

Aan de raad van de gemeente Molenlanden

Datum: 28-06-2021

Betreft: herziening bestemmingsplan Noordeloos, Grotewaard 33a/34

Geachte leden van de Raad,

Sinds 2018 voeren wij proces tegen de gemeente Molenlanden aangaande het bestemmingsplan Noordeloos, Grotewaard 33a/34. De Afdeling van de Raad van State heeft tussenuitspraak gedaan in de zaak 201904761/1/R3 en ons als appellanten in het gelijk gesteld voor wat betreft de sloopverplichting en de locatie van de woning 34. Deze woning staat gepland diep in het veenweidelandschap en niet in de zone linten (lintbebouwing) en is daardoor in strijd met wet- en regelgeving.

De rechter doet in haar uitspraak enkele suggesties voor herstel waaronder het verplaatsen of verkleinen van het bouwvlak tot binnen de zone linten, of het aanvragen van Provinciale ontheffing. Zoals wij u eerder meldden is het College direct over gegaan tot het vragen van Provinciale ontheffing zonder eerst de andere mogelijkheden te verkennen, en zonder in gesprek te gaan met ons appellanten. Vooral omdat de rechter expliciet stelt: "Kruithof en Lammens wijzen er verder op dat zij alternatieven hebben gesuggereerd waarin wel aan de richtpunten van het gebiedsprofiel "Linten" en "Veen(weide) landschap" wordt voldaan, die door de raad onvoldoende serieus zijn genomen." is dit wederom tekenend voor de wijze waarop het College ons als bezwaarmakers behandelt. Bij de Provincie werden onze argumenten en alternatieven wel gehoord en de vermeende toestemming die het College dacht te verkrijgen werd een uitgebreide brief met zorgen, aandachtspunten en aanbevelingen vanuit de Provincie.

Helaas lijkt het College zich opnieuw weinig aan te trekken van de kritieken en aanbevelingen die zij (keer-op-keer en van verschillende instanties) ontvangt op het plan. Onder het mom van een compromis werd ons in een overleggesprek met initiatiefnemers en ambtenaren een minimaal aangepast plan (het huis 5 meter naar voren, de achterste 16 meter van de tuin 'wegbestemd' als agrarisch) gepresenteerd waar wij direct ter plaatse mee akkoord moesten gaan, of tenminste nog die zelfde dag voor 23.59u. Wij hebben onze onvrede over deze gang van zaken uitgesproken en meer bedenktijd gevraagd om een tegenvoorstel te kunnen doen. In het raadsvoorstel is opgenomen dat de onderhandelingen nog gaande zijn waarmee van een compromis op dit moment dus géén sprake is. Het minimaal aangepaste plan ligt nu ter beoordeling aan u voor en heeft dus niet onze instemming.

