

Nota Zienswijzen omgevingsvergunning Bunckmanplein 3-5 en Van den Berglaan 3 in Voorthuizen

Het college van Barneveld heeft de omgevingsvergunning “Bunckmanplein 3-5 en Van den Berglaan 3 in Voorthuizen” (nr. 2017W0899) in voorbereiding. De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in de bouw van een tweetal horecagelegenheden met daarboven negen appartementen.

De aanvraag omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 22 september tot en met 2 november 2017. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen in de periode dat het ontwerp-besluit ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	Oranje Vereniging Voorthuizen De heer W.J. Gielen Brahmstraat 26 3781 TP VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: 20 oktober 2017 Datum dagtekening: 19 oktober 2017 Registratienummer: 1059851
a. Zienswijze Er wordt aangegeven dat het aangrenzende evenemententerrein door het bouwplan (wederom) kleiner wordt en dit gevolgen heeft voor het houden van het evenementen op het plein, in het bijzonder voor de kermis. Door de voorgenomen aanpassing van het evenemententerrein, kunnen er minder kermisattracties staan en dreigt er voor de Oranje Vereniging een schadeclaim (vanuit kermis). Tevens verwacht de indiener van de zienswijze ernstige hinder tijdens de bouw voor het omliggende evenemententerrein. Als bijlage bij de zienswijze is een brief van het Organisatiebureau Bakker & Cloo, die de belangen van de kermis behartigt, toegevoegd. Ook daarin wordt benadrukt dat het evenemententerrein steeds kleiner wordt en door onderhavig bouwplan er een strook van 2,5 m breed bij 30 m vanaf gaat. Dit heeft financiële nadelige gevolgen voor de kermis. Gemeentelijke reactie De beoogde serre zal iets breder over de gevel van het nieuwe pand worden opgetrokken dan in de huidige situatie met aanwezige terrasoverkapping aan de orde is. Aan de zijde van de Van den Berglaan wordt de nieuwe serre circa 1 meter korter ten opzichte van de huidige situatie. Aan de andere zijde (Smidsplein) wordt deze met circa 4 meter opgerekt. De voorste gevel van de serre (richting Bunckmanplein) zal nagenoeg gelijk liggen met de huidige overkapping. De dakconstructie steekt een circa 25 a 30 cm over.  <i>Afbeelding: Nieuwbouw met huidige situatie en luchtfoto</i> De afbeelding hierboven geeft de ingemeten situatie weer met daarop geprojecteerd de nieuwbouw met luchtfoto uit 2017. De gele lijn geeft de (ingemeten) bestaande terrasoverkapping weer. Het rode vlak laat de vergroting van de beoogde serre ten opzichte van de terrasoverkapping zien. Daarmee kan worden gesteld		

dat inderdaad de nieuwe serre voor een klein deel van invloed is op de mogelijkheden van het evenemententerrein, enkel als gevolg van de vergroting van de serre ten opzichte van de huidige terrasoverkapping aan de zijde van het Smidsplein. De nieuwbouw inclusief serre is overigens niet gesitueerd op gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan de aanduiding 'evenemententerrein' rust. Vanwege de minimaal aan te houden afstand tussen de nieuwbouw en de (kermis)attracties in het kader van brandveiligheid kunnen de mogelijkheden voor het evenemententerrein nabij het rode vlak kleiner worden. Immers dient daar in de nieuwe situatie rekening te worden gehouden met de nieuwe serre (vanwege de aan te houden minimale afstand).

Een verkleining van het evenemententerrein, zoals in de zienswijze wordt aangegeven (een strook van 30 bij 2,5 meter), is niet aan de orde. De verkleining is alleen aan de orde ter hoogte van en rondom de nieuwe serre voor wat betreft het gedeelte aan de zijde van het Smidsplein (zoals hiervoor aangegeven) en is van een veel beperktere omvang. In de huidige situatie is er al een overkapping aanwezig waar ook reeds een minimale afstand op dient te worden aangehouden.

