

Alle contacten met Kaplan en gemeente zijn door omwonenden grondig gedocumenteerd in verslagen en onderlinge e-communicatie. Omdat de gemeente een belangrijke rol heeft gespeeld in de communicatie tussen partijen, onderstaand een samenvatting van alle contactmomenten + ons (verkorte) commentaar.

In chronologische volgorde:

- **September 2017:** n.a.v. geruchten in de omgeving heeft een omwonende contact gezocht met de gemeente via email. De vergunningsambtenaar Gerry de Reus antwoordde dat de gemeente het al mooi en goed vond maar dat er nog wel formeel een bestemmingsplan-wijziging moest worden doorgevoerd middels een project-omgevingsvergunning (POV) procedure. Desgevraagd vertelde hij ook dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit al haar goedkeuring had verleend.

Op dit punt verbaasden wij ons al dat noch Kaplan noch de gemeente ook maar enig initiatief had genomen om met omwonenden te praten. Ondanks de forse discrepanties met het bestemmingsplan, welstandsnota en gemeentelijke visie, was alles al achter gesloten deuren tussen Kaplan en gemeente afgestemd en goedgekeurd. (Dit proces bleek achteraf inclusief een principe goedkeuring op **22 december 2015** door het college van B&W al vanaf **medio 2015** te lopen.)

- **2 Februari 2018:** omwonenden 2018 werden op het oude postkantoor uitgenodigd voor een presentatie van het plan. In eerste instantie werd het verhaal feitelijk en enthousiast verteld en was er gelegenheid tot het stellen van vragen. Er is door Dutch Real Estate een verslag gestuurd (zie ander document). Het verslag is op zich lastig te weerleggen want er zal snel een wel/niet discussie ontstaan. We hebben dat ook later bij wethouder Winters neergelegd maar daar is verder niets mee gedaan.

De vergadering werd tijdens de vragen al snel minder prettig want de meeste omwonenden waren behoorlijk overvallen. Omwonenden hadden zich op dat moment nog niet echt georganiseerd. Ongeveer de helft had vooraf n.a.v. het bezoek aan het gemeentehuis met elkaar gesproken.

Ons commentaar op het verslag t.a.v. de punten :

1. De vraag over overlast van horeca werd veel ruimer gesteld (geluid, lawaai, geur, veiligheid, verkeer, parkeren). Het antwoord was vaag (geheim onderzoek) en eenzijdig defensief ("*Wij hebben er ervaring mee*" "*Geen overlast omdat het tot 22:00 geopend is*"). In de Ruimtelijke Onderbouwing bleek er later zelfs 23:00 uur te staan. Dat is inmiddels weer gecorrigeerd. Bovendien werd volledig voorbij gegaan dat horeca in het algemeen, en bewezen, milieu en veiligheid sterk beïnvloedt of Kaplan er nou ervaring mee heeft of niet.
2. In de plannen stonden toen nog 9 parkeerplaatsen en geen 10 dus dat is al vreemd. Bovendien bleek achteraf de gestelde norm niet correct. In het verslag laat de initiatiefnemer weten dat het parkeerterrein aan de van Gimbornstraat niet zal weggaan. Dat blijkt tot op de dag van vandaag nergens uit gemeentelijke stukken en bestemmingsplan.
3. Een vraag over de maatvoering werd veel ruimer gesteld. Het ging niet alleen over de hoogte maar ook over de breedte en juist over de totale massaliteit van het geplande gebouw. De reactie is tegenstrijdig. Samengevat: "*... 2 lagen met schuine kap is normaal in Nederland alleen wordt hier de schuine kap vervangen door een 3e doorgaande laag ....*". Heel bijzonder. Bovendien was het perspectief van de vraag niet bezien vanuit het plein maar vanuit de percelen van de omwonenden in hetzelfde blok. Daar werd volledig aan voorbij gegaan. Er was bijvoorbeeld nooit over nagedacht of afgestemd met de gemeente. Alleen het aangezicht van het plein was belangrijk.

4. Er werd alleen vanuit het perspectief van het plein gekeken. En ook: *“De plannen waren al bekend”*. Opmerkelijke reactie want de herinrichting inclusief de inspraak vond pas plaats in 2016 terwijl het overleg tussen Kaplan en de gemeente al uit 2015 dateert.

