

Reactienota zienswijzen

Behorend bij het raadsvoorstel Verklaring van geen bedenkingen
bouwplan 'Horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 in Haren'

Gemeente Haren, 13 oktober 2015

Inleiding

Op 29 juni 2015 besloot de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het bouwplan 'Horecagelegenheid Vondellaan naast nr. 6 in Haren'. De ontwerp vvgb is gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning op voorgeschreven wijze met ingang van donderdag 9 juli 2015 zes weken ter inzage gelegd. Een ieder werd in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen.

DAS Rechtsbijstand, namens VvE van Appartement 1 Complex Rijksstraatweg/hoek Vondellaan (hierna: VvE) heeft een zienswijze ingediend gericht op zowel de ontwerp vvgb als de ontwerp omgevingsvergunning. De exploitant van café De Zaak, Vondellaan 6 te Haren heeft een zienswijze ingediend enkel gericht op de ontwerp vvgb.

Deze reactienota bevat een samenvatting van de standpunten uit de zienswijze (*cursief*) en een puntsgewijze reactie hierop.

Zienswijze 1: VvE van Appartement 1, Complex Rijksstraatweg/hoek Vondellaan (DAS Rechtsbijstand)

De VvE vindt dat de gemeenteraad onvoldoende heeft onderkend dat op hem een zelfstandige verantwoordelijkheid rust.

Reactie:

Het is onduidelijk op grond waarvan dit punt wordt aangevoerd. De raad heeft op 29 juni 2015 zelfstandig een afweging gemaakt met als eindoordeel dat hij in principe geen bedenkingen heeft over het bouwplan. Daarbij heeft de raad aangegeven dat wanneer belanghebbenden ook geen bezwaren (zienswijzen) tegen het plan hebben, dit principeoordeel een definitief oordeel is. De vvgb is onderdeel van de procedure voor de omgevingsvergunning. Indien de raad besluit om de vvgb niet af te geven, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd (artikel 2.20 a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht – Wabo). Dit houdt dus in dat de raad duidelijk een zelfstandige verantwoordelijkheid heeft in deze procedure.

Het bouwplan voorziet in een dakterras aan de achterzijde op de verdieping, direct grenzend aan één van de balkons van het appartementencomplex van de VvE. Dit zal geluidsoverlast op de balkons en in de appartementen van de VvE veroorzaken. Aangezien in gemeente Haren geen openingstijden voor horeca gelden, kan er ook 's nachts sprake zijn van geluidsoverlast.

Reactie:

In de ruimtelijke ordening moet onder andere worden nagegaan of verschillende bestemmingen, in dit geval wonen en horeca in redelijkheid naast elkaar kunnen functioneren. Op grond hiervan hebben wij kritisch gekeken naar het dakterras aan de achterzijde van het bouwplan. De percelen in deze omgeving zijn bestemd voor centrumdoeleinden (gemengde functies naast elkaar zijn mogelijk en zelfs gewenst). Maar gelet op de specifieke achterkantsituatie waar overheersend sprake is van een woonfunctie zijn wij van oordeel dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet voldoende is onderzocht wat het effect van stemgeluid is op de omgeving, met name met betrekking tot de aangrenzende appartementen. Voor dit bouwplan is geen akoestisch rapport opgesteld waarin uitgewerkt is welke effecten stemgeluid vanaf het dakterras eventueel kunnen hebben op de omgeving.

Na overleg met initiatiefnemer over dit punt, heeft hij besloten om het dakterras uit het bouwplan te verwijderen om er zeker van te zijn dat met het bouwplan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Nu het bouwplan niet meer voorzien is van een dakterras, is dit onderdeel van de zienswijze niet meer relevant.

De VvE stelt dat ook de inpandige horecafunctie op de verdieping niet moet worden toegestaan. Wanneer de ramen in het pand geopend zijn kunnen omwonenden (de VvE) worden geconfronteerd met geluidsoverlast. In de ruimtelijke onderbouwing is geen duidelijke belangenafweging op dit punt gemaakt.

Reactie:

Een horecafunctie is hier op de begane grond toegestaan en passend binnen de bestemming centrumdoeleinden. De zienswijze heeft dus uitsluitend betrekking op de ramen en deuren op de verdieping van het pand.

