alle huizen aan het Stationsplein hebben deze maatvoering.

In het woonblok waar Stationsplein 13 zich bevindt, zijn de maten van de andere panden zelfs nog meer beperkt. Lage bungalows met een maximale hoogte van 4 meter en de direct aan Stationsplein 13 aanpalende panden met een beperkt hellend dak en een hoogte van ca 6 meter. Een fors flatgebouw van 3 verdiepingen van 10 meter hoog met straks ook nog extra hoge kookgas-afvoerkanalen kan op geen enkele manier stedenbouwkundig op deze plaats passen en is tegen zowel de bestemming (maatschappelijk, alleen 1 bovenwoning toegestaan) als de maatvoering (maximaal 6 meter goothoogte en 9 meter nokhoogte) uit het Bestemmingsplan 2013.

Ook is het totale vloeroppervlak van het voorgestelde pand met ca. 300 m<sup>2</sup> ruim 2,5 maal zo groot als het oude. Naar onze mening is dit, ondermeer vanuit historisch perspectief, onredelijk. Het oude centrale pand heeft een maatvoering wat netjes past binnen aard van de omgeving. In de loop der jaren is hier met toestemming van de gemeente steeds omheen gebouwd. Echter, al deze bebouwing was maximaal 1 laag hoog met een plat dak en dus voor de directe omwonenden nagenoeg onzichtbaar en niet hoger dan een schuur of keukenaanbouw. Door nu de bouwruimte op te rekken tot ca. 300 m<sup>2</sup> met 3 woonlagen én een plat dak plus schoorstenen, wordt dit historisch perspectief oneigenlijk misbruikt.

Overigens geeft de ruimtelijke onderbouwing zelf al aan dat slechts 20% van het oppervlak zelfs maar een goothoogte van 6 en een nokhoogte van 9 meter mag hebben. De overige 80% een maximale hoogte van 4 meter. Ook deze 4 meter is gezien vanuit historisch perspectief onredelijk. De omliggende bebouwing is nooit hoger geweest dan een kleine 3 meter. Zelfs de 20% van het hoofdgebouw is een te ruime voorstelling van zaken. De werkelijke huidige hoge bebouwing beslaat zo'n 10 a 15% van het perceel.

Bovendien wordt het geplande pand als "scharnierpunt" en "visueel ijkpunt" voorgesteld. Gezien het karakter van het in het bestemmingsplan benoemde villa-wijkje en het feit dat juist de Kerkstraat de entree voor de binnenstad is en niet de van Gimbornstraat of de Stationsstraat, is deze opvatting niet verklaarbaar en wordt verder ook niet in de beschikbaar gestelde stukken onderbouwd.

Ten slotte beschouwt de ruimtelijke onderbouwing de wijk als gemengd. Wij bestrijden dat. Het komt ook niet overeen met de bovengenoemde omschrijving uit de toelichting van het Bestemmingsplan Centrum Zevenaar 2013. Het is een rustige woonwijk met een bushalte en een klein station met een kiosk aan de rand. Er is verder geen enkel ander bedrijf in de wijk.

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is een fietswinkel en het gemeentehuis in de Kerkstraat. De bepalingen zoals die gelden voor een gemengde wijk, zijn derhalve hier niet van toepassing.

Samenvattend blijkt uit bovenstaande argumenten dat de architectuur niet past binnen de bestaande omgeving, niet past in het bestemmingsplan en de afwijkende vorm en maten niet verder worden onderbouwd als zijnde iets dergelijks als een "scharnierpunt".

### **Milieu**

Gezien de voorgestelde openingstijden en het volume van de horeca met 200 m<sup>2</sup> plus terras en ook nog 6 huishoudens, is het aannemelijk dat milieuaspecten fors worden geraakt.

#### *Geur en fijnstof.*

16 uur per dag koken, bakken en frituren van horeca opgeteld bij de 6 keukens van de flats in vergelijking met 1 bovenwoning zoals het nu is/was, heeft een majeure impact op geurontwikkeling en fijnstof. In de plannen staat dat er zal worden voldaan aan de "nieuwste eisen voor afvoer van kookgassen" maar dat wordt nergens onderbouwd. Zelfs het verplichte kookgas-afvoerkanaal voor horeca van 2 meter boven de hoogste daklijn in de omgeving komt op de tekeningen niet voor.

In de ruimtelijke onderbouwing staat ook:

*"De transitie van een bedrijfslocatie naar woonlocatie resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit."*

Niet alleen is de huidige bestemming "maatschappelijk" en geen "bedrijf" maar wordt ook de geplande horeca vergeten. Bovendien is er een fors verschil tussen het huidige<sup>1</sup> en de geplande 6 woningen. Ook wordt met betrekking tot verkeer en parkeren gesteld dat dat niet zal veranderen. Ook daar wordt geen enkel bewijs voor geleverd.

