

De Groeve, 5 juli 2012,

Geachte college- en raadsleden,

Hierbij willen we u graag op de hoogte brengen van de recente ontwikkelingen rondom het project Zuidoevers.

Zoals u bekend is eind maart 2012 de kavelverkoop (nadat deze 2,5 jaar geleden stopgezet was) opnieuw van start gegaan. Sterk verlaagde (minus 40%) verkoopprijzen moesten de verkoop een extra impuls geven.

Toendertijd hebben we u al geïnformeerd over onze twijfels betreffende de gekozen verkoopstrategie: De verkoop werd immers gestart voordat een aantal voor een succesvolle verkoop vereiste randvoorwaarden gerealiseerd waren.

Ik noem hier:

- De beeldkwaliteit van het entreegebied.
- De beeldkwaliteit van de resterende openbare ruimte (bv. de griendstroken).
- De sloop van de opstallen en toekomstige bestemming van het Broekveldt-terrein.
- De verkoopprijzen van de reststroken en de bestemming hiervan bij niet-verkoop.
- Een visie op de verkoop van de resterende 15 kavels.

Ons werd echter verzekerd dat een en ander op korte termijn en met de hoogste prioriteit opgepakt zou worden. Die toezegging heeft tot op heden echter op geen van bovenstaande punten tot tastbare resultaten danwel harde afspraken geleid.

- Het door de gemeente (op 25/4 en 24/6) geïnitieerde overleg tussen bewoners, woonbootbewoners en omwonenden heeft begin vorige week geresulteerd in 2 door alle betrokkenen gesteunde inrichtingsopties.

Eind vorige week is echter ook boven water gekomen dat de gemeente (zonder enige vorm van overleg met de betrokken partijen) alsnog op zoek is gegaan naar een alternatieve locatie voor de woonboten. Hiermee is, *juist omdat het afschermen van de woonboten van de woningen op Zuidoevers een majeure rol speelde bij het ontwerp van de entree*, de voortgang van dit traject volledig gefrustreerd.

Het is dus maar de vraag op welke termijn de inrichting van het entreegebied gerealiseerd kan worden.

- Daarnaast is er (op 11/4 en 9/5) overleg tussen gemeente en bewoners van Zuidoevers geweest. Waar de bewoners een fors aantal gebreken en tekortkomingen meenden te kunnen constateren stelde de gemeente echter op bijna alle punten dat daarvan ofwel geen sprake was ofwel dat de verantwoordelijkheid daarvoor bij een andere bij de realisatie betrokken partij lag.

De beeldkwaliteit van Zuidoevers wordt nu echter al jarenlang gekenmerkt door oude en kromme lantaarnpalen, dode bomen, uitgedroogde griendstroken, moeraskavels en volledig overwoekerde vijvers.

Dit is niet de beeldkwaliteit waar wij als kopers aanspraak op menen te kunnen maken. Het is ook zeker niet de beeldkwaliteit waarmee potentiële kopers over de streep getrokken worden.

- Verder hebben alle bewoners op verzoek van wethouder De Graaf (hiertoe aangespoord door de Raad) op individuele basis (maar wel volgens dezelfde methodiek en met inachtneming van de reguliere dalingen in de grondprijzen) een verzoek tot compensatie aan hem voorgelegd.

Afgelopen dinsdag zou het College hierover een gefundeerd standpunt ingenomen moeten hebben. De wethouder heeft ons al eerder medegedeeld dat het College aangegeven heeft open te staan voor een onderbouwde schadevergoeding.

Wij verwachten dan ook dat het besluit hiertoe over te gaan op korte termijn genomen gaat worden.

De belangrijkste reden voor dit schrijven komt echter voort uit het volgende:

Nadat op 13 juni het kavel aan de Baak 2 verkocht werd, is 2 weken later, op 27 juni, de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op dit perceel gepubliceerd.

Wij plaatsen grote vraagtekens bij de beoordeling van deze vergunning.

Op 28 maart lezen we in een schrijven van het College aan de Raad (kenmerk 12/6045) dat er geen concessies aan de beeldkwaliteit van de woningbouw binnen Zuidoevers zouden worden gedaan. Letterlijk staat er: "Het beeldkwaliteitsplan is teruggebracht naar de essentie. Inhoudelijk is er afgezien van het mogelijk maken van rieten kappen niets aangepast." De bestaande woningen zouden daarbij als referentie dienen.

De nu afgegeven omgevingsvergunning getuigt echter van een verregaande versoepeling van de beeldkwaliteitseisen:

- Tot dusverre was een dakoverstek van (rondom) minimaal 1 meter, een vereiste. De nieuw te bouwen woning heeft echter geen overstek. (zie BKP blz. 15, 18)

- Ook was het zadeldak de vereiste dakvorm. Deze woning heeft echter geen zadeldak maar een schilddak. (zie BKP blz. 15, 18)

- Verder is het opvallend dat deze conventionele woning, niet voorzien is van b.v. zonne-energie-, warmte-terugwin-, of warmtepompinstallatie. Daar waar in de huidige 3 woningen dure warmtepompinstallaties geïnstalleerd moesten worden om de strenge energie-prestatienorm te halen is dat bij deze woning kennelijk niet langer noodzakelijk. (Ter informatie: In ons geval bedragen de meerkosten voor het dakoverstek en de warmtepompinstallatie samen zo'n €40.000.-)

Niet alleen wordt er nu dus een vergunning afgegeven voor een geheel afwijkende woning, ook wordt het nu mogelijk om fors goedkoper te bouwen.

Onze toekomstige burens krijgen niet alleen hun kavel (als gevolg van de afprijzing) voor € 90.000.- minder in hun bezit maar kunnen ook nog eens (als gevolg van de versoepeling van de toetsingseisen) tienduizenden euro's op de bouw zelf besparen.

Dat lijkt noch redelijk noch billijk.

Als nu echter ook nog mocht blijken dat het college de toetsingseisen autonoom heeft versoepeld, daarbij voorbijgaand aan de toezeggingen zoals die eenduidig aan de Raad en bewoners zijn gedaan, dan worden er bestuurlijke en fatsoensgrenzen overschreden. Het college gaat in dat geval namelijk niet slechts voorbij aan de belangen van de huidige bewoners maar ook aan die van de nieuwe koper.

Door met de toetsingseisen te marchanderen heeft het college, zo lijkt het althans, bewust het risico genomen dat er gegronde bezwaren tegen de afgifte van de betreffende omgevingsvergunning zouden worden ingediend. Dat risico en de (financiële) gevolgen ervan wordt echter afgewenteld op de volsterkt te goeder trouw zijnde nieuwe koper.

Voor alle duidelijkheid: We hebben nog tot 7 augustus de tijd om bezwaar aan te tekenen. Mochten we uiterlijk 31 juli tijd geen bevredigende reactie ontvangen hebben dan zullen we hier zeker toe overgaan. Mocht de nieuwe koper overigens besluiten om voor eigen risico de bouw te starten dan zullen we de voorzieningenrechter op datzelfde moment verzoeken een bouwstop op te leggen.

Om hen tijdig van ons standpunt op de hoogte te brengen hebben de nieuwe kopers een kopie van dit schrijven ontvangen.

Wij vertrouwen erop dat u een en ander op korte termijn zowel binnen het college als in de raad ter tafel zult willen brengen.

We horen dan ook graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Hans Raat.
Loes Lennarts.