



alg 11/5649

van **Diepen**
van der **Kroef**
advocaten

Gemeente Rhenen
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 201
3910 AE RHENEN
Tevens per fax: 0317 - 617 064

Uw referentie : **Zienswijze team Economie en Ruimte**
Inzake : Bolt/Gemeente Rhenen
Onze referentie : 20100765/02-015
E-mail : c.rutte@vandiepen.com

2-116889

Gemeente Rhenen	Nr.
Werkproces	1205
13 JUL 2011	
Team	Raad 6

Alkmaar, 12 juli 2011

Betreft: Zienswijze omtrent het ontwerpprojectbesluit "Veenendaalsestraatweg 10, Elst"

Geacht College,

Op 2 juni 2011 heeft uw College het ontwerpprojectbesluit 'Veenendaalsestraatweg 10, Elst' ter inzage gelegd, nadat de kennisgeving daarvoor op 1 juni jl. in de Staatscourant werd gepubliceerd. Tot en met 13 juli 2011 zijn belanghebbenden daarbij in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Namens cliënten, en woonachtig aan de
te maak ik hierbij van deze mogelijkheid gebruik om tijdig hun
zienswijze tegen voornoemd projectbesluit in te dienen.

In het kader van het ontwerpprojectbesluit is ten aanzien van het achterste gedeelte van het perceel gelegen direct naast de woning van cliënten, te , de huidige bestemming feitelijk gewijzigd van 'woondoeleinden' in 'parkeerplaats' ten behoeve van bezoekers van het aan de andere zijde van gelegen wokrestaurant Eastern Plaza, dat op zijn beurt is gelegen aan de Veenendaalsestraatweg 6 te Elst.

Cliënten stellen zich echter gerechtvaardigd op het standpunt dat het perceel naastgelegen dat van hen, zijnde het deel van het perceel achter Veenendaalsestraatweg 10, de bestemming 'woondoeleinden' moet behouden conform het thans vigerende bestemmingsplan. Ter toelichting dient het volgende.

Het ontwerpprojectbesluit ziet, zoals gezegd, op de ontwikkeling van een parkeerterrein op het achterste deel van het perceel Veenendaalsestraatweg 10. Dit deel was oorspronkelijk ingericht als tuin. De eigenaar van het daarnaast aan de Veenendaalsestraatweg 6 gelegen wokrestaurant Eastern Plaza, de heer Hu, heeft in 2010 het gehele perceel nummer 10 gekocht en gesplitst. Het achterste gedeelte van het perceel, gelegen rechtstandig achter voornoemde woning, is vervolgens ingericht als parkeerplaats, hetgeen in strijd is met het destijds en thans vigerende bestemmingsplan, dat aldus de bestemming 'woondoeleinden' voorschrijft. In de voorfase naar het ontwerpprojectbesluit is en wordt door de heer Hu reeds oneigenlijk gebruik gemaakt van dit gedeelte van het perceel, waardoor cliënten reeds de voor hen nadelige gevolgen hebben ervaren en nog steeds ervaren, welke nadelige gevolgen in de door uw College toe te passen belangenafweging dienen te worden meegenomen.

Het belang van cliënten om voor het betreffende perceel de bestemming 'woondoeleinden' te behouden, is gelegen in de waardevermindering van hun woning alsmede in de aantasting van hun woongenot door geluidsoverlast.

Doordat de parkeerplaats conform het ontwerpprojectbesluit zou worden uitgebreid tot aan de grens van het perceel van cliënten, ontstaat pal naast de woning van cliënten een grote parkeerplaats waarop veel bewegingsverkeer plaats vindt, dat gepaard gaat met flinke geluidshinder waaronder het rijden van personenauto's, het dichtslaan van autoportieren, het geschreeuw van de gasten van het restaurant wanneer zij het terrein 's avonds verlaten, hetgeen versterkt wordt door het drankgebruik in de gelegenheid, toeterende auto's, gierende banden van optrekkende auto's en het bovengemiddeld luide afscheid nemen, een en ander dag in dag uit en tot 's avonds laat.

