



Nota van zienswijzen

Behorende bij het planologisch afwijkingsbesluit Bolle Buiken voor de uitbreiding van de horeca en de realisatie van drie appartementen aan de Wernhoutseweg 126 te Wernhout

Zaaknummer:
Documentnummer:

Z20-002782
ZD21035280

Inleiding

In het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn alle relevante stukken, met betrekking tot het planologisch afwijkingsbesluit voor de uitbreiding van de horeca en de realisatie van drie appartementen aan de Wernhoutseweg 126 te Wernhout ter inzage gelegd is de mogelijkheid aan een ieder geboden om een zienswijze in te dienen.

Binnen de gestelde termijn van 6 weken zijn twee zienswijzen ingediend:

1. [REDACTED] (ZD2103418) d.d. 12 juli 2021 en ingekomen op d.d. 12 juli 2021;
2. [REDACTED] (ZD21034018 en Z21034019) d.d. 6 juli 2021 en ingekomen op d.d. 7 juli 2021.

Reactie op de ingekomen zienswijzen

Per ingediende zienswijze wordt de betreffende zienswijze cursief en samengevat (in eigen bewoordingen) weergegeven. Daarna is de gemeentelijke reactie geformuleerd. Tot slot is aangegeven of het besluit/plan naar aanleiding van de zienswijze is aangepast of niet.

Indiener 1

1. *Omdat de gemeente Zundert vrije sluitingstijden kent voor horeca wordt gevreesd voor geluidsoverlast als er gefeest mag worden tot diep in de nacht, door het terras én door de speelvoorziening;*
 2. *Gevreesd wordt voor parkeeroverlast. Voor de 3 appartementen moeten al 6 auto's geparkeerd kunnen worden en moeten er 19 parkeerplaatsen beschikbaar komen op de rest van het plein. Het kloppende hart van Wernhout slibt steeds verder dicht en de overlast gaat zich verspreiden naar de Julianalaan/Diepstraat en Weimerstraat.*
 3. *Dit besluit zal leiden tot een waardevermindering van de woning.*
-
1. Gedurende de omgevingsdialoog zijn afspraken omtrent de openingstijden van het terras tot stand gekomen. Om de gemaakte afspraken kracht bij te zetten heeft het college op d.d. 19 mei 2020 een afsprakenkader vastgesteld, die als voorwaarden gelden voor de verlening van een omgevingsvergunning. Dit afsprakenkader is aan de vergunninghouder medegedeeld (ZD20021357). Een aantal van die afspraken zijn gemaakt om zoveel mogelijk geluidsoverlast voor de omgeving te voorkomen. Hieronder worden de afspraken weergegeven:
In het afsprakenkader is bepaald, dat de terrassen dagelijks geopend zijn van 11.00 uur – 23.00 uur, waarbij na 22.00 uur niets meer wordt geserveerd. Als het terrassenbeleid van de gemeente Zundert beperkter wordt zullen de genoemde tijdstippen hierop worden aangepast.

In het afsprakenkader is ook bepaald, dat als er feesten zijn waarbij muziek wordt geproduceerd (bands) of ten gehore wordt gebracht (DJ's) zal er strikt op worden toegezien dat geluidsnormen niet onevenredig worden overschreden en dat deze voor de omgeving geen geluidsoverlast veroorzaken. Ten slotte is in het afsprakenkader bepaald, dat live muziek en versterkte muziek op het terras niet is toegestaan.

Deze afspraken worden als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. En indien van toepassing ook meegenomen in de exploitatievergunning.

Daarnaast is ten behoeve van het stemgeluid ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek met de gehanteerde uitgangspunten (dB(a) stemgeluid, op basis van ervaringscijfers) blijkt dat volgens het rekenmodel de geluidbelasting stemgeluid onder de 50 dB(a) blijft. Eén van de uitgangspunten die gehanteerd is in het rekenmodel is stemgeluid van kinderen, spelend in de speeltuin. Ook zijn daarbij de afstanden meegenomen. Elk akoestisch onderzoek gaat uit van bepaalde (soms landelijke vastgestelde, soms uit ervaring opgedane) uitgangspunten. Dit wordt in een theoretisch rekenmodel gemodelleerd. Dit is een wijze van onderzoek dat algemeen geaccepteerd is om ter onderbouwing te kunnen dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ons is niet gebleken dat dit akoestisch rapport gebreken vertoont en mogen wij dit onderzoek en de uitkomsten van dit onderzoek ten grondslag leggen aan de motivering tot medewerking aan dit bouwplan.