5. Een vraag over inzicht en privacy werd eveneens onvolledig in het verslag weergegeven. Het ging behalve het trappenhuis juist om de inzicht vanaf de woon-/slaapkamerramen en balkons, dus ook de balkons van het trappenhuis. Dutch Real Estate heeft alleen verwoord in het verslag wat ze kunnen of willen aanpassen.

6. Nog los van de mening t.a.v. het huursegment, Dutch Real Estate geeft eigenlijk ook al aan dat alles al in kannen en kruiken was met de gemeente.

Belangrijk is vooral dat van een aantal vragen en opmerkingen dus helemaal geen verslag is gemaakt:

**A.** Omwonenden hebben vragen gesteld over het terras. Daar wordt helemaal niets over gezegd. Overigens is ook de allerlaatste Ruimtelijke Onderbouwing daar nog steeds in tegenspraak met de ontwerpvergunning. Volgens Kaplan moet het terras i.v.m. het rendabel maken van het plan, volgens de gemeente mag het (voorlopig?) niet.

**B.** Zoals bij punt 1, 3 en 5 al aangegeven, staat alleen in het verslag wat Kaplan er van vindt. Onderwerpen zoals geur, veiligheid en massaliteit vanuit het perspectief van de omwonenden en privacy worden niet of beperkt genoemd maar daar zijn veel meer vragen over gesteld of opmerkingen over gemaakt.

**C.** Er wordt in de punten 3 en 4 alleen over het perspectief vanuit het plein gesproken terwijl de vragen en opmerkingen betrekking hadden op de gezichtspunten vanuit de percelen van de omwonenden van hetzelfde woonblok.

Na afloop heeft een omwonende de familie Kaplan uitgenodigd om thuis te komen kijken naar de massieve impact van het geplande pand op het uitzicht, bezonning, privacy e.d.

- **9 februari 2018:** op ons initiatief nu F2F in gesprek met vergunningen ambtenaar Gerry de Reus om verdere informatie op te halen over inhoud en procedure. Gerry geeft aan dat alles al in “kannen en kruiken” is en dat de gemeente nu het Voorlopig Besluit aan het voorbereiden is om de zienswijze procedure te kunnen starten. We krijgen 2 tekeningen mee maar moeten de rest maar aan Kaplan vragen.
- **12 Februari 2018:** bezoek op uitnodiging bij omwonende thuis, vader Kaplan (geen eigenaar van het pand) en zijn zoon Emre (wel eigenaar samen met zijn zus en moeder). Ze hebben foto's gemaakt.

In eerste instantie was het een vriendelijk gesprek en werden bezwaren als overdreven weggewuifd. Toen bleek dat we alle details uit ons hoofd kenden werd het gesprek afgekapt en werd verwezen naar de gemeente. De opmerkingen waren eenzijdig: *“We veranderen helemaal niets. Dan is het niet meer rendabel.”* en *“Anders maken we niet genoeg winst”*. Wanneer werd gevraagd naar tekeningen werd ons verteld dat we dat maar bij de gemeente moesten opvragen en voor de procedure kwam er eendaags iets in Zevenaarse Post.

- **15 Maart 2018:** N.a.v. bovenstaande heeft de buurt toenadering gezocht met de gemeente en een gesprek gevraagd met wethouder Winters. We hebben daar duidelijk gemaakt dat ook wij graag willen dat het pand wordt gerenoveerd of vervangen maar wel graag in een vorm die in de omgeving past en geen schade toebrengt aan de omwonenden. We hebben ook alternatieve oplossingen aangedragen met als belangrijkste kenmerken: bouwwijze zoals verder in omgeving

en conform welstandsnota 2 lagen met schuine kap en met name vanwege sociale veiligheid geen horeca. De wethouder hoorde ons aan en ging vervolgens in op de procedure.

Het werd al snel duidelijk dat de wethouder niet over de inhoud wilde praten. Iedere vraag of opmerking daarover werd gepareerd met: "Dat moeten jullie met de initiatiefnemer bespreken". Toen wij zeiden dat de gemeente toch echt toestemming moet geven i.v.m. de discrepanties met gemeentelijke plannen zijn hij allen "*Dat klopt. Daar moet Juridische Zaken maar naar kijken*" "*Sometimes you have to agree to disagree*" en "*Wij willen niet over de inhoud praten anders dan via de zienswijze-procedure*" "*En als we het niet eens worden, zie ik je in de rechtszaal.*".

