Inspraaknotitie Harrie van de Ven, 21-11-2022.

Een serie gemiste kansen.

Uitnodigingsplanologie leidt tot initiatief ontwikkelaar. Dit initiatief wordt leidend voor het kader stellend ontwerpbestemmingsplan in plaats van andersom. Waar regelgeving niet voldoet worden de regels opgerekt i.p.v. het plan van de ontwikkelaar bijgesteld.
Centraal had moeten zijn wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn in de aanwezigheid van twee monumentale beuken.
Centraal had moeten staan hoe e.e.a. op een kwalitatieve manier kan worden ingepast in een woonomgeving die al ruim zestig jaar bestaat.
Niet het bijna kritiekloos bouwen, bouwen, bouwen moet uitgangspunt zijn. Door de gedetailleerde uitwerking van het projectplan in het ontwerpbestemmingsplan is dit plan nu een ondoorzichtige combinatie geworden van bestemmingsplan en bouwvergunning.
Een klein voorbeeld betreft de passage over de afwatering op het riool. Hierbij wordt dan gezegd dat dit thema niet aan de orde is bij een bestemmingsplan, maar bij de aanvraag bouwvergunning/woonomgevingsvergunning. Waarom dan wel hier opgenomen.

Als het ontwerpbestemmingsplan een kaderplan was geworden had ook de participatie vanaf het begin inhoudelijk een kwalitatieve bijdrage kunnen zijn. Had er samen gewerkt kunnen worden aan een voor ieder acceptabel plan. Niet winstmaximalisatie, maar optimalisatie van mogelijkheden was dan uitgangspunt geweest. De bestaande woonomgeving en leefklimaat hadden dan geïntegreerd kunnen worden.
Want iedereen in de buurt begrijpt dat er woningen nodig zijn, en dat die ook op die locatie kunnen worden toegevoegd. Ik ben zelfs nog in juli 2020 naar de ontwikkelaar geweest om een alternatief voor te leggen. Hier kom ik op terug.

Nu was het vanaf het begin een traject van verrast worden en amper nog het gevoel hebben dat er serieus wat met de inbreng gedaan werd. De notitie van communicatie-momenten geeft de indruk dat er ruim is overlegd met de omwonenden. Veel van die momenten zijn door de buurt geïnitieerd. Er is geluisterd, geabsorbeerd, maar weinig tot niets met de reacties en vragen gedaan of terug gekoppeld.

Er is een anterieure overeenkomst waar de inhoud niet kon worden gedeeld in verband met de concurrentiepositie van de ontwikkelaar.
Welke concurrentie is er nog als je het plangebied hebt verworven?

Of leidt de inhoud van deze overeenkomst tot ongewenste precedentwerking? Hoe is een inhoudelijke zienswijze mogelijk als informatie niet toegankelijk is.

De reactie van de gemeente is samengevat in een notitie van reacties op de zienswijzen. Wie heeft gereageerd blijft onduidelijk, terwijl daar geen vraag over is gesteld of ik aan deze privacy behoefte heb, als reclamant 1. Selectief is gereageerd op de inhoud van de zienswijze. Inhoudelijk zijn de antwoorden half of onjuist, hetgeen een verkeerde indruk bij raadsleden kan opleveren. Vandaar dat wij u integraal de zienswijzen hebben laten toekomen. Voorbeeld geluid warmtepompen.

Ik ben in juli 2020 naar de ontwikkelaar geweest in Zwolle met een alternatieve suggestie.
Bouw, terug liggend van de bomen met een juiste hoogteverdeling, acht appartementen voor senioren. Dit geeft de optimale prikkel voor doorstroming, waardoor starters ook geholpen worden.
Vraag om ontheffing van de 30 % sociale huur of koop.
Stort in het vereveningsfonds, dat dacht ik door de raad zelf in het leven is geroepen, een compensatiebedrag.
Ga in onderhandeling met de gemeente over de koop van het perceel grond, zodat de parkeerplaatsen privé kunnen worden toegedeeld aan de appartement

eigenaren. Dit verhoogt de kwaliteit en aantrekkelijkheid en de verkoopprijs. Een gezonde exploitatie had onderzocht kunnen worden.
Ga uit van de bestaande woning, nummer 52 en ontwerp een gebouw met een plat dak. Zonder veel storing voor de omgeving kunnen dan warmtepompen, zonnepanelen en liftelement geplaatst worden en is het geheel (dus inclusief nr 52) in balans. Dit heb ik ook gedeeld met de gemeente.

Ik heb nooit enige reactie teruggekregen van ontwikkelaar of gemeente over de haalbaarheid van dit alternatief.

Aan u als Raad vraag ik om niet alleen dit plan te beoordelen op zijn kwaliteit en inhoud en de onderbouwing daarvan, maar ook mee te nemen in uw afweging in hoeverre het proces van participatie en inspraak van uw bewoners recht doet aan hun positie. Het vertrouwen in gemeente en politiek zijn in feite aan de orde.
Als uitnodigingsplanologie leidt tot sturing door de ontwikkelaars en kwantiteit belangrijker wordt dan de kwaliteit van de toekomstige woon- en leefomgeving, heeft participatie en inspraak zijn rol verloren.