2. Op d.d. 19 mei 2020 heeft het college besloten om de CROW publicatie 317 van toepassing te verklaren. De CROW publicatie 317 werkt met marges, minimale en maximale normen. De minimale normen dienen op zijn minst gehaald te worden.

Er is een parkeerbalans opgesteld, waarbij de drie ontwikkelingen die spelen in het dorpshart van Wernhout (De Valk, Mertens en De Bolle Buiken) separaat en gezamenlijk zijn bekeken. Hiervoor is gebruik gemaakt van de door de initiatiefnemer uitgevoerde parkeerdrukmeting. In de parkeerdrukmeting zijn de openbare parkeerplaatsen meegenomen die binnen een loopafstand van circa 100 meter van De Bolle Buiken liggen.

Waar de piek bij alle drie de projecten gezamenlijk ligt, is op de zaterdagavond. Dan zijn er minimaal 62 parkeerplaatsen benodigd. Door de aanleg van 54 parkeerplaatsen bij de projecten De Valk en Mertens en uit de gegevens van de parkeerdrukmeting blijkt, dat tijdens de piek er minimaal nog 12 openbare parkeerplaatsen vrij zijn.

3. Het staat indiener vrij om een te zijner tijd een planschadeverzoek in te dienen. Wij nemen deze reactie voor nu ter kennisgeving aan. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat een planschadeverzoek van de indiener de financiële uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg staat. Daarnaast verwachten wij niet dat een mogelijke waardevermindering van de woning van de indiener van dusdanige orde zal zijn dat daar een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Óf er uiteindelijk sprake is van een terechte planschadeclaim, zal pas aan de orde komen in een planschadeprocedure.

Conclusie: het bouwplan is naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast. Echter de voorschriften zijn nu, ten opzichte van de ontwerp-beschikking meegenomen en aangepast.

Indiener 2

1. *Het verslag van het omgevingsdialoog is nooit eerst voorgelegd aan de aanwezigen. Gevraagd wordt om een rectificatie van het verslag. Het verslag en de zogenaamde omgevingsdialoog getuigt niet van dialoog en consensus.*
 2. *Geen uitbreiding van de horeca-faciliteiten, want dit heeft nadelige gevolgen voor een gezond en leefbaar woonklimaat (geluids/geuroverlast vanwege afzuigers en openingstijden en parkeerverlast. Indien er toch uitbreiding van de horeca plaats zal vinden wil men een vaststellingsovereenkomst waarin bepaalde afspraken vastgelegd worden:*
 - *Geen speelplaats binnen 15 meter van de woning, maar aan de Wernhoutseweg;*
 - *Geen terras aan de zijde van de Julianalaan;*
 - *Openingstijden van 11.00 tot 22.00 uur, gelijk aan de Winkeltijdenverordening;*
 - *Afspraken over openingstijden ook vastleggen in de exploitatievergunning;*
 3. *Diverse opmerkingen zijn er gemaakt op de relatie met huidige beleidskaders (Dorpsontwikkelingsplan, provinciaal beleid, Woonvisie, Structuurvisie en Nota economisch beleid).*
 4. *Dit besluit zal leiden tot een waardevermindering van de woning.*
1. Vooruitlopend op de verplichte omgevingsdialoog zoals vastgelegd in de nieuwe Omgevingswet zijn wij als gemeente aan het experimenteren hoe wij dit vorm moeten geven. Ten behoeve van dit plan hebben wij de initiatiefnemer ook verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. De bedoeling en de intentie van een omgevingsdialoog is niet om volledige consensus tussen de initiatiefnemer en belanghebbenden te bereiken noch is het een weigeringsgrond voor ons. Echter het geeft ons een beeld van de mogelijke bezwaren vanuit belanghebbenden en of een initiatiefnemer wel of geen rekening heeft gehouden in zijn plan met die eventuele bezwaren.

