Reactie op de memo van planoloog dhr. Brus, van 16-09-2024 (door CHJ Haegens)

Initiatiefnemer van de bestemmingsplanwijziging (Stationsstraat 122-124 te Molenhoek) is . De planoloog is dhr. Brus (hierna: in.n. en/of pl.loog). In het memo van dhr. Brus (d.d. 16-09-24) worden feiten onvolledig of onjuist weergegeven.

(Memo Brus, vraag 1)

Dhr Brus voert aan dat het hoogteverschil 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 wel 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 (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 ver boven de omgeving uit. 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 enige kennis te hebben van de toekomstige bouwkundige gegevens.

(Memo Brus, vraag 2) De bestemmingsplanwijziging heeft invloed op mijn wettelijk verkregen rechten inzake de kelder, iets dat een gemeente mee dient te nemen in hun besluitvorming (de belangen van omwonenden/buurtbewoners en van bestaande rechten).

Er worden door dhr. Brus dingen beweerd die niet waar zijn, o.a. dat ik zou claimen 'eigenaar' van de kelder te zijn. De heer Brus herhaalt dit tot vier maal toe in zijn memo, mij is niet goed duidelijk wat daar de bedoeling van is. Het is niet waar.

Ik stel duidelijk (en heb nooit anders gezegd) dan: dat ik de bezitter/beheerder van de kelder ben wat ik ook heb bewezen aan de hand van (de clausule 15 in) mijn koopakte. Een deel van de kelder ligt op de grond, die de verre voorgangers (de 'eerdere/voorgaande' erven) van initiatiefnemer, in die staat, zeer bewust, zo aan ons verkocht hebben.

Planoloog Brus spreekt constant over 'kelders'. Het betreft hier dus één (1) kelder, iets wat vrij simpel te constateren is. In mijn koopakte wordt ook over 'een (1) kelder' gesproken. Het belang van in.n en/of pl.loog lijkt te zijn, consequent over 'kelders' te blijven spreken zodat men zodoende kan beargumenteren dat ik maar op een klein deel daarvan recht zou hebben (duidelijk blijkt uit hun (dit) statement wél, dat ik 'in ieder geval' dan dus wel rechten heb!). Overigens, daarbij ook opgemerkt, tot minstens vier maal toe spreekt dhr. Brus in zijn memo dan tóch over "de/een kelder" of "de gehele kelder" (in enkelvoud), zie pag. 2 tweede helft en pag. 3 boven).

Dan, de redenering, en de daarvoor gehanteerde argumentatie 'dat ik de rechten op de kelder' gekregen zou hebben 'tot aan de erfgrens', klopt in ieder geval niet:
(Tekst memo Brus: *" Uit de koopovereenkomst voor het perceel van mw. Haegens, volgt enkel dat zij de kelder mag gebruiken voor zover deze op haar perceel staat."*)

1.Wat men hier stelt ('het gebruiken van de kelder tot aan de erfgrens') is in strijd met de afspraken van 1986, waarvan een dergelijke 'beperking' geen sprake is. Bovendien is er, zoals al eerder benoemd, sprake van een (ongedeelde) kelder. Er staat niets van dien aard in de koopovereenkomst vermeld (in tegenstelling tot wat dhr. Brus beweert) dit mist elke grondslag en is dus uit de lucht gegrepen. En het blijkt ook niet uit de tekst van

art. 15 in het koopcontract. Dit lijkt dus sterk op een bewust gekozen presumptie om de eigen positie-inname te onderstrepen, die 'past' bij wat men wel graag zou zien, maar niet conform de feiten is en bedoeld om de gemeenteraad te misleiden.

2. In de koopovereenkomst staat omschreven dat aan ons verkocht wordt een stuk grond van 20 meter breed bij 50 meter lang. En stelt verder: er is daar 'een kelder' gelegen, waarmee alles te doen en te laten wat koper goeddunkt. Niets wordt er verder vermeldt over 'enige begrenzing' , noch over 'stuk' van de kelder, noch over begrenzing of clausulering(/beperking) van de rechten.

3. Ook houdt het merkwaardige argument van 'te moeten bewijzen dat ik de kelder onafgebroken meer dan twintig jaar 'in exclusief gebruik zou hebben' geen enkele stand. De bepalingen in de koopovereenkomst bewijzen dat ik de kelder onafgebroken in bezit en gebruik heb, simpelweg doordat hij (deels) op de door mij aangekochte grond ligt, de toenmalige vijf erven, er volledige afstand van hebben gedaan, en er daarna nooit (meer) enige aanspraken op gemaakt hebben(/zijn) in 38 jaar.
Bij de verkoop in 1986 is ons verzekerd: dat men, de toenmalige vijf erven, geheel afzag van de kelder, wegens 'geen enkel belang'. 'Afzien' hier in de betekenis van: (af)geven, opgeven, opofferen, prijsgeven, de heerschappij afdragen… Logisch en evident dat men ons toentertijd dan ook verzekerde (en dit is dus ook op schrift heeft gesteld, via de koopakte) dat we met de kelder 'konden doen en laten wat ons maar goed zou dunken (tekst koopakte)' zonder enige restricties, want anders zou de verkoop, onder andere gestelde omstandigheden, met zekerheid niet zijn doorgegaan, wat wij de tegenpartij toen ook duidelijk hebben aangegeven. Men heeft dit toen, ter onzer geruststelling, op wettige wijze opgenomen in het art. 15, wat dwingend bewijs is voor een
rechtbank.

'Exclusief' en onafgebroken gebruik: hier was sprake van gedurende 38 jaar (de recente inbraken vallen vanzelfsprekend buiten dit kader) erbij gesteld dat ik volgens het koopcontract de volledige autonomie/heerschappij zonder enige beperkingen/restricties rechtens had.

Het huis op het buurperceel was al die tijd (ten minste 38 jaar, maar met zekerheid veel langer) verhuurd; de twee (oudere) huurders hebben nooit op enigerlei wijze gebruikt gemaakt van de kelder. Wij hadden het volledige (ongeclausuleerde), exclusieve bezit/gebruik over de kelder. De gehuurde bewoners (inmiddels overleden) van het buurpand gebruikten een aantal schuren (plus 'n garage) die tot hun beschikking stonden (in totaal vier, zie gegevens in het kadaster).

Er was één ingang op mijn erf toegankelijk. De andere ingangen van de kelder waren en zijn hermetisch afgesloten en van verbodsborden voorzien (art. 461 BW v Str.recht). Na elke inbraak weer opnieuw door mij afgesloten en gebarricadeerd, (foto-)bewijzen beschikbaar). De erven, en ook de opvolgende erven, hebben zich in al die jaren nooit laten zien, noch gemeld, noch enige claim op de kelder ingediend.

4. Wettig bewijs heb ik aangeleverd inzake mijn rechten, want een kopie van de koopakte is toegezonden aan in.n en/of pl.loog in juni 2023, wat men qua inhoud genegeerd heeft door daarmee in strijd te handelen (betreden, vernieling) en door er een geheel andere verdraaide uitleg aan te geven (mijn advocaat heeft een mail terug ontvangen als reactie op zijn mail van juni 2023).

5. Wat betreft 'mogelijk' eigenaar: dit dient wettelijk vastgesteld/uitgezocht te worden. Waar het hier om gaat, is dat ik de bezitter/gebruiker van de kelder ben waar ik gezien mijn koopakte rechten aan ontleen, rechten waar wettelijk aan gebonden is.

Ik kom terug op de vraag (en het antwoord) (blz. 2) van dhr. Brus dat het bestemmingsplan geen invloed heeft op de door mij gestelde rechten inzake de kelder omdat dit een privaatrechtelijke kwestie betreft. Vervolgens (hierboven ook al aangegeven) gaat hij zeer uitvoerig -- op deze ''niet-relevante'' kwestie in -- door uit te leggen dat het exclusieve gebruiksrecht beperkt is tot een ('bepaald') deel.

Hij noemt daarbij het ontbreken van bewijs en allerlei andere punten waaruit zou blijken dat mijn claim niet juist is. Daarmee loopt hij ver vooruit op een juridische kwestie, waarvan de uitkomst nog niet vast staat en die dus nog beslecht of beslist moet worden door overeenstemming hierover tussen partijen of door beslissing door de rechter.

Initiatiefnemer heeft geen enkele poging gedaan om hierover overleg te initiëren en heeft het door mij/mijn advocaat aangeleverde wettige bewijs volledig genegeerd, terwijl zijn voorgangers (de voormalige vijf erven) indertijd wel deze afspraken hebben gemaakt. Kennelijk betekenen eenmaal gemaakte afspraken niets volgens de huidige erven omdat ze niet in hun kraam te pas komen, maar ontbreekt helaas ook de wil om hierover normaal het noodzakelijk overleg te voeren.

Niet goed te begrijpen valt waarom dhr. Brus zo uitweidt over iets dat helemaal niet relevant zou zijn. Hij put zich uit in het uitleggen van het ontbreken van rechten en het bagatelliseren van zaken. De heer Brus wil hiermee de eigendomskwestie bagatelliseren en/of ontkennen aangezien het niet mogelijk is een bestemmingswijziging aan te vragen en te realiseren zolang eigendomskwestie(s) niet helder zijn, dan wel betwist wordt.

Nu eigendomskwestie(s) niet vast staan en wel bestemmingen worden gewijzigd die (ook) het deel betreffen (de kelder) 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.

(Memo Brus, vraag 3) Hoe is de initiatiefneemster omgegaan met het thema participatie?

Wat betreft de contacten met een grote groep buurtgenoten (17) is de globale informatie over de voortgang redelijk te noemen, al zeker niet zeer frequent (de laatste brief is van een jaar geleden). Er zal ook met sommigen uitwisseling geweest zijn, mondeling op mail/telefoon. Ook de contacten met de buurtbewoner die zich inzet voor Animo zijn neem ik aan goed voor zover ik het heb meegekregen. Ik houd me er buiten of de buurt goed geïnformeerd is, dat zal zo zijn, en die suggestie heb ik ook zéker niet gewekt, dus dat is een onjuiste aanname van dhr. Brus.
Wat hier echter belangrijk is, er zijn slechts twee buren in dit verhaal, die zeer directe belanghebbenden zijn en bij wie goed en constructief overleg/uitwisseling, op initiatief van initiatiefnemers, beslist correct en ook nodig zou zijn geweest. Ik grens als enige, met mijn oostgrens aan het perceel en de directe overbuurman dhr. Kreulen heeft natuurlijk ook grote belangen.

Wat dhr. Brus stelt: ''Meerdere contacten geweest met de twee insprekers". Dit klopt zeer zeker niet. Buurman heeft wel 'eerdere' contacten gehad met maar dat was over totaal andere zaken, zoals toen de monumentenkwestie nog speelde (tot begin 2023), in het geheel dus niet over deze zaak, de bestemmingsplanwijziging.
Wat mij betreft is wat dhr. Brus zegt zeker niet waar. 2,5 jaar geleden, heeft me op last van de wijkagent een keer zeer kort, nog geen minuut (in opdracht dus) gebeld. Verder heb ik hem nog nooit gesproken (noch met hem mailoverleg gehad).
Er is nooit enig mondeling overleg/dialoog met de twee insprekers (de twee hoofdbetrokkenen) geweest over de bestemmingsplanwijziging.

(Memo Brus, vraag 4) Hoe moeten we omgaan met vleermuizen?

Een aantal zaken in de memo van dhr. Brus kloppen hier ook niet.

1. In de eerste alinea stelt dhr. Brus de door mij aangeleverde bewijzen ter discussie (ik heb later nog ''identieke foto's'' van de exacte vindplaats in de kelder als extra bewijs aangeleverd). Maar nu is door de

provincie Limburg inmiddels wel vastgesteld dat de kelder een rust- of verblijfplaats van beschermde diersoorten is.

Dan volgt een met stippellijn omkaderde tekst. De inhoud van deze tekst bewijst niets, het is uit context, wanneer je het hele rapport leest van dhr. E.A. Jansen dan is zijn visie meer dan duidelijk: hij stelt vast dat de kelder een winterverblijfplaats is van tenminste één vleermuissoort, de watervleermuis en mogelijk ook de gewone grootoorvleermuis.

Wat mij echter opvalt, is dat er hier ook staat dat ''een ruimte niet geïnspecteerd kon worden". Waarom is dat, op een plek waar zorgplicht aan de orde is ? Hier ontbreekt duidelijk een passende uitleg/verklaring.

Initiatiefnemer (of zijn werknemers) hebben een sectie van de kelder hermetisch afgesloten met een provisorische 'deur' en die afgeplakt met duck tape. Hierover bestaat geen discussie want dit is door initiatiefnemer toegegeven (in het rapport Jansen, pag.1) wat de habitat van de vleermuizen vermoedelijk verstoord zal hebben (wij hebben de laatst periode twee maal, zieke/zeer verzwakte vleermuizen gevonden in en bij de kelder). Bij het afsluiten van deze sectie van de kelder is geen toestemming gevraagd aan de bezitter/gebruiker vd kelder.

Tweede alinea: De ecologische deskundige van initiatiefnemers heeft op 15 september '24 een bezoek gebracht van één uur en een kwartier aan de locatie.
'Een' (kort) onderzoek is altijd 'een steekproef' en een momentopname, dat levert dus geen sluitende bewijzen op. Volgens de flora- en fauna bepalingen (de provincie is hier het bevoegd gezag) zijn er strikte protocollen hoe correcte onderzoeken zullen moeten verlopen voordat er sluitende conclusies kunnen worden getrokken.

Verder wordt er in deze alinea over ''mw. Jansen'' (??) gesproken, en het kort voor de raadsvergadering door haar ingediende stuk (ik neem aan dat dhr. Brus mij bedoelt).

Dit 'stuk' betreft het ecologische rapport van de heer E.A. Jansen, welke op 24 april 2024 al naar de gemeente is gegaan, naar Men heeft dit rapport niet serieus meegenomen en ook de provincie hierover niet ingelicht.
In september is een versie met een correctie door mij aan de griffier doorgezonden, dit om e.e.a. toen te bespoedigen. Het rapport is dus door dhr. E.A. Jansen in april 24 ingediend bij de gemeente, en niet door mij.

Dhr. Brus besluit deze paragraaf met de opmerking dat het ecologische rapport van de dhr. E.A Jansen (24-04) geen aanleiding biedt om te twijfelen aan de juistheid van het onderzoek dat ten grondslag is gelegd aan het bestemmingsplan. Deze stellingname blijkt nu inmiddels achterhaald.

2. In de rapportage van dhr. E.A. Jansen staat duidelijk vermeld dat beide vleermuizen levend zijn aangetroffen (en ook levend op film gezet). Mijn tuinhulp heeft een getuigenverklaring afgegeven op 19-09-24 over de beide keren (nov.23 en mrt. 24) dat wij samen twee maal, een levende vleermuis vonden.

Ik heb toen (mrt.24) ecoloog E.A. Jansen ingeschakeld die de vleermuis is komen ophalen (samen met) en toen ook meteen de kelder grondig heeft geïnspecteerd en daarna zijn rapport heeft opgemaakt. De gevonden vleermuis was sterk verzwakt (dit was ook het geval met de gevonden vleermuis in nov. 2023).

Dhr. E.A. Jansen verklaart in zijn rapportage (pag. 1) ''dat het dier niet meer in staat was te vliegen''. Dit bewijst dat hij de vleermuis levend heeft aangetroffen bij het ophalen op 11-03 (1,5 dag na de vondst) en dat het individu kort na het ophalen is overleden. Dhr. Jansen en hebben de (nog levende) vleermuis mee naar huis genomen.

In de rapportage van dhr. E.A. Jansen staat een foutje (ik begrijp dat dhr. Brus dit daardoor verkeerd geïnterpreteerd heeft). Onder het kopje Bevindingen, staat in de tweede zin ''Kort voor het ophalen ….." Dit moet zijn " Kort na het ophalen is het individu overleden." Er zijn drie personen die dit feit kunnen bevestigen op juistheid. Ikzelf en de twee bovengenoemde personen die alsnog kunnen verklaren over deze exacte toedracht.

Ecoloog Jansen, als ook de toezichthouder van de Provincie, stellen beiden vraagtekens bij het een en ander; dat er dingen zijn gedaan in de kelder die overduidelijk verstorend op de populatie vleermuizen zullen hebben ingewerkt (zie de rapportage van dhr E.A. Jansen en de mail van van 31-10-24).

En er bestaat een 'zorgplicht' m.b.t. een 'mogelijke' rust-of verblijfplaats van vleermuizen, daarvan is in het geheel geen sprake geweest in de laatste periode en zeker niet in voorjaar 2023 toen er maanden lang gesloopt werd op het erf.

De provincie Limburg (afdelingen Soortenbescherming,) heeft na een melding over een mogelijke rust- en verblijfplaats vleermuizen op de Stationsstraat, de gemeente bezocht op 01-10-24 en gesproken met de vervangster van Voor hem was het duidelijk dat er niet zomaar een sloopvergunning kan worden afgegeven aan de eigenaar v.h. perceel voordat er noodzakelijke en grondige onderzoeken zijn verricht.

Uit hun schrijven van 31-10-24 blijkt dat de provincie Limburg heeft vastgesteld, dat de kelder een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde diersoorten is, waaronder diverse soorten vleermuizen alsmede vlindersoorten. heeft mij op 29-10-24 mondeling meegedeeld dat de door initiatiefnemers en Brus aangeleverde 'QuickScan' ten behoeve van de door hen gewenste bestemmingsplanwijziging is afgekeurd. Dit document word niet erkend door de provincie Limburg, er moet nader onderzoek gedaan worden en de QuickScan moet worden overgedaan. Ten aanzien van een bestemmingsplanwijziging is een correcte QuickScan noodzakelijk aangaande soortenbescherming. De eigenaar van het perceel, wordt nog aangeschreven doormiddel van een informatiebrief met de bevindingen. Deze brief is erop gericht om te voorkomen dat er mogelijk een overtreding plaats vindt omdat de conclusie(s) in de onderliggende QuickScan niet correct zijn.

Deze locatie mag dus op geen enkele wijze worden 'verstoord', gezien de 'zorgplicht' die hier geldt. In de omgevingswet die vanaf 01-01-24 van kracht is geworden, is deze rechtsregel nog strenger geworden en nu zelfs strafrechtelijk handhaafbaar. De gemeente heeft hier een duidelijke verantwoordelijkheid, nu de provincie deze conclusies heeft getrokken aan de hand van hun bevindingen.

Gezien het memo van dhr. Brus (vraag 4, ''hoe moeten we omgaan met vleermuizen?'') wordt met dit onderdeel van de omgevingswet door initiatiefnemers geen rekening gehouden (zie ook hun brieven naar de buurt en de vele activiteiten in de kelder m.b.t. de bestemmingsplanwijziging) en ook verbaast het me dat ze dit niet in het bouwplan/bestemmingsplanwijziging hebben beschreven, alhoewel zij hiervan zeker op de hoogte (zouden moeten) zijn.