Datum: 04-11-2024
Onderwerp: Mail v.d. raadsleden, voor de vergadering van do. 07-11-24/ bestemmingsplanwijz. Stationsstraat 122-124 M'hoek.
Afzender: mw. Haegens- van Veen

Geachte raadsleden,

Bij deze stuur ik u e.e.a. aan informatie door naar aanleiding van de bovenvermelde bestemmingsplanwijziging. Ik heb al eerder een mail gestuurd naar de diverse fractievoorzitters, maar ik wil u ook per mail kort nog informeren en dit bij de vergaderstukken voor de raadsvergadering van do. 07-11-24 laten bijvoegen.

** De provincie Limburg heeft op 29-10-24 de QuickScan van initiatiefnemers (/Brus) afgekeurd. Het document wordt niet erkend door de provincie en moet worden overgedaan. Ten aanzien van een bestemmingsplan wijziging is een correcte QuickScan **noodzakelijk,** aangaande soortenbescherming. Men stelt dat de kelder geschikt moeten worden geacht als overwinteringsplaats voor bepaalde vleermuissoorten. Twee afdelings-ecologen van de afdeling natuur en water van de provincie Limburg, hebben de bevindingen bekeken en komen tot conclusie dat de ondergrondse ruimte geschikt moet worden geacht als overwinteringsplaats voor diverse soorten vleermuizen alsmede vlindersoorten.

** Er is door de provincie contact geweest met degenen die de QuickScan hebben aangevraagd (initiatiefnemers) en er is uitleg gegeven dat de conclusies niet correct zijn. Als men een ruimtelijke ontwikkeling wil gaan toepassen en daarvoor de aanwezige gebouwen en kelder wil slopen, zal men minimaal een nader onderzoek(en) moeten uitvoeren om verder te kunnen met de ontwikkeling. De eigenaar van het perceel wordt aangeschreven middels een informatiebrief met de bevindingen, deze brief is erop gericht om te voorkomen dat er mogelijk een overtreding plaats vindt doordat de conclusie(s) in de onderliggende QuickScan niet correct zijn. De omgevingswet is ingegaan vanaf 1 januari 2024. Er is nu een specifieke zorgplicht in het besluit activiteiten leefomgeving aanwezig, deze vervangt het zorgplichtartikel uit de voormalige wet natuurbescherming. Het verschil is dat de specifieke zorgplicht strafrechtelijk handhaafbaar is. Een andere verandering is dat ook de rode lijst soorten aangaande de staat van instandhouding moet worden bekeken.

Verdere op het bestemmingsplan van toepassing zijnde overwegingen/opmerkingen:

**1.Het geheel achterwege blijven van het normale en noodzakelijke overleg (hier niet bedoeld dat, met 'de gehele buurt' an sich) maar specifiek met de twee grootste belanghebbende buren (aanwonend en tegenoverwonend) door initiatiefnemers, wat ons met regelmaat wel is toegezegd.

**2.Het niet serieus ingaan op opmerkingen/klachten van buurtbewoners (en van mij) door initiatiefnemers en gemeente, wetgeving naar eigen belang(en) uitleggen. Een gemeente dient ook rekening te houden met de belangen van omwonenden en van bestaande rechten en deze mee te nemen in hun beslissingen.

6. **3.Het door initiatiefnemer(s) en (hun) onderaannemers zonder toestemming binnentreden in de kelder (erfvredebreuk/huisvrede breuk). Veranderingen aanbrengen in de kelder zonder toestemming en het veelvuldig verstoren van een mogelijke rust- en verblijfplaats van diverse soorten beschermde dieren.

7. **4. Het m.i. niet nemen van verantwoordelijkheid door de gemeente m.b.t. de soortenbescherming en het beleid inzake de vleermuizen en andere beschermde diersoorten (zorgplicht, provincie inschakelen, de ecologische rapportage van E.A. Jansen (24-04) niet serieus meegenomen in de besluitvorming). Dit zelfde geldt natuurlijk ook voor de initiatiefnemers.

**5. Gezien het memo van dhr. Brus wordt met dit onderdeel van de omgevingswet door hen geen rekening gehouden (zie ook hun brieven naar de buurt, hun ongeautoriseerde activiteiten in de kelder m.b.t. de bestemmingsplanwijziging en het ongeoorloofd slopen van kelderdak) alhoewel zij hiervan zeker op de hoogte (zouden moeten) zijn.

**6. (Memo Brus 16-09-24) Brus voert aan dat het hoogteverschil (drie huizen, gepland: 11 meter hoog) meevalt omdat de huizen (mijn huis o.a.) op ongeveer het zelfde niveau liggen als de nieuw te bouwen huizen. Dit moge waar zijn, echter feit blijft wel dat ten eerste, deze huizen niet hoger reiken

van 6 tot 7.5 meter hoogte en ten tweede het straatniveau dus zeker lager is. Vanaf de straatkant (Stationsstraat bovenaan, en de Lindenlaan, daar ter plaatse, het 'algemene' aanzicht dus) is het hoogteverschil aanzienlijker omdat het talud zeker 2.5 meter hoog is (aan de oostkant, bij de Lindenlaan). Tel je dit op bij de hoogte van 11 meter nokhoogte van de huizen dan kom je tot ruim 13 meter. Dit is een zeer drastische, ingrijpende verandering m.b.t. tot de oude situatie, het blok huizen steekt zo vér boven de omgeving uit. En daarbij komt ook nog, dat niemand nu nog weet waar exact (het niveau) van de 'voordeuren' gaan komen en wat met het talud gedaan gaat worden, terwijl nu al wel bepaalde belangrijke beslissingen genomen gaan worden, zonder énige kennis te hebben van de toekomstige bouwkundige gegevens.

**7. Erfgename is wettelijk gebonden aan de bepalingen in mijn koopcontract.

**8. De heer Brus bagatelliseert en/of ontkent de eigendomskwestie (kelder) aangezien het niet mogelijk is een bestemmingswijziging aan te vragen en te realiseren zolang eigendomskwestie(s) niet helder zijn, dan wel betwist wordt. Er kunnen niet, 3 woningen gebouwd worden op het nu (volgens het bestemmingsplanwijziging) nieuw aan te wijzen bouwvlak. De dunne laag grond boven op de kelder kan de belasting van een 11 meter hoge woning niet aan, dus daarvoor moet de kelder in ieder geval weg. Dus JA, je geeft impliciet (ook) toestemming voor sloop kelder op het moment dat je de bestemmingsplanwijziging voor "het nieuwe bouwvlak" goedkeurt , en voor de nadelige gevolgen voor betrokkene(n) van deze ingrijpende en niet terug te draaien beslissing is de gemeente aansprakelijk.

**9.Nu eigendomskwestie(s) niet vast staan en wel bestemmingen (mogelijk) worden gewijzigd die ook de kelder betreffen waarvan het eigendom omstreden is, ligt het voor de hand de bestemmingswijziging op te schorten totdat de eigendomskwestie sluitend geregeld is. Het is onzorgvuldig en onjuist om uitsluitend uit te gaan van de stellingname en de belangen van initiatiefnemer. Die kan vervolgens ook de bestemmingswijziging weer aanvoeren als argument in zijn voordeel (en zal niet aarzelen om dat te doen) in de discussie/procedure om dit geschil te beslechten. De stelling dat deze zaken niets met elkaar te maken hebben is dus onjuist, en moet worden verworpen. Ze zijn nauw verweven, en de gevolgen van de bestemmingsplanwijziging-procedure kunnen voor mij tot onnodige schade leiden waar de gemeente verantwoordelijk voor is.

**10 Er mogen grote vraagtekens bij gesteld worden of de woningnood in Molenhoek 'gediend' is met nog weer drie zeer luxe villa's erbij voor de 'bovenklasse' van onze maatschappij (en ook nog eens te verwachten, voor niét-Molenhoekers), terwijl er grote woningnood heerst voor onze jongeren en onze senioren die nu niet kunnen ''doorverhuizen''. Je zou van de gemeente mogen verwachten dat dit een topprioriteit voor hen is.

Mijn en onze ervaringen (als buurt) zijn, gezien alles wat er al zo lang speelt in onze buurt, uiterst negatief, we staan voortdurend machteloos. Het zit mij en mijn buren erg hoog dat dit al zo lang speelt en we hebben er zeer veel last en overlast van. Deze zorgen wil ik graag met u delen zodat u daar rekening mee kunt houden bij uw besluitvorming.

M.vr. groet,

CHJ Haegens