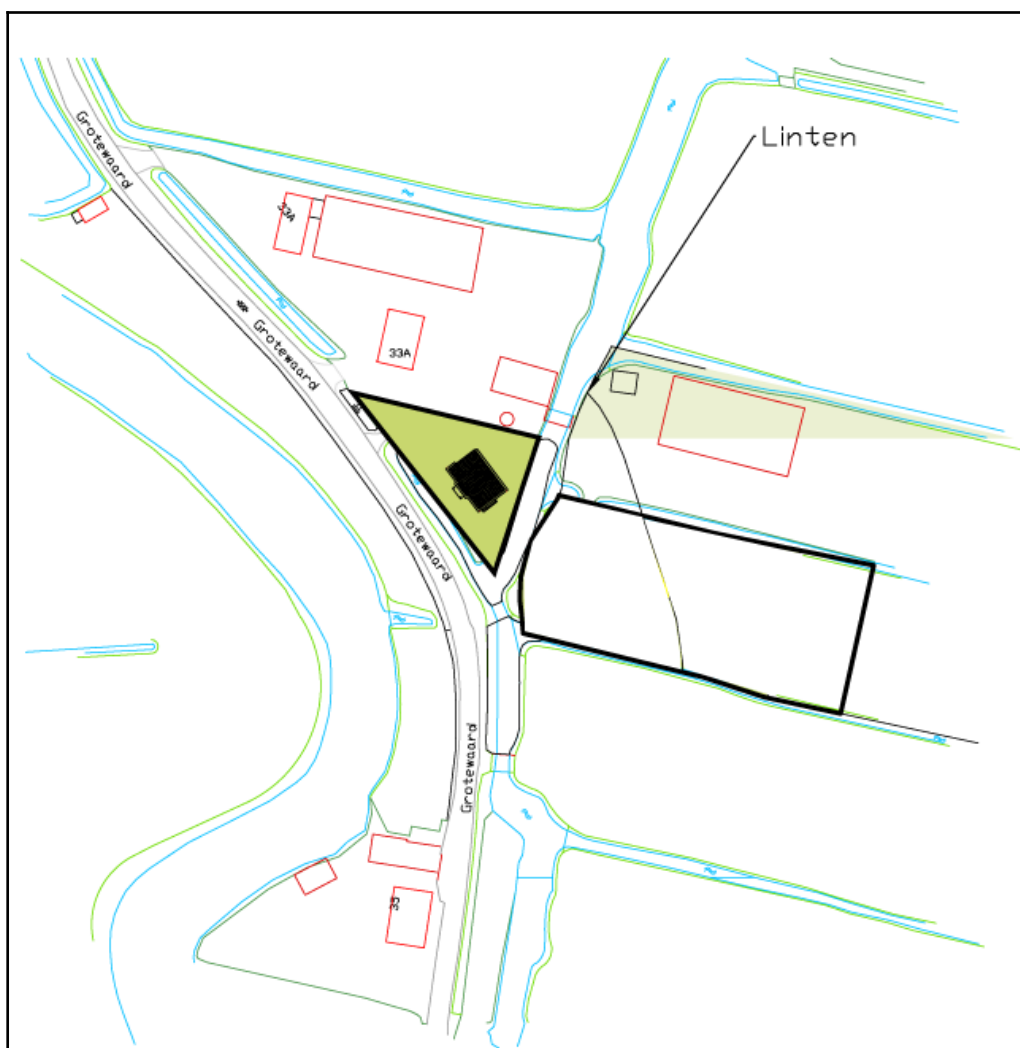
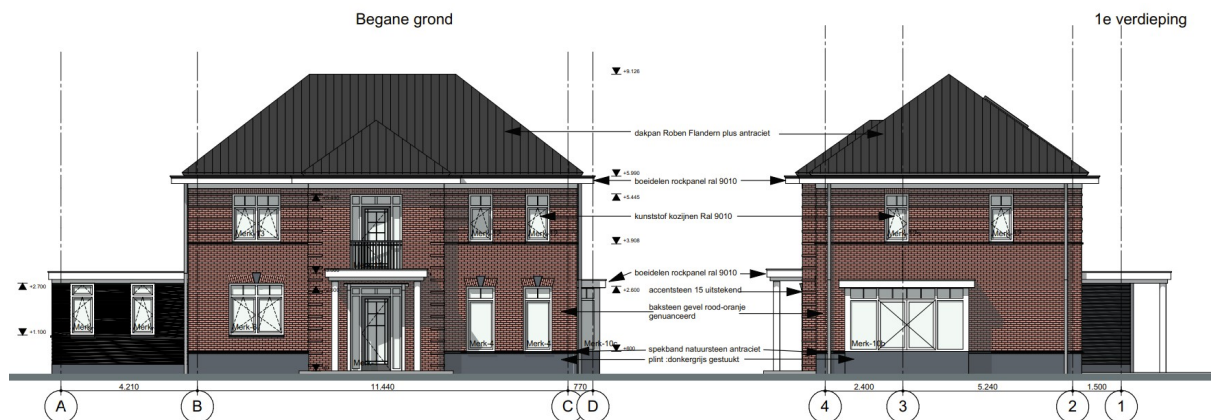
Hoe nu verder? Het "herstelde" plan is geenszins een herstel zoals de Raad van State dat bedoeld heeft: het bouwvlak en de tuin liggen nog steeds ruim buiten het lint, meer dan 80 meter in veenweidegebied, en dus in strijd met wet- en regelgeving. Wij merken daar bij op dat de gemeente in het raadsvoorstel zelfs nog een sneer lijkt uit te delen aan de Raad van State dat zij niet goed zou weten hoe een-en-ander in de praktijk werkt, op dezelfde wijze als wij keer op keer moeten aanhoren dat wij als "stedelingen" niet weten "hoe het werkt in de polder".



