



Z-104854 – alg11/6191

Nota beantwoording zienswijze tegen ontwerpprojectbesluit Veenendaalsestraatweg 10 in Elst (Utr.).

NL.IMRO.0340.PBVdaalsestrweg10-on01

Commentaarnota naar aanleiding van één ingediende zienswijze tegen het ontwerpprojectbesluit met toepassing van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) (zoals deze gold voor 1 oktober 2010) voor de uitbreiding van het bestaande parkeerterrein bij restaurant Eastern Plaza, Veenendaalsestraatweg achter 10 in Elst (Utr.).

Inleiding

Het projectbesluit Veenendaalsestraatweg 10 is aangevraagd voor het uitbreiden van het bestaande parkeerterrein bij restaurant Eastern Plaza, Veenendaalsestraatweg 10 in Elst (Utr.).

De kennisgeving van het voornemen een projectbesluit voor deze aanvraag voor te bereiden is gepubliceerd in de Rhenense Betuwse Courant van 16 juni 2010.

Het voorontwerpprojectbesluit is van 21 maart 2011 tot en met 18 april 2011 aangeboden voor vooroverleg aan Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, de provincie Utrecht en Vitens. Door Vitens en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is positief geadviseerd over het plan. De vooroverlegreactie van de provincie Utrecht heeft aanleiding gegeven om een aanvullende voorwaarde te stellen. Als voorwaarde in de ontwerpbeschikking is opgenomen dat **[aanvrager]** (verder te noemen aanvrager) over een onherroepelijke ontheffing van de Wegenverordening provincie Utrecht 2010 dient te beschikken, voordat wij een definitief projectbesluit nemen.

De ontwerpbeschikking projectbesluit heeft van donderdag 2 juni 2011 tot en met woensdag 13 juli 2011 ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpprojectbesluit indienen.

Van de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. **[reclamanten]** (verder te noemen reclamanten)
Ontvangstdatum 13 juli 2011, registratienummer alg11/5649.

Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Ontvankelijkheid

De zienswijze van **[reclamanten]** (reclamanten) is tijdig ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Hieronder worden de inhoudelijke punten uit de zienswijze uiteen gezet.

Zienswijze [reclamanten]

- 1.1 Reclamanten stellen zich op het standpunt dat het perceel achter Veenendaalsestraatweg 10 de bestemming Woondoeleinden moet behouden conform het vigerende bestemmingsplan.
- 1.2 In de voorfase naar het ontwerpprojectbesluit is en wordt door **[aanvrager]** (de aanvrager) reeds oneigenlijk gebruik gemaakt van dit gedeelte van het perceel, waardoor reclamanten reeds nadelige gevolgen hebben ervaren en nog steeds ervaren, welke nadelige gevolgen door het college in de toe te passen belangenafweging dienen te worden meegenomen.