Hij vond wel dat Kaplan met ons moest spreken. Wij stelden voor nog een vergadering te organiseren indien de wethouder daarbij aanwezig zou zijn en het op het gemeentehuis zou plaatsvinden (de presentatie en huisbezoek met Kaplan leidden immers tot niets). Wethouder Winters stemde daar mee in.

- **30 April 2018:** 2e vergadering op het gemeentehuis. De architect van Kaplan was voornamelijk aan het woord om het plan nogmaals uit te leggen en te vertellen dat alles was afgestemd met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. RO jurist Gerben Schut en Wethouder Winters waren aanwezig maar de wethouder gaf aan alleen het gesprek te faciliteren en er inhoudelijk niet aan deel te willen nemen.

Het was uiterst eenzijdig. Kaplan herhaalde het plan en de gemeente zei niets. Iedere inhoudelijke vraag of opmerking werd of weggewuifd of naar de zienswijze procedure verwezen. Er werd desgevraagd door de architect wel toegezegd een schets van het pand met belendende bebouwing te maken.

- **Op 2 juli 2018** heeft een inwonende gebruik gemaakt van ruimte in het inloopsprekkuur bij burgemeester Schadd-de Boer. Er is aangegeven dat we blij zijn met een ontwikkeling maar ons zorgen maken over de schade aan onze omgeving. Er is ook aangegeven dat we ons verbazen over het dove oor van de gemeente t.a.v. alternatieven of oplossingen voor bezwaren. De burgemeester hoorde ons vriendelijk aan en gaf aan het punt met Ruimtelijke Ordening te zullen bespreken. In het verslag van de burgemeester staat ook dat RO actie zal ondernemen.

Van die actie hebben we weinig gemerkt anders dan de zienswijzenprocedure en dat iedere mijlpaal middels brief en email aan ons van te voren werd aangekondigd.

- **21 Juni 2018:** start 1e zienswijze procedure (zie gemeentelijke verslaglegging).
- **26 Juni 2018:** via Jeroen Staps hebben we aangedrongen op de beloofde omgeving-schetsen. In eerste instantie krijgt Jeroen Staps een brief van de jurist van Kaplan dat ze de tekening toch niet zullen maken omdat "*... het niet in hun belang is ...*". Na aandringen van Jeroen worden ze alsnog gemaakt. Echter, tot ieders verbazing blijken de 2 tekeningen volledig buiten-proportioneel. De belendende panden worden veel groter ingetekend zodat het zou lijken alsof het allemaal wel mee zou vallen. Het is ronduit misleidend. De tekeningen zijn uiteindelijk (terecht) niet in het dossier gekomen.
- **12 September 2018:** spreekbeurten bij Commissie Ruimte (zie gemeentelijke verslaglegging). Middels onze spreekbeurten en zienswijzen hebben we de gemeente er op attent gemaakt dat de verplicht verklaring van geen bedenkingen (VVGB) niet is afgegeven door de gemeenteraad. De zienswijze procedure wordt uiteindelijk afgebroken.
- **5 november 2018:** In het kader van de met burgemeester Schadd-de Boer afgesproken open communicatie hebben omwonenden Nieuwsbrief 4, zoals opgesteld om de buurt te informeren, ook naar de fractievoorzitters van de gemeenteraad en de behandelende RO-ambtenaar gestuurd.

Geen reactie.

- **20 December 2018:** na lang wachten hebben we middels email contact gezocht met de gemeente, vanaf nu Gijsbert Voerman. Hij vond het prettiger om niet via email maar face-to-face of telefonisch antwoord te geven. Dat gesprek heeft op 20 december 2019 op het gemeentehuis plaatsgevonden. Er werd nogmaals uiteengezet wat de stand van zaken was aangaande de procedure.

Iedere inhoudelijke vraag werd afgekap. Er werd zelfs geweigerd een A4 met onze samenvatting van standpunten in ontvangst te nemen: *"Ik ben niet van de inhoud, ik ben alleen om jullie de procedure uit te leggen."*

- **18 januari 2019:** In het kader van de met burgemeester Schadd-de Boer afgesproken open communicatie hebben omwonenden Nieuwsbrief 5, zoals opgesteld om de buurt te informeren, ook naar de fractievoorzitters van de gemeenteraad en de behandelende RO-ambtenaar gestuurd.

