

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. Eerst via email maar een paar weken later ook op het gemeentehuis om de blijkbaar al bestaande tekeningen te bekijken. De vergunningsambtenaar vertelde dat de gemeente het wel mooi en goed vond maar dat er nog wel formeel een bestemmingsplanwijziging 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 desgevraagd al vanaf 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 Realestate een verslag gestuurd (zie bijlage). Het verslag is op zich lastig te weerleggen want er zal snel een wel/niet discussie ontstaan. We hebben dat ook 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. Omwonende 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: "*... 2 lagen met schuine kap is normaal alleen wordt hier de schuine kap vervangen door een 3e doorgaande laag ...*". Heel bijzonder. Bovendien was het perspectief van de vraag niet gezien vanuit het plein maar vanuit de percelen van de omwonenden in hetzelfde blok. Daar werd volledig aan voorbij gegaan. Er was blijkbaar nooit over nagedacht of afgestemd met de gemeente.

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 inkijk en privacy werd eveneens onvolledig in het verslag weergegeven. Het ging behalve het trappenhuis juist om de inkijk vanaf de woon-/slaapkamerramen en balkons, ook van het trappenhuis. Dutch Realestate verwoordt in het verslag alleen wat ze kunnen of willen aanpassen.

6. Nog los van de mening t.a.v. het huursegment, Dutch Realestate geeft eigenlijk 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, perspectief vanuit de omwonenden en privacy worden niet of beperkt genoemd maar daar zijn wel 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 impact van het geplande massale pand op het uitzicht, bezonning, privacy e.d.

- **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 *“We willen wel winst maken”*. Wanneer werd gevraagd naar tekeningen werd ons verteld dat we dat maar bij de gemeente moesten opvragen en voor de procedure kwam er eerdaags 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 oplossing 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”.

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 coördinator Jeroen Staps 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 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 zienswijzeprocedure 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.
- **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 van de procedure.”*

- **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.

- **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 genoeg zijn. Het heeft al veel te lang geduurd”*.

- **4 December 2019:** spreekbeurten bij Commissie Ruimte (zie gemeentelijke verslaglegging).

Kortom, 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. Bovendien heeft ook na herhaalde pogingen de gemeente stelselmatig en hard geweigerd om met ons 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. De grootste bezwaren van de omwonenden (de massaliteit en de aanwezigheid van horeca) zijn 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.