

Aan de gemeenteraad
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Zevenaar, 18 november 2022

Betreft: bezwaarschrift tegen Raadsbesluit Z/22/429256 van 19 oktober 2022

Geachte heer, mevrouw,

Sinds 2011 wonen wij in de wijk Groot Holthuizen in Zevenaar. De wijk is al jaren in aanbouw en de gemeente Zevenaar heeft onder meer in de vergaderingen met de adviesraad Groot Holthuizen de intentie uitgesproken om in de nabije toekomst het deelplan het Hof verder te ontwikkelen (door middel van een uitwerkingsplan) en definitief af te bouwen. Wij wonen in deelplan de Tol, gelegen naast het deelplan Het Hof (circa 50 meter afstand, aan de zuidzijde) en wij hebben direct uitzicht op dit gebied. Hetgeen op het Hof zal worden gebouwd, is dus direct van invloed op onze privacy, ons (uit)zicht en ons woongenot.

Op 19 oktober 2022 heeft de gemeenteraad onder meer het navolgende besluit genomen:

- de deelgrondexploitatie Het Hof vast te stellen en de grondexploitatie Zevenaar Oost uit te breiden op basis van opgestelde ruimtelijke kaders en een globale programmering, zodat er een nieuw buurtschap in Groot Holthuizen kan ontstaan van 120-150 woningen, waarvan 67% betaalbaar onder NHG-grens (waarvan 30% van het totale aantal in het sociale huursegment).

Een onderdeel van dit besluit betreft afbeelding 2/bijlage 2 de ruimtelijke kaders van het Hof. Ook zijn in het besluit de volgende uitgangspunten voor het Hof beschreven:

Op logische plekken, met weinig invloed op het woongenot in de Tol en de Bem, kunnen hoogteaccenten toegevoegd worden, zijnde niet hoger dan het bestaande appartementencomplex in de Tol. Op Afbeelding 2 is aangegeven dat hogere bouwvolumes (max. 16 meter) meer in het middengebied van de locatie komen te liggen (op gepaste afstand van omliggende bebouwing) of gekoppeld aan de entree aan de noordzijde. Daarnaast zal maximaal 20% van de oppervlakte bestaan uit deze hogere bouwvolumes in ten hoogste 3 bouwvolumes.

Hierbij maken wij bezwaar tegen de opgestelde ruimtelijke kaders van het deelplan het Hof, zoals ingetekend in afbeelding 2/bijlage 2 van het besluit, en tegen gebruik daarvan als basis voor het op te stellen uitwerkingsplan. De ruimtelijke kaders in afbeelding 2/bijlage 2 hebben directe (rechts)gevolgen voor ons, zodat wij van mening zijn dat bezwaar hiertegen open staat.

De in het besluit beschreven uitgangspunten komen niet overeen met de ruimtelijke kaders zoals ingetekend in afbeelding 2/bijlage 2 van het besluit. Uit afbeelding 2/bijlage 2 blijkt dat er vanaf 15 meter vanaf de houtwal van het deelplan (zoals aan de zuidzijde) tot 16 meter hoog gebouwd mag gaan worden. Dit strookt niet met het uitgangspunt dat hogere bouwvolumes meer in het middengebied of aan de noordzijde (vijverkant) komen te liggen, dat deze hogere bouwvolumes op gepaste afstand van omliggende bebouwing (zoals van de Tol) komen te liggen en dat deze weinig invloed zullen hebben op het woongenot in de Tol. De gehanteerde afstand van 15 meter vanaf de houtwal is dusdanig kort dat dit wel degelijk een grote invloed zal hebben op het woongenot in de Tol.

Tussen de gemeente en een afvaardiging van de adviesraad, waaronder ondergetekende, hebben in het kader van participatie meerdere gesprekken over de ontwikkeling van deelplan het Hof plaatsgevonden. Tijdens deze gesprekken is uitgebreid stilgestaan bij de locatie van de hoogbouw en de maximale bouwhoogte in dit gebied.

