

[REDACTED]

Aan de Gemeenteraad en het college van burgmeester en wethouders van de Gemeente Zevenaar
Kerkstraat 27
6901 AA ZEVENAAR

Onderwerp: Aanvullende Persoonlijke Zienswijze op Plan herontwikkeling locatie Vincent van Goghstraat 4

Zevenaar, 28 februari 2021

Geacht College,

Graag maken wij gebruik van de gelegenheid om te reageren op de voorgenomen herontwikkeling van de locatie 'Vincent van Goghstraat 4' (voormalige Volksuniversiteit).

Introductie familie [REDACTED]

Wij zijn de familie [REDACTED], ons gezin bestaat uit 2 dochters, [REDACTED] jaar en [REDACTED] jaar, moeder [REDACTED] en Vader [REDACTED] en wonen sinds 5 december 2015 met veel plezier aan de [REDACTED]. Een woonplek om van te genieten. In de oude kern van Zevenaar, goed ontsloten, stad dichtbij, maar ook natuur in de straat met vleermuizen en spechten in de achtertuin en speelgelegenheid voor onze kinderen.

Op zichzelf zijn wij niet tegen een herontwikkeling en bestemmingswijziging naar wonen. Met een achtergrond in de makelaardij en beiden werkzaam bij [REDACTED] snappen wij de richting van herontwikkeling naar wonen goed op een locatie die zich leent voor stedelijke inbreiding. Een ontwikkeling die voor de gehele buurt ook meerwaarde en sympathie kan opleveren wanneer het ruim en groen van opzet mag worden en aansluit op omliggende bouwhoogten.

Het gepresenteerde plan kan tot onze spijt echter niet op onze instemming rekenen, roept veel weerstand op en heeft geen enkel draagvlak gekregen in de omliggende buurt.

Inhoudelijke reactie op het plan

In algemene zin is het ontwerp abstract en op hoofdlijnen met een summiere stedenbouwkundige onderbouwing en uitwerking, indicatieve bouwgrenzen, variabele hoogten, etc. Ontwerp uitgangspunten voor bebouwde en onbebouwde omgeving, verrichte en te verrichten onderzoeken en procesverloop worden niet nader uitgewerkt.

Burgerparticipatie vraagt ook om burgerverantwoordelijkheid. Wij willen u voorstellen om als gemeente een onafhankelijk procesbegeleider (bijvoorbeeld SOM/BOEI, de heer [REDACTED]) te betrekken om met de buurt tot een beter plan te komen en ons actief te betrekken bij het ontwerp proces.

Verder zien wij goede mogelijkheden om - geïnspireerd door een blik op topo tijdreis waarin het perceel van oudsher gekenmerkt werd door een grote bongerd – een ruimtelijker en groenere opzet te realiseren. Bijvoorbeeld door op de plek waar nu de parkeerplaatsen zijn getekend een fruit- of lindenlaan met aangrenzend een wadi voor waterretentie te realiseren.

Ook zouden wij met onze burens binnen de grondexploitatie graag in aanmerking komen om een aanliggende strook grond te verwerven, desnoods als straat in mandeligheid om zo een redelijke groenbuffer te realiseren. Voor zover wij begrepen hebben is het gehele perceel nog in eigendom van de gemeente.

RO kader uitgelicht

Het bestemmingsplan is zoals u weet het enige plan met een juridisch ruimtelijk bindend karakter voor burgers.

Onderhavige locatie heeft volgens het vigerende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming. Er zijn nadrukkelijk eisen gesteld aan de bouwhoogten die niet hoger dan 5 m mogen bedragen.

In 2013 stelt u een structuurvisie vast met daarin de gewenste en geschetste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2030. Hierin komt de term volksuniversiteit drie maal voor. Allen in de hoedanigheid van sociaal cultureel en boven regionaal van belang. In het geschetste woningbouwprogramma komt paradoxaal genoeg onderhavige locatie op geen enkele wijze aan de orde. Verslagen van de Commissie ruimte waarin het onderwerp aan de orde wordt gesteld zijn ons niet bekend of niet te vinden. Ook zoekopdrachten in de online besluitenlijsten van het College van B&W op uw website leveren geen informatie op over achterliggen plan- en besluitvorming. De plannen vallen ons als burgers daarmee rauw op het dak.

Het is niet chique geweest - en in het licht van de gepresenteerde plannen neigt het zelfs naar onbetamelijk bestuur - van de gemeente Zevenaar om via een parapulubestemming in 2019 en integrale herziening voor de gehele gemeente voor te sorteren op een bestemmingswijziging voor onderhavige locatie. Een slinkse ondemocratische wijze om de bestemming te veranderen van maatschappelijk naar wonen.

