Vergadering Raadadviescommissie Ruimte d.d. 7 april 2011

Gebruikmaking spreekrecht door mr. J.J. Trap (mede namens van de in totaal 9 omwonenden zijnde tevens (mede-)indieners zienswijze de heer J.J. Trap en mevrouw B.M.C. Pouw) inzake het raadvoorstel van burgemeester en wethouders tot "gewijzigde" vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan "Molenblok Varik".

Onzorgvuldige besluitvorming

Naar de mening van omwonenden is het ontwerp-bestemmingsplan tot stand gekomen op basis van onzorgvuldige besluitvorming en wel om drie redenen. In de eerste plaats vanwege het volledig achterwege blijven van overleg met omwonenden. In de tweede plaats vanwege het gegeven dat volstrekt niet is onderbouwd waarom het aantal nu geplande woningen in onderhavig plan zou moeten worden VERVIJFVOUDIGD ten opzichte van de oorspronkelijke opzet. Dit raakt vervolgens direkt aan het derde punt, te weten de economische uitvoerbaarheid van onderhavig plan, die volgens omwonenden volstrekt onvoldoende kan worden gewaarborgd. En dat, terwijl onduidelijk is wie de rekening moet betalen als het plan geen succes heeft. Alle drie de aspecten van onzorgvuldige besluitvorming door de gemeente zullen hierna kort worden toegelicht.

I. Geen overleg met omwonenden

- Omwonenden van het plangebied spreken in de eerste plaats hun verbijstering uit over de wijze waarop de gemeente hen in het kader van deze bestemmingsplanprocedure consequent buiten spel heeft gezet.

- Was er in Haaften (het plan Willigenhof) sprake van onvoldoende overleg, over het Molenblok is in alle jaren dat het plan "in ontwikkeling is" (we spreken over 2004-2011, dus 7 jaar!) NOOIT overleg gepleegd. Geen wonder dat de omwonenden volledig verrast waren door het gegeven dat er in tegenstelling tot de 38 woningen van 2007, nu plotseling 55 woningen zijn gepland, waaronder de nodige "vinexachtige" rijtjeshuizen.

- Het is onbegrijpelijk dat ook in de huidige fase – nadat vele zienswijzen zijn ingediend en in de krant heeft gestaan dat er bezwaren tegen de bouw zijn – niemand bij de gemeente (en dan bedoel ik B&W en met name de verantwoordelijke wethouder) niet op het idee is gekomen om eens met de omwonenden om de tafel te zitten.

- Het zou toch te gek voor woorden zijn als partijen elkaar voor het eerst treffen bij de Voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, wanneer het huidige plan wordt doorgezet. Die Voorzitter zal daar net zo verbaasd over zijn en hij zal de partijen zeer waarschijnlijk opwekken alsnog overleg te voeren. Maar dan zijn we veel tijd en moeite en vooral veel proceskosten aan de kant van de gemeente verder. Dat is gemeenschapsgeld dat niet onnodig over de balk moet worden gegooid. Dat overleg moet dus nu worden geïnitieerd.

II. Noodzaak woonwijk?

Dan het grote aantal woningen.

- In het ontwerp bestemmingsplan (blz. 21, onder het midden) wordt gesteld:

"*Hierbij wordt uitgegaan van een capaciteit van 5-12 woningen, waarvan 5 woningen uit de Ruimte voor Ruimte regeling.*" In september 2004 waren dat er opeens 34 geworden en in 2007 38. Sinds 2007 is dat aantal met nog eens 50% verhoogd tot een totaal 55 woningen. Het zijn er nu dus bijna 5 keer zoveel als het oorspronkelijke maximum van 12!

- Beseft de gemeenteraad dat 55 woningen circa 200 extra inwoners zal aantrekken en dat de bevolking van Varik met 20% toeneemt, tenminste als het plan slaagt? Beseft de Raad wat een impact dit zal hebben op de leefomgeving, de bestaande infrastructuur en het landelijke karakter van dit schilderachtige stukje Varik?