Naar aanleiding van de door de initiatiefnemer gehouden inloopavond is in dit geval door de gemeente gekozen om samen met de initiatiefnemer de omgevingsdialoog te voeren. Er hebben enkele fysieke overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente, de initiatiefnemer en enkele van de direct omwonenden. Deze direct omwonenden hebben aangegeven gebruik te willen maken van de dialoog. Van ieder overleg is een afzonderlijk kort verslag gemaakt. Al deze verslagen zijn samengevoegd als één geheel en vormt de definitieve omgevingsdialoog.

Na ieder overleg is gelegenheid geweest om te reageren op het kort verslag. De reacties zijn dan meegenomen. Zo ook op het kort verslag van het laatste overleg van 8 januari 2020. Dit verslag is op 17 januari 2020 rondgestuurd om voor uiterlijk 31 januari 2020 van reacties te voorzien en een standpunt ten aanzien van de ontwikkeling in te nemen. Door de wethouder is tijdens het overleg aangegeven, dat dit het laatste fysieke overleg zou zijn en dat het college na 31 januari 2020 een standpunt inneemt ten aanzien van de ontwikkeling waarbij de omgevingsdialoog onderdeel uitmaakt van de besluitvorming.

Op 24 januari 2020 is door u een eerste reactie op het verslag gegeven. Deze reactie is gelijk in het verslag verwerkt en op 27 januari 2020 opnieuw naar iedereen verstuurd om deze reactie ook mee te nemen in de afweging. Uiteindelijk hebben drie bewoners en de initiatiefnemer voor 31 januari 2020 gereageerd en hun standpunt aangegeven. De vierde bewoner heeft op 1 februari gereageerd en is uiteraard ook nog meegenomen.

Ieders reactie en standpunt is verwerkt in de omgevingsdialoog. Zo ook de reactie en standpunt van de initiatiefnemer. De reactie van de initiatiefnemer op uw vragen zijn

opgenomen in het verslag maar niet meer gedeeld om erop te reageren. Dit omdat het een mening is van de initiatiefnemer. Wij hechten daar verder geen oordeel aan. Voor het college is de omgevingsdialog afgerond en dit heeft zij ook zo besloten in haar vergadering van 19 mei 2020. Een rectificatie wordt niet nodig geacht.

2. Gesproken wordt over het alternatief om een en ander qua horeca zo te laten zoals het is en om de speeltuin elders te realiseren. Echter wij zijn gehouden om te toetsen aan hetgeen nu is aangevraagd en ingediend en wij zijn, positief over het ontwerp en de inhoud van het plan. De stedenbouwkundige opzet is onder gemeentelijk stedenbouwkundig toezicht tot stand gekomen. Ook is de welstandscommissie akkoord met het bouwplan. Het is naar onze mening dan ook een verbetering ten opzichte van de oude situatie. Daarnaast is middels diverse onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bestaan van alternatieven, maakt niet dat dit plan in ruimtelijke zin onuitvoerbaar zou zijn.

De speelvoorziening omhelst circa 26 m² en is in eigendom van de vergunninghouder. Er zijn 3 speeltoestellen voorzien, een wipwap, een glijbaan en een schommel. De omvang van de speelvoorziening is niet dusdanig, dat hier 'dagjesmensen' naar toe zullen komen, louter voor de speelvoorziening. Ook is de omvang van de speelvoorziening niet vergelijkbaar met die van menig pannenkoekenrestaurant, die vooral inspeelt op de komst van kinderen. Tot slot is middels een akoestisch onderzoek stemgeluid ook voldoende aangetoond dat er geen onevenredige en onacceptabele overlast zal ontstaan.

Bij de verlening van een drank- en horecaverunning én een horecaexploitatievergunning zal worden getoetst aan geldende (lokale en landelijke) wet- en regelgeving en zullen dezelfde voorschriften, die ook aan deze omgevingsvergunning zijn verbonden worden meegenomen.

Voor wat betreft de parkeerbalans verwijzen wij hierbij gemakshalve naar onze reactie onder 2. Indiener 1.

