

Zevenaar 25 september 2017

Geachte collegeleden en leden van de raad,

Aan u ligt – opnieuw – ter vaststelling voor het bestemmingsplan Bommerheufsestraat Zevenaar. Dit naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 mei 2017.

We willen hier enkele punten naar voren brengen die naar onze mening ook in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan niet afdoende worden vastgelegd.

Naar aanleiding van deze uitspraak hebben wij een gesprek gehad met wethouder Albers op 25 juli jongstleden. In dat gesprek hebben wij duidelijk gemaakt, dat in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan – opnieuw – onvoldoende wordt tegemoetgekomen aan het amendement dat destijds is aangenomen bij de vaststelling van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Er wordt onvoldoende aan het amendement inhoud gegeven. Het creëren van een eerste bouwlaag zover mogelijk onder de grond en niet op maaiveld wordt namelijk ook nu weer in zijn geheel genegeerd!

Er wordt slechts verwezen naar de woorden van de toenmalige wethouder, mevrouw Van Norel: “Er is onderzoek naar gedaan, en dit is niet mogelijk”. Tevens is ook de bouwhoogte van 15,70 meter destijds uit het niets naar buiten gekomen als maximale bouwhoogte. Er werd gesteld, dat het nagenoeg dezelfde hoogte zou zijn als het Musiater. Dit klopt totaal niet, omdat de hoogte van het Musiater 10.50 meter is en niet, zoals eerder door de gemeente is medegedeeld, 12 meter. Wethouder Albers heeft aangegeven, dat de Afdeling akkoord is gegaan met de maximale bouwhoogte en de situering van het gebouw. Wij als reclamanten vinden dit een uiterst betreurenswaardig standpunt. Volstrekt onduidelijk is namelijk waarom niet onder het maaiveld kan worden gebouwd. Er is geen enkel inzicht gegeven, noch door de gemeente noch door de ontwikkelaar, waarom dat hier niet mogelijk is. Zowel bouwtechnisch als financieel-economisch gezien is dit mogelijk. Tijdens een gesprek op 31 juli jl. met een vijftal fractieleden van Lokaal Belang hebben wij dit ook besproken. De aanwezige fractieleden gaven aan dat ook zij nooit een onderbouwning hebben gezien waarom de eerste bouwlaag op maaiveldhoogte is geprojecteerd en niet ondergronds kan worden gerealiseerd.

Tijdens de commissievergadering Ruimte van 13 september jl. hebben alle fracties te kennen gegeven om de 1<sup>e</sup> bouwlaag ondergronds te willen aanleggen conform het amendement. Deze positieve discussie is bij ons als belanghebbenden zeer positief ontvangen en hebben de hoop dat deze uitspraken/toezeggingen gestalte zal krijgen.

De mogelijkheid die de Afdeling de gemeente Zevenaar biedt om het bestemmingsplan te “repareren” moet worden aangegrepen om het bestemmingsplan in lijn met het oorspronkelijke amendement vast te stellen. De raad zou dan ook nu haar verantwoordelijkheid moeten nemen en in het bestemmingsplan vastleggen, dat de bergingen ondergronds moeten worden gebouwd. Hierdoor kan de totale bouwhoogte van het gebouw ook met één bouwlaag omlaag. De maximale bouwhoogte, zoals is aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan, moet dan ook benedenwaarts worden bijgesteld. Het totale bouwvolume komt hierdoor niet in het gedrang. Planologisch-juridisch is het ook geen enkel probleem om dit zo vast te leggen. Dit zal dus via een nieuw amendement moeten worden geregeld.

Hierdoor wordt onze privacy en ons woongenot veel minder aangetast en ontstaat een bestemmingsplan dat op een veel bredere acceptatie kan rekenen!

Een ander punt dat wij onder uw aandacht willen brengen is dat in de planregels weliswaar de bouw van “carports” en “overkappingen” nu is uitgesloten (in de bestemmingen “Wonen” en “Verkeer-Verblijf”) maar er ontbreekt de definitie van “carport” of “overkapping”. Dat is wel zeer essentieel hier! Het kan zijn dat er verschil van mening kan ontstaan over de betekenis van deze begrippen.

Tevens is er in de planregels geen definitie opgenomen van het begrip “dakopbouw”. In de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit Zevenaar Gemeente Zevenaar 2012”, waarin het welstandsbeleid van de gemeente Zevenaar is opgenomen, is een “dakopbouw” omschreven als: een dakopbouw is een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert. Zowel kijkend naar dit beleid als ook gelet op de planregels is het juridisch-planologisch niet uitgesloten dat woon- en verblijfsruimten kunnen worden ondergebracht in een dakopbouw. Dat kan en mag niet de bedoeling zijn! In het plan dient naar onze mening te worden uitgesloten dat woon- en/of verblijfsruimten in de dakopbouw worden ondergebracht.

Voor wat betreft de parkeervoorziening willen wij, evenals de Raad van State, een goede onderbouwing van de parkeervoorziening in het bestemmingsplan. Het kan niet zo zijn dat, onder meer, de bewoners van het Musiater hun auto niet kort bij hun woning kunnen parkeren. Wethouders Albers stelt dat op basis van gegevens van een onderzoek uit 2016 wordt aangetoond dat de parkeerdruk in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling acceptabel is. Als voorbeeld wordt gegeven dat men een ontheffing kan ontvangen om vanaf 17.00 uur gebruik te maken van het parkeerterrein van Albert Heijn. Maar waar kunnen zij dan hun auto parkeren indien zij vrij zijn of in het weekend? Vooral in het weekend staat alles nagenoeg vol! Wij gaan ervan uit dat u met een goede adequate oplossing voor dit probleem komt.

Wij zijn verheugd over het feit dat de gemeente ons tegemoet wil komen door het plaatsen van een extra boom met dezelfde kruinhoogte om inkijk in de slaapkamers te verminderen/voorkomen tussen de reeds bestaande/behoudende essen. Er is ons tijdens de commissievergadering Ruimte d.d. 13 september toegezegd dat de aangegeven plantaan wordt vervangen voor een andere boomsoort.

Beste leden van de raad, wij als bewoners hopen en gaan ervan uit dat u onze belangen in deze voor ons erg belangrijke zaak goed en zorgvuldig zult afwegen en het bestemmingsplan zodanig zullen aanpassen dat wij nog vele jaren met veel plezier en woongenot aan het Bastion kunnen wonen.

Met vriendelijke groet,

Namens bewoners Bastion/Musiater

Dhr. N. Klein Bleumink

Dhr. G. Verkleij

Dhr. F. Polman

Dhr. J. van de Wouw

Bastion 29 (06-52802239)



Correspondentieadres: [bommersheufsestraat@gmail.com](mailto:bommersheufsestraat@gmail.com)