Het behoeft geen nader betoog dat een dergelijke situatie niet alleen het door cliënten ervaren woongenot aantast, maar daarenboven ook de waarde van de woning van cliënte geen goed doet en deze waarde zelfs, zoals ook blijkt uit **bijlage 1**, zeer fors zal doen verminderen en in het uiterste geval de woning onverkoopbaar zal maken. Niet valt in te zien dat het vermeende belang dat is

gediend bij het afgeven van het besluit, te weten extra parkeerruimte voor het wokrestaurant, onder dusdanige omstandigheden zwaarder zou moeten wegen dan het belang van cliënten.

Uit het ontwerpprojectbesluit volgt voorts dat dergelijke geluidsbelasterende handelingen, zoals hiervoor omschreven, 89 respectievelijk 98 decibel produceren. Dergelijke geluiden overschrijden in beginsel de geluidsnormen. Volgens uw College zal in de nieuwe situatie de geluidsbelasting echter zowel in de dag-, avond- als nachtperiode niet de geldende geluidsnormen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale beoordelingsniveau overschrijden. Uw College baseert zich hierbij op het onderzoek van AV-Consulting B.V.

Bij de voorbereiding van het ontwerpprojectbesluit is eenzijdig, in opdracht van de heer Hu, akoestisch onderzoek verricht door AV-Consulting B.V. Voor voornoemd onderzoek heeft AV-Consulting gebruik gemaakt van fictieve gegevens bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen. Volgens het rapport is gebruik gemaakt van opgaven van de eigenaar van het Wokrestaurant:

“Er zijn geen tellingen verricht met betrekking tot de aantallen verkeersbewegingen op de huidige parkeerplaats. Conform opgave initiatiefnemer is een bezetting van 1,3 maal de parkeerplaats vol per periode een realistische benadering, omdat de gasten gemiddeld circa 2,5 tot 3 uur in het restaurant verblijven.”

De resultaten van dit onderzoek, dat aldus op basis van de opgaven van de heer zelf is verricht, zouden uitwijzen dat ondanks het toenemen van het aantal verkeersbewegingen, een daling zou plaatsvinden van het aantal decibellen in of bij de woning van cliënten. De daling zou volgens onderdeel 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing het gevolg moeten zijn van het plaatsen van schuttingen van 2,5 meter hoog, die ervoor zouden moeten zorgen dat de geluidsproductie binnen de kaders blijft die wettelijk gelden. In de huidige situatie is echter reeds sprake van een schutting van 2,5 meter hoog. En in die huidige situatie zouden de berekeningen van AV-Consulting uitwijzen dat zowel 's middags als 's avonds 62 decibel wordt geproduceerd. De afstand tussen de huidige parkeerplaats en het perceel van cliënten bedraagt thans echter tientallen meters.

In de nieuwe situatie zullen de auto's daarentegen pal naast het perceel van cliënten heen en weer rijden en geparkeerd worden, op slechts enkele meters van de woning van cliënten (bijlage 2). Desalniettemin zouden volgens tabel 7 van het rapport van AV-Consulting de waarden in de nieuwe

situatie opmerkelijk genoeg omlaag gaan: 's middags zou 'slechts' 60 decibel en 's avonds zou 'slechts' 55 decibel worden 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 cliënten plaats zullen vinden. Cliënten zijn dan ook van mening dat de resultaten van het door de gemeente gebruikte onderzoek tot een onbegrijpelijke en allesbehalve aannemelijke conclusie leiden en dat op basis van dit onderzoek dan ook niet kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering zou vormen voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.

Daarenboven bevreemdt het cliënten dat op de huidige parkeerplaats geen feitelijke tellingen zijn verricht die een realistisch beeld geven van het aantal verkeersbewegingen. De waarden die de heer heeft opgegeven zijn fictief, terwijl de uitkomst van het onderzoek in het kader van de belangenafweging enorm gewicht in de schaal legt voor de onderbouwing aan de zijde van de gemeente om de parkeerplaatsen te realiseren.

Cliënten menen op grond van het voorgaande dan ook dat uw College onvoldoende acht heeft geslagen op hun belangen bij de ontwikkeling van het perceel, door gebruik te maken van dergelijke, eenzijdig opgedragen gegevens, en daarmee onzorgvuldig in haar voorbereiding van het projectbesluit te werk is gegaan.

De uiterst summiere argumentatie dat in de nieuwe situatie zou worden voldaan aan de wettelijke normen, juist doordat op de erfscheiding tussen het parkeerterrein en het perceel van cliënten schuttingen van 2,5 meter hoog zouden worden geplaatst, terwijl er momenteel al een schutting staat van 2,5 meter hoog, achten cliënten - mede gelet op het voorgaande - voorts onvoldoende onderbouwd c.q. gemotiveerd om basis daarvan tot realisatie van het plan over te gaan. Dit geldt temeer, daar aanvankelijk een stenen muur op de erfscheiding van Veenendaalsestraatweg 10 en 10a stond, die door de heer is verwijderd toen hij in 2010 de tuin van (het achterste gedeelte van) het perceel Veenendaalsestraatweg 10 liet bestraten en liet inrichten als parkeerplaats. Aansluitend daarop heeft de heer de ca. 2,5 meter hoge houten schutting, waaraan reeds eerder werd gerefereerd en welke op de foto's die onderdeel uitmaken van bijlage 2 ook duidelijk is te zien, teruggeplaatst. Middels het vervangen van een stenen muur door een houten schutting kan de geluidsoverlast qua decibellen niet lager worden. Dit sterkt cliënten in de gedachte dat de heer niet aan AV Consulting BV gemeld heeft dat voorheen een muur stond op de erfscheiding en dat dit gegeven aldus niet in de door haar uitgevoerde berekeningen is meegenomen.

Daarnaast is op 21 november 2008 een Parkeerbeleidsplan 'Parkeren nu en in de toekomst' vastgesteld door de gemeente. Dit plan moet een bijdrage leveren aan onder meer de leefbaarheid van het centrumgebied en de woonwijken in de gemeente Rhenen. De gemeente heeft daarin een parkeernormlijst opgenomen. Voor een restaurant gelegen buiten het centrumgebied geldt een parkeernorm tussen de 14 en 16 parkeerplaatsen per 100m² bvo. In de onderbouwing bij het ontwerpprojectbesluit staat:

"Het restaurant heeft een oppervlakte van circa 800m² bvo. In totaal wordt ongeveer 450m² gebruikt voor bezoekers. Het aantal parkeerplaatsen wordt dan ook voldoende beschouwd om in de toekomst parkeerproblemen te voorkomen."

In haar onderbouwing geeft uw College aan dat het Wokrestaurant is gelegen buiten het centrumgebied. Een verdere argumentatie weshalve in onderhavige geval sprake is van eenzelfde normstelling, dan wel van een andere normstelling, ontbreekt. De onderbouwing dat het aantal parkeerplaatsen voldoende is om parkeerproblemen te voorkomen, is derhalve niet toereikend. Dit geldt temeer, aangezien de gemeente niet motiveert waarom voor de toetsing aan de parkeernormen niet van het bruto vloeroppervlak van het totale restaurant (800 m²) zou moeten worden uitgegaan, maar enkel van het gedeelte dat voor de gasten wordt gebruikt (450 m²), terwijl de gemeentelijke parkeernormenlijst voorschrijft dat moet worden uitgegaan van 14-16 auto's per 100 m² bvo en niet per 100 m² van het bvo dat voor bezoekers wordt gebruikt, in welk kader cliënten bovendien opmerken dat bij een berekening op basis van 800 m² bvo geconcludeerd zou dienen te worden dat het aantal parkeerplaatsen juist onvoldoende zou zijn. Cliënten kunnen de redenering van uw College aldus niet volgen en achten ook op dit onderdeel de onderbouwing c.q. motivering onvoldoende, alsmede de voorbereiding onzorgvuldig.

Concluderend zijn cliënten aldus van mening dat uw College in de voorbereiding van het projectbesluit in strijd met artikel 3:4 Awb de belangen van cliënten onvoldoende in acht heeft genomen en dat de nadelige gevolgen van het projectbesluit voor cliënten onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen doelen. Voorts mag bij de voorbereiding van een dergelijk projectbesluit van uw College worden verwacht dat het ex artikel 3:2 Awb zorgvuldig te werk gaat. Cliënten concluderen echter dat ook daarvan in het onderhavige geval geen sprake is. Evenmin heeft uw College blijk gegeven van een deugdelijke motivering, hetgeen ontegenzeggelijk in strijd is met artikel 3:46 Awb.

Clënten zijn dan ook van mening dat het ontwerpprojectbesluit op deze onderdelen te kort schiet en dat het door uw College niet verder in procedure dient te worden gebracht. Daarnaast verzoeken cliënten de Raad (of het College voor zover sprake is van delegatie) het projectbesluit te weigeren.

Hoogachtend,



C.R. Rutte

Bijlagen: 2

BIJLAGE 1

20100765
/Gemeente Rhenen

Charles Rutte

Van:

Verzonden: woensdag 15 juni 2011 21:00

Aan: Charles Rutte

Onderwerp: Fwd: Stand van zaken verkoop

Elst

----- Originele bericht -----

Onderwerp: Stand van zaken verkoop

Elst

Datum: Mon, 11 Apr 2011 10:20:44 +0200

Van: John van Dam <john@fredvermeermakelaars.nl>

Aan:

FRED VERMEER

MAKELAARS

Geachte en

Middels deze mail wil ik u voorzien van een update ten aanzien van het verkooptraject van uw woning tot dusver.

Inmiddels staat de woning 5,5 maanden in de verkoop en hebben we een behoorlijk aantal gegadigden mogen verwelkomen tijdens een bezichtiging (14 unieke bezichtigingen) en de Open Huizen Dag (12 kijkers). Ook de "kijkcijfers" op www.funda.nl en onze eigen website geven aan dat de woning veel interesse trekt. Hieruit mogen we concluderen dat zowel de presentatie van de woning als wel de vraagprijs bij aanvang van het verkooptraject goed zijn gekozen. Echter is er tot op heden helaas nog geen concrete interesse uit voortgekomen in de zin van een bieding. Van 1 partij is bekend dat zij wellicht verdere interesse zouden hebben mochten zij hun huidige woning verkocht hebben, maar dat is zeer onzeker bleek uit een recent contact wat ik met hen had. Grootste bezwaar tijdens de bezichtigingen blijkt vrijwel steeds de aanwezigheid van het parkeerterrein van het wok-restaurant, zowel aan de zijkant als achterzijde. Dit gegeven beïnvloedt het gevoel van vrijheid/privacy van het juist zo ruime perceel zeer negatief, maar meer nog de daarbij behorende te verwachten overlast van de gebruikers van de parkeerterreinen schrikt potentiële kopers erg af. Vrijwel in alle gevallen zijn deze argumenten doorslaggevend bij de gegadigden die de woning na bezichtigen als positief ervaren en zeer waarschijnlijk in een situatie zonder deze belemmering zouden zijn overgaan tot aankoop.

Bovenstaande in ogenschouw nemende is bij ons ook de angst verder toegenomen ten aanzien van deze omgevingsfactoren in verhouding tot de verkoopbaarheid van uw woning. De ervaringen tijdens de bezichtigingen dwingen ons te moeten stellen dat e.e.a. ook van toenemende invloed is aangezien een oplossing nog niet voorhanden lijkt op korte termijn. Kopers hebben ook in toenemende mate meer keuze op de woningmarkt tegen verslechterende condities m.b.t. de financiering. Ook dit draagt niet bij aan een vlotte verkoop tegen een redelijke prijs zoals we die voor ogen hadden destijds en de mogelijkheid hiervoor wordt dus doorlopend kleiner.

Wij durven te stellen dat de omgevingsfactoren op dit moment niet te compenseren zijn door een reguliere aanpassing in de prijs. Alleen bij een forse aanpassing zouden er wellicht partijen zijn die de situatie voor lief nemen.

Graag zouden wij van u willen vernemen of er op korte termijn enige duidelijkheid is te verwachten

m.b.t. de huidige parkeersituatie van het restaurant en lopende gesprekken met de gemeente Rhenen. Wellicht dat we aan de hand hiervan het verkoopplan enigszins kunnen bijstellen al doet dit de situatie natuurlijk niet wezenlijk veranderen.

Hopende u hiermee voor dit moment te hebben geïnformeerd en in afwachting van een bericht van uw zijde.

Met vriendelijke groet,
Fred Vermeer makelaars

John van Dam

Frederik van de Paltshof 40
3911 LB RHENEN
tel.: 0317-61 43 75
mobiel: 06- 13 71 16 46
fax: 0317-61 76 60
email: john@fredvermeermakelaars.nl
website: www.fredvermeermakelaars.nl

BIJLAGE 2

20100765

/Gemeente Rhenen







