

Geachte commissieleden,

Namens een aantal direct-omwonenden heb ik een zienswijze naar voren gebracht over het voornemen een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een appartementengebouw en horecagelegenheid met buitenterras aan het Stationsplein 13 te Zevenaar.

Mijn cliënten hebben kennisgenomen van de toegestuurde zienswijzennota. Helaas is de aangepaste ruimtelijke onderbouwing zonder verklaring niet ook van tevoren toegestuurd, zodat deze pas na publicatie op de gemeentelijke website (als vergaderstuk voor de vergadering) kon worden geraadpleegd. Cliënten blijven van mening dat het voorliggende bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zodat de gevraagde verklaring van geen bedenkingen niet kan worden verleend. Ik zal dit hier op een aantal punten toelichten.

### **1. Horeca**

Het hier voorliggende bouwplan voorziet in “horeca met achtergrondmuziek en openingstijden tot maximaal 23.00 uur in de avond”<sup>1</sup>. In de aan vergunning verbonden voorschriften zijn de openingstijden beperkt van 06.00 uur tot 22.00 uur. Gezien deze openingstijden valt het horecabedrijf onder de categorie avond- en nachthoreca. De niet nader onderbouwde reactie in de zienswijzennota dat de aanvraag niet gaat over avond- en nacht-horeca, is dan ook feitelijk onjuist. Daarbij kan in aanmerking worden genomen dat de avondperiode volgens het Activiteitenbesluit loopt van 19.00 tot 23.00 uur en de nachtperiode van 23.00 tot 07.00 uur (van daghoreca is dus alleen sprake bij openingstijden van 07.00 tot 19.00 uur). In de Centrumvisie Zevenaar 2015-2025 heeft u bewust gekozen voor clustering van avond- en nachthoreca rondom de Weverstraat en de Markt om overlast te voorkomen. Stationsplein 13 ligt op ruime afstand (400 meter) van de Weverstraat en de Markt en buiten het in de Centrumvisie aangegeven centrumgebied. Het hier toestaan van een avond- en nachthorecabedrijf (met buitenterras) is daarmee in strijd met het gemeentelijke horecabeleid. Niet wordt onderbouwd waarom een afwijking van dit beleid in dit geval is gerechtvaardigd.

#### Horeca in woongebieden

Het toestaan van horeca is vanuit een oogpunt van hinder sowieso niet aanvaardbaar in woongebieden zoals hier aan de orde. Cliënten verwijzen in dit verband naar de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering”. Volgens deze lijst is lichte horeca over het algemeen alleen toelaatbaar in gemengde gebieden. In de zienswijzennota (p. 3) wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het projectgebied in een gemengd gebied ligt. Voor de mate van hinder is daarnaast van belang in hoeverre een horecabedrijf bezoekers per auto of brommer (scooters) aantrekt. In dit geval kan uit de stukken niet worden afgeleid of het bouwplan ook voorziet in een restaurant met bezorg- en/of afhaalservice. Deze service is in de aan de vergunning verbonden voorschriften in ieder geval niet uitgesloten. Dit betekent dat hier moet worden uitgegaan van middelzware horeca. Volgens de VNG-publicatie is (middel)zware horeca alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals centrumgebieden met primair een functie voor detailhandel.

Het hier toestaan van de gevraagde horeca getuigt daarmee niet van een goede ruimtelijke ordening. In de zienswijzennota wordt op onjuiste gronden geconcludeerd dat de toevoeging van horeca niet zal leiden tot een onaantvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënten.

### **2. Massaliteit bouwplan**

Het bouwplan maakt een gebouw mogelijk met een goothoogte van 10 meter. Deze hoogte wijkt wezenlijk af van de bouwhoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving heeft een bouwhoogte van 4 respectievelijk 6 meter.

De bouwhoogte van 10 meter wordt bovendien toegestaan voor vrijwel het gehele bouwvlak. In de zienswijzennota is ten onrechte voorbijgegaan aan het gegeven dat volgens het nog geldende bestemmingsplan voor het grootste deel van het bouwvlak een maximale bouwhoogte geldt van 4 meter. Het bouwplan past daarmee niet alleen qua bouwhoogte maar ook qua massaliteit (bebouwingspercentage) niet in zijn omgeving.

### **3. Parkeerbeleid**

Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid zijn er in dit geval op eigen terrein minimaal 16 parkeerplaatsen nodig (8 parkeerplaatsen voor de woningen en (5 tot) 8 parkeerplaatsen voor de horecagelegenheid <sup>2</sup>).

Het bouwplan voorziet op eigen terrein in 12 parkeerplaatsen, zodat het bouwplan nog steeds in strijd is met het gemeentelijke parkeerbeleid. Het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan bevat geen motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit niettemin gewaarborgd blijft. Cliënten wijzen er in dit verband op dat in de directe omgeving al sprake is van een parkeertekort, zodat realisering van het bouwplan zal leiden tot onaanvaardbare parkeer- en verkeersoverlast.

### **CONCLUSIE**

Gelet hierop verzoek ik u de gevraagde verklaring van geen bedenkingen te weigeren wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening.

<sup>1</sup> Ruimtelijke onderbouwing september 2019, p. 12.

<sup>2</sup> Afhankelijk of "horeca in de sfeer van een cafetaria, koffiebar of ijssalon" (p. 6 van de ruimtelijke onderbouwing) valt binnen de categorie "café/bar/cafetaria" of binnen de categorie "restaurant".