- Volgens de reaktienota d.d. 1 maart 2011 op onze zienswijze kent de toename van het aantal woningen "*een aantal oorzaken die zowel terug te voeren zijn op volkshuisvestelijke overwegingen als overwegingen van haalbaarheid*". "*Daartoe is zowel door de overheid als door de ontwikkelaar/bouwer enige malen onderzoek en marktverkenning gepleegd*", aldus blz. 11 van de reaktienota. Er is tot de dag van vandaag geen enkele openheid over de inhoud en de conclusies van de onderzoeken gegeven door de gemeente. De noodzaak voor zoveel woningbouw op deze locatie binnen de gemeente ligt dus volstrekt in het duister.

- De gemeente leek echter licht in deze duisternis te zullen brengen. Volgens de reaktienota (blz. 10en 11) zal in de plantoelichting onder Hoofdstuk 5 "*meer aandacht worden besteed aan de onderbouwing van het woningbouwprogramma*". Tot op heden zien wij deze toegezegde extra onderbouwing niet in hoofdstuk 5 van de plantoelichting. Het duister blijft dus inktzwart.

- In elk geval zal, als er alsnog een onderbouwing komt, die in strijd zijn met zowel provinciaal beleid, als beleid van de gemeente Neerijnen zelf. De provincie heeft in het zgn.Kwaliteit Woonprogramma 2010 – 2019 (het KWP III) gewezen op de noodzaak om ~~een~~ verband met de bekende "krimp" overcapaciteit te vermijden. Er moet flink worden gesnoeid in het aantal te bouwen woningen. In de regio Rivierenland staan meer woningen geprojecteerd dan nodig is. Onrendabele investeringen bij gemeenten moeten worden voorkomen. Wanneer heeft de Gemeente voor het laatst met de Provincie afgestemd? In 2007 of ook nog daarna?

- Het huidige plan is eveneens rechtstreeks in strijd met gemeentelijk beleid, zoals neergelegd in de Woonvisie Neerijnen 2010 – 2015. Daar staat uitdrukkelijk dat een belangrijk thema is "*het behouden van de identiteit, het rustieke en landelijk karakter*". En onder 3.4.6 va het bestemmingsplan staat "*dat gemeente Neerijnen belang hecht aan het behoud van de historische en visuele waarde van het landschap en de dorpskernen. Nieuwe ontwikkelingen moeten over het algemeen passen in de bestaande beeldkwaliteit en bijdragen aan de verrijking van het culturele erfgoed*". Het is zonneklaar dat plan Molenblok slechts leidt tot verschraling van culturele het erfgoed. Wil de gemeente met droge ogen volhouden dat zij met het Molenblok het door haar uitgedragen beleid gestalte geeft?

III. Risico's van economische onuitvoerbaarheid

- Er is al op gewezen dat er ruim voldoende woningaanbod in Varik en omgeving is. Ik heb bovendien zojuist gezegd dat we geen enkel inzicht hebben in de gegrondheid van de motieven om het aantal woningen op te plussen naar 55. Als nu blijkt dat, gelet ook op de huidige marktsituatie, er geen kavels worden verkocht en er leegstand is, wie draait er dan op voor de kosten? En wie draait voor de vele planschadeclaims die zullen volgen? Is dat de gemeente of de projectontwikkelaar?

- In het raadsvoorstel (ten behoeve van de geplande vergadering van 14 april a.s.) wordt onder het kopje "1. Aanleiding en probleemstelling" het volgende gesteld : "*Omdat de gemeente het woninbouwplan zelf in eigendom en in ontwikkeling heeft hoeft geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst te worden opgesteld*". In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan (blz. 60) wordt evenwel gesteld: "*De gemeente Neerijnen heeft ten aanzien van de ontwikkeling van zowel de Ruimte voor Ruimte-woningen als de reguliere woningen met de ontwikkelende partijen een anterieure overeenkomst gesloten.*" Begrijpt u het nog, leden van de commissie? Is er nu wel of geen anterieure overeenkomst afgesloten? De omwonenden menen dat het in het belang van de publieke zaak is dat er volstrekte duidelijkheid komt over wie de rekening moet betalen als het plan mislukt. Het contract met de projektontwikkelaar moet daarom boven tafel komen.

- Dat waren mijn drie punten. Maar laten wij eerst beginnen met behoorlijk overleg! De andere punten komen daarna wel vanzelf aan bod.

Varik, 7-4-2011