Met andere woorden, het rapport schiet alleen al op het onderwerp geur en fijnstof dermate te kort, dat er geen besluit kan worden genomen om dit voornemen om te zetten in een definitief besluit zonder dat deze onderzoeken opnieuw zijn gedaan.

#### *Lawaai*

Forse horeca met zelfs een open terras met stemmen van gasten en personeel en ook nog muziek veroorzaakt veel geluid. Er is in de plannen niet aannemelijk gemaakt dat deze overlast tot een voor een woonwijk aanvaardbaar niveau wordt gemitigeerd.

Argumenten dat het pand binnen de lawaaizone van het spoor ligt, gaat in steeds mindere mate op. Er is immers inmiddels de Betuwelijn-tunnel en de dieseltreinen worden in toeneemende mate vervangen door elektrische varianten. Wijzelf en andere omwonenden beschouwen het spoor dan ook al lang niet meer als overlast als gevolg van trein-lawaai.

#### *Afval*

16 uur per dag horeca en 6 huishoudens genereren meer afval (groen, plastic, papier en overig afval) dan 1 bovenwoning, met mogelijke consequenties voor opslag, geur en ongedierte. In de plannen wordt ook op dit punt niets gezegd om deze overlast tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Komen er dadelijk 12 containers voor afval en papier plus stapels met plastic afval plus aparte afvalbakken voor de horeca of een centrale voorziening? Het plan is ook op dit punt onaanvaardbaar onduidelijk.

### *Licht*

Hoewel er met uitzondering van de panden Stationsstraat 2 en van Gimbornstraat 4 niet direct sprake is van schaduwvorming door dit flatgebouw, is er toch vanuit alle invalshoeken sprake van ernstige horizon-vervuiling. Het massale gebouw neemt gezien vanuit de tuinen en sommige slaapkamers en woonkamers zeker 's winters vrijwel al het zicht weg op open lucht en groenvoorziening.

### **Privacy**

Een flat van 3 hoog met slaap- maar vooral woonkamers en balkons met vol uitzicht op de achtertuinen binnen het woonblok is een ernstige schending van de privacy. Bovendien is er een trappenhuis dat volledig in glas wordt opgetrokken en zijn ook daar balkons waar mensen kunnen staan of zitten. Alle vrijheid in de tuinen en zelfs woonkamers is in het geding. Uit de ter beschikbaar gestelde stukken m.b.t. tot dit ontwerpbesluit blijkt nergens dat hier rekening mee is gehouden of dat maatregelen getroffen worden om deze inbreuk op de privacy te beperken.

### **Veiligheid**

Horeca beïnvloedt de veiligheid van de omgeving. Niet voor niets waarschuwt de Koninklijke Horeca Vereniging (KHV) haar leden voor de risico's en stelt dat er moet worden samengewerkt met een gemeente en politie voor criminaliteitspreventie en andere maatregelen. Ook van toepassing voor Zevenaar zijn een horeca-convenant Veilig Uitgaan Zevenaar 2018 - 2019 en een Algemene Plaatselijke Verordening 2018 gemeente Zevenaar waar ook bepalingen zijn opgenomen t.a.v. horeca. Uit bovenstaande blijkt dat veiligheid rondom horeca een bekend risico is waarvoor maatregelen moeten worden getroffen.

Er wordt in de onderbouwing niet eens aan deze documenten gerefereerd en evenmin blijkt uit de stukken dat er is nagedacht over maatregelen die de veiligheid als gevolg van de komst van flinke horeca in een woonwijk moeten borgen.

Overigens worden het Stationsplein, Stationsstraat en van Gimbornstraat in deze documenten niet genoemd als behorend bij het risico gebied m.b.t. horeca centrum Zevenaar en dat zou derhalve eventueel eerst met goedkeuring door de gemeenteraad moeten worden aangepast. Niet voor niets heeft de politie in het verleden er op aangedrongen dat horeca beter gecentreerd moest worden in Zevenaar en de gemeente Zevenaar heeft dat ook als beleid precies zo gedefinieerd in haar Centrumvisie Zevenaar 2015-2030 aangevuld met argumenten over de combinatie winkelen-horeca. Ook m.b.t. dit laatste is in dit geval geen sprake.

## **Verkeer en parkeren**

Nu al is de van Gimbornstraat door het dubbelzijdige parkeren overbelast en verkeersgevaarlijk voor met name fietsers. De parkeeroverlast overdag wordt niet alleen veroorzaakt door de toestroom van OV-reizigers maar blijkt ook een overloop van mensen die in het centrum werken om betaald parkeren te ontlopen. Overdag zijn de betaald parkeerplekken op de lange van Munsterstraat en de Gersdorfstraat dan ook nagenoeg leeg.

