

Wijzigingsplan Achterkerkstraat 29 en 30

NOTA van antwoord

De panden Achterkerkstraat 29 en 30 zijn in het bestemmingsplan Centrum mede bestemd voor horeca. Dit op grond van het feit dat deze panden ten tijde van de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan Centrum nog in gebruik waren als snackbar en eetcafé. Gelet op het ongewenste karakter van deze vestigingen in een overwegende woonomgeving en de regelmatig ontvangen klachten vanuit de directe omgeving, kent het bestemmingsplan ook een regeling tot het schrappen van deze bestemmingen. De hiertoe in het leven geroepen wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast indien het gebruik ten behoeve van een horecabedrijf is beëindigd dan wel ingeval van leegstand van ten minste 12 maanden. Geconstateerd is dat beide horecapanden al meer dan een jaar leeg staan. Om deze reden heeft het college op 27 januari 2015 besloten het voornemen uit te spreken over te gaan tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid door het in procedure brengen van een wijzigingsplan. De panden behouden in dat geval de bestemming "Gemengd" (Wonen en/of detailhandel of dienstverlening op de begane grond). Het voornemen is aan de beide pandeigenaren voorgelegd. Beiden hebben schriftelijk gereageerd. In deze nota worden de reacties samengevat en becommentarieerd.

Reactie namens de heer G. Heikamp, eigenaar van pand Achterkerkstraat 30.

Namens de heer G. Heikamp heeft mr. A. Diepeveen te Veenendaal bij brief van 24 februari 2015 gereageerd. Hij verzoekt het college af te zien van het voornemen de bestemming te wijzigen. De volgende argumenten worden aangedragen (samengevat):

1. Het is een gezocht argument dat het pand in een overwegende woonomgeving ligt, aangezien binnen een straal van 120 meter meerdere horecavestigingen zijn gelegen.
2. Ten onrechte wordt gesuggereerd dat er klachten zouden zijn ontvangen die verband houden met horeca-activiteiten. De uitbaters hebben de afgelopen 20 jaar van de gemeente geen aanschrijving ontvangen over klachten of overlast.
3. De huurder van het pand is voornemens op korte termijn een gereorganiseerd horecabedrijf te openen
4. Het voornemen lijkt in strijd met artikel 3:46 en 3: Awb, vanwege het ontbreken van een deugdelijke motivering en het gebruiken van een bevoegdheid voor een ander doel dan waarvoor deze is bedoeld.

De vertegenwoordiger van de eigenaar van pand Achterkerkstraat, de heer M.S.A. Dammers heeft bij brief van 26 februari 2015 (ontvangen 3 maart) gereageerd. Ook de heer Dammers vraagt om af te zien van het voornemen. Samengevat brengt hij de volgende argumenten naar voren.

1. Uit de mededeling over het voornemen blijkt dat de horecavestiging ongewenste karaktereigenschappen heeft. Het is briefschrijver niet duidelijk waarop deze beoordeling is gebaseerd. Bewijzen hieromtrent ontbreken.
2. Wat heeft gemeente gedaan om de ongewenste karaktereigenschappen uit te bannen. Zijn ooit maatregelen genomen tegen deze horecagelegenheden? Geen van de uitbaters heeft ooit een aanschrijving van de gemeente ontvangen. Ook zijn geen brieven van buurtbewoners ontvangen.
3. Hoe heeft toetsing plaatsgevonden? Briefschrijver ziet geen objectieve beoordeling van ongewenste van deze horecavestiging. Het voornemen lijkt in strijd met artikel 3:46 en 3: Awb, vanwege het ontbreken van een deugdelijke motivering en het gebruiken van een bevoegdheid voor een ander doel dan waarvoor deze is bedoeld.
4. Er is geen sprake van een "overwegende woonomgeving". Omliggende panden hebben de bestemming 'Gemengd' met mogelijkheid voor horeca tot en met categorie 3. De verhouding wonen en gemengd 25,4% tot 74,6%.