3. Indiener 1 heeft opmerkingen gemaakt over bestaand beleid. Beleid waar wij het initiatief aan getoetst hebben. Al het genoemde beleid is vastgesteld. Wij kunnen ons voorstellen dat bepaalde beleidsnota's op micro-niveau (op het niveau van een individuele inwoner van Wernhout), anders uitpakt. Echter het beleid dient op macro-niveau het algemeen belang (van in dit geval de kern Wernhout). De beleidsnota's en voornamelijk ook het Dorpsontwikkelingsplan en de Structuurvisie hebben een inspraakperiode gekend, waarbij een ieder zijn/haar gedachtengoed kon aangeven. Voor wat betreft het Dorpsontwikkelingsplan was dit juist de basis, dat de Dorpsraad zou ophalen wat er leeft en speelt in de kern Wernhout om gezamenlijk met de mensen van Wernhout na te denken over een toekomstvisie.

Maar graag willen wij hierbij nog wat nader toelichten:

Het pand van de voormalige schoenhandel Krijnen stond te koop. De Bolle Buiken, de kopers van het pand hebben allereerst een principeverzoek bij ons ingediend om de bestaande horeca in het naastgelegen pand door te trekken naar het aangekochte perceel en om er drie appartementen boven te realiseren. Dit verzoek heeft ons als gemeente getriggerd om het plan breder te trekken, waarbij ook het Antoon Jurriensplein, waar de desbetreffende percelen aan gelegen zijn mee te nemen. De reden waarom wij dit gevraagd hebben is omdat in het Integraal Dorpsontwikkelingsplan destijds was aangegeven dat Wernhout graag een duidelijk dorpshart wenst rondom de kerk (en het plein).

Wij streven ernaar om bij elk nieuw initiatief dat wordt ontplooid in de kern van Wernhout een faciliterende rol aan te nemen. Dit houdt in dat wij een initiatiefnemer stimuleren om een goede afstemming te vinden tussen verschillende functies, zoals aanwezig in een dorpskern. Daarbij staat het algemeen belang, zoals ook beschreven in de visie Dorpshart Wernhout (gebaseerd op de wens van zoals in het IDOP is verwoord) voorop. Echter faciliteren betekent ook dat het zwaartepunt bij initiatiefnemers zelf ligt. Zij hebben de verantwoordelijkheid om op een acceptabele wijze gebruik te maken van de toekomstige bestemming/functie. Ondernemers c.q. eigenaren dragen ook de verantwoordelijkheid om hinder van hun bedrijvigheid zoveel als mogelijk te voorkomen. Het bouwplan en de inrichting van de omgeving van het bouwplan, heeft naar onze mening een positieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van het plein.

De toegestane horeca is zoals ook daadwerkelijk is aangevraagd, namelijk een restaurant. Dit restaurant zal in ieder geval moeten voldoen aan de geldende milieunormen, zoals die zijn vastgesteld in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Een restaurant heeft ook een andere doelgroep als bijvoorbeeld een kroeg. Dit laatste wordt middels dit besluit ook niet toegestaan. Hierbij maken wij wel de kanttekening dat dit niet geldt voor het bestaande gedeelte van het pand. Op dat gedeelte rust namelijk wel de bestemming tot en met horecacategorie 4, wat inhoudt dat op dat stuk ook nu al een café is toegestaan. Echter voor wat betreft de nieuwbouw geldt, dat enkel afgeweken wordt ten behoeve van de vestiging van een restaurant.

De totale ontwikkeling van de initiatiefnemer in relatie tot de aanpak van het plein draagt naar onze mening bij aan het herkenbaar en leefbaar maken van het dorpshart Wernhout.

4. Het staat indiener vrij om een te zijner tijd een planschadeverzoek in te dienen. Wij nemen deze reactie voor nu ter kennisgeving aan. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat een planschadeverzoek van de indiener de financiële uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg staat. Daarnaast verwachten wij niet dat een mogelijke waardevermindering van de woning van de indiener van dusdanige orde zal zijn dat daar een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Óf er uiteindelijk sprake is van een terechte planschadeclaim, zal pas aan de orde komen in een planschadeprocedure.

Conclusie: het bouwplan is naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast. Echter de voorschriften zijn nu, ten opzichte van de ontwerp-beschikking meegenomen en aangepast.