*Afbeelding 1 & 2: Het originele plan vs. het 'herstelde' plan, door verkleining van het bouwvlak lijkt het heel wat maar het huis schuift slechts 5 meter op en de perceelgrootte blijft ongewijzigd, het laatste stuk tuin wordt slechts 'wegbestemd' als agrarisch.*

Wij willen u er aan herinneren dat de Raad van State het hoogste bestuursrechtelijke orgaan is en dat haar uitspraken definitief en bindend zijn. Op dit moment voldoet het gepresenteerde plan op geen enkele wijze aan de gestelde opdracht. De opdracht luidt immers als volgt: bouwen buiten de zone linten is niet toegestaan, dus verhinder alle bouw mogelijkheden buiten het lint. De Provincie voegt daar overtuigend aan toe, na bestudering van het plan door een landschapsarchitect/stedenbouwkundige: onderzoek eerst de mogelijkheden op de driehoek voor de wetering, dit is immers de meest natuurlijke en logische aangewezen plek voor bebouwing binnen de bestaande structuren. Bovendien is de woning toch een vervanging van de huidige nr. 34 die ook op deze locatie staat?

Al sinds 2018 vragen wij waarom de woning niet op de driehoek wordt gebouwd. Talloze non-argumenten hebben wij van tafel geveegd maar nog steeds worden er weer nieuwe bedacht. De rechter vraagt waarom wij niet serieus zijn genomen in onze vragen over de driehoek. De Provincie vraagt ook om de onderliggende argumentatie. Maar nog steeds heeft het College geen overtuigend rapport gepresenteerd waarom bouwen op de driehoek onmogelijk is. Alle vervolgstappen zijn zinloos als deze stap niet wordt uitgevoerd. Op de volgende afbeeldingen is duidelijk te zien dat zelfs de gewenste (enorme) woning prima op de driehoek past en ruimte laat voor parkeren en tuin.



*Afbeelding 3 & 4: Wonen voor de wetering is prima mogelijk en niet (goed) onderzocht.*

Daarbij merken wij meteen op dat een dergelijke woning qua formaat en bouwstijl niet gepast is binnen het cultuurhistorisch lint aan de Grotewaard, laat staan buiten het lint in een vlak en leeg weiland. Wij schatten dat deze woning ruim twee keer zo groot is als de gemiddelde woning aan de Grotewaard. En dat is dan nog exclusief de (vergunningsvrije) uitbouwen en schuren die gaan volgen. De woning is destijds aan de omwonenden

gepresenteerd als een "eengezinswoning" maar lijkt nu eerder een kantoorpand. Is dit wat u als raad voor ogen heeft bij een goede ruimtelijke ontwikkeling?

Dit plan is ooit tot stand gekomen met de ruimte-voor-ruimte-regeling in gedachte, waarbij woning 33a de extra woning is die gerealiseerd mag worden door de sloop van de oude agrarische bebouwing. De bestaande woning 34 zou daarnaast worden vervangen voor een nieuwe woning. Hoe kan het dan zijn dat de sloopverplichting nog steeds niet is nagekomen terwijl de woning 33a afgebouwd en bewoond is? Waarom staat de schuur over de wetering er nog en wordt de nieuwe sloopverplichting ineens gekoppeld aan nummer 34 in plaats van 33a?

Nog voor de uitspraak van de Raad van State is er een bouwvergunning aangevraagd voor de woning 34a. Waarom is de bouwvergunning aangevraagd onder nummer 34a in plaats van 34? Houdt de sloopverplichting in het nieuwe plan, gekoppeld aan huisnummer 34, dan wel stand? Biedt dit ruimte voor een extra woning? Als er meer teruggebouwd wordt dan dat er gesloopt wordt, hoe is dit plan dan nog te verantwoorden als 'handelend in de geest van ruimte-voor-ruimte'?

Wij hopen dat u als kritische raadsleden de plannen wél toetst aan de criteria van de Provincie en Raad van State. Zoals aangetoond in de afgelopen drie jaar verzuimt het College telkens om een feitelijke toetsing van de plannen uit te voeren en we zien nu wat daar de gevolgen van zijn. Steeds opnieuw blijkt het College beweringen van initiatiefnemer en zijn projectontwikkelaar direct voor waar aan te nemen en vormen deze niet-getoetste beweringen de basis voor het bestemmingsplan. Naar onze mening neemt het College haar taak niet serieus en zijn wij als burgers steeds maar weer aan zet om de waarheid boven tafel te krijgen. Dit kan en mag toch niet gebeuren?

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Esther Kruithof', with a stylized circular flourish at the beginning.A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christiaan Lammens', with a long horizontal line underneath.

Esther Kruithof & Christiaan Lammens