Het proces wat u nu voert is daarbij volstrekt onduidelijk. U voert niet een proces zoals verwacht mag worden met de op handen zijnde implementatie van de nationale omgevingsvisie. Gevraagd wordt nu om een reactie, maar er is geen mogelijkheid tot beroep en bezwaar.

In wezen legt u nu een schetsplan op hoofdlijnen ter bespreking voor. U wilt in overleg met de omgeving, maar die wordt vervolgens niet betrokken bij de planvorming en het ontwerp. Ook zijn de uitgangspunten voor ontwikkeling – in afwijking van vastgesteld beleid zoals de structuurvisie- kennelijk al vastgelegd en wordt er één ontwerp- en bouwscenario voorgesteld waardoor er niets te kiezen valt.

Verzoek tot verstrekken informatie

Bovenstaande roept bij ons ook belangrijke vragen op. Wanneer, tegen welke waarde met welke bestemming brengt de gemeente de grond in deze ontwikkeling en grondexploitatie? Wat is de rol van de gemeente? Ontwikkelaar of bevoegd gezag?

Volgens het kadaster is op het moment van schrijven de gemeente Zevenaar eigenaar van onderhavige locatie. Financieel-economische uitvoerbaarheid is een voorwaarde voor realisatie van het bestemmingsplan. In uw oproep om reactie omschrijft u in de algemene toelichting dat een aantal gemeentelijke locaties verkocht worden en geschikt worden

gemaakt voor woningbouw. De beoogde ontwikkelaar van het plan op hoofdlijnen waarop wij gevraagd worden te reageren is woningbouwvereniging Baston Wonen.

Kunt u ons informeren over de taxatie en waardering van de locatie, alsmede de koopprijs en het geplande moment van leveren. Daarbij nemen wij ook graag kennis van de gehanteerde waarderingsmethode en daaruit volgende uitsplitsing waardering van de ondergrond en de opstal met in achtneming van de bestemmingswijziging.

Eveneens worden wij graag geïnformeerd of de gemeente voor deze beoogde ontwikkeling een anterieure overeenkomst heeft gesloten en zo ja met wie. In het geval van een anterieure overeenkomst vernemen wij graag hoe onderhavige locatie gewaardeerd is en ingebracht wordt binnen de grondexploitatie.

Wij gaan hierbij vanuit dat u vanwege de transparantie in het proces van harte bereid bent om de gevraagde gegevens te overleggen en het niet noodzakelijk is hiervoor een aanvullend WOB verzoek in te dienen en eventuele vorderingen last onder dwangsom wegens niet tijdig beslissen. Graag ontvangen wij derhalve een positief besluit om de gegevens te verstrekken binnen twee weken en ontvangen wij de gevraagde gegevens uiterlijk binnen vier weken na ontvangst van deze brief.

Tot slot informeren wij u dat indien de plannen ongewijzigde voortgezet worden wij ons alle rechten voorbehouden en juridisch bij zullen laten staan door advocaat mr. Erik Averdijk van Kienhuis Hoving.

Graag tot nader overleg bereid.

In afwachting van uw antwoord en uitnodiging,

Vriendelijke groet,

A solid black rectangular box used to redact the signature of the sender.

Naam en contactgegevens kunnen opgevraagd worden bij de griffie

Bijlage 1. 'RO Kader uitgelicht'

Bestemmingsplan (2008, vigerende bestemmingsplan, bouwhoogte 5m)

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: vincent van gogh 4 zevenaar

PLANNAAM OF -NUMMER

GEMEENTE (5) PROVINCIE (12) RIJK (27)

BESTEMMINGSPANNEN

- Archeologie bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2010-04-07)
- Woongebied Kom Zevenaar** gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 vastgesteld (2008-07-24)

STRUCTUURVISIES

- Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030 structuurvisie vastgesteld (2013-02-20)

Verberg plannen

Woongebied Kom Zevenaar
gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 vastgesteld (2008-07-24)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

201867.4, 438213.9

Enkelbestemming
Maatschappelijk

Bouwvlak

Maatvoering

- bebouwingspercentage terrein; maximum bebouwingspercentage terrein: 75%
- hoogte; bouwhoogte; maximum bouwhoogte: 5 m
- hoogte; goothoogte; maximum goothoogte: 5 m

Paraplubestemmingsplan 30/1/2019 Parkeren

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: vincent van gogh 4 zevenaar

PLANNAAM OF -NUMMER

GEMEENTE (5) PROVINCIE (12) RIJK (27)

BESTEMMINGSPANNEN

- Paraplubestemmingsplan Wonen bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-12-18)
- Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar** bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-01-30)
- Archeologie bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2010-04-07)

