



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 5223 DJ 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

SPOED, AANTEKENEN

Gemeente Zevenaar
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR



Dossiernummer:
CHK.7.19.005259

Telefoon: 020-6518888

Datum: 5 februari 2019

Behandeld door:
de heer M.M.H. van Kuijk
Marcel

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Vierkenshof Herziening 2018

Geachte leden van de gemeenteraad,

1. Tot mij heeft zich gewend de heer [naam], wonende te Tolkamer (6916 MJ) aan de Steenhof [naam] aldaar, verder te noemen cliënt, met het verzoek hem bij te staan als gemachtigde, naar aanleiding van het hierna volgende.
2. Thans ligt bij uw gemeente het ontwerpbestemmingsplan Vierkenshof Herziening 2018, verder te noemen het bestemmingsplan, ter inzage.
3. Cliënt kan zich niet vinden in dit bestemmingsplan en dient daarom hierbij zienswijze in tegen het bestemmingsplan.

De achtergronden bij het bestemmingsplan

4. De achtergronden bij het bestemmingsplan zijn als volgt.
5. De gronden behorend tot de woonwijk Vierkenshof te Tolkamer zijn grotendeels ontwikkeld. Aan de westelijke rand en in de kern van de wijk liggen echter nog onbebouwde gronden waartoe nu het voornemen bestaat om hier vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen te realiseren. Op deze locatie was reeds woningbouw voorzien in de oorspronkelijke plannen voor de woonwijk, destijds vastgelegd in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006'. In het geldende bestemmingsplan 'Tolkamer' zijn de

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A

KvK 33110754



gronden weliswaar bestemd voor woningbouw, maar is de bouwmogelijkheid echter onbedoeld niet overgenomen.

Om woningbouw alsnog mogelijk te maken is een reparatie van het geldende bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de reparatie van het bestemmingsplan 'Tolkamer', uitsluitend wat betreft de bouwmogelijkheid van de betreffende woningen.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 13 vrijstaande woningen, alsmede een kavel waarop een vrijstaande woning of twee twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd mogen worden. Daarvan zijn 13 vrijstaande woningen beoogd aan de westrand van de woonwijk en 1 of 2 woningen op de hoekkavel in het oostelijke deelgebied.

6. Cliënt is woonachtig op het perceel Steenhof. Zijn perceel grenst direct aan het plangebied van het bestemmingsplan. Cliënt is daarom aan te merken als belanghebbende bij dit bestemmingsplan.

De gronden van de zienswijze

7. De gronden van de zienswijze van cliënt luiden als volgt.
8. Medio 2005 is cliënt op basis van informatie van makelaar Koenders begonnen met het inzichtelijk maken van de mogelijkheden om een woning te bouwen op Kavel 10 op het bouwplan Viekenhof II te Tolkamer. Dat is het perceel waarop zijn woning thans is gebouwd en alwaar cliënt woonachtig is

Indertijd was een groenstrook gepland ten noorden van de woning van cliënt. Dat is aldus tussen het perceel van cliënt en het voorliggende bestemmingsplan.

Kort voor aankoop van het perceel is deze groenstrook evenwel verwijderd uit de plannen van uw gemeente zodat het buurperceel direct aan het perceel van cliënt grenst.

Het opschuiven van de woning ten noorden van het perceel van cliënt had dusdanig veel impact dat cliënt dit is gaan bespreken met de toenmalige wethouder de heer J. Jansen van de gemeente Rijnwaarden. De heer Jansen heeft toen toegezegd dat cliënt ter compensatie voor het wegvallen van de groenstrook een additionele strook grond ten noorden van zijn perceel krijgt om niet.

In de mailwisseling hierover geeft cliënt aan:

"Zoals u wellicht weet heeft wethouder Jansen ons een voorstel gedaan om kavel 10 met 3 meter aan de noordzijde uit te breiden ter compensatie voor het wegvallen van de groenstrook. Of we akkoord gaan met dit voorstel hangt o.a. af van de bouwplannen van de Goede Woning."

Hierop reageert de heer [naam] medewerker van de gemeente, terug (cc de heer J. Jansen):

"Ten noorden van uw kavel zal een rij (qua afmetingen) identieke woningen worden gerealiseerd bestaande uit een basement met 2 bouwlagen en kap daar bovenop. Exacte afmetingen weet ik tot op heden niet."

Gezien het feit dat vastgehouden werd aan de bouw van ruime woningen aan de dijk rechtvaardigde dit voor cliënt de investering en heeft hij het perceel gekocht.

Cliënt is begonnen met de bouw van de woning en halverwege de bouw werden de uitgewerkte plannen van de Goede Woning gepresenteerd in een brochure. In deze plannen werd gesproken over de bouw van een achttal dijkvilla's. In deze brochure is te lezen en te zien dat het inderdaad gaat om villa's van drie verdiepingen. Dit alles was conform afspraak zoals besproken met de gemeente Rijnwaarden en cliënt had dan ook absoluut geen problemen met deze situatie.

