Verslag Erfbijeenkomst Nieuw Bouwlust

Datum: 14 oktober 2022

Doel: Bewoners van het erf Nieuw Bouwlust informeren over stand van zaken rond doorontwikkeling Woonleefgemeenschap

Aanwezig bewoners:
en (verslag).

(VdZ Ruimtelijk Advies),

Uitnodiging en bijlagen gestuurd op 3 oktober 2022; Bijlagen: Beeldkwaliteitsplan Erf Bouwlust, Regels bestemmingsplan Kleiweg 3, Toelichting bestemmingsplan Kleiweg 3.

Het verslag wordt geanonimiseerd opgenomen in de documenten herziening bestemming erf Bouwlust.

---

1. Welkom en introductie

Welkom door in zijn rol als van de te bespreken plannen. geeft een korte samenvatting van het traject wat tot nu toe gelopen is om te komen tot uitbreiding van de woonleefgemeenschap. In december 2020 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon het bestemmingsplan voor de Kleiweg 3 herzien teneinde in het kader van de status van een proeftuin een woonleefgemeenschap te realiseren. De uitspraak van de Raad van State in het voorjaar 2022 heeft gezorgd voor een kink in de kabel, maar niet tot stopzetten van het traject. In een gesprek met de gemeente Hollands Kroon in mei 2022 is verkend onder welke condities de plannen toch verder ontwikkeld kunnen worden. Afgesproken werd, dat voor 1 oktober (in verband met ingang nieuwe omgevingswet in 2023) een aangepaste aanvraag werd ingediend.

Inhoudelijk staat nog steeds overeind dat de Vereniging streeft naar uitbreiding van de woonleefgemeenschap, mede om te zorgen voor een betere borging en zorg voor het erfgoed. Basis is de besluitvorming in de vergadering van de VvE, die in 2020 met meerderheid het Beeldkwaliteitsplan en plan voor bestemmingswijziging heeft aangenomen. Door de uitspraak van Raad van State zijn wijzigingen noodzakelijk. Deze zijn inmiddels en mede dankzij de deskundige inzet van uitgekristalliseerd en de gemeente heeft de nieuwe aanvraag in behandeling genomen. Naast borging van de woongemeenschap is ook beheer en behoud van het erf belangrijk onderdeel van het plan.

geeft aan dat er geen gebruik is gemaakt van het vooraf insturen van vragen en vraagt naar een eerste reactie van de aanwezigen.

is erg blij met het feit dat we na alle hobbels nu in het stadium zijn, dat er een plan ligt waar we mee verder kunnen.
Blij dat het plan in de basis nog steeds recht doet aan de visie op de woonleefgemeenschap en dat het nog steeds kan.
Komt nu vooral om te luisteren. Hij ziet weinig veranderingen ten opzichte van het vorige plan. De opmerkingen die hij als bezwaarmaker uitgebreid in hun eerdere zienswijze op de plannen van 2020 heeft ingediend, komen in dit plan niet terug. Hij vraagt aan of deze bekend is met hun uitgebreide visie en bezwaren? Deze geeft aan dat hij zijn adviezen

en uitwerking heeft gebaseerd op de uitspraak van de Raad van State. [ ] geeft aan dat hij de uitspraak en hun bezwaren als twee verschillende zaken ziet.
[ ] Hoopt van harte dat het doorgaat. Ze gunt het iedereen op het erf.
[ ] Hoopt ook dat het doorgaat. Ze is hier komen wonen met het ideaal om verder te bouwen aan een andere manier van (samen)wonen. Dat ideaal staat nog overeind. Ze spreekt haar respect uit voor het doorzettingsvermogen en de inzet van [ ] om ondanks alle tegenslag toch door te gaan.

2. Toelichting op de nieuwe aanvraag door [ ]

[ ] heeft de adviesfunctie in dit traject overgenomen van [ ] vanwege haar huidige raadslidmaatschap. Hoewel dit geen verplichting is, werd gekozen voor maximale transparantie in dit complexe traject. Kern van de vraag: hoe we gegeven de uitspraak van de Raad van State het plan toch kunnen doorzetten. Ook de gemeente Hollands Kroon gaf aan positief te staan tegenover doorontwikkeling.

[ ] heeft het plan naast alle bepalende beleidskaders gelegd, met nadrukkelijk hernieuwde aandacht voor regionaal planologisch beleid en milieubeleid. Er is opnieuw een stikstofonderzoek gedaan en het thema Spuitzonering heeft de nodige aandacht gekregen. De rapportage hiervan zijn zeer technische en lijvige boekwerken, vandaar dat ze niet zijn meegestuurd. Maar wie dat wil kan ze alsnog gemaild krijgen. [ ] geeft aan hier prijs op te stellen.

In dit kader zijn er ook gesprekken geweest met de teler die met hun grond grenst aan het erf. [ ] geeft aan onder de indruk te zijn over hoe streng hun bedrijfsvoering wordt gereguleerd. Na de onderzoeken staan alle lichten nu op groen en zijn er geen belemmeringen voor een hernieuwde aanvraag.