STRUCTUURVISIES

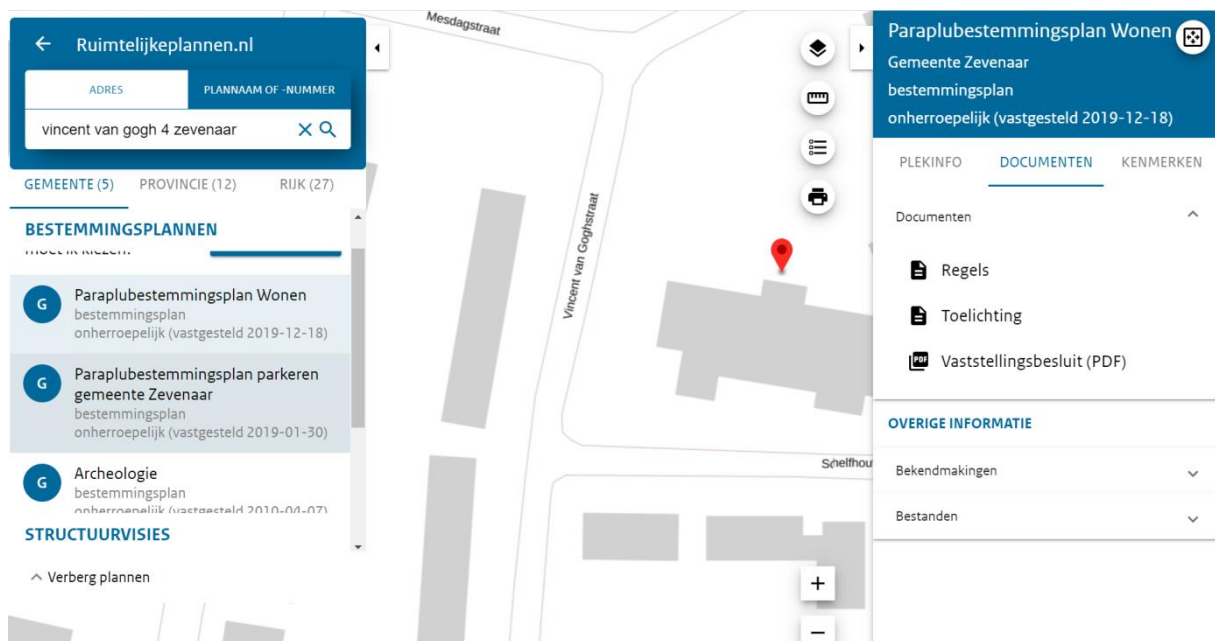
Verberg plannen

Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar
Gemeente Zevenaar bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-01-30)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

201867.4, 438213.9

Gebiedsaanduiding
overige zone - parkeernormen rest bebouwde kom



Uitsnede vigerende bestemmingsplan 24/7/2008 omliggende woningen (bouwhoogten maximaal 6-9 m)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, en
- het uitoefenen van een beroep aan huis.

17.2 Bouwregels

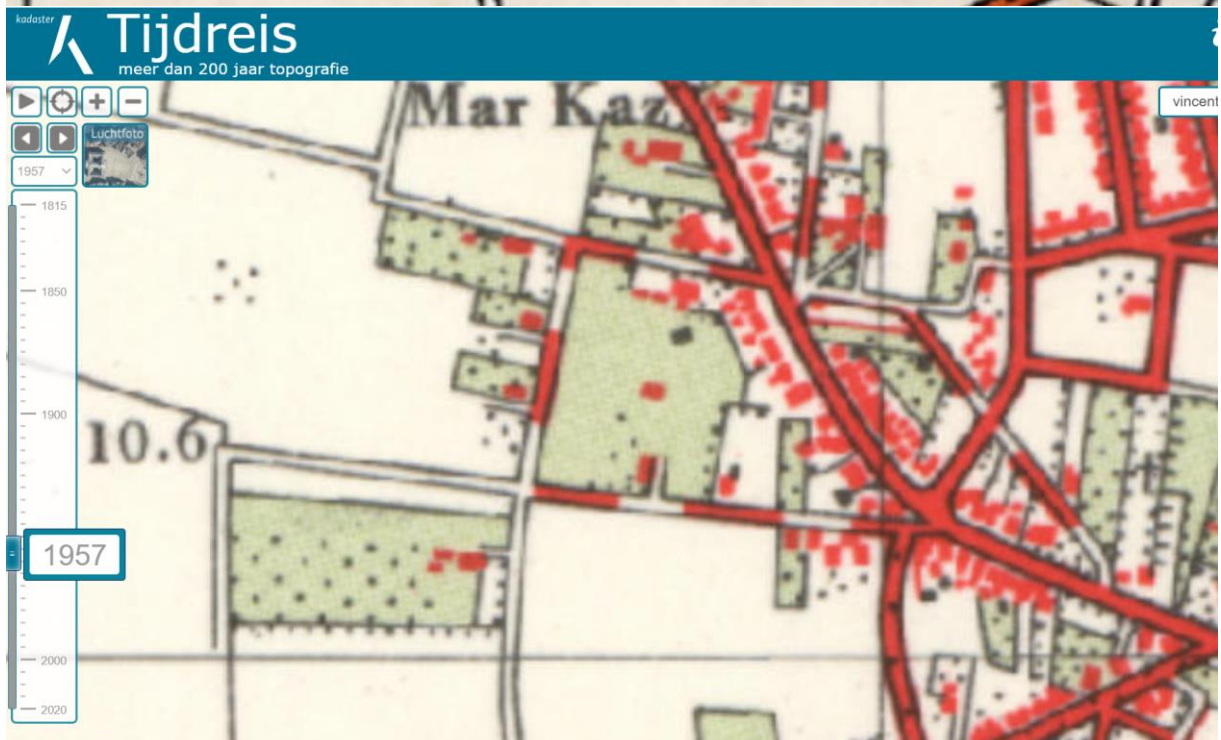
Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woningen, aan-, uit- en bijgebouwen, en
- bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelscheidingen, overkappingen, pergola's, viaggen- en andere masten, schotel- en andere antennes, speeltoestellen en tuinmeubilair.

