

Aan de gemeenteraad
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Zevenaar, 21 augustus 2023



Betreft: zienswijze tegen het ontwerp uitwerkingsplan "het Hof"

Geachte heer, mevrouw,

Op 12 juli 2023 is in het Gemeenteblad van Zevenaar het ontwerp uitwerkingsplan het Hof gepubliceerd. Het ontwerp uitwerkingsplan betreft een uitwerking van het bestemmingsplan Groot Holthuizen & Hengelder II, vastgesteld op 1 juni 2007. Hierbij willen wij onze zienswijze tegen dit ontwerp uitwerkingsplan aan u kenbaar maken.

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.

Uit artikel 3.2.1. onder f van de regels van het ontwerp uitwerkingsplan volgt dat de maximale bouwhoogte in het deelplan het Hof 11 meter bedraagt. Onder g. wordt hiervan afgeweken; maximaal 20 % van het gehele bouwvlak mag naar een bouwhoogte van 16 meter. Deze hoogte accenten zijn uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – afwijkende bouwhoogte". Uit de bijgevoegde tekeningen blijkt dat deze aanduiding nagenoeg het gehele deelplan het Hof beslaat, hetgeen betekent dat binnen nagenoeg het gehele deelplan het Hof kan worden gebouwd tot 16 meter hoogte. Wij hebben daar de navolgende bezwaren tegen.

Onder 6.2.2. van de toelichting wordt vermeld dat er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden met een groep omwonenden en de wijkadviesraad. Tijdens deze gesprekken zijn er vanuit de omwonenden en de wijkadviesraad meerdere kritische opmerkingen geplaatst bij de plannen van de gemeente met betrekking tot het Hof, met name de bouwhoogte. Wij merken op dat de gemeente voornamelijk die punten in het ontwerp uitwerkingsplan heeft verwerkt die in haar voordeel zijn. Zo moet de opmerking dat het de wens is van de wijkadviesraad en omwonenden om overwegend te bouwen met drie bouwlagen (11 meter) in een andere context worden gezien dan in het ontwerp uitwerkingsplan naar voren komt. Die wens is nooit op die manier uitgesproken. De kritische opmerkingen zien wij niet of nauwelijks terug of verwerkt in het ontwerp uitwerkingsplan. De wijkadviesraad en omwonenden hebben meerdere keren aangegeven dat de hoogbouw tot 16 meter kan plaatsvinden vanaf het midden van het Hof tot aan de noordzijde bij de vijver, overeenkomstig de toelichting van het bestemmingplan Groot Holthuizen & Hengelder II. Daarin staat namelijk het volgende omschreven:

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 bejijnhof. De architectuur van het hele complex kent een sterke samenhang.

De gemeente heeft tijdens deze gesprekken met de wijkadviesraad en omwonenden bevestigd dat in het bestemmingsplan een appartementencomplex aan de noordzijde van het Hof (ter hoogte van de vijver) was beoogd en dat onder een compact gebouw niet kan worden verstaan een gebouw dat reikt tot aan de zuidzijde van het deelplan. De gemeente heeft na deze gesprekken de volgende ruimtelijke kaders in de onder meer de informatiebrief Groot Holthuizen en in het exploitatieplan vermeld:

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.

Tot onze verbazing houdt de gemeente de mogelijkheid open om tot 16 meter hoog te bouwen bijna vanaf de houtwal aan de zuidkant van het Hof (circa 15 meter). Zoals gezegd behelst de door de gemeente gehanteerde maximale bouwhoogte van 16 meter nagenoeg het gehele deelplan het Hof. Dat strookt niet met de door de gemeente zelf opgestelde kaders en hetgeen is besproken met de wijkadviesraad en omwonenden.

Wij wijzen de gemeente er op dat uit artikel 7.2. van de regels volgt dat de gemeente bij de uitvoerbaarheid van dit plan moet aantonen dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. De gemeente is al geruime periode op de hoogte van de bezwaren van de wijkadviesraad en de omwonenden tegen eventuele hoogbouw aan de zuidzijde van het Hof, maar heeft daar tot op heden niet inhoudelijk op gereageerd. Onze belangen zijn in dit ontwerp uitwerkingsplan op geen enkele wijze meegewogen of meegenomen, althans dat blijkt nergens uit.

Wij worden onevenredig hard geschaad als een bouwhoogte tot 16 meter wordt toegestaan op enkele meters van de houtwal aan de zuidzijde. Enkele jaren terug is er al een groot appartementencomplex van 16 meter hoog (vijf bouwlagen) op korte afstand aan de westzijde van onze woningen 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 dit uitwerkingsplan zou er ook nog aan de noordzijde van onze woning (zuidzijde deelplan het Hof), op korte afstand, een 16 meter hoog appartementencomplex kunnen herrijzen, hetgeen een verdere aantasting van ons uitzicht, privacy en woongenot zal opleveren.

Er is geen enkele dringende reden, althans die heeft de gemeente niet aangevoerd, om in afwijking van (de toelichting van) het bestemmingsplan, het besprokene in de wijkadviesraad en de door de gemeente zelf opgestelde ruimtelijke kaders, tot 16 meter hoogte te kunnen bouwen aan de zuidkant van het deelplan het Hof net achter de houtwal. Er is meer dan voldoende ruimte (zeker voor die 20%) vanaf het midden tot aan de noordzijde van het deelplan het Hof om daar het appartementencomplex tot 16 meter hoog te bouwen.

De gemeente heeft tijdens de gesprekken met de wijkadviesraad 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, ons uitzicht en ons woongenot als inwoners van Zevenaar zwaarder te wegen dan de financiële belangen van een projectontwikkelaar. Daarnaast worden eventuele belangen van toekomstige bewoners niet geschaad als de hoogbouw enkel aan de noordzijde komt.

De mededeling van de gemeente in de gesprekken met de wijkadviesraad dat deze hoogbouw zeer waarschijnlijk niet aan de zuidzijde komt, geeft ons gelet op de gehele gang van zaken onvoldoende vertrouwen en zekerheid. En wij willen zeker niet overgeleverd zijn aan de grillen van een projectontwikkelaar.

Wij verzoeken u dan ook om in het uitwerkingsplan te bepalen dat een bouwhoogte (accenten) tot 16 meter enkel wordt toegestaan vanaf het midden van het deelplan het Hof tot aan de noordzijde van het deelplan (vijverkant). Op deze manier worden ook de door de gemeente zelf opgestelde kaders en toezeggingen nageleefd.

Met vriendelijke groet,

Fam. [redacted]

Fam. [redacted]

Fam. [redacted]

Fam. [redacted]

Fam. [redacted]

.....

[redacted]

Fam.



Betreft =

Zienswijze mbt ontwerp uitwerkingsplan
"het Hof"

GEMEENTE ZEVENAAR

22 AUG. 2023

INGEKOMEN