

## Overleg over plannen afronding Nieuw Vossepark

2 februari 2017

*Aanwezig: Wethouder Henk Deinum, Peter Jager (gemeente), Piet Baker (omwonende), Egbert Algra (omwonende), Dirk Oosterhaven (omwonende), Evert Wind (omwonende), Richard Reitsma (omwonende) (verslag).*

De omwonenden uiten nogmaals de zorgen die ze hebben over de nieuwbouw plannen voor het laatste deelgebied van Nieuw Vossepark. Samenvattend wordt gesteld dat de direct omwonenden de plannen afkeuren en dat verkeerde verwachtingen zijn gewekt door Lont (partner in Nieuw Vossepark BV), de makelaar en ook de gemeente. Hier horen ook de bewoners van de oudere woningen aan de Vondelstraat bij. Er is veel begrip van wethouder Deinum voor de omwonenden. Wethouder Deinum denkt daarnaast constructief mee over de (juridische) mogelijkheden van de omwonenden, maar hij moet daarbij ook rekening houden met de juridische mogelijkheden van de ontwikkelaar. Toelichtend op de verstuurde brief van 25 januari aan wethouder Deinum worden de volgende punten aanvullend en/ of expliciet aangehaald.

- De gemeente heeft in de afgegeven omgevingsvergunning voor de bouw van 8 woningen in Nieuw Vossepark van 4 november de verwachting gewekt dat er alleen grondgebonden woningen zouden komen aan de Tesselschadestraat. De passage waar op bedoeld wordt staat opgenomen in de onderbouwing en in de eerder genoemde brief. Volgens de onderbouwing was dit het belangrijkste argument om de omgevingsvergunning toe te kennen omdat de benodigde verkeersruimte niet meer nodig was omdat grondgebonden woningen gerealiseerd zouden worden. De gemeente heeft dit niet vertaald in daadwerkelijke restricties voor het bouwvolume en woningaantallen direct aan de Tesselschadestraat. Het belangrijkste argument om de vergunning toe te kennen is hiermee nooit planologisch geborgd. Hier hadden direct omwonenden wel op gerekend en ook verwacht van de gemeente. De reden waarom dit nooit planologisch geborgd is wordt niet duidelijk. De bewoners vinden dit een fout van de gemeente omdat op basis van deze informatie destijds woningen zijn aangekocht en vragen wethouder Deinum om dit planologisch alsnog te herstellen. Wethouder Deinum kan zich voorstellen dat hierdoor de omwonenden de indruk hadden dat aan de Tesselschadestraat grondgebonden woningen gerealiseerd zouden worden. Daar was de gemeente ook van overtuigd. Er was immers al een vergunning voor de bouw van deze grondgebonden vergunningen verleend en de woningen waren in de verkoop, maar hij ziet juridisch weinig mogelijkheden. Het bestemmingsplan laat immers bebouwing toe van 16 meter hoog. Er was geen aanleiding danwel directe noodzaak om de bebouwingsmogelijkheden aan de Tesselschadestraat in het bestemmingsplan te beperken. Dit zou kunnen leiden tot een schadeclaim van de ontwikkelaars. Bij de vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft de gemeenteraad nadrukkelijk gevraagd om aan de Tesselschadestraat een 'stedelijke wand' te realiseren. Voorts is de gemeente van mening dat met de afwijking van het bestemmingsplan er geen verwachtingen gewekt zijn richting de omwonenden. De gemeente heeft hierover niet met deze bewoners gecommuniceerd en de gemeente heeft hierover geen toezeggingen gedaan. Omwonenden vinden dat hier een verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente. Omwonenden zijn van mening dat de eisen uit het bestemmingsplan er anders hadden moeten uit zien gezien de tekst uit de eerder genoemde omgevingsvergunning. De gemeente en de bewoners worden het op dit punt niet eens.
- Het getoonde plan van Nieuw Vossepark BV is strijdig met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor 36 woningen. De ontwikkelaars willen 48 wooneenheden plaatsen. Los van het feit dat omwonenden überhaupt geen

appartementen hadden verwacht en ook niet willen zijn zij zeer verbaasd dat de gemeente meewerkt aan een initiatief van nog eens 12 wooneenheden meer. Volgens de omwonenden zou een dergelijke aanvraag relatief simpel afgewezen kunnen worden omdat het strijdig is met het bestemmingsplan. De gemeente weerspreekt dit. De omwonenden begrijpen niet waarom de mogelijkheden voor de gemeente hierin beperkt zijn. Volgens de heer Jager kan het aantal van 48 gerealiseerd worden middels een reguliere *buitenplanse* afwijking op het bestemmingsplan. De omwonenden begrijpen dan ook niet dat er begrip wordt getoond maar toch wordt mee gewerkt aan een vergunning die de aantallen in het bestemmingsplan overtreft. Toegezegd wordt dat ook hierin wordt gekeken naar de juridische mogelijkheden. Dit laat onverlet dat de omwonenden tegen de huidige plannen zijn.

Wethouder Deinum begrijpt de zorgen van de omwonenden maar geeft aan op het eerste gezicht weinig juridische mogelijkheden te zien om de bouw van appartementen tegen te houden zonder daarbij een claim te krijgen van de ontwikkelaar. Immers in het bestemmingsplan is een langgerekt bouwblok van 16 meter hoog (5 bouwlagen) toegestaan. De ontwikkelaar heeft gekozen om twee bouwblokken te realiseren van 4 en 5 bouwlagen hoog. Tussen beide bouwblokken bevindt zich een onbebouwde zone van ca. 15/20 meter breed ten behoeve van parkeren. De enige reden dat het aantal woningen is gemaximeerd in het bestemmingsplan heeft te maken met de parkeernorm. Dit is bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet benoemd. Door op een andere manier het parkeren op te lossen (o.a. tussen de bouwblokken en aan de Tesselschadestraat) wordt alsnog voldaan aan de parkeernorm. Het ontwerp voldoet derhalve aan de bebouwingsvoorschriften en de gemeentelijke parkeernorm. De gemeente ziet geen ruimtelijke argumenten om goedkeuring aan het plan te onthouden. De omwonenden hebben hier geen begrip voor omdat andere verwachtingen zijn gewekt en zijn van mening dat zij hierdoor nu het slachtoffer zijn.

Zoals ook aangegeven in de eerder aangehaalde brief staan omwonenden open om in gesprek te gaan met de gemeente en ontwikkelaar om samen te komen tot een geschikte invulling van het laatste deelgebied dat recht doet aan gemaakte verwachtingen.

### **Vervolgacties**

Wethouder Deinum geeft aan verder te zoeken naar juridisch planologische mogelijkheden om tegemoet te komen aan bezwaren van de buurt die het gevolg zijn van de verwachtingen die omwonenden hadden tijdens het moment van aankoop. Daarnaast gaat wethouder Deinum het gesprek aan met de ontwikkelaar om te verzoeken om samen om tafel te gaan. Hij adviseert ook aan de omwonenden zelf contact te zoeken met Lont en Van Wijnen om de plannen te bespreken. Mede afhankelijk van het juridisch onderzoek van de gemeente zelf adviseert wethouder Deinum om een planologisch jurist in de arm te nemen om de omwonenden te ondersteunen in rechte. Zowel de gemeente als de omwonenden zoeken contact met elkaar op het moment er zich nieuwe ontwikkelingen/ inzichten voor doen.