Belangrijkste aanpassingen zijn, dat het nu alleen gaat over appartementsrecht van Kleiweg 3 (de Stolp), het plangebied is dus verkleind. Er is een strook bestemd als Tuin en zodoende er is een kleiner stuk bestemd voor nieuwe woningen, en waardoor ook het stuk tuin achter de manege niet meer bebouwd kan worden. Naast de voorwaardelijke verplichting dat alleen ontwikkeld kan worden binnen de kaders van het Beeldkwaliteitsplan is nu nadrukkelijk toegevoegd, dat het borgen van de woonleefgemeenschap niet alleen in de statuten, maar ook in het bestemmingsplan is opgenomen.

Het eerdere bestemmingsplan is na de uitspraak van de Raad van State vernietigd. Deze bijeenkomst heeft als doel om alle erfbewoners in hun rol als 'buren' te informeren over de doorontwikkeling en hen in de gelegenheid te stellen daarover vragen te stellen en/of bezwaren aan te geven. Voor het nieuwe plan is het noodzakelijk dat de VVE conform haar statuten een besluit hiertoe neemt. Dit punt staat geagendeerd op een algemene ledenvergadering van 30 oktober a.s. Daarin zullen de privaatrechtelijke vragen over ondersplitsing aan de orde komen.

Op een vraag van [ ] geeft [ ] aan dat indien het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld, er twee bestemmingsplannen op het erf van toepassing zullen zijn: het bestemmingsplan van 2010 (regulier wonen) voor het noordwestelijk deel en die van 2022 (wonen-woonleefgemeenschap) voor het zuidoostelijk deel. Het is niet ongebruikelijk dat meerdere bestemmingsplannen naast elkaar gelden. [ ] geeft aan dat het dit plan uit 2010 niet op ruimtelijkeplannen.nl staat, wat wel zou moeten. [ ] kijkt of dit snel hersteld kan worden.-

Een verschil met de vorige procedure is, dat nu alleen gevraagd wordt om een bestemmingsplanherziening en dat er geen bouwplannen zijn ingediend. Dit heeft te maken met de

maatschappelijke ontwikkelingen op de woningmarkt. Wellicht moet er gekozen worden voor goedkoper/anders bouwen.

[ ] geeft aan dat hij nog steeds ziet dat er 5 nieuwe woningen gebouwd mogen worden? Dat zijn er dan zelfs meer dan in het vorige plan? [ ] geeft aan dat op basis van het nieuwe bestemmingsplan er maximaal 5 woningen mogelijk zijn in bestaande of nieuwbouw. De Stolp heeft hiervan al één recht, de andere vier zijn nader in te vullen. Dat kan door de arbeiderswoning als zelfstandige woonruimte te bestemmen met eigen woonrecht plus drie nieuw te bouwen woningen. Of door vier nieuw te bouwen woningen/appartementen.

3. Hoe staan jullie er nu in?

[ ] geeft aan dat het hem gaat om de visie op het samen delen van het erf. Hij ziet dat in het nieuwe plan deze visie overeind is gebleven. En dat het beeld en karakter van het huidige erf daarin overeind blijft.

[ ] geeft aan, dat voor hem en zijn vrouw nog steeds geldt, dat ze hier zijn komen wonen voor de rust. Dit plan staat dat voor hen nog steeds in de weg en daarom blijven hun bezwaren staan. Zij willen geen deel zijn van een leefgemeenschap, die ze zien als een soort van moderne commune, waarin ze zich verplicht voelen tot van alles. Zorg voor elkaar vinden ze wel heel belangrijk, zoals ze dat ook in hun eerdere woonplaats hadden in de buurt.

[ ] geeft aan dat duidelijk is dat [ ] niet wil leven in een woongemeenschap, maar ze geeft aan dat het nieuwe plan hen niet zou belemmeren in de manier waarop ze nu wonen op het erf, min of meer afgescheiden van de rest. Ze kunnen blijven wonen zoals ze dat nu doen en hun leven op hun eigen manier kunnen invullen. Dus waarom niet accepteren dat de andere bewoners dat op een andere manier willen doen? [ ] geeft aan dat ze zich terug hebben getrokken en dat zij het graag anders zouden willen. [ ] geeft aan te horen hoe hij het ziet, maar ziet niet waarom hij zich dan ook tegen deze nieuwe plannen verzet.

De andere bewoners zijn enthousiast over de plannen en zijn blij dat er doorgegaan kan worden op de ingeslagen weg van de VvE ten aanzien van het borgen van de leefgemeenschap.

[ ] geeft nogmaals aan dat ze hier niet samen kunnen wonen zoals ze dat zouden willen, dat ze wel kijken naar andere plekken, maar dat ze gek zijn op hun huis en dat ze zoiets niet snel ergens anders vinden. Zij houden vast aan hun bezwaar en vinden dat er met hun bezwaren en visie te weinig rekening is gehouden in de nieuwe plannen.

In reactie hierop vat [ ] nog eens de wijzigingen ten opzichte van het vorige plan samen:

- Er komt geen bestemmingsherziening voor de appartementen 3a en b in de nieuwbouw (blijft regulier wonen)
- Er wordt niet gebouwd achter de manege en daarmee dus niet in het zichtveld van appartement 3b
- De toegang tot het te bebouwen deel en nieuw te bouwen woningen liggen ten opzichte van appartement 3a/b aan de andere kant van de Stolp

Met deze samenvatting wordt de bijeenkomst afgesloten. [ ] dankt de aanwezigen voor hun belangstelling en aanwezigheid en sluit de bijeenkomst af.