Inmiddels is er een overleg geweest met de Oranjevereniging om te komen tot een nieuwe en verantwoorde indeling voor de kermis. Daarnaast is toegezegd dat onderzocht wordt of het evenemententerrein meer mogelijkheden c.q. ruimte kan worden geboden. Voor het evenement van de kermis dient er nog een vergunning te worden aangevraagd en wordt in een aparte procedure verder formeel afgehandeld.

Ondanks de (beperkte) verkleining van de mogelijkheden van het evenemententerrein achten wij het plan vanuit ruimtelijk oogpunt een acceptabele ontwikkeling. Immers is er sprake van een inbreidingslocatie in het centrum van Voorthuizen die zich leent voor een functie als horeca met daarboven wonen. Met het oog op het draagvlak van voorzieningen en de leefbaarheid in het centrum is de versterking van de woonfunctie wenselijk. De bedoeling is om het plein ook verder te ontwikkelen met horeca. Uiteraard is het behouden van het plein als evenemententerrein een aanvulling op dit geheel aangezien dergelijke, aanwezige functies in dit gebied elkaar versterken. Het evenemententerrein heeft een belangrijke functie voor het centrum van Voorthuizen.

Dat er sprake zal zijn van hinder tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden is inherent aan een dergelijke ontwikkeling in een stedelijk gebied. Uiteraard zal er vanwege de ligging van het plangebied aangrenzend aan het evenemententerrein rekening worden gehouden met de werkzaamheden om de overlast tot een minimum te beperken. De aanvrager dient nog een plan van aanpak/ bouwveiligheidsplan te overleggen waaruit dit zal blijken. Er zal door de initiatiefnemer met de planning van het uitvoeren van de sloop- en bouwwerkzaamheden rekening moeten worden gehouden met de geplande evenementen voor 2018. Dit is bij de aanvrager bekend en duidelijk aangegeven. Het is in ieder geval noodzakelijk een planning te overhandigen op moment dat vergunning is verleend en voor aanvang start werkzaamheden.

Aandachtspunt is dat, rekening moet worden gehouden met het gegeven dat naast de kermis, ook andere evenementen jaarlijks tussen 1 april en 1 oktober plaatsvinden. Een en ander is ter beoordeling door de gemeente of er akkoord kan worden gegaan met het plan van aanpak.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.

b. Zienswijze

Daarnaast wordt door de indiener van de zienswijze verzocht om een vergoeding van de kosten die zijn gemaakt voor het indienen van de reactie (inclusief wettelijke rente).

Gemeentelijke reactie

Op de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning is volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Deze procedure is van toepassing, omdat slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Bij een dergelijke procedure wordt voorafgaand aan het definitieve besluit eerst een ontwerpbesluit, gedurende een periode van zes weken, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen (art. 3.12, vijfde lid, van de Wabo). De ontvangen zienswijzen worden vervolgens door ons betrokken bij het definitieve besluit. Wij merken hier op dat voor het indienen van een dergelijke zienswijze wettelijk gezien geen mogelijkheid bestaat om een proceskostenvergoeding toe te kennen. Dit volgt uit het Besluit proceskosten bestuursrecht. Op basis hiervan komen de kosten voor het indienen van een zienswijze in het kader van een uitgebreide voorbereidingsprocedure niet voor vergoeding in aanmerking. Dat de indiener van de zienswijze spreekt van een bezwaarschrift/bezwaarprocedure, maakt dit niet anders nu uit de wet volgt dat de ontvangen reactie als een zienswijze moet worden gekwalificeerd. Ten overvloede merken wij nog op dat als kosten zouden kunnen worden vergoed, dit uitsluitend geldt voor kosten die zijn gemaakt voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand. Dit zijn bijvoorbeeld kosten van een advocaat of rechtsbijstandverlener. Van dergelijke kosten is niet gebleken, omdat de zienswijze door de Oranje Vereniging Voorthuizen zelf is ingediend.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.

