

Gemeenteraad Leeuwarden

Betreft: bezwaar vergunningverlening Kerkbuurt 10 in Wergea

Geachte heren en dames,

Op 9 juni 2016 heeft de Gemeente Leeuwarden via een versnelde procedure een Omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 6 woningen een de Kerkbuurt 10a t/m 10f te Wergea.

Deze woningen zijn gepland in het centrum van het dorp, op een perceel van Elkien, waar eerst een aantal bejaardenwoningen van nog geen 6 meter hoog hebben gestaan, en die inmiddels zijn afgebroken. Door het openbare groene karakter, en het doorkruisende voetpad, heeft dit perceel tevens een sociale functie voor het dorp.

De nieuwe woningen stuiten bij de betrokkenen op vele bezwaren, waaronder de bouwhoogte van 8,5 meter, en hiervoor is een bezwaarprocedure gevolgd waarbij ook de ruimtelijke onderbouwing boven tafel kwam.

In de loop van de bezwaarprocedure hebben wij vervolgens met ontsteltenis kennis genomen van de onzorgvuldigheid waarmee de omgevingsvergunning was afgegeven en de wijze waarop de Gemeente haar verdediging voerde.

Vooraf het gebruik van een aantal onjuiste argumenten door (ambtenaren van) de Gemeente, en het gebrek aan communicatie met ons als belanghebbenden, hebben de betrokkenen in negatieve zin verbaasd en het imago van de Gemeente bij de betrokkenen geschaad.

Ontwerp Bestemmingsplan met maximale bouwhoogte van 6 meter

Tijdens de vergunningsaanvraag in 2016 had al een voorontwerp voor een bestemmingsplan ter inzage gelegen waarbij een nieuwe maximale bouwhoogte was voorgesteld van 6 meter (gelijk aan de afgebroken bejaardenwoningen).

Tijdens de verdediging werd deze 6 meter door de Gemeente consequent aangeduid als een soort typefout die abusievelijk was gebeurd zoals u o.a. kunt lezen in het verslag van de eerste hoorzitting in de bijlage 1.

In dezelfde hoorzitting vermeldde de (vertegenwoordiger van de) Gemeente dat hij dit ook met de stedenbouwkundige besproken had en dat die ook verklaarde dat het abusievelijk was gebeurd. Dit terwijl de afdeling stedenbouwkundige ons eerder had geïnformeerd dat dit niet zo was.

Ook vermeldde de Gemeente dat er een nieuw ontwerpplan ter inzage zou komen dat uit zou gaan van 8 m en dat daarop zienswijze zou kunnen worden ingediend (zie ook bijlage 1).

Inmiddels is ons bevestigd dat de 6 meter van het voorontwerp **niet** abusievelijk was gebeurd en dat daarom de 6 meter ook gewoon weer in het definitieve ontwerp bestemmingsplan terecht gekomen is (zie ook tekeningen bijlage 2) in tegenstelling tot wat er tijdens de verdedigingen door de Gemeente was beweerd.

Een ander onjuist argument dat door de Gemeente meerdere malen in de verdedig is gebruikt was dat de nieuwe woningen wel 5.7 meter naar voren waren geschoven (zie ook bijlage 1) om daarmee het ongerief van de omwoners te compenseren. Ook dit bleek niet waar! In werkelijkheid was de verschuiving nog geen 2 meter wat het verlies aan zoninval nauwelijks compenseerde.

Al met al hebben deze onjuiste argumenten de adviescommissie, en later de rechters, waarschijnlijk wel op het verkeerde been gezet en mag afgevraagd worden wat de uitspraken zouden zijn geweest als de rechters wel juist door de Gemeente zouden zijn geïnformeerd.

Communicatie met belanghebbenden

De ruimtelijke onderbouwing, waarop de vergunningverlening is gebaseerd, beschrijft een aantal punten waar de Gemeente volledig aan voorbij is gegaan.