1 reactie van het CDA: *"Uw nieuwsbrief is in goede orde ontvangen"*.

- **Februari 2019:** Om zowel de buurt als ook gemeente en publiek beter te informeren over de status en standpunten, is een website [www.stationsplein13.nl](http://www.stationsplein13.nl) in het leven geroepen.
- **11 februari 2019:** Voorafgaande aan de vergadering van commissie Ruimte op 13 februari hebben omwonenden het "spiekbriefje", opgesteld als samenvatting van onze standpunten, naar de fractievoorzitters van de gemeenteraad gestuurd. Tevens hebben we ons wederom bereid verklaard in gesprek te willen gaan met volksvertegenwoordigers.

2 fracties hebben aangegeven *"de mail in goede orde te hebben ontvangen"* en *"onze inzichten zeker ter harte te zullen nemen"*. Verder niets.

- **13 Februari 2019:** spreekbeurten bij Commissie Ruimte (zie gemeentelijke verslaglegging).
- **2 Mei 2019:** start 2e zienswijze procedure (zie gemeentelijke verslaglegging).

De gemeente acteerde alsof er in 2018 helemaal niets was gebeurd. Alle eerder ingediende zienswijze documenten worden vervallen verklaard.

- **29 September 2019:** Voorafgaande aan de vergadering van de commissie Ruimte hebben omwonenden een email gestuurd aan alle fractievoorzitters van de gemeenteraad met concrete citaten uit de Welstandsnota om aan te geven hoe groot de verschillen zijn tussen de eisen en maatvoeringen zoals omschreven in de Welstandsnota en zoals het in de Ruimtelijke Onderbouwing wordt voorgesteld.

Alleen de voorzitter van het CDA heeft hierop gereageerd met mededeling dat hij de email zal doorzetten naar de CDA-leden van de commissie Ruimte.

- **Oktober 2019:** tijdens een zitting van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit werd uiteengezet wat de wijzigingen waren m.b.t. de verkleining van de horeca, de 7e flat, parkeerplaatsen en de afval-opslagruimte. Alleen de architect was aanwezig, verder niemand van de initiatiefnemers. 2 omwonenden zijn het verhaal gaan aanhoren (de zitting is openbaar maar bezoekers hebben niet de mogelijkheid om vragen te stellen).

Bij het beëindigen van het verhaal zei de architect: *"Zo, en nu moet het maar eens afgelopen zijn. Het heeft al veel te lang geduurd"*.

- **4 December 2019:** spreekbeurten bij Commissie Ruimte (zie gemeentelijke verslaglegging).
- **15 Juni 2020:** een afvaardiging van omwonenden hebben op het (door COVID-19 uitgestelde) spreekuur van burgemeester Luciën van Riswijk gevraagd hoe de gemeente haar rol ziet bij buitenplanse activiteiten.

Het gesprek was maar kort en de burgemeester gaf aan zijn vingers niet aan de politiek te willen branden en, opmerkelijk genoeg, ziet hij geen verantwoordelijkheid van de gemeente om het proces van communicatie tussen initiatiefnemer, gemeente enerzijds en belanghebbenden anderzijds te bewaken.

Met name gelet op deze stellingname, is na afloop van het gesprek een inhoudelijke brief overhandigd met een 4-tal contrasten tussen gemeentelijke plannen en ambitie en hoe dat bij de burger uitkomt. In de brief (met kopie naar wethouders en gemeenteraad) worden ook zowel specifieke vragen gesteld m.b.t. de procedure rondom Stationsplein 13 als algemene t.a.v. gemeentelijk beleid. Er is i.t.t. gemeentelijk beleid, nooit antwoord op gekomen.

