



MARQ WIJNGAARDEN
FLIP SCHÜLLER
PROF. LIESBETH ZEGVELD
MARIEKE VAN EIK
WIL EIKELBOOM
DR. CHANNA SAMKALDEN
TAMARA BURUMA
BONDINE KLOOSTRA
MICHIEL PESTMAN
PROF. GÖRAN SLUITER
BRECHTJE VOSSENBERG
EVA BEZEM
DR. LISA-MARIE KOMP
BARBARA VAN STRAATEN
TOM DE BOER
BRAM HORENBLAS
FREDERIEKE DÖLLE
ELLES TEN VERGERT
ISA VAN KRIMPEN
DORA BROUWER
THOMAS VAN DER SOMMEN

ADVISEURS

PROF. HANS ULRICH JESSURUN D'OLIVEIRA
PROF. TIES PRAKKEN
PROF. BRITTA BÖHLER

AANGETEKEND

Gemeenteraad
van de gemeente Krimpenerwaard
t.a.v. de gemeentesecretaris,
de heer J. Hennip
Postbus 51
2820 AB Stolwijk

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Krimpenerwaard
t.a.v. mevrouw M. de Waard-den Hoed
Postbus 51
2820 AB Stolwijk

Ook per e-mail: info@krimpenerwaard.nl

Amsterdam, 8 juli 2022
Onze ref. D20220185/BK/bk

Direct tel.nr.: +31(0)20-3446200
Direct faxnr.: +31(0)20-3446201

Betreft: [REDACTED] / advies

Geachte raadsleden, geacht college,

Namens mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED], wonende Molenlaan [REDACTED] Bergambacht, wend ik mij tot u met het volgende.

Naar verwachting zal binnenkort het bestemmingsplan voorlopig aangeduid als 'bestemmingsplan Molenpark' in procedure worden gebracht. Daarmee wordt het bouwen door ontwikkelaar Van Erk Vastgoed B.V. (hierna: Van Erk) van een aanzienlijke woonwijk met hoogbouw grenzend aan het woonperceel van cliënten mogelijk gemaakt. Verder heeft Van Erk inmiddels zijn industrieterrein in Bergambacht uitgebreid.

Cliënten zijn door de wijze waarop invulling is gegeven aan vooroverleg inzake dit bestemmingsplan ernstig benadeeld. Zij verzoeken de gemeente op korte termijn in overleg te treden om de ongelijke behandeling waarvan sprake is te beëindigen en de handelswijze van de gemeente in lijn te brengen met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Inleiding

1. De afgelopen jaren hebben de ontwikkelaar en de gemeente uitgebreid en buiten weten van de bewoners van de Molenlaan om, overleg gehad met een deel van de aangrenzende omwonenden van het plangebied aan de Kadijkselaan, inclusief omwonenden die tot circa 150 meter van het plangebied af wonen. Een ander deel van de omwonenden, waaronder cliënten en de overige bewoners van de Molenlaan die op direct aan het plangebied grenzende percelen wonen, zijn buiten dit overleg gehouden. Het overleg dat sinds 2017 plaatsvindt tussen ontwikkelaar, gemeente – waaronder ambtenaren van de gemeente en van de omgevingsdienst Midden-Holland (onder andere [REDACTED], [REDACTED] en de [REDACTED] [REDACTED]) - en de groep bewoners van de Kadijkselaan heeft voor die groep omwonenden geresulteerd in een convenant. In dat convenant zijn bindende afspraken opgenomen die – kort gesteld – beogen de aantasting van het woongenot voor die omwonenden door de nieuwe woonwijk en de uitbreiding van het industriegebied zoveel mogelijk te beperken en te compenseren. Overweging J van het convenant benoemt dat het op verzoek van de gemeente Krimpenerwaard is geweest dat het betreffende overleg tot stand is gekomen met als inzet, ten eerste het behouden van het groenblauwe karakter van de reeds bestaande bufferzone achter de woningen Kadijkselaan 28-42c – en ten tweede het realiseren van een nieuwe soortgelijke groenblauwe bufferzone achter de woningen aan de Kadijkselaan 4-26f.
2. Gevolg van die afspraken is dat hinderlijke elementen in de planontwikkeling zoveel mogelijk worden weggehouden van de bewoners aan de Kadijkselaan. Immers daar dient het 'groenblauwe karakter van de bestaande bufferzone' te worden behouden of dient een bufferzone met 'groenblauw karakter' te worden aangelegd. Door deze afspraken worden bewoners aan de Molenlaan extra zwaar belast met de minder gunstige elementen in de bouwplannen (hoogbouw, ontsluiting van de nieuwe woonwijk voor verkeer). Van de in het convenant genoemde win-win situatie is voor cliënten geen sprake, in tegendeel. Zij zijn buiten dit overleg gehouden, terwijl zij de grote verliezers dreigen te worden van dit convenant.

Convenant: bufferzone, hoogbouw en ontsluiting

3. Door het convenant ontstaat voor de bewoners van de Kadijkselaaan mandelig eigendom met Van Erk van de blauwgroene bufferzones achter hun woningen, en een recht van erfdienstbaarheid, als garantie voor het behoud van deze buffer tegen de voorziene ontwikkelingen (industrie en woonwijk). Zij verkrijgen dit eigendom van Van Erk bovendien 'om niet' (art. 2.1 convenant). Een dergelijke bufferzone is er voor de bewoners van de Molenlaan niet. Zij zijn buiten het convenant gehouden.
4. De strook van ongeveer 25 meter waarvoor dit mandelig eigendom door Van Erk wordt versterkt, is in het convenant verder uitgebreid met een aangrenzende zone van 25 meter waarop Van Erk toezegt geen hoogbouw te zullen realiseren. Op grond van het convenant geldt dat achter de woningen aan de Kadijkselaan, slechts 'in ondergeschikte mate nieuwbouw' zal worden gerealiseerd, met over een zone van 25 meter, gemeten vanaf de sloot in de groenblauwe bufferzone, de garantie dat daar 'uitsluitend zijn toegestaan grondgebonden eensgezinswoningen' met een minimale tuin van circa 3 meter en een maximale goothoogte van 6 meter (art. 1.1 convenant).

5. Door op deze wijze overeen te komen dat er op een strook van 50 meter (bufferzone + 25 meter zone) geen hoogbouw plaatvindt, wordt de druk voor hoogbouw op het deel van het plangebied dat aan de Molenlaan grenst aanzienlijk verhoogd.
6. Bovendien is in het convenant vastgelegd dat 'ontsluiting van de Ontwikkeling op geen enkele wijze zal kunnen geschieden vanaf de Kadijkselaan (art. 3.2 convenant)'. Omdat voor het plangebied grenzend aan de Molenlaan een dergelijke erfdienstbaarheid niet is gevestigd, ontstaat het aanzienlijke risico voor cliënten dat het plangebied via de Molenlaan zal worden ontsloten, hetgeen gezien de te verwachten verkeersstromen een aanzienlijke belasting van de directe leefomgeving van cliënten zal veroorzaken.
7. Samenvattend betreffen de met de omwonenden aan de Kadijkselaan gemaakte afspraken het volgende: gemiddeld is per woonperceel ca. 325 m² grond toegekend, onder andere in de vorm van een groenblauwe bufferzone, de lage bebouwing blijft op afstand, met de tuin grenzend aan de bufferzone, de voorziene hoogbouw wordt niet achter de woningen aan de Kadijkselaan gerealiseerd, maar elders in het plangebied, geen ontsluiting van het plangebied via de Kadijkselaan.

Rol van de gemeente

8. Cliënten kunnen niet anders concluderen dan dat de gemeente een actieve rol heeft gespeeld in dit participatieproces waarbij een niet te rechtvaardigen onderscheid is gemaakt tussen de bewoners van de Kadijkselaan die naast compensatie in de vorm van grond, reële invloed hebben gekregen op de inrichting van het plangebied met aanzienlijke gevolgen voor de bewoners van de Molenlaan, die bewust buiten de participatie in de vorm van het vooroverleg en buiten het convenant zijn gehouden.
9. Cliënten achten het handelen van de gemeente niet alleen in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder met het zorgvuldigheidsbeginsel. Dit handelen jegens hen is ook onrechtmatig, doordat de negatieve gevolgen van de planontwikkeling onevenredig zwaar op hun leefomgeving zullen drukken door het op verzoek van de gemeente gesloten convenant.

Beëindiging onrechtmatigheid en opheffing nadeel

10. Cliënten maken in dezelfde mate aanspraak op bescherming tegen aantasting van hun directe woon- en leefomgeving als de andere omwonenden. Nu cliënten juist meer belast worden dan de omwonenden met wie overleg is gevoerd en met wie een convenant is gesloten, en deze situatie op verzoek van de gemeente is ontstaan, achten cliënten de gemeente aansprakelijk voor de door hen geleden en te lijden schade. Zij achten daarom de gemeente ook verantwoordelijk voor het vinden van een oplossing.
11. Als uitgangspunten voor het rechte trekken van de ontstane situatie gaan cliënten uit van het volgende:
 - *Groenblauwe bufferzone*: de groenblauwe bufferzone wordt doorgetrokken naar de Kadijk en de Molenlaan. Achter de percelen van de Molenlaan 1 en 1a wordt de strook de helft van de gemiddelde breedte van de strook achter de percelen van de Kadijkselaan. Deze

strook heeft bestemming openbaar groen. Juridisch wordt vastgelegd dat deze strook niet voor andere doeleinden wordt gebruikt.

- *Laagbouw-zone*: de laagbouw-zone van 25 meter wordt doorgetrokken achter de percelen aan de Molenlaan, aan de noordzijde van het perceel van cliënten. In navolging van de afspraken in het convenant over 'grondgebonden eensgezinswoningen' na de groenblauwe bufferzone en de 25-meter zone, een soortgelijke garantie voor de strook achter de Molenlaan.
- *Ecologische waarden*: de in het plangebied achter de Molenlaan aanwezige ecologische waarden worden behouden, onder andere doordat minimaal een jaar, maar in ieder geval zo lang als nodig, wordt uitgetrokken voor de verplaatsing van vleermuizen, natuurlijke oevers worden behouden en alleen gebruik gemaakt wordt van lage beschoeiingen.
- *Ontsluiting*: ten aanzien van de verkeersveiligheid geldt dat in de huidige situatie per etmaal op de Molenlaan al meer dan 6000 voertuigbewegingen plaatsvinden. Ontsluiting van de nieuw te realiseren woonwijk zal gerealiseerd dienen te worden aan de Kadijk met alleen een ontsluiting voor langzaam verkeer aan de Molenlaan.
- *Lintstructuur*: de enige plaats waar het 13-14 km lange lint tussen Schoonhoven en Berkenwoude onderbroken zou gaan worden is, in de bestaande, bijzondere en te beschermen lintstructuur, achter de Molenlaan 1a, ten westen van het perceel van cliënten. De afspraken met de bewoners van de Kadijkselaan respecteren door de bufferzone en tuinen de lintstructuur. De lintstructuur zoals geborgd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Krimpenerwaard, het Gebiedsprofiel Krimpenerwaard en de daarbij behorende Ambities uit de Kwaliteitskaart wordt ook ten aanzien van de Molenlaan in acht genomen.

Ik verzoek u om **mij binnen twee weken na dagtekening** te berichten of de gemeente tot overleg bereid is.

Hoogachtend,



B.N. Kloostra

Van: Griffie Krimpenewaard
Verzonden: maandag 25 juli 2022 18:30
Aan: 'info@prakkendoliveira.nl'
Onderwerp: Brief namens fam. [REDACTED], BP Molenpark te Bergambacht

Beste meneer Klootra,

Namens de gemeenteraad bevestig ik u de ontvangst van uw brief d.d. 8 juli 2022.

Deze is toegevoegd aan de openbare lijst ingekomen stukken van de raad 13 september met het advies aan het college de afhandeling daarvan op te pakken.

Tijdens deze vergadering worden de ingekomen stukken niet inhoudelijk besproken, maar neemt de raad een besluit over het afhandelingsadvies.

Van de raad als collectief ontvangt u geen schriftelijke reactie op uw brief.

Mogelijk reageren fracties of individuele raadsleden persoonlijk op uw brief.

We gaan ervan uit dat u er geen bezwaar tegen hebt dat we hen daarvoor desgevraagd uw emailadres geven.

I.v.m. privacyregels is uw brief geanonimiseerd op de lijst ingekomen stukken geplaatst.

Met vriendelijke groet,



Postbus 51 2820 AB Stolwijk

Bezoekadres Burgemeester van der Willigenstraat 58 2941 ES Lekkerkerk