Zo werd voor dit project onder andere een voorwaarde uit het geldende bestemmingsplan opgenomen dat “..... *de herstructurering moet plaatsvinden in samenspraak met **belanghebbenden***” (zie ook bijlage 3).

De adviescommissie van de Gemeente bevestigde in hun rapport van 10 november 2016 dat “*bezwaarmakers vanwege het feit dat zij in de directe nabijheid van de te realiseren woningen wonen en vanuit hun woningen zicht zullen hebben op de te realiseren woningen, worden aangemerkt als **belanghebbenden** in de zin van artikel 1:2, eerste lid, Awb.*” (zie ook bijlage 4).

Het had dus op de weg van de Gemeente gelegen om het overleg te zoeken met ons als omwonenden! Dit is echter nooit gebeurd en het leek er eerder op dat er alles aan gedaan is om samenspraak te voorkomen.

Het zal u in ieder geval duidelijk zijn dat met “samenspraak” in beschreven voorwaarde niet gemeend is een (commerciële) voorlichtingsavond in het café of het achteraf indienen van een zienswijze.

Als wij vervolgens zelf contact zochten met de Gemeente werden we van het kastje naar de muur gestuurd. Zo mochten wij op onze vragen over de inrichting van het plan, tijdens een bezoek aan de Gemeente in 2017, nooit een inhoudelijk antwoord ontvangen.

Wat verwachten wij van de Gemeenteraad?

Zowel het voorontwerp als het definitieve ontwerp van het bestemmingsplan geven terecht aan dat de maximale bouwhoogte op het onderhavige perceel niet hoger mag zijn dan 6 meter. Hiermee is het perceel, zo midden in de groene kern van het dorp, uitermate geschikt voor lage seniorenwoningen, die uiteraard wel in de omgeving moeten passen.

Eengezinswoningen, met een hoogte van 8,5 meter en 2 auto's bij het huis, horen hier niet thuis! Voor dit soort woningen wordt het Groot Palma plan aan de westzijde van het dorp momenteel juist ontwikkeld.

De vergunningverlening omtrent de woningen op de Kerkbuurt 10a t/m 10f is niet zorgvuldig gebeurd, de verdediging tijdens de bezwaarprocedure is door de Gemeente niet correct gevoerd en de communicatie vanuit de Gemeente schort te kort.

Daarom vragen wij de Gemeenteraad om op 27 maart a.s. de volgende beslissingen te nemen:

1. Tegen stemmen op het voorstel om de maximale bouwhoogte in het nieuwe bestemmingsplan van 6 naar 8,5 meter te verhogen (o.a. omdat dit aantoonbaar nooit zo bedoeld is geweest)
2. Het intrekken van de omgevingsvergunning omdat de vergunning verlening onzorgvuldig is gegaan en omdat de gemeente onjuiste argumentatie heeft gebruikt tijdens de bezwaarprocedure
3. Vast laten leggen in het nieuwe bestemmingsplan dat dit perceel alleen maar geschikt is voor sociale- c.q. seniorenwoningbouw met een maximale hoogte van 6 meter, en waarbij woningen in de omgeving dienen te passen

U mag uiteraard van ons verwachten dat wij ons dan ook constructief en coöperatief gaan opstellen op het moment dat er een nieuw woningbouwplan wordt ontwikkeld.

Wij willen alle leden van de Gemeenteraad van harte uitnodigen om het perceel te bezoeken om zo de impact van de plannen beter te kunnen beoordelen.

Onze contactgegevens vind u hieronder.

Namens de omwonenden,
Albert Gerritsma en Jan Meinderts

06-51589029 06-53678739
awgerritsma@gmail.com

Bijlagen:

1. Kopie verslag hoorzitting 10 oktober 2016
2. Tekeningen met maximale bouwhoogte in definitief ontwerp bestemmingsplan
3. Passage Ruimtelijke onderbouwing
4. Passage rapport adviescommissie 10 november 2016