2.	Ondernemersvereniging & Plaatselijk Belang Voorthuizen De heren G. van Elten en L. Roeloffs p/a Postbus 74 VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: 2 november 2017 Datum dagtekening: 26 oktober 2017 Registratienummer: 1060999
<i>a. Zienswijze</i> Elke inkrimping van het evenemententerrein, zo ook door onderhavig bouwplan, wordt als ongewenst gezien. Omdat deze inkrimping beperkt is, is het voor indiener van zienswijze geen aanleiding bezwaar te maken tegen onderhavig bouwplan. Echter wordt wel gevraagd te verklaren dat het evenemententerrein in de toekomst niet nog verder zal inkrimpen. <i>Gemeentelijke reactie</i> Bij elke ruimtelijke ontwikkeling, zo ook onderhavige, vindt er gedegen belangenafweging plaats. Wij zijn er ons van bewust dat het evenemententerrein een belangrijke functie heeft voor het centrum van Voorthuizen. Ook in de toekomst zal bij het beoordelen van verzoeken in dit gebied hier rekening mee worden gehouden. De op het evenemententerrein georganiseerde evenementen worden in hun huidige vorm gerespecteerd. <i>Conclusie</i> <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.</i>		

3.	DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij NV De heer mr. T. de Beet Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM <i>Namens:</i> Lounge 3 B.V. De heer J. Brink Van den Berglaan 3 3781 GE VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: 2 /16 november 2017 Datum dagtekening: 1 /15 november 2017 Registratienummer: 1060973 / 1062221
Er is in eerste instantie een pro forma zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit. Deze is op 16 november 2017 voorzien van indiening van de gronden. <i>a. Zienswijze</i> De bezwaren richten zich op het deel van de omgevingsvergunning dat een uitbouw aan de noordzijde van het gebouw mogelijk maakt. Aan het Bunckmanplein, waar op dit moment het terras van de exploitant (als huurder van het horecapand) is gevestigd, verdwijnt met het bouwplan het terras voor een belangrijk deel. Het bouwplan leidt tot een noodgedwongen verschuiving van activiteiten op het Bunckmanplein die niet goed is doordacht. <i>Gemeentelijke reactie</i> Er is voor onderhavige locatie in overleg met de planontwikkelaar een bouwplan ontwikkeld. De uitgangspunten van het bouwplan zijn vanuit stedenbouwkundig/ruimtelijk oogpunt acceptabel, waaronder de beoogde serre/uitbouw van één bouwlaag aan de noordzijde van het pand. Deze zal op nagenoeg dezelfde plek worden gesitueerd als de huidige terrasoverkapping. Bij de beoordeling daarvan is er niet gekeken naar de invulling van het horecapand en de wensen van de toekomstige horecagelegenheden, waaronder de mogelijkheden voor een permanent (buiten)terras. Het bouwplan is ook niet beoordeeld op de bruikbaarheid van de toekomstige horecagelegenheden, zoals de indeling van de horecaruimtes, indeling en het (buiten)terras. Naar wij aannemen doelt de indiener van de zienswijze er op dat de nieuwe serre/uitbouw, vanwege onder andere het permanentere karakter ervan, geen onderdeel uit kan maken van het buitenterras. De vorm en uitvoering van de nieuwe serre/uitbouw is een keuze geweest van de planontwikkelaar en aanvrager om op deze wijze te realiseren in plaats van een terrasoverkapping vergelijkbare zoals in de huidige vorm aanwezig is. Wij gaan er daarbij vanuit dat een dergelijk bouwplan en de bruikbaarheid daarvan in overleg tussen de planontwikkelaar en de (toekomstige) huurders/exploitanten van de horecagelegenheden tot stand komt, wat privaatrechtelijke afspraken betreft. In het voortraject en bij de totstandkoming van het bouwplan met de gewenste uitbouw is er stedenbouwkundig gezien de voorkeur uitgegaan naar het realiseren van een uitbouw in de huidige vorm. Er is daarbij geen verschil gemaakt tussen een buitenterras met een terrasoverkapping en terras binnen een permanent, aangebouwd bouwwerk c.q. serre met openslaande deuren. De beoordeling		