Ook is de 1-richting situatie in de van Gimbornstraat onduidelijk. Alleen het 1e stukje is 1-richting gezien de ingang van het aanpalende parkeerterrein. Dagelijks zijn er schermutselingen tussen automobilisten komend van beide kanten én het parkeerterrein. Misschien wel omdat het juist zo onoverzichtelijk is, vallen de ongevallen mee maar onoverzichtelijkheid kan niet echt een doelstelling in het verkeer zijn.

Bovendien worden de nieuwe K&R plaatsen bij het station slecht gebruikt en staan wachtende auto's juist vaak op de kop van de van Gimbornstraat. Ook is het niet duidelijk wat er in de nabije toekomst kan gebeuren met het huidige openbare parkeerterrein aan de van Gimbornstraat. De huidige bestemming is immers nog steeds "kantoor" en de gemeente kan maar zo plots besluiten daar iets mee te gaan doen. De parkeerdruk neemt dan alleen maar nog verder toe.

Parkeren op eigen terrein is op zich toe te juichen om de straten te ontlasten maar 9 privé parkeerplaatsen voor 6 huishoudens plus bezoekers plus personeel van de horeca is ruim onvoldoende en zorgt voor nog meer overlast in de omgeving. In de plannen wordt voorgesteld dat bezoekers vooral OV-reizigers zullen zijn maar dat is niet onderbouwd en dus alleen maar theorie.

Tenslotte hebben 9 parkeerplaatsen meer het karakter van een parkeerterrein op privé grond en geeft voor de direct aanpalende panden extra overlast door lawaai en geur en 's avonds door koplampen die in de tuinen en woonkamers schijnen.

Samengevat zijn 9 plaatsen niet alleen ruim onvoldoende maar er worden door initiatiefnemer en gemeente ook geen maatregelen voorgesteld om bovengenoemde vormen van extra overlast te beperken.

## **Proces**

Zoals al in de inleiding gezegd, zijn we blij dat er iets gebeurt. Echter, gezien het feit dat de plannen tegen de bepalingen en bedoelingen van het bestemmingsplan Centrum Zevenaar 2013, de Centrumvisie Zevenaar 2015-2025 en de Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030 zijn, had het de gemeente Zevenaar gesierd op eigen initiatief met ons en andere omwonenden in gesprek te gaan. Er zijn meerdere oplossingen mogelijk die zowel voor omwonenden aanvaardbaar zijn als algemene belangen zoals "scharnierpunten" kunnen dienen.

Al in 2017 hebben delegaties van omwonenden zelf initiatief genomen om naar de gemeente te stappen en te vragen of er plannen zijn en hoe dat in de omgeving zou passen. Dat werd toen beantwoord met:

*“Voor het nieuwbouwplan is er wel degelijk door de gemeente (lees: Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) naar de architectuur en beeldkwaliteit gekeken.”*

Eerlijk gezegd vonden we dat vrij bemoedigend en gingen er van uit dat de gemeente de belangen van haar bewoners zou behartigen.

Toen echter de plannen formeel werden gemaakt door initiatiefnemer en omwonenden ook weer op eigen initiatief een aantal keren in gesprek zijn geweest met de gemeente en initiatiefnemer, was het antwoord al snel:

*“Hier moet Juridische Zaken maar naar kijken” en “Sometimes we have to agree to disagree”*

Dat zijn geen antwoorden van volksvertegenwoordigers waar de kiezers blij van worden. Dat zijn we dan ook niet en we vinden dit onaanvaardbaar. Een delegatie van omwonenden heeft ook bij de eerste gelegenheid met Burgemeester Schadd-de Boer hier al over gesproken en we gaan er van uit dat u er iets mee doet.

Tot slot merken we op dat aanvullende tekeningen en verslagen van bijeenkomsten door initiatiefnemer niet waarheidsgetrouw zijn opgeleverd. Als gemeente kunt u daar wellicht geen verantwoordelijkheid voor nemen maar u hebt er wel een rol in gespeeld.

### **Afsluiting**

Al het bovenstaande in overweging nemende, zijn wij van mening dat dit plan niet voldoet. Het wordt integraal niet door ons gedragen en voldoet aan geen enkel vigerend plan of visie zoals de gemeente Zevenaar die recent heeft opgesteld. Zoals uit bovenstaande uiteenzettingen blijkt, schiet de ruimtelijke onderbouwing (rapport Pasmaat) op erg veel punten fors tekort voor bewijslast ter ondersteuning van uw voorgenomen besluit. Het is een slecht plan en slechte ruimtelijke ordening.

Wij verzoeken u derhalve bij deze voorgenomen plan voor Stationsplein 13 onmiddellijk in te trekken.

Hoogachtend,

---

---

---