

Beste Edwin,

Graag vraag ik je aandacht voor het dossier Leeuwerikstraat 33A dat we onlangs in de Commissie hebben behandeld als Raad.

Mijn zienswijze op deze commissievergadering is dat we gezamenlijk, al dan niet een paar van ons waaronder ik zelf, hebben aangegeven dat we nog extra informatie van de wethouder wensen om te kunnen besluiten of dit dossier rijp is voor een Raadsbehandeling. Deze informatie heb ik nog niet ontvangen. Klopt dat?

Wat mij betreft is het dan vreemd om te vernemen dat dit dossier wel al op de agenda is gezet voor Raadsbehandeling op 14 mei a.s. en dan ook zonder debat. Dit was en is in ieder geval niet mijn bedoeling geweest.

Ik heb namelijk naast de nog onbeantwoorde vragen tijdens de commissievergadering en beloofde extra informatie, ook nog zelf onderzoek uitgevoerd naar de inhoud van dit dossier omdat ik tijdens de commissievergadering verder ging twijfelen over de inhoud van het Collegevoorstel.

Het lijkt een kleine casus die niet in onze Raad thuishoort, maar het gaat over de wijze waarop onze gemeente met burgers omgaat. Die wijze dient eerlijk, zorgvuldig en transparant te zijn conform algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daar ben ik in deze casus aan gaan twijfelen.

- *In de commissievergadering is inderdaad toegezegd (T25-033) nadere informatie te verstrekken. Dat betreft een tijdslijn van het proces (wanneer welk gebruik pand, aankoop grond, vergunningaanvraag, rechtszaak) met de op dat moment geldende wet- en regelgeving. Deze tijdslijn is opgesteld en wordt toegezonden door de griffie. In de commissievergadering is tevens aangegeven dat het dossier zonder debat zou worden behandeld.*
- *He dossier hoort thuis bij de raad. De rechtbank heeft bepaald dat de uitgebreide (Wabo) procedure moet worden doorlopen op de aanvraag van 2 augustus 2022. Hiervoor moet een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven, dit betreft een raadsbevoegdheid.*

Ik ben namelijk het volgende te weten gekomen:

Het gebouw waarom het gaat kent al jaren een woonbestemming dat is vastgelegd in twee vanaf 1998 achtereenvolgens opgestelde bestemmingsplannen 1221 (over het spoor).

Voordat het eerste bestemmingsplan in werking trad zat er een postduivenvereniging in het pand en daarvoor een vakbond. De postduivenvereniging mocht vanwege overgangsregels in het gebouw blijven nadat er per 1998 een woonbestemming definitief op was gevestigd.

Het gebouw is nooit een bijgebouw of onderdeel geweest van een ander gebouw of perceel en bevindt zich ook niet op grond van een andere eigenaar.

Wel heeft de gemeente de grond eronder altijd verpacht aan de eigenaar: de postduivenvereniging die deze grond zelf heeft gekocht van de gemeente eind 2020 tegelijkertijd met de aankoop van de huidige eigenaar De heer Van Leeuwen.

Eind 2020 heeft er op dezelfde dag bij dezelfde notaris een “driehoeksovereenkomst” plaatsgevonden en getekend door partijen. Eerst heeft de gemeente de grond onder het huis aan de postduivenvereniging verkocht, daarna heeft de postduivenvereniging het pand aan Van Leeuwen verkocht met de grond erbij.

- *Het bovenstaande is toegelicht in de tijdslijn (T25-033). De gemeente heeft de Leeuwerikstraat 33a op 3 november 2020 verkocht aan de Postduivenvereniging, dus niet aan de heer Van Leeuwen. In de akte van levering van de Postduivenvereniging is vermeld dat; '(...) het verkochte door koper te gebruiken als verenigingsgebouw (...).'*

Waarschijnlijk kom de postduivenvereniging door de verkoop van het pand aan Van Leeuwen financieel de gaten dichten en de vereniging in goede aarde opzeggen omdat door wet- en regelgeving en verouderde leden de vereniging niet meer verder kon bestaan.