van het (buiten)terras komt overigens pas aan de orde bij de beoordeling van de nieuwe exploitatievergunning. Daarbij dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de binnen het bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'evenemententerrein' en daarmee terugkerende evenementen op het Bunckmanplein. Ondanks dat er nog geen nieuwe exploitatievergunning is aangevraagd kan worden gesteld dat het permanent buitenterras (dus voorbij en buiten de serre) tijdens evenementen, waaronder in ieder geval de zaterdagmarkt en kermis, beperkt blijft tot 1 rij stoelen (circa 2 meter) langs de serre ter hoogte van de horecagelegenheid aan de kant van de Van den Berglaan. Voor de andere horecagelegenheid aan de zijde van het Smidsplein is er, voor zover dit nu kan worden overzien en beoordeeld, geen ruimte voor een permanent buitenterras langs de serre tijdens deze evenementen. Echter zullen in het kader van de exploitatievergunning de mogelijkheden daartoe nader worden beoordeeld. Een groter buitenterras met meerdere rijen stoelen voor de beide horecagelegenheden buiten de evenementen om behoort mogelijk wel tot de mogelijkheden. Dit zal nader moeten worden bekeken in het kader van de aanvraag in het kader van de nieuwe exploitatievergunning.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.

b. Zienswijze

Volgens indiener van de zienswijze heeft er geen belangenafweging plaatsgevonden en vindt dit merkwaardig aangezien de gemeente de betreffende grond voor het terras verhuurt aan de indiener van de zienswijze en ook een terrasvergunning heeft verleend. Met de verlening van een vergunning aan een derde zal die hele toestand gewijzigd worden.

Gemeentelijke reactie

Het huidige huurcontract met betrekking tot de verhuur van gronden voor het terras met tevens daarop de (tijdelijke) terrasoverkapping is per 31 december 2017 opgezegd. Dit omdat wij willen voorkomen dat er in de toekomst een situatie zou kunnen ontstaan waarbij de omliggende gronden zouden worden verhuurd aan een ander persoon dan de (toekomstige) exploitant van het horecapand. Dat dit, voor zover wij dit nu met de huidige informatie kunnen beoordelen, ook de exploitant van het huidige horecapand betreft, doet daar niets aan af, omdat dit op ieder moment ook anders kan zijn. Voor het toekomstige eventueel te verhuren (buiten)terras zullen opnieuw afspraken worden gemaakt. Ook is het noodzakelijk om vanwege de nieuwbouw en het wijzigen van het horecapand een nieuwe exploitatievergunning (met het opnieuw bekijken van de mogelijkheden voor het terras) in te dienen door de toekomstige exploitant.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.

c. Zienswijze

De indiener van de zienswijze acht de verlening van de vergunning in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Niet valt in te zien waarom aan de uitbreiding medewerking zou moeten worden verleend aangezien het plein terrein verliest terwijl de ruimte daarop al schaars is.

Gemeentelijke reactie

Naar onze beoordeling is er bij de beperkte verkleining van (de mogelijkheden van) het evenemententerrein, wat met name aan de orde is bij de kermis als evenement en door de minimaal aan te houden afstand tussen de kermisattracties en de uitbouw/serre voor de horecagelegenheid aan de zijde van het Smidsplein, sprake van een goede ruimtelijke ordening. Zie ook bij de gemeentelijke reactie op zienswijze 1, onderdeel a.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.

d. Zienswijze

De indiener van de zienswijze heeft begrepen dat er met de kermis is afgesproken dat niet vijf maar slechts twee meter afstand hoeft te worden gehouden tussen de kermis en de gevel van het pand. Daarmee wordt kennelijk zelfs gekozen voor kunstgrepen zoals het inkorten van een regel in het kader van de brandveiligheid.