De adviesraad heeft de gemeente op 17 februari 2022 en 21 april 2022 gewezen op het bepaalde in het huidige bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II van 1 juni 2007, te weten een compact gebouwencomplex aan de noordzijde (vijverkant) van het deelplan. Wij verwijzen daarbij naar de volgende beschrijving in het bestemmingsplan:

Wonen in de Hof

Een deel van de Tol oogt door het stevige architectonische silhouet als een samenhangend compact gebouwencomplex in het groen. De woningen hebben hun adres aan de binnenzijde van het complex. Het parkeren vindt plaats in het complex en deels in een gebouwde parkeervoorziening onder de bebouwing. Op een aantal strategische plekken wordt de verbinding met het omliggende groen gemaakt en opent het gesloten en intieme straatbeeld zich op het omliggende groen. Langs de Landeweer wordt het buurtschap ontsloten door een brug en rijst het gebouwencomplex op uit het water als was het een klooster of een voormalig begijnhof. De architectuur van het hele complex kent een sterke samenhang.

Ook heeft de adviesraad de gemeente er tijdens deze gesprekken op gewezen dat de bouwhoogte voor het Hof op de plankaart (van maximaal 20 meter) niet overeenkomt met (de voorschriften in) het bestemmingsplan en met name artikel 13.3.3. (bestemming wonen – uit te werken):

de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat per bestemmingsvlak voor ten hoogste 30% van de gronden geldt dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 16 m.

Met dien verstande betekent onder voorwaarde dat. Dus bij ten hoogste 30% van het bestemmingsvlak (het Hof heeft op de plankaart 1 bestemmingsvlak) mag de bouwhoogte maximaal 16 meter zijn, het overige blijft maximaal 11 meter conform de voorschriften van het bestemmingsplan met betrekking tot wonen. Op de plankaart is het gehele bestemmingsvlak op 20 meter hoogte gezet. De plankaart is in dezen niet leidend, omdat het niet voldoet aan de gestelde voorwaarde van artikel 13.3.3. Die 20 meter past niet in voorschriften van het bestemmingsplan, komt nergens in het bestemmingsplan en elders op de plankaart terug en past ook totaal niet bij de opzet van de wijk Groot Holthuizen (landelijk wonen). Ook is de plankaart, voor zover wij kunnen zien, niet terug te vinden op de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij gaan er dan ook vanuit dat de bouwhoogte van 20 meter op de plankaart met betrekking tot het Hof destijds een ommissie is geweest van de gemeente. Het is prettig te constateren dat de gemeente ook tot dit inzicht is gekomen door de bouwhoogte van 20 meter los te laten en maximaal 20% tot 16 meter hoog te bouwen.

De gemeente heeft tijdens de gesprekken met de adviesraad erkend dat in het bestemmingsplan een appartementencomplex aan de noordzijde van het Hof was beoogd en dat onder een compact gebouw niet kan worden verstaan een gebouw dat reikt tot aan de zuidzijde van het deelplan. Verder heeft de gemeente tijdens deze gesprekken aangegeven dat maximaal 20% van de oppervlakte van het deelgebied het Hof een bouwhoogte van maximaal 16 meter zal kennen, gelegen vanaf het midden van het deelplan tot aan de noordzijde (vijverkant). De overige woningen op het deelplan zullen een maximale bouwhoogte van 11 meter hebben. Dit is dus ook als zodanig opgenomen in het raadsbesluit. Daarbij is ook gesproken over het doortrekken van de bomenrij aan de westkant van het deelplan ter hoogte van de vijver, hetgeen u ook kunt opmaken uit bijlage 1 van het raadsbesluit: Opgehaalde punten uit de buurt, te weten:

Aandacht groenstroken oost- en zuidzijde, plus doortrekken hoge groenstrook (extra bomen) om eventuele appartementen aan vijver zijde te maskeren.