- *De gemeente heeft de grond niet verkocht aan de heer Van Leeuwen. Hier is de gemeente niet bij betrokken.*

Er rust geen beschermd stadsgezicht- of rijksmonumententoezicht met dito vereisten op het pand.

Er lijkt in juridische zin en praktische zin geen sprake te zijn van splitsing van het pand: er komen niet meer mensen wonen dan Van Leeuwen en er worden niet meerdere woonruimtes gecreëerd. Hierover geeft lezing van art. x duidelijkheid.

- *In de (juridische) zin van het Chw paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en verkamering is er sprake van woningsplitsing; het toevoegen van een woning binnen een bestaande woning of binnen een bestaand gebouw waarin wonen is toegestaan. Er is sprake van het toevoegen van een woning, doordat er eerder nog geen sprake was van (rechtmatig) wonen.*

Alle andere juridische grondslagen om de woning niet door Van Leeuwen te laten bewonen en te verbouwen zijn gestrand in de uitspraak van de rechter en het feit dat de gemeente op deze gronden verder niet meer ingaat in de verdere procedure.

- *Dit is niet correct. De rechter heeft bevestigd dat het college terecht is uitgegaan van strijd met het bestemmingsplan Over 't Spoor. De rechter heeft vervolgens aangegeven dat het besluit met de onjuiste procedure is voorbereid en daarom terugverwezen naar de gemeente. De gemeente wordt geacht een nieuw besluit te nemen met in achtneming van de uitspraak (dus met toepassing van de uitgebreide procedure). Daarbij heeft zij wel aangegeven dat het besluit om te weigeren beter gemotiveerd moet worden. Dat nieuwe ontwerpbesluit tot weigering ligt nu aan u voor, tezamen met een andere motivering omdat er ook sprake is van een ander bestemmingsplan.*

Kortom: de gemeente vraagt aan ons om in te stemmen met een plan dat juridisch en praktisch niet kan werken.

- *Dit is niet correct. De rechtbank heeft in haar uitspraak bevestigd dat het college terecht heeft geconcludeerd dat het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Over 't Spoor. De rechtbank heeft bepaald dat de uitgebreide (Wabo) procedure moet worden doorlopen op de aanvraag van 2 augustus 2022. Het standpunt van het college is niet gewijzigd. Het college is voornemens de gevraagde vergunning te weigeren aangezien het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het ontwerpbesluit Weigering Omgevingsvergunning uitgebreide procedure, het raadsvoorstel en raadsbesluit is (juridisch) toegelicht dat er sprake is van 'woningsplitsing'.*

Waarom dan toch deze gang van zaken van de gemeente?

Redenen hiervoor kunnen zijn:

De wens om verdere verdichting van de wijk tegen te gaan. Maar dat kan in deze casus niet omdat de woning al er hele lange tijd stond en een woonbestemming kent. Verder is de gemeente geen partij meer in deze kwestie omdat de heer Van Leeuwen nu eigenaar van de grond en het gebouw is geworden.

De wens van de gemeente om fouten die gemaakt zijn in het verleden met bijgaande consequenties niet te willen erkennen. Namelijk de gemeente heeft aan Van Leeuwen kenbaar gemaakt nadere eisen te hadden willen stellen aan de verkoop van de grond onder het huis. Maar lijkt dat vergeten te zijn toen dat nog kon tijdens de verkoop ervan aan de kopers (de postduivenvereniging).

- *De verkoop van de grond aan de Postduivenvereniging heeft plaatsgevonden onder de uitdrukkelijke vermelding (in de akte van levering) dat het pand door koper gebruikt gaat worden als verenigingsgebouw. De verkoop heeft plaatsgevonden op 3 november 2020, zie tijdslijn. De gemeente heeft de grond niet verkocht aan de heer Van Leeuwen.*

Mijn vragen aan jou als wethouder in dit dossier zijn gezien bovenstaande nog de volgende:

In hoeverre kan het College zich in bovengenoemde punten vinden?

- *De bovengenoemde punten zijn voorzien van een antwoord. De antwoorden zijn cursief.*

Wat waren de vereisten die de gemeente graag had willen stellen voorafgaande aan de verkoop van de grond aan de duivenvereniging?

- *Er is geen sprake van eisen die we zouden stellen. De grond is getaxeerd op basis van het maatschappelijke gebruik. De postduivenvereniging had toentertijd een maatschappelijke gebruiker, daar is de gemeente vanuit gegaan.*

Wat wil de gemeente nu eigenlijk met het pand wanneer het niet door een particulier schijnbaar bewoond mag worden en het huidige aan de Raad voorgelegde voorstel wordt aangenomen?

- *Het pand is geen eigendom van de gemeente. Het is niet aan de gemeente om te bepalen wat er met het pand moet gebeuren, dit is aan de eigenaar. Het toegestane gebruik mag worden voortgezet.*

Waarom lijkt de gemeente telkens naar andere grondslagen te zoeken om het bewoonbaar maken van het pand voor een particulier tegen te houden?

- *Dat is niet het geval. Het plan past niet in de door uw raad vastgestelde kaders (zoals bestemmingsplannen en beleidsregels).*

Hoe is de voorbereiding geweest van de verkoop van de grond door de gemeente? Welke overwegingen hebben hieraan ten grondslag gelegen? Wist bijvoorbeeld de gemeente van de op handen zijnde verkoop van het pand aan de heer Van Leeuwen door de postduivenvereniging?

- *Dat het pand per direct aan de heer van Leeuwen zou worden doorverkocht was niet bekend bij de gemeente.*

Welke kosten denkt de gemeente nog te maken die het gevolg zijn van het handelen van de gemeente in deze casus? Hierbij mee te nemen o.a. de juridische kosten voor het voeren van procedures. Het terugbetalen van de heer Van Leeuwen wanneer zijn te realiseren woning niet door kan gaan door het handelen van de gemeente etc.

- *Het voeren van juridische procedures tegen besluiten maakt onderdeel uit van de normale bedrijfsvoering. Iemand kan het niet eens zijn met een besluit van de overheid en heeft het recht daartegen op te komen. Vooralsnog is er geen aanleiding om aan te nemen dat daar bovenop nog extra kosten komen, omdat het besluit volgens het college in lijn is met de eerdere uitspraak van de rechtbank en voldoende gemotiveerd is. Er is geen enkele reden om geld terug te moeten betalen aan dhr. van Leeuwen als de heer van Leeuwen het pand niet als woning kan gebruiken. Bij de verkoop van de grond is in de akte opgenomen dat koper (de postduivenvereniging) het pand zou gaan gebruiken als verenigingsgebouw. De gemeente staat niet in een privaatrechtelijke verhouding tot dhr. Van Leeuwen als zijnde verkoper/koper of anderszins.*

Welke overwegingen liggen nu daadwerkelijk ten grondslag aan het handelen van de gemeente in deze casus anders dan die al gemeld zijn in het Voorstel dat aan de Raad is voorgelegd.

- *In het raadsvoorstel zijn alle overwegingen die ten grondslag liggen aan dit besluit opgenomen.*

Voorafgaande aan de commissievergadering en tijdens de commissievergadering had ik bovenstaande vragen nog niet kunnen stellen gezien het missen van de later te weten gekomen extra informatie zoals ik in dit bericht heb laten weten.

Vriendelijke groet en veel dank voor het beantwoorden van mijn vragen. Mocht de beantwoording van mijn vragen aanleiding geven tot het willen voeren van een debat in de Raad over deze casus, dan zou ik daar graag de ruimte voor willen krijgen.