- 1.3 Reclamanten ondervinden aantasting van hun woongenot door geluidsoverlast. Doordat de parkeerplaats conform het ontwerpprojectbesluit wordt uitgebreid tot aan de grens van het perceel van reclamanten, ontstaat pal naast de woning van reclamanten een grote parkeerplaats waarop veel bewegingsverkeer plaatsvindt, dat gepaard gaat met flinke geluidshinder.
- 1.4 Naast aantasting van het woongenot, zal ook de waarde van de woning van reclamanten geen goed worden gedaan; de waarde zal fors verminderen en in het uiterste geval zal de woning onverkoopbaar worden. Niet valt in te zien dat het vermeende belang dat is gediend bij het afgeven van het besluit onder dusdanige omstandigheden zwaarder zou moeten wegen dan het belang van reclamanten.
- 1.5 Voor het geluidsonderzoek is gebruik gemaakt van fictieve gegevens bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen op basis van een opgave van **[aanvrager]** (aanvrager). De resultaten van het onderzoek zouden uitwijzen dat, ondanks het toenemen van het aantal verkeersbewegingen, een daling zou plaatsvinden van het aantal decibellen in of bij de woning van reclamanten. De daling zou het gevolg moeten zijn van het plaatsen van schuttingen van 2,50m hoog, die ervoor zouden zorgen dat de geluidsproductie binnen de kaders blijft die wettelijk gelden.
- De huidige berekeningen in het geluidsonderzoek wijzen uit dat zowel 's middags als 's avonds 62 dB wordt geproduceerd. In de nieuwe situatie wordt 's middags 60 dB en 's avonds 55 dB geproduceerd. Dit terwijl in de nieuwe situatie sprake is van bijna een verdubbeling van het aantal auto's (van 51 naar 92 stuks) en verkeersbewegingen, welke bovendien op een kortere afstand van het perceel van reclamanten zullen plaatsvinden. De conclusie van het onderzoek is onbegrijpelijk en allesbehalve aannemelijk. Op basis van het onderzoek kan niet worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering zou vormen voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.
- 1.6 Er is geen feitelijke telling gedaan die een realistisch beeld geeft van het aantal verkeersbewegingen. De opgegeven waarden zijn fictief, terwijl de uitkomst van het onderzoek in het kader van de belangenafweging enorm gewicht in de schaal legt voor de onderbouwing om de parkeerplaatsen te realiseren. De gemeente is, door gebruik te maken van eenzijdig opgedragen gegevens onzorgvuldig in haar voorbereiding van het projectbesluit te werk gegaan.
- 1.7 Aanvankelijk stond er een stenen muur op de erfafscheiding tussen Veenendaalsestraatweg 10 en 10a. Deze is door **[aanvrager]** (aanvrager) verwijderd toen hij in 2010 de tuin van het perceel Veenendaalsestraatweg 10 liet bestraten en liet inrichten als parkeerplaats. Aansluitend daarop heeft **[aanvrager]** (aanvrager) de 2,50m hoge houten schutting teruggeplaatst. Middels het vervangen van een stenen muur door een houten schutting kan de geluidsoverlast qua decibellen niet lager worden.
- 1.8 In het Parkeerbeleidsplan staat dat voor een restaurant gelegen buiten het centrumgebied een parkeernorm tussen de 14 en 16 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlak (bvo) geldt. De onderbouwing dat het aantal parkeerplaatsen voldoende is om parkeerproblemen te voorkomen, is niet toereikend. De gemeente motiveert niet waarom voor de toetsing aan de parkeernormen niet van het bvo van het totale restaurant (800m²) zou moeten worden uitgegaan, maar enkel van het gedeelte dat voor de gasten wordt gebruikt (450m²). Bij een berekening op basis van 800m² is het aantal parkeerplaatsen onvoldoende.
- 1.9 Het college heeft de belangen van reclamanten onvoldoende in acht genomen in strijd met artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De nadelige gevolgen van het projectbesluit zijn voor cliënten onevenredig in verhouding tot de daarmee te dienen doelen. Het college heeft bovendien onzorgvuldig gehandeld in strijd met artikel 3:2 Awb. Ook heeft het college geen blijk gegeven van een deugdelijk motivering, zulks in strijd met artikel 3:46 Awb.

Inhoudelijke reactie op de zienswijze

Hieronder wordt inhoudelijk gereageerd op de inhoudelijke punten uit de zienswijze.

*Zienswijze **[reclamanten]** (reclamanten)*

- ad 1.1 Wij zijn van mening dat het nemen van het projectbesluit, dat in de plaats treedt van het vigerende bestemmingsplan Kern Elst, vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk is. Het parkeerterrein voorziet immers in een oplossing voor de aanwezige parkeeroverlast rond het restaurant. Hoewel deze parkeeroverlast met het gebruik van het weiland achter Veenendaalsestraatweg 10 tijdelijk is opgelost, is er nog geen sprake van een definitieve oplossing. Voorliggend projectbesluit voorziet in de definitieve oplossing voor het parkeren bij het restaurant.

Omdat de huidige parkeeroplossing achter het restaurant tijdelijk is en zich niet op het grondgebied van **[aanvrager]** (aanvrager) bevindt, is hier geen sprake van een permanent goede oplossing.

Ons inziens is het toestaan van het parkeren in de plaats van een gedeelte van de woonbestemming achter Veenendaalsestraatweg 10 wenselijk en in principe noodzakelijk om verdere parkeeroverlast langs de Veenendaalsestraatweg in de toekomst te voorkomen.

- ad 1.2 Reclamanten merken terecht op dat **[aanvrager]** (aanvrager) het reeds bestraatte terrein achter Veenendaalsestraatweg 10 in strijd met het bestemmingsplan heeft gebruikt. Door reclamanten is meermalen gevraagd om tegen dit strijdige gebruik handhavend op te treden.

Het al dan niet meewerken aan het parkeren op het perceel dient ons inziens onafhankelijk van eventuele handhaving beoordeeld te worden. Zoals aangegeven vinden wij de realisatie van het parkeerterrein op de voorgenomen locatie wenselijk. Dit neemt niet weg dat **[aanvrager]** (aanvrager) het terrein niet mag gebruiken totdat het projectbesluit in werking is getreden.

Wij kunnen ons voorstellen dat reclamanten hinder ondervinden van het parkeren bij het restaurant. Er zal echter in goede definitieve parkeeroplossing gevonden moeten worden, waarbij geen parkeeroverlast op en langs de openbare weg plaatsvindt en waarbij omwonenden minimale overlast ondervinden van het parkeren. Wij zijn van mening dat het niet mogelijk is om parkeer- en verkeersoverlast bij restaurants binnen de bebouwde kom volledig te voorkomen. Het wonen in de directe nabijheid van een restaurant kan tot gevolg hebben dat hier hinder van wordt ondervonden.

