

BOUWPLAN VOOR DE LOCATIE STATIONSPLEIN 13 ZEVENAAR

VAN INITIATIEF TOT DEFINITIEF PLAN

In 2014 heeft initiatiefnemer de locatie Stationsplein 13 te Zevenaar aangekocht. Op de locatie was, en is nog steeds, een bouwval aanwezig. Initiatiefnemer wil een woningbouwplan ontwikkelen. De locatie heeft (nog) niet de gewenste bestemming voor “wonen”.

Initiatiefnemer wilde een bouwplan voor huurwoningen laten maken waartoe, vooruitlopend daarop, de bereidheid van de gemeente tot medewerking is gevraagd. De gemeente opende een procesgang om tot afstemming van vervanging van de bouwval te komen.

De deskundigen van de afdeling stedenbouw hebben de contour van het nieuwbouwplan bepaald. Het gebied rond het station is aangemerkt als een (uitloop van het) centrumgebied waarbinnen ontwikkelingen, passend binnen een centrumgebied, mogelijk zijn. Nabij gelegen woningen vallen in een vigerend bestemmingsplan met 2 lagen en een kaplaag met een maximale hoogte van 10 m, de meest voorkomende verschijningsvorm in Nederland, 2 lagen met een kaplaag.

Het architectonisch plan is binnen de door stedenbouw vastgestelde contour gemaakt en is aan te merken als 2 bouwlagen met een deels terugspringende 3^e laag. Welstand heeft het architectonisch plan goedgekeurd.

Initiatiefnemer heeft een overleg met omwonenden georganiseerd en zegt tegemoet te komen aan opmerkingen van de directe burens idv het plaatsen van een groene haag op de erfgrans bij de parkeervakken, het matteren van glas in de gevel aan de zijde van de parkeervakken, en het respecteren en herstellen van de muur op de erfgrans aan de andere zijde.

In oktober 2016 dient initiatiefnemer de aanvraag omgevingsvergunning in.

De opmerkingen van omwonenden spitsen zich toe op de aanwezigheid van horeca op de hele begane grond, op het parkeren en op mogelijke lawaaioverlast van een terras bij de horeca.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen omtrent mogelijke overlast is initiatiefnemer akkoord gegaan met de horeca te kenmerken als een dag-horecazaak voor broodjes geopend tot 22.00 u s' avonds bedoeld voor passanten die komen en gaan van en naar het station.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen omtrent de afmetingen van de horeca is dat onderdeel in de plattegrond gehalveerd en is op de vrijkomende ruimte een woning toegevoegd. De gevelwijzigingen die hiermee gemoeid waren zijn door welstand goedgekeurd.

In dec 2019 zijn hebben initiatiefnemer en omwonenden ingesproken bij de raadscommissie RUIMTE. Op 10 dec 2019 heeft de gemeenteraad een VVGB afgegeven, zijnde een VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN.

De gemeente Zevenaar heeft de omgevingsvergunning verleend.

Het aspect “mogelijke schaduwoverlast voor omwonenden” is onderzocht in een aparte zonnestudie. Uit de zonnestudie is gebleken dat er geen noemenswaardige schaduwoverlast te constateren is.

Het parkeren is bepaald op basis van de geldende parkeernorm. Vanwege halvering van de horeca kan het parkeren voor horeca en de woningen geheel volgens de norm op eigen terrein worden opgelost. Om geen misverstand te laten bestaan of de rekensom, om tot het parkeeraantal te komen op juiste uitgangspunten is gebaseerd, is de bruto vloeroppervlakte van de horecaruimte nog

eens extra verkleind. De laatste en definitieve situatie omtrent de aangepaste begane grond is zichtbaar in een aangepaste begane-grond-tekening ingebracht dd dec 2020.

Om tegemoet te komen aan de opmerkingen omtrent mogelijke overlast van een terras bij de broodjeszaak is initiatiefnemer bereid een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente te tekenen waarbij afgesproken wordt geen terras toe te passen, hetgeen ook van toepassing is op rechtsopvolgers van het vastgoed.