

Vragen Art. 47 RvO		 Gemeente Landsmeer
Naam vragensteller(s):	Debby Mulder-Damme DorpsBelang	
Onderwerp:	vragen en dossier Dorpsstraat 12-14 (inclusief chronologische tijdlijn)	
Beantwoording:	Schriftelijk beantwoorden en ivm spoed alleen vraag 5a en 13 mondeling	
Datum indiening bij griffie:	06-01-2024 (oude vragen 09-07-2023)	
Nummer aanvraag:	Invullen door griffie	
Datum verzonden naar college: (beantwoording binnen 30 dagen)	Invullen door griffie	
Vragen		
Voorgeschiedenis: De fractie van DopsBelang dient vragen in over het genomen raadsbesluit (en de bijbehorende anterieure overeenkomst) Dorpsstraat 12-14. En de nieuwe ontwikkelingen, gelezen in het Komas/Nieuwsblad Landsmeer. Het ingediende bestemmingsplan is door de gemeenteraad unaniem aangenomen. Bovendien is het plan door omwonende breed gedragen. Win win situatie raad en projectontwikkelaar. Villa's op het achter-terrein aan het meer de Breek, om mede de renovatie van de Tweekapper te kunnen financieren. Want deze tweekapper heeft volgens de aanvrager en het stedenbouwkundigbureau <u>een karakteristieke waarde</u>. Het genomen raadbesluit van 2014 wordt nu door het college overruled. En dat kan niet. De fractie van DorpsBelang gaat ervan uit dat het huidige college toeziet op de uitvoering van het door de gemeenteraad genomen raadsbesluiten aangezien zo'n besluit door het hoogste orgaan leidend is. Anders zit de raad er voor Piet Snot. Verder heeft de fractie van DopsBelang begrepen dat een opgelegde boete van €100.000,- nog steeds niet is geëind. Terwijl het wel direct opeisbaar is. Wij willen dat dit alsnog opgeëist wordt. Het afwijken van het raadsbesluit heeft volgens ons te maken met het economische belang van de projectontwikkelaar. Vergelijkbaar bij het Resort! De gemeenteraad toetst plannen niet op het banksaldo van de ontwikkelaar. Daar gaat de gemeente niet over. De gemeente maakt beslissingen op grond van ruimtelijke kwaliteit, behoud van karakteristiek erfgoed (welstand heeft geadviseerd om het Lint voor verrommeling te beschermen en is voor behoud tweekapper vanwege de karakteristieke waarde. Het college heeft het voornemen om tot sloop over te gaan en op de plek van de karakteristieke tweekapper, nieuwe gezinswoningen te bouwen met een nokhoogte en bouwvlak die deze bestemming overschrijdt. In de woonvisie staat al vanaf 2014 dat er behoefte is aan betaalbare seniorenwoningen en dan met name in het dorpscentrum. Deze aanvraag gaat in tegen onze eigen woonvisie en de eerder gesloten anterieure overeenkomst en raadsbesluit.		

Argumenten die de gemeente eerder kenbaar heeft gemaakt:

1) De ontwikkelaar zou de twee woningen niet verkocht krijgen.

Onzin, want de bewoners op voormalig Graanhandel Roele terrein hebben al lange tijd geleden een marktconforme prijs geboden .

2) Er zou spraken zijn van een bouwkundige noodzaak omdat de tweekapper niet hersteld zou kunnen worden.

Onzin, er zijn in Landsmeer voorbeelden genoeg te vinden waarbij het mogelijk was om karakteristieke panden te restaureren waarbij de bouwkundige staat er slechter aan toe was. Het college heeft daar geen enkel bewijs van. Deze projectontwikkelaar heeft het bewust 10 jaar laten verkrotten. De gemeente is niet verantwoordelijk voor een winstgevend project, noch verantwoordelijk voor de gevolgen van het verwaarlozen van het pand.

Een andere manier van invullen (groter/hoger) als er bestemd is, kan leiden tot nog meer uitstel van bouwen, ook dat is niet gewenst.

Het gaat fractie van Dorpsbelang om de kernwaarde die is gesteld: Dorpskarakter versterken en afspraken nakomen, zie toekomstvisie Landsmeer, woonvisie: kleinere betaalbare woningen voor senioren in de dorpskern en betaalbare woningen voor jongeren, daar valt een dure tweekapper niet onder. Het bovenstaande heeft tot de onderstaande vragen geleid:

Nieuwe vragen zijn:

- 1) Wat is de reden (motief) dat er geen boete is opgelegd, terwijl de anterieure overeenkomst wel dit stelt? (Het is bedoelt om het werk naar behoren af te ronden, stok achter de deur) waarom niet €100.000 innen?
- 2) Met welke motieven (grondslag) heeft het college de overeenkomst gewijzigd? **U geeft als antwoord, dat een andere partij er verder mee wilde en dat gesprekken hebben geleid tot wijzigingen!** Onze vraag is waarom een wethouder (of college) afwijkt van een raadsbesluit? De raad is het hoogste orgaan, die besluit iets, dan is het toch heel vreemd als een wethouder (en college) het initiatief neemt om dit zonder nieuw raadsbesluit te wijzigen, wat vindt u daar nu zelf van? Zitten we als raad hier voor spek en bonen? En de inspraakprocedure van belanghebbende klopt dan toch ook niet meer, graag een duidelijke reactie op een duidelijke vraag?

Antwoord college: Hierna is in 2017 een nieuwe partij toegetreden die de overeenkomst wilde overnemen. Op basis van gesprekken met deze partij is de overeenkomst op een aantal punten gewijzigd

- 3) Wij willen graag de gespreksverslagen ontvangen, wil u die toesturen? Waaruit blijkt wat de noodzaak was om af te wijken en dus geleid heeft tot deze wijziging? De nieuwe partij wilde het overnemen!
- 3a) Is de gemeente verantwoordelijk voor winst en verlies projectontwikkelaar?
- 3b) Bent u het met ons eens dat de gemeente alleen afwijkt als er grote belangen voor de gemeente spelen (zoals bv ernstig tekort aan seniorenwoningen en jongerewoningen of een weg die noodzakelijk is, het algemeen belang moet hierin een rol spelen, bent u het daar mee eens? Anders graag andere voorbeelden noemen die het algemeen belang dienen. Moedwillige verkrotting is echter geen reden. Dat hoor je in de APV te regelen (ivm o.a. brandgevaar.)
- 3c) Het lijkt erop dat vanwege het economisch belang van de projectontwikkelaar de gemeente heeft meegewerkt met de wijziging. Klopt dit? En is de gemeente verantwoordelijk voor de portemonnee van de ontwikkelaar?

3d) Welke bewijzen horen daarbij en zijn overlegd en graag ontvangen wij deze bewijsstukken. Zowel een rapport van derde waarbij de bouwkundige staat in 2013 van de tweekapper opgenomen is en van de financiële nood van de 2^e projectontwikkelaar (Jaarcijfers BV) waardoor hij economische door de gemeente geholpen moet worden!

4) Naar aanleiding van antwoord 8 (zie hieronder) zegt het college dat het raadsbesluit er niet meer toe doet. En de raadsbrief voldoende is om kennis te nemen dat er een wijzigingsovereenkomst is gesloten. Onze vraag is of een *raadsbesluit* met een wijzigingsovereenkomst van een wethouder overruled kan worden? Graag de wetsregels erbij vermelden.

5) Blijft dit in stand bij de rechter?

5a) Hoe zit het met de inspraak van omwonende en de participatie bij een gewijzigd bouwplan? Kunnen omwonende in bezwaar? En zo ja wanneer?

5b) Naar aanleiding van het antwoord op vraag 9 zegt u dat de raad er niet meer toe doet evenals de belanghebbende. Er ligt een motie dat gevoelige bouwzaken in de raad besproken worden. Gaat u dit plan nog voorleggen aan de raad? De nokhoogte wordt hoger dan nu het geval is en ook het bouwvlak wijzigt. Kan dit met terugwerkende kracht, zonder inspraak? Graag ontvangt DorpsBelang met spoed de tekeningen.