Vrij recent heeft woningstichting Vryleve (voormalig de Goede Woning), eigenaren van de gronden besloten om de bouwplannen ter plaatse over een geheel andere boeg te gooien. Naast de dijk worden helemaal geen dijkvilla's meer gebouwd. Daarnaast worden de kavels verkleind naar gemiddeld 660 vierkante meter en wordt losgelaten dat de woningen moeten bestaan uit minimaal drie bouwlagen.

Dit is relevant in verband met het volgende. De woning van cliënt is gebouwd onder het bestemmingsplan Vierkenshof 2002. Indertijd gold er ter plaatse een minimale goothoogte van 8,5 meter en dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen voor de bovengelegen percelen met de bestemmingen W (c) en W (d) respectievelijk 7 m en 10 m bedroeg. Dat betekent dat de woning van cliënt minimaal deze hoogte moest krijgen. Op grond hiervan mocht cliënt er dan ook vanuit gaan, op grond van de expliciete toezeggingen van de heer ' - dat er qua afmetingen identieke woningen worden gerealiseerd, dat er ook voor de woningen in het plangebied dezelfde minimaal eis aan goothoogte zou worden gesteld aan de minimale goothoogte en de afstanden die moeten worden aangehouden tot de perceelgrenzen.

Bij de vaststelling van het (thans vigerende) bestemmingsplan Tolkamer zijn er geen bouw mogelijkheden opgenomen ter plaatse, dat wordt met het voorliggende bestemmingsplan hersteld, dat geeft uw gemeenteraad daarmee de mogelijkheid om uw toezegging aan cliënt na te komen. In het bestemmingsplan is evenwel geen minimale goot- of bouw hoogte opgenomen en worden de afstanden van de woningen tot aan de perceelgrenzen teruggebracht tot 2,5 meter, zodat dit bestemmingsplan niet voldoet aan deze toezegging.

Dat is onzorgvuldig van uw gemeenteraad. Cliënt verzoekt uw gemeenteraad dan ook om het bestemmingsplan als zodanig aan te passen.

9. In de toelichting op het bestemmingsplan staat hierover overigens het volgende:

De ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid, alsmede de haalbaarheid en uitvoerbaarheid is reeds onderbouwd in het geldende bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006'. Met voorliggend plan wordt aangesloten bij de bebouwing in de omgeving. De omgeving typeert zich enkel door grondgebonden woningen, voor een groot deel in de vorm van vrijstaande woningen. De omvang van de vrijstaande woningen en bijhorende kavels sluit aan bij de omvang van de vrijstaande woningen in de omgeving. De maximale hoogte van de woningen sluit aan bij de maximale hoogte, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006'. Met de realisatie van de 14 vrijstaande woningen wordt een functioneel en ruimtelijk passende afronding van de westelijke rand van de wijk bewerkstelligd.



Dit is gezien het voorgaande dan ook onjuist. Hoewel er wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte inderdaad wordt aangesloten bij de omvang van de vrijstaande woningen in de omgeving, wordt er geen minimale hoogtemaat vastgelegd. Daarmee bestaat dus de planologische mogelijkheid dat er ter plaatse woningen worden gerealiseerd die niet passend zijn in de omgeving omdat deze woningen niet aansluiten bij de omvang van de vrijstaande woningen in de omgeving. Het is immers toegestaan om een woning te bouwen met een lagere goot- en bouwhoogte. Daardoor wordt de stedenbouwkundige uitstraling ter plaatse volstrekt anders dan voorgespiegeld en toegezegd aan en overeengekomen met cliënt. Dat heeft nadelige gevolgen voor cliënt, onder andere voor de waarde van de woning van cliënt. Dit kan worden opgelost met, zoals we voorheen al gezien hebben, het opnemen van een minimale goothoogte en ook een minimale inhoudsmaat voor de woningen in het bestemmingsplan.

10. Ten slotte wijst cliënt op het volgende. Op grond van de hem bekende informatie bij aankoop van de woning, was het ook duidelijk dat er plaatse van het plangebied maximaal acht woningen gebouwd zouden worden op – logischerwijs – ruimere kavels dan nu is voorzien in het bestemmingsplan. Er komen nu immers 13 woningen ter plaatse van het bestemmingsplan. Ook hierdoor wordt de stedenbouwkundige uitstraling ter plaatse volstrekt anders dan voorgespiegeld en toegezegd aan en overeengekomen met cliënt. Dit kan worden opgelost met het vergroten van de kavelgrootte ter plaatse onder gelijktijdig het verkleinen van het aantal bouwvlakken ter plaatse met reparatie van de minimale afstanden van de woningen tot aan de perceelgrenzen.

Verzoek

11. Namens cliënt verzoek ik uw gemeenteraad om deze zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet vast te stellen, althans enkel vast te stellen indien tegemoet gekomen wordt aan de zienswijzen van cliënt.

Met vriendelijke groet,

DAS

Dhr. mr. M.M.H. van Kuijk

CHK Fig 005259

Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC13057164

21-02



Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