Wij staan terughoudend ten opzichte van uitbreiding of het nieuw vestigen van bedrijven of detailhandel buiten de centrumgebieden in de bebouwde kom. Het restaurant op Veenendaalsestraatweg 6 is echter een bestaand restaurant. Wij vinden het van zwaarwegend belang dat voor deze bestaande bestemming een definitief goede parkeeroplossing wordt gerealiseerd. Dat reclamanten hier hinder van ondervinden vinden wij vervelend, maar is ons inziens niet volledig te voorkomen. Daarbij zijn wij ook van mening dat reclamanten bij de koop van hun woning ervoor hebben gekozen om in de nabijheid van een restaurant te willen wonen.

- ad 1.3 De parkeerplaats zal inderdaad worden uitgebreid tot tegen de perceelsgrens met Veenendaalsestraatweg 10a. Juist om inzicht te krijgen in eventuele geluidsoverlast hebben wij **[aanvrager]** (aanvrager) verplicht een geluidsonderzoek te doen naar de toename van de geluidsbelasting op de omliggende woningen. Het geluidsonderzoek maakt het voor ons voldoende duidelijk dat het restaurant zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie voldoet aan de geluidsnormen conform het Activiteitenbesluit (zie verder hieronder onder ad 1.4 tot en met ad 1.7).

- ad 1.4 Nadat het projectbesluit onherroepelijk is geworden kunnen reclamanten gedurende vijf jaar een tegemoetkoming in schade bij ons vragen. Deze tegemoetkoming in schade zal eventuele waardevermindering van de woning compenseren. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van reclamanten; hieronder valt in ieder geval een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (artikel 6.2 lid 1 en lid 2 sub b Wet ruimtelijke ordening (Wro)). In een afzonderlijke procedure zal worden beoordeeld of reclamanten recht hebben op tegemoetkoming in schade.

Zie verder hierboven en hieronder onder ad 1.2 en ad 1.8.

- ad 1.5 Wij kunnen ons niet vinden in het standpunt van reclamanten. In het geluidsonderzoek is het maximale geluidsniveau van de huidige parkeerplaats en van de nieuwe parkeerplaats onderzocht op een aantal meetpunten. De meetpunten 04_A en 05_A hebben betrekking op de woning Veenendaalsestraatweg 10a. Voor de woning Veenendaalsestraatweg 10a is alleen op 1,50m hoogte gemeten, omdat de woning niet voorzien is van een verdieping.

In de berekening is verder uitgegaan van een bestaande situatie zonder scherm tussen de parkeerplaats en Veenendaalsestraatweg 10a en in de nieuwe situatie met een scherm van 2,50m hoog tussen de percelen (zie verder hieronder onder ad 1.7).

Wij kunnen ons vinden in de aangegeven bezettingsgraad van 1,3. Hoewel door reclamanten terecht wordt aangegeven dat er geen feitelijke verkeerstelling heeft plaatsgevonden, vinden wij de bezettingsgraad van 1,3 een realistische inschatting gebaseerd op zowel ervaringscijfers als cijfers van vergelijkbare horecabedrijven. Reclamanten hebben ons niet overtuigd dat de opgegeven bezettingsgraad niet realistisch is.

Bovendien blijven de berekende geluidsbelastingen ver onder de toegestane maximale geluidsnorm van 70 dB overdag en 65 dB 's avonds. Een kleine correctie in de bezettingsgraad leidt ons inziens niet alsnog tot een overschrijding van de geluidsnormen.

ad 1.6 Zie de beantwoording hierboven onder ad 1.5.

ad 1.7 Door reclamanten is aangegeven dat een stenen muur tussen de percelen Veenendaalsestraatweg 10 en 10a is verwijderd. Uit luchtfoto's uit 2010 en 2011 is ons niet gebleken dat een stenen muur tussen de twee percelen is verwijderd. Ongeacht of de stenen muur wel of niet verwijderd is, is in het geluidsonderzoek een berekening gedaan gebaseerd op de feitelijke nieuwe situatie. De berekeningen gaan uit van een geplaatste houten schutting tussen de parkeerplaats en Veenendaalsestraatweg 10a.

Mocht de stenen muur tussen Veenendaalsestraatweg 10 en 10a wel geplaatst zijn geweest dan heeft dit gevolgen voor de onderzoeksuitkomsten van de huidige parkeerplaats. De onderzoeksresultaten van de bestaande situatie zullen dan lager uitvallen.