Kennelijk is het middengebied van het deelplan het Hof een zeer rekbaar begrip voor de gemeente. De door de gemeente gehanteerde maximale bouwhoogte van 16 meter behelst bijna het gehele deelplan het Hof. Dit is in strijd met hetgeen met de adviesraad is besproken en met de beschreven uitgangspunten in het raadsbesluit.

Wij verzoeken de gemeenteraad dan ook om de ruimtelijke kaders zo vast te stellen dat de hoogte van 16 meter wordt ingetekend halverwege het deelplan het Hof tot aan de noordzijde van het deelplan (vijverkant). Het overige deel kan op maximaal 11 meter blijven staan. Op deze manier worden de door de gemeente zelf opgestelde uitgangspunten en toezeggingen nageleefd en is er nog meer dan voldoende ruimte voor een hoger bouwvolume vanaf het midden tot noordzijde, temeer dit hoge bouwvolume niet meer dan 20% van het gehele deelplan zal behelsen.

Graag willen wij nog aandacht vragen voor het feit dat wij bij hantering van de ruimtelijke kaders in afbeelding 2/bijlage 2, onevenredig hard worden getroffen. Enkele jaren terug is er al een groot appartementencomplex van 16 meter hoog (vijf bouwlagen) aan de westzijde van onze woning gebouwd, daar waar aanvankelijk in het bestemmingsplan/plankaart van 2007 maximaal 14 meter hoog (dus maximaal 4 bouwlagen) was gepland. Dit appartementencomplex heeft ons woongenot aanzienlijk aangetast op het gebied van uitzicht en privacy. Met de ruimtelijke kaders in afbeelding 2/bijlage 2 van het besluit zou er ook aan de noordzijde van onze woning (zuidzijde deelplan het Hof), op korte afstand, een 16 meter hoog appartementencomplex kunnen herrijzen. Er is geen enkele dringende reden, althans die heeft de gemeente niet aangevoerd, om in afwijking van het bestemmingsplan, het besprokene in de adviesraad en de beschreven uitgangspunten in het raadsbesluit, tot 16 meter hoogte te kunnen bouwen aan de zuidkant van het deelplan het Hof. En dat op slechts 15 meter afstand van de houtwal. Zoals gezegd is er voldoende ruimte (in ieder geval voor die 20%) vanaf het midden tot aan de noordzijde van het deelplan om het appartementencomplex te bouwen. De gemeente heeft tijdens de gesprekken met de adviesraad laten weten dat zij de projectontwikkelaar maximale ruimte wil geven voor ontwikkeling, maar die wens mag niet ten koste gaan van onze privacy, ons (uit)zicht en ons woongenot. Naar onze mening dient waarborging van onze privacy en ons woongenot zwaarder te wegen dan de financiële belangen van een projectontwikkelaar en de belangen van toekomstige bewoners. De mededeling van de gemeente in de gesprekken met de adviesraad dat deze hoogbouw zeer waarschijnlijk niet aan de zuidzijde komt, geeft ons onvoldoende vertrouwen en zekerheid. Wij willen niet overgeleverd zijn aan de grillen van een projectontwikkelaar.

Tot slot merken wij op dat de gemeente over de wijk Groot Holthuizen adverteert met de slogan: landelijk wonen in een groene en ruimtelijke omgeving. Ook in het bestemmingsplan wordt daar uitgebreid op ingegaan. De gewenste zeer hoge bebouwingsdichtheid van het Hof alsmede de hoogbouw met maximaal drie bouwvolumes staan hier haaks op. Het lijkt er op dat de gemeente hier geen of weinig aandacht meer voor heeft. Ook vragen wij ons af of je op het Hof geen probleemwijk creëert door zoveel goedkope woningen en sociale woningbouw bij elkaar te zetten. De insteek van de wijk Groot Holthuizen was juist om alle segmenten door elkaar te bouwen voor een juiste cohesie in de wijk. Ook dit lijkt de gemeente los te laten.