Voor dit bouwplan is een akoestisch onderzoek opgesteld. Hieruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan de geluidsnormen in verband met geluid vanuit de horecagelegenheid zelf (inpandig). Verder wordt het bouwplan niet direct tegen het bestaande naastliggende pand aangeplaatst, maar staat het hier net los van. Geluidsoverlast vanuit de horecagelegenheid zal hierdoor nihil zijn.

Wederom geldt dat nooit vooraf met zekerheid gesteld kan worden dat geluidsoverlast ontstaat. Geluidsnormen met betrekking tot het geluid vanuit het pand zelf zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit (milieuregelgeving). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de dag-, avond- en nachtperiode. 's Avonds en 's nachts mag er nauwelijks muziekgeluid hoorbaar zijn op straat of in aangrenzende woningen. Het Activiteitenbesluit biedt mogelijkheden voor de gemeente om maatwerkvoorschriften op te leggen. Dit zijn specifieke voor die inrichting geldende voorschriften. Dit kan een gedragsvoorschrift zijn, zoals het gesloten houden van ramen en deuren. In veel gevallen blijkt het in onze gemeente niet nodig om maatwerkvoorschriften op te leggen. Mocht dit vanwege aanhoudende overlast wel nodig zijn, dan kan met een akoestisch onderzoek nagegaan worden of er een overschrijding van de norm is. Zoja, dan kan het college een gedragsvoorschrift (maatwerkvoorschrift) opleggen.

In de ruimtelijke onderbouwing is al uitgebreid gemotiveerd waarom in dit geval horeca op de verdieping kan worden toegestaan. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing op dit punt verder verduidelijkt (paragraaf 4.2 'afwijken regels beheersverordening').

Zienswijze 2: Exploitant van Café De Zaak, Vondellaan 6 Haren

De exploitant van café De Zaak wil te allen tijde bij zijn ventilatieroosters en het afvoerkanaal van de kachel in de zijgevel van zijn pand kunnen komen.

Reactie:

Exploitant zal er zelf voor moeten zorgen dat hij in overleg met de eigenaar van het nieuwe horecapand afspraken maakt over het verplaatsen van de ventilatieroosters en het afvoerkanaal. Dit is een privaatrechtelijke kwestie waarin wij als gemeente geen rol kunnen en mogen spelen. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Overigens was het conform het bestemmingsplan bij recht mogelijk om een pand van drie verdiepingen hoog te realiseren. Dit houdt in dat tegen de zijgevel van café De Zaak en de bovenliggende woning aangebouwd mag worden.

Exploitant verwacht inkomensderving, omdat zijn terras aan de zijgevel zal moeten verdwijnen. Ook verwacht hij inkomensderving ten tijde van de bouw.

Reactie:

Voor het terras dat exploitant op dit moment aan de zijgevel heeft gerealiseerd is formeel geen terrasvergunning verleend. Door een medewerker van de gemeente is aangegeven dat het geen probleem is om hier *tijdelijk* wat stoeltjes en tafeltjes te plaatsen. Aan deze toezegging kunnen geen rechten ontleend worden. Het college is immers bevoegd om een terrasvergunning af te geven, een medewerker niet. Een terrasvergunning kan in dit geval ook niet verleend kunnen worden, omdat op deze locatie een bouwmogelijkheid rust.

Voor wat betreft inkomensderving tijdens de bouw geldt dat dit in principe onder het normale maatschappelijke risico valt. Daarnaast is er landelijke regelgeving waarin is vastgelegd hoeveel geluidshinder er op welk uur van de dag mag zijn tijdens het bouwen. Het aan- en afvoeren van materialen wordt geregeld in een bouwveiligheidsplan (onderdeel van het toezicht op de omgevingsvergunning) om overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie

Na een integrale heroverweging kan geconcludeerd worden dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de vvgb te weigeren. Naar aanleiding van één van de zienswijzen is het bouwplan aangepast, het dakterras is uit het bouwplan (de aanvraag omgevingsvergunning) verwijderd. De ruimtelijke onderbouwing is aangescherpt voor wat betreft de belangenafweging voor het toestaan van een horecafunctie op de eerste verdieping. De overige punten uit de zienswijzen geven geen aanleiding om deze over te nemen. Afwijken van de beheersverordening is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De afgifte van de vvgb voor dit bouwplan is in alle redelijkheid aanvaardbaar.