Omdat de onderzoeksresultaten geen overschrijding van de geluidsnormen laten zien bij de nieuwe parkeerplaats, vinden wij het geluidsonderzoek voldoende om als onderbouwing te dienen voor de geluidsparagraaf bij het projectbesluit.

ad 1.8 Reclamant merkt terecht op dat in de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een bvo van 450m², terwijl het restaurant een bvo van 800m² heeft.

In de berekening van het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen hadden wij uit moeten gaan van het totale bvo van het restaurant van 800m². Gebaseerd op 800m² moeten bij het restaurant minimaal 112 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voorliggend projectbesluit voorziet in de realisatie van 92 parkeerplaatsen.

Artikel 4:84 Awb verplicht ons te handelen overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Wij zijn van mening dat het handelen overeenkomstig de beleidsregel in dit geval voor **[aanvrager]** (aanvrager) en het wokrestaurant onevenredig is in verhouding tot het met de beleidsregel te dienen doel:

'Het hanteren van heldere parkeernormen voor het toetsen van de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen waarbij geen verhoging van de parkeerdruk door nieuw- en/of verbouw aanwezig is. Realiseren van parkeren op eigen terrein'

Bij de realisatie en uitbreiding van het restaurant hebben wij onvoldoende verplicht om voldoende parkeerplaatsen te realiseren. Hierdoor is in de loop van de tijd een parkeerprobleem ontstaan. **[aanvrager]** (aanvrager) heeft, ter oplossing van het parkeerprobleem, tijdelijk een stuk grond achter zijn perceel (van een derde) kunnen huren waarvoor wij een tijdelijke ontheffing hebben verleend om het parkeren daarop toe te staan. Om te komen tot een permanente oplossing heeft **[aanvrager]** (aanvrager) het perceel Veenendaalsestraatweg 10 gekocht om op een gedeelte hiervan de permanente parkeerplaats te realiseren.

Indien wij strak vasthouden aan de vastgestelde parkeernorm, wordt door **[aanvrager]** (aanvrager) niet voldaan aan het benodigd aantal parkeerplaatsen. Het niet nemen van het projectbesluit heeft tot gevolg dat er geen zicht meer is op een permanente oplossing van het parkeerprobleem. Ons inziens zal dit in de toekomst leiden tot een terugkeer van de parkeeroverlast op de Veenendaalsestraatweg.

Bovendien heeft **[aanvrager]** (aanvrager) een grote investering gedaan met de koop van Veenendaalsestraatweg 10 met als doel op dit perceel een groot deel van de parkeerplaats te realiseren. Wij vinden het onevenredig om niet mee te werken aan de uitbreiding van de parkeerplaats tot 92 parkeerplaatsen, omdat de 92 parkeerplaatsen niet voldoen aan de parkeernorm. Wij zijn daarom bereid om bij het bestaande restaurant af te wijken van de parkeernorm uit het Parkeerbeleidsplan.

Overigens wordt de parkeerplaats toegestaan ten behoeve van de oplossing van het parkeerprobleem bij het bestaande restaurant. **[aanvrager]** (aanvrager) lost, met de aanleg van de parkeerplaats, voor eigen rekening het bestaande parkeerprobleem bij het restaurant op. Wij gaan er van uit dat de aanleg van 92 parkeerplaatsen voldoende is om het parkeerprobleem op te lossen. Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn, dan zullen wij met **[aanvrager]** (aanvrager) in overleg treden over een oplossing van de dan bestaande parkeeroverlast. Indien het restaurant in de toekomst verder wenst uit te breiden dan dient iedere verdere uitbreiding te voldoen aan de parkeernormen in het parkeerbeleidsplan.

- ad 1.9 Gezien onze overwegingen onder ad 1.1 tot en met ad 1.8 delen wij het standpunt van reclamanten niet dat wij de belangen van reclamanten onvoldoende in acht hebben genomen in strijd met artikel 3:4 Awb. Bovendien vinden wij dat wij niet onzorgvuldig gehandeld hebben en dus niet in strijd zijn met artikel 3:2 Awb. Hoewel wij vinden dat het afwijken van de beleidsregels in het ontwerpprojectbesluit door ons benoemd had moeten worden, vinden wij dat onze motivering deugdelijk is en dat wij zodoende niet in strijd met artikel 3:46 Awb hebben gehandeld.

Advies

Voorgesteld wordt dat het college van burgemeester en wethouders:

1. De ingediende zienswijze van **[reclamanten]** (reclamanten) ontvankelijk verklaart;
2. De ingediende zienswijze van **[reclamanten]** (reclamanten) ongegrond verklaart;
3. Het projectbesluit Veenendaalsestraatweg 10 in Elst (Utr.) ongewijzigd neemt.

Bart Brandenburg-Stroo

10 augustus 2011