17.3

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:

- woningen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd, met tenminste één voorgevel in de bouwgrens;
- binnen de bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding:
 - aaneengebouwd mogen woningen uitsluitend aaneen worden gebouwd, gestapeld mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd, twee-aaneen mogen woningen uitsluitend half-vrijstaand worden gebouwd, vrijstaand mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- binnen een bouwvlak mag tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 m is;
- de goothoogte en de bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 9 m of, in voorkomend geval, niet meer dan ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven;
- bij de aanduiding specifieke bouwaanduiding - huidige kapvorm is uitsluitend de huidige kapvorm toegestaan;
- de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen buiten bouwvlakken, mag bij elke woning niet meer dan 60 m² bedragen, onverminderd het bepaalde onder g;
- de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van de oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het bouwvlak;
- de goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 m of in voorkomend geval, niet meer dan ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven;
- de bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen voor zover gelegen op het zijerf van de naar de weg gekeerde zijgevel van een woning mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van een viaggenmast maximaal 6 m mag bedragen en de bouwhoogte van een pergola maximaal 3 m;
- de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep binnen een woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen mag, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 5, niet meer bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen, en ieder geval niet meer dan 75 m².





Bijlage 2. 'Verzoek tot verstrekken nadere informatie'

Uittreksel Kadaster (28/2/2021)

Kadastraal uittreksel van Vincent van Goghstraat 4 te Zevenaar.
Kadastraal bekend: gemeente Oude Zevenaar, sectie L 1922 (ontstaan uit 1900).

Perceel Oud-Zevenaar (ZVN02) L192  

Perceel: ZVN02-L-1922 

Perceel	Adres	Bestemming
	Adres in perceel: Vincent van Goghstraat 4	
	Eigenaar van het perceel Eigenaar opvragen	
	Perceeloppervlakte & perceelomtrek: 12.219 m ² - 889 m 	
	WOZ-waarde WOZ-waarde opvragen	
	Bebouwd & onbebouwd oppervlakte: Upgrade naar Plus	
	Kadastrale gemeentenaam: Oud-Zevenaar	
	Gemeentecode - Sectie - Nummer ZVN02 - L - 1922	
	Postcode in perceel: 6901 DK	
	Appartementenrechten: Inwoners naar Plus	
Meer informatie 		





BETREFT

Oud-Zevenaar L 1922

UW REFERENTIE

EJM

GELEVERD OP

28-02-2021 - 20:48

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11091498807

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-02-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-02-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Oud-Zevenaar L 1922](#)

Kadastrale objectidentificatie : 088800192270000

Locaties Vincent van Goghstraat 4

6901 DK Zevenaar

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [029901000044050](#)

V V GOGHSTR 6

6901 DK ZEVENAAR

Kadastrale grootte 12.219 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 201861 - 438225**Omschrijving** Onderwijs

Wegen

Ontstaan uit [Oud-Zevenaar L 1900](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 ZVN02/20439 AHM**Naam gerechtigde** [Gemeente Zevenaar](#)**Adres** Kerkstraat 27

6901 AA ZEVENAAR

Postadres Postbus 10

6900 AA ZEVENAAR

Statutaire zetel ZEVENAAR**KvK-nummer** [71235426](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister