Aandachtspunten voor de vergadering van de Gemeenteraad 03 11 2022

Bij agendapunt C 4 Bestemmingsplan Kleiweg 3 Anna Paulowna

Geachte Raadsleden

Initiatiefnemers PVZ en IDM hebben in 2020 een plan aan de gemeente voorgelegd om een 'woonleefgemeenschap (wlg) uit te breiden', om middels een 'proeftuin' woningbouw te mogen plegen op hun erf. Die plannen zijn door de Raad als hamerstuk aangenomen, maar later door de Raad van State (RvS) vernietigd.

Zeer recent kwamen initiatiefnemers met nieuwe plannen. In het contact met de gemeente hierover nemen initiatiefnemers steeds de vrijheid om namens alle bewoners te spreken, maar er zijn meerdere standpunten op het erf en die worden niet door hen verwoord. Om de eenzijdige informatie aan te vullen willen we hierbij dan ook graag onze kijk op de zaak aan u voorleggen.

In het 'Verslag informatieve bijeenkomst erfbewoners NB' dat u van initiatiefnemers kreeg staat: '*Inhoudelijk staat nog steeds overeind dat de Vereniging streeft naar uitbreiding van de wlg'*. Er zijn echter vijf leden, waaruit volgt dat wij als tegenstanders al 40 % van die vereniging uitmaken. Zestig procent (inclusief initiatiefnemers) is voorstander, en de andere twee erfbewoners huren een ruimte zonder woonvergunning en zitten helemaal niet in die vereniging. Dat '*overeind staat*' dat de vereniging wil uitbreiden is dus incorrect.

Ook niet correct lijkt ons dat in 7.2 van de 'Toelichting bestemmingsplan' staat dat initiatiefnemers en gemeente n.a.v. de uitspraak RvS noodzakelijke wijzigingen hebben verwerkt. Volgens de RvS is die wlg er niet, het genoemde 'gebruik van gronden voor een wlg' kan dus helemaal niet als wijziging aangemerkt worden. De enige andere wijziging is de 'verkleining van het plangebied', en die lijkt ons in dit kader ook niet van betekenis. Relevante wijzingen hebben wij aldus niet kunnen vinden.

In feite lijkt de gemeente een uitspraak van de RvS grotendeels te negeren. Ons inziens had dan ook wel degelijk de vereiste procedure van ter inzage legging etc. gevolgd moeten worden. Wij kwamen er bij toeval achter dat de plannen al op de agenda staan. Er is geen enkele berichtgeving over geweest, zelfs niet op overheid.nl, zodat aan omwonenden geen recht en mogelijkheid zijn toegekend om op de gewijzigde plannen te reageren.

Voor de besluitvorming van de Raad over bovengenoemd punt willen we als bewoners van Kleiweg 3B daarom graag alsnog via deze weg de volgende zaken onder uw aandacht brengen. We doen dat puntsgewijs om uw krappe tijd niet nog verder in beslag te nemen.

1. Er was geen woonleefgemeenschap en die is er nog steeds niet:

   a. Het plan betreft een proeftuin voor een woonleefgemeenschap (wlg). Die is er op Kleiweg 3 niet. De Raad van State heeft daar over geoordeeld, dus dit hoeft verder niet ter discussie gesteld te worden.
   b. Indieners van de bouwplannen (PVZ en IDM) menen nu dat ze door het ondersplitsen van hun appartementsrecht A1 het bestemmingsplan kunnen laten wijzigen zodat zij woningen kunnen gaan bouwen. Door ondersplitsing ontstaat echter niet als bij toverslag een wlg. Die is er in het nieuwe plan dus nog steeds niet. A1 is momenteel één huishouden, daar verandert de ondersplitsing niets aan. En met één huishouden kun je geen wlg vormen.
   c. Die ondersplitsing is overigens nog helemaal niet juridisch geregeld. En het is nog maar de vraag of die überhaupt mogelijk is. A1 zou namelijk, als hoofdsplitsing en ondersplitsing, dan in 2 VvE's zitten die onder verschillende bestemmingsplannen vallen. Dat is nogal curieus.

Verder was er in de ledenvergadering van 30 oktober 1 stem voor en 1 stem tegen de ondersplitsing, dus was er niet de vereiste meerderheid van stemmen.

d. Het directe doel van de plannen is dus reguliere woningbouw en dat kan hier niet.

2. Woningbouw voor wlg voorziet niet in een behoefte:

a. Indertijd toen wij 3B kochten al niet. Wij zijn er volstrekt open over geweest dat we goede buren wilden zijn maar geen burenverplichtingen wilden. De akte is toen in uitstekend overleg met buren en in samenspraak met de notaris (De Jong te Schagerbrug) aangepast. Alles m.b.t. tot woongemeenschap is geschrapt (dat is gemeente bekend, zie uitspraak RvS).
b. Voor de nieuwe plannen van 2019/2020 was alweer geen enkele belangstelling. De enige gegadigde heeft expliciet aangegeven dat ze niet in een CPO, niet in een VvE, en niet in een wlg wilde deelnemen.
c. In de huidige ruimtelijke ordening wordt aangegeven dat er aan woningbouw zoals in de plannen gepresenteerd geen behoefte is. Voor die doelgroep is al voldoende aanbod.

3. Onzorgvuldigheid initiatiefnemers:

a. Pas op 14 oktober jl. was er voor ons als erfbewoners een informatiebijeenkomst. Op 30 oktober vond al een VvE vergadering op het erf plaats, waarin we moesten stemmen over de ondersplitsing. We hebben niet de tijd gekregen om de enorme hoeveelheid documenten te bestuderen. Informatie van deskundige omtrent consequenties van ondersplitsing voor betrokkenen ontbrak volledig. Op ons verzoek om uitstel werd niet ingegaan.
b. Ook voor het bouwen van meer dan twee woningen op het erf door A1 moeten zij volgens onze akte toestemming vragen aan de leden. Dit is nog niet gebeurd. Het punt is zelfs nog niet geagendeerd.
c. Aan de documentatie voor de Raad moet op het laatste moment nog een verslag van onder 3a. genoemde ledenvergadering toegevoegd worden. Deze notulen zijn nog niet door de leden goedgekeurd en kunnen dus nog niet door bestuurslid PVZ ondertekend zijn. Ze kunnen aldus niet dienstdoen als betrouwbare informatiebron voor de Raad.

4. Onzorgvuldigheid gemeente:

a. Er is niets over de nieuwe plannen bekend gemaakt. Ze zijn niet ter inzage gelegd en er is zelfs geen inspreekuur geregeld waar omwonenden hun visie aan de Raad konden geven. Dit is onterecht. Er wordt gesuggereerd dat het kleine wijzigingen betreft terwijl het om een grote planologische ingreep gaat, namelijk het mogen realiseren van 4 extra woningen in een landelijk omgeving.
b. Het feit dat de Raad van State de vorige plannen heeft vernietigd lijkt ons voldoende onderbouwing voor het feit dat nieuwe plannen zorgvuldig bestudeerd zouden moeten worden.
c. In de plannen staat dat alle buren binnen een straal van 80 meter zijn uitgenodigd en enthousiast waren. Binnen die straal van 80 meter valt echter niemand, het is landelijk agrarisch gebied grenzend aan een natuurgebied (Kruiszwin). Wij zijn de enigen en we zijn niet benaderd. Bovendien gaat bouwen in landelijk gebied alle inwoners aan.
d. <u>Met toestemming zou een precedent worden gecreëerd!</u> Een ieder die wil bouwen hoeft dan alleen maar te doen alsof hij een wlg is en kan dan zijn gang gaan. van de gemeente heeft indertijd aangegeven dat als achteraf de wlg er niet blijkt te zijn, dat de huizen dan niet afgebroken hoeven worden. Dat zet de deur wagenwijd open voor projectontwikkelaars.

5. Tijdsdruk mag geen criterium bij besluitvorming zijn:

a. Op 17 december 2020 zijn de plannen er direct in een besluitvormende vergadering doorheen gedrukt. Initiatieven van enkele partijen om nog nader te kunnen beraden werden gesmoord. Een dergelijke manier van handelen is nu in nog extremer mate het geval. De plannen zijn van 11 oktober 2022. Het B&W besluit is van 18 oktober. En nu moet er in een drukke extra raadsvergadering op 3 november over de begroting en een nieuwe brandweerkazerne ook nog even een besluit van de Raad over de Kleiweg 3 vallen. Het is dan ook bevreemdend dat er voor een dergelijk ingrijpend besluit aan de Raad geen tijd wordt gegund om zich terdege voor te bereiden.
b. Het gaat ook om een nieuwe gemeenteraad, waarvan de meesten niet op de hoogte zijn van de oude plannen. En het is ook niet waarschijnlijk dat de oudere leden nog op de hoogte zijn.

6. Vorige plannen voldeden niet aan de POV en huidige plannen doen dat ook niet:

a. Het oude plan voldeed toen het 17 december 2020 werd goedgekeurd al niet aan de POV 2020. Toen is het plan ook nog eens door Raad van State afgekeurd. Volgens ons had er daarom een geheel nieuw plan gemaakt moeten worden. Je kunt in zo'n geval niet volstaan met wat aanpassingen.
b. De huidige plannen van 2022 voldoen nog altijd niet aan de POV 2020. Er was in 2020 de mogelijkheid om gebruik te maken van een overgangsregeling. Het lijkt ons niet erg gepast dat je twee jaar later nog steeds gebruik maakt van overgangsrecht.
c. Die overgangsregeling eindigt bovendien over veertien dagen (17 november 2022). Het komt ons ook vreemd voor dat er kort voor die datum nog snel even wat plannen doorheen gesleept kunnen worden.
d. Het is de taak van de Raad om toezicht te houden. De plannen voldoen niet aan huidige regelgeving en voldoen ook niet aan de nieuwe regeling POV 2022. Instemmen lijkt ons niet correct.

7. Huidige bebouwing voldoet niet aan vergunningen:

a. We attenderen de Raad er op dat de huidige nieuwbouw die o.l.v. initiatiefnemers is gerealiseerd niet aan bouwvergunning voldoet. Dit is gemeente bekend.

8. Partijdigheid?:

a. De plannen zijn indertijd geschreven door bureau Oly van . Zij zit nu in de Raad voor het CDA. Onder de plannen staat nu weliswaar een andere naam, maar er is feitelijk weinig essentieels aan gewijzigd. We vragen ons af of er hier geen sprake is van belangenverstrengeling. Kan zij over haar eigen plannen meestemmen?

Concluderend:

Gezien bovenstaande punten lijkt het ons dat de Raad hier moet ingrijpen en de plannen moet afkeuren. Mede gezien het precedent dat worden geschapen bij goedkeuring.
We dragen allerlei initiatieven een warm hart toe, maar die moeten wel op de juiste plaats terechtkomen, en dat gebeurt hier niet.

Dank voor uw aandacht.