- **14 Juli 2020:** N.a.v. de op 15 juni aan de burgemeester overhandigde brief, nodigde de PvdA-fractie omwonenden uit voor overleg. Het was een open gesprek over de inhoudelijke bezwaren maar ook over het laakbare gedrag van de gemeente Zevenaar.
- **1 september 2020:** Zitting voorzieningenrechter in Arnhem. Nagenoeg alle inhoudelijk en procedurele onderwerpen zijn ter sprake gekomen. Er waren voor de rechter veel aspecten onduidelijk zowel m.b.t. de Ruimtelijke Onderbouwing als vigerende gemeentelijke plannen. Uitspraak van de rechter: *“Ik kom er niet uit. Ik moet er op studeren.”*. Ze wilde in eerste instantie een definitieve uitspraak doen maar zag daar uiteindelijk toch van af.
- **9 september 2020:** Uit de schriftelijke uitspraak van de rechter blijkt dat ze de vergunning voorlopig heeft geschorst op een 3-tal procedurele gronden: het ontbreken van de juiste documenten, van een afdoende belangen afweging en van een juiste telling van parkeerplaatsen. De overige onderwerpen laat ze voor de bodemprocedure. Citaat uit de uitspraak: *“Nu gelet op de voornoemde gebreken aanleiding bestaat om het besluit te schorsen, komt de voorzieningenrechter aan de bespreking van de overige gronden niet toe”*.
- **1 oktober 2020:** Peter Pollmann van D66 stelt n.a.v. de voorlopige schorsing van de vergunning een aantal schriftelijke vragen aan het college. Na wat aandringen via BM van Riswijk kwam op **12 november** antwoord. De standpunten van de gemeente blijken niet veranderd en de verslaglegging t.a.v. o.a. de zitting van de voorzieningenrechter en de communicatie zijn niet helemaal correct.
- **18 december 2020:** N.a.v. de uitspraak van de voorzieningenrechter is op initiatief van de gemeente een e-meeting georganiseerd. De gemeente licht nogmaals uitvoerig de hele procedure en haar participatie-verplichtingen toe. De initiatiefnemer zegt ten onrechte dat zij graag had gezien dat de buurt eerst naar hen toe was gekomen ipv naar de gemeente. Dat is onjuist. Dat is n.l. wel degelijk gebeurd op 12 feb 2018. N.a.v. de discussie en (onze reactie op het) verslag blijven openstaande punten over, zowel inhoudelijk als procedureel.
- **18 maart 2021:** Geen reactie op commentaar verslag. Geplande vervolgmeeting (binnen ca. 30 dagen na 18 dec) tot nader order uitgesteld. Wethouder Winters vraagt een willekeurige buurtbewoner om een reactie op een verslag van 2018. Buurtbewoner vraagt Winters formele kanalen te volgen. Formeel antwoord gestuurd n.a.v. de vraag.

Bovenstaande laat zien dat de familie Kaplan slechts 1 maal een initiatief heeft genomen (namelijk de allereerste bijeenkomst op het postkantoor) en de gemeente helemaal niet anders dan n.a.v. vragen die door omwonenden per email zijn gesteld en recentelijk de meeting n.a.v. de voorlopige schorsing van de vergunning door van de voorzieningenrechter. De gemeente heeft ook na herhaalde pogingen stelselmatig en hard geweigerd om met ons inhoudelijk over bezwaren, wijzigingen of alternatieven te praten.

Al vanaf 2015 heeft Kaplan met volledige medewerking van de gemeente aan het plan kunnen werken zonder dat ook maar iets werd besproken met omwonenden. Opvallend is daarbij ook nog dat behalve schendingen van diverse gemeentelijke plannen, nota's en visies, zowel de procedure als het plan zelf niet eens voldeed aan wettelijke regels bijvoorbeeld m.b.t. de verklaring van geen bedenkingen, parkeren en afval. Alleen op deze punten heeft de gemeente noodgedwongen moeten ingrijpen o.a. door noodgedwongen dan de horeca maar te laten verkleinen (anders zou het aantal parkeerplaatsen zeker onmogelijk zijn). De grootste bezwaren van de omwonenden (de massaliteit en de aanwezigheid van zelfstandige horeca) blijven stelselmatig genegeerd.

Wij hopen dat de Commissie Ruimte en de gemeenteraad dit proces ter harte neemt, de procedure vooralsnog staakt en vervolgens gezamenlijk een proces start met een voor iedereen aanvaardbare oplossing.

Nog steeds willen omwonenden net als de gemeente een mooi pand voor dit markante punt bij een belangrijke toegangspoort van Zevenaar. De hoop is dat dit gezamenlijk belang leidt tot een oplossing waar we allemaal trots op kunnen zijn.