Gemeentelijke reactie

Vanuit de Brandweer wordt de huidige terrasoverkapping als vergelijkbaar aangemerkt met de beoogde uitbouw en hiervoor gelden dezelfde afstanden in het kader van brandveiligheid. Uitgangspunt is dat dient te worden voorkomen dat er sprake kan zijn van brandoverslag naar het (hoofd)gebouw. De indeling van de kermis van de afgelopen jaren heeft ook laten zien dat bij bepaalde situaties een

afstand van 2 meter kan worden aangehouden. In principe geldt een afstand van 5 meter, maar een kleinere afstand (bijvoorbeeld 2 meter) kan worden aangehouden mits wordt gekeken naar het soort attractie wat naast de bebouwing wordt geplaatst en/of het nemen van extra brandveiligheidsmaatregelen. Elk jaar dient de kermis een aanvraag in te dienen voor het evenement met daarbij een indeling. Deze wordt getoetst door de Brandweer. Met het indienen van een voorstel tot gelijkwaardigheid en daarmee het aantonen dat er geen brandoverslag kan plaatsvinden tussen een attractie en het gebouw (en andersom), kan de afstand worden ingekort tot die aangegeven 2 meter.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.

e. Zienswijze

De indiener van de zienswijze betreurt het dat het college en de aanvrager van de vergunning niet in een eerder stadium constructieve gesprekken hebben kunnen voeren over de voorliggende aanvraag. Er is wel eerder met aanvrager gesproken en een aantal zaken is kortgesloten maar de uitbouw precies op de locatie van het buitenterras is pas bij de huidige procedure voor de indiener van zienswijze kenbaar geworden.

Gemeentelijke reactie

Bij het beoordelen van het bouwplan hebben wij begrepen dat in eerste instantie een tweetal nieuwe exploitanten aan de orde zouden zijn in het nieuwe horecapand. Wij achten het een verantwoordelijkheid van de aanvrager c.q. planontwikkelaar de wensen van de horecaondernemer door te voeren in het bouwplan en de in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning. De afspraken tussen een horecaondernemer en de eigenaar van het pand is vooral een privaatrechtelijke aangelegenheid, waar de gemeente afstand van houdt. Dat een plan is ontwikkeld dat vanuit ogen van de (toekomstige) exploitant niet rendabel zal zijn vanuit de bedrijfsvoering, neemt niet weg dat het plan in goed overleg met de planontwikkelaar tot stand is gekomen en vanuit ruimtelijk oogpunt er een acceptabele invulling van de locatie wordt gerealiseerd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.

f. Zienswijze

De indiener van de zienswijze wil partijen nogmaals expliciet oproepen om te kijken of een aanpassing van het plan alsnog kan worden vergund. Die wijziging dient uiteraard wel recht te doen aan bestaande rechten. Daar dient de gemeente het voortouw te nemen aangezien de gemeente uiteindelijk in verschillende vormen als contractspartij en als bevoegd gezag is betrokken. De noodzaak van de uitbouw is niet aangetoond terwijl een belangenafweging kennelijk niet heeft plaatsgevonden.

Gemeentelijke reactie

Er heeft een overleg plaatsgevonden tussen gemeente, exploitant van de nieuwe horecagelegenheid (in deze de indiener van de zienswijze) en de planontwikkelaar. Daarbij is duidelijk het standpunt van de exploitant naar voren gebracht. Ook is door planontwikkelaar aangegeven niets te zien in de aanpassing van het pand omdat hierin ogen van de aanvrager al duidelijke afspraken met exploitant zijn gemaakt. Het aanpassen van het plan is volgens de planontwikkelaar geen optie. Gezien het feit dat wij vanuit gemeente het plan ruimtelijk acceptabel vinden, achten wij het niet aan de orde het plan naar wensen van de exploitant aan te laten passen door de planontwikkelaar.