5. Er is voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers. Dit mede doordat de woningen aan de overzijde zijn voorzien van eigen parkeergelegenheid.
6. Briefschrijver is niets bekend van klachten, noch van gemeente noch van bewoners zijn in het verleden klachten ontvangen. Slechts één brief met klachten over de afhaalpizzeria aan de Achterkerkstraat 34 is bekend.
7. Eerder is tevergeefs getracht om bij de rechtbank de horeca-inrichting in het pand Achterkerkstraat 30 af te schilderen als een lokaliteit met veel overlast. Briefschrijver stelt voor een aantal met naam genoemde getuigen te horen over de vermeende overlast in de Achterkerkstraat.
8. Briefschrijver stelt dat beide panden nimmer langer dan 12 maanden hebben leeg gestaan. De panden zijn tot op heden aan Vario Resto BV verhuurd. Door de gemeente is tegengewerkt bij de behandeling aanvragen om van horeca-vergunningen, waardoor deze onderneming heeft besloten uit te wijken naar een andere gemeente. In december 2014 heeft briefschrijver zelf horeca-vergunningen aangevraagd voor beide panden. De intentie is hier fatsoenlijke ondernemingen te vestigen. Briefschrijver is van mening dat het niet zo mag zijn dat klachten over een pizzeria (op een woonbestemming) er toe leiden dat deze nieuwe bedrijven geen activiteiten mogen uitvoeren. In een aanvullend schrijven overlegt briefschrijver een uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven, waaruit zou blijken dat de gemeente Veenendaal niet mag voorbijgaan aan de Verklaring Omtrent Gedrag en haar eigen oordeel mag vellen.

Commentaar

Omtrent de door briefschrijvers naar voren gebrachte omstandigheden en argumenten stellen wij het volgende:

Overwegende woonomgeving

Beide briefschrijvers stellen dat de panden niet in een overwegende woonomgeving staan. Eén en ander wordt gestaafd met berekeningen en de bestemming van de naastgelegen panden. De straten Fluitersstraat, Beatrixstraat en Achterkerkstraat zijn van oudsher woonstraten. Het gebied waar deze straten deel van uitmaken verdienen bescherming als woongebied. Dit is één van de uitgangspunten van de Centrumvisie 2030 en de Structuurvisie Veenendaal 2025 waarop het bestemmingsplan Centrum is gebaseerd. Zeer concreet is deze doelstelling opgenomen in de uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan Centrum waarmee de raad op 11 november 2010 heeft ingestemd. Deze doelstelling is in het bestemmingsplan onder andere vertaald door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid inhoudende het schrappen van de horecafunctie voor deze panden. Over dit onderdeel van het bestemmingsplan Centrum is via persoonlijke gesprekken met deze eigenaren vooraf gecommuniceerd. Van de mogelijkheid om op dit punt zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Centrum in te dienen, heeft geen van beiden gebruik gemaakt. Dat de bewuste panden daarbij ook in de nabijheid liggen van een uitgaansgebied (Markt) doet daaraan niets af. Juist het hanteren van een duidelijke scheiding tussen deze gebieden is een garantie voor de beoogde bescherming van het woongebied. Ten onrechte wordt door één van de briefschrijvers gesteld dat de naastgelegen panden die als 'Gemengd' bestemd zijn, ook de mogelijkheid hebben voor horecavestiging. Juist in dit gebied is op deze bestemming zelfstandige horeca namelijk uitgesloten.

Ongewenst karakter

De heer Dammers schenkt in zijn brief veel aandacht aan het feit dat de horecavestigingen ongewenste karaktereigenschappen zouden hebben. In onze overwegingen tot het voornemen voor het wijzigingsplannen is dit niet zo genoemd of bedoeld en speelt dit dus geen enkele rol. Een beoordeling van de karaktereigenschappen van de horecavestiging zou ook niet kunnen omdat er al geruime tijd geen sprake is van daadwerkelijke vestigingen. Bedoeld is aan te geven dat de horecafunctie c.q. -bestemming in deze omgeving een ongewenst karakter heeft.

Ontbreken van klachten?

Het is onjuist om te stellen dat de situatie waarin beide panden nog in gebruik waren als horecainrichting, niet tot klachten heeft geleid. Het streven naar een beter woonklimaat in deze omgeving is juist vanwege de in de omgeving ondervonden hinder aanleiding geweest voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ten aanzien de horecafuncties in het bestemmingsplan. In de inspraakfase van het voorontwerp-bestemmingsplan zijn door nagenoeg alle omwonenden reacties ingediend met de vraag of de horecafuncties in deze panden geschrapt of gereduceerd kunnen worden.

Omtrent de klachten over de hinder en overlast die in de buurt van de beide panden werd en wordt ondervonden wordt ook verwezen naar de bijgevoegd adviezen van de gemeentelijke wijkmanager en de Wijkagenten Veenendaal Centrum. Uit deze rapportages/adviezen blijkt duidelijk dat er veel hinder werd en wordt ervaren rond de kruising Achterkerkstraat en Beatrixstraat. Deze constatering wordt gedaan vanuit waarneming, registratie van incidenten en klachten vanuit de omgeving. Ook is duidelijk dat deze klachten minder zijn geworden nadat de beide horeca-vestigingen zijn gesloten. Dit betekent dat de klachten niet uitsluitend kunnen worden gerelateerd aan het bestaan van een (afhaal-)pizzeria op een nabijgelegen perceel (Beatrixstraat 1a).

Leegstand langer dan 12 maanden

De heer Dammers stelt dat de panden Achterkerkstraat 29 en 30 nimmer langer hebben leeg gestaan dan 12 maanden. Als bewijs hiervan voert hij een huurovereenkomst aan, welke nog steeds van kracht is. De door de huurder aangevraagde vergunning zou op onterechte gronden zijn geweigerd. Anderzijds stelt hij ook dat de huurder inmiddels elders een horecabedrijf is begonnen. Het verhuurd zijn van een pand en het daadwerkelijk uitoefenen van een bedrijf in dat pand blijken ook in deze gevallen los van elkaar te moeten worden gezien. Het is een geconstateerd feit dat in beide panden al veel langer dan een jaar aaneen geen (horeca)bedrijf is uitgeoefend. Dat is het criterium waaraan voldaan moet worden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Dit staat geheel los van een eventueel bestaand huurcontract met betrekking tot deze panden. Discussie over de gronden waarop de horecavergunning is geweigerd staat los van deze voorgenomen bestemmingswijziging. Nu geen gebruik is gemaakt van bezwaar- en beroepsmogelijkheden is bovendien sprake van een onherroepelijk besluit.

Parkeren

Ten aanzien van de parkeergelegenheid wordt door de heer Dammers terecht aangevoerd dat de (beperkte) parkeergelegenheden aan de Achterkerkstraat niet bestemd zijn voor omwonenden. Echter blijkens het advies van de wijkagenten blijkt in de praktijk dat veel mensen zich bij een vluchtig bezoek aan de gevestigde ondernemingen niet houden aan parkeerregels. Dit heeft in het verleden vaak tot klachten uit de omgeving en onveilige verkeerssituaties geleid. Nu de ondernemingen op perceel 29 en 30 al enige tijd gesloten zijn, is de overlast sterk afgenomen.

Motiveringsvereiste

In tegenstelling tot beide briefschrijvers zijn wij van mening dat, mede gelet op het bovenstaande, ons voornemen tot het gebruikmaken van onze bevoegdheid tot het opstellen van een wijzigingsplan wel deugdelijk gemotiveerd is.

Conclusie

De door de beide pandeigenaren aangedragen argumenten om niet tot wijziging van de betemmingen over te gaan geven, met verwijzing naar het voorgaande commentaar, geen aanleiding om van het voornemen af te zien.