6) DorpsBelang heeft begrepen dat er lange tijd onenigheid was tussen wethouder en nieuwe eigenaar. Dit heeft de nieuwe eigenaar met de achterburen besproken. Daarna gooide de projectontwikkelaar de kop in de wind en heeft de inwoners en achterburen 8 jaar in de rotzooi laten zitten. Wanneer heeft de opvolger (eigenaar dorpsstraat 12-14) het gekocht/overgenomen? En wanneer zijn de eerste gesprekken gevoerd? Want volgens omwonende klopt het niet dat het faillissement er mee te maken heeft en gebruikt het college dit excuus, klopt dit? Graag ontvangen wij de gespreksverslagen en chronologisch verslaglegging.

7) naar aanleiding van antwoord 11 college dat er geen beloftes zijn gedaan.

- Er is toch een belofte gedaan dat de boete niet wordt opgelegd? Dat moeten wij onderzoeken als raadslid omdat het niet innen een vreemde zaak kan zijn.

- Er is toch ook een belofte gedaan om mee te werken aan een nieuw plan en af te wijken van het raadsbesluit?

--

8) Klopt het dat de toezeggingen tussen 2013 -2021 van een wethouder zonder dat er een raadsbesluit aan ten grondslag ligt, uiteindelijk geen juridisch zekerheid biedt?

-Zo nee, is dit dan in de wet gewijzigd? Voorheen waren beloftes van wethouders niet voldoende omdat de raad het hoogste orgaan is. Denk daarbij aan de belofte van de wethouder mbt windturbines in Amsterdam. Het betreft hier nieuwbouw met overschrijding van nokhoogte en perceeloverschrijding!

8a) Hoe is tussen 2013 en eind 2023 bovenstaand dan bestuurskundig en juridisch geregeld, als men zonder raad en inspraak omwonende verrast wordt met een afwijkende bouwvergunning en het niet innen van de boete? Wij begrijpen dat er mandaten zijn maar is er ook een mandaat die zegt dat het college een raadsbesluit, die genomen is op basis van een stedenbouwkundigplan, gewoon mag overrulen? En dat het college geen anterieure overeenkomst hoeft na te komen? Door niet innen boete? Dat zou interessant kunnen zijn voor de anterieure overeenkomst Resort, kun je die dan ook te niet doen?

9) Een groot punt is dat er in het stedenbouwkundig rapport van de aanvrager is opgenomen dat, de woningen blijven staan vanwege de karakteristieke waarde. Dat was een belofte (een deal) van de ontwikkelaar die de andere ontwikkelaar overkocht! Wij willen dat u die nakomt/handhaaft!

D66 en vooral wethouder van Baarsen hechte grote waarde aan monumenten, karakteristieke panden en zat zelfs lange tijd in de monumentencommissie. Panden die niet beschermd waren werden door middel van regels bestemmingsplan toch beschermd of in dit geval door het opleggen van een boete. Denk aan melkhuysje en verplichte restauratie huize juffrouw Vet. Wij begrijpen daarom niet waarom de wethouder nu meewerkt terwijl het hier om karakteristieke waarde gaat en dat ook door de welstand beaamt is. Is of was er een nog een ander belang wat wij als raad niet weten?

10) Naar aanleiding van antwoord 13 (zie onderstaand woonvisie)

Als we onderstaand lezen dat zegt de woonvisie waar de behoefte ligt. De dringende vraag roept zich op waarom het college dan gaat afwijken?

Waarom verleent u medewerking voor dure tweekappers? En niet voor starters (te duur), er geen senioren in willen (te groot) en voor jongeren te duur en ook voor zorgbehoevende is het niet aannemelijk. De logica van medewerking ontbreekt, vooral ook omdat het college de €100.000 niet gaat innen. Vind het college dat de wijziging aansluit op de woonvisie?

Als we bedenken dat het nu juist 2 kleine woningen zijn, in het dorpscentrum, wat voor senioren wel interessant is en we weten dat er een paar jaar geleden een jong stel als starters zich hebben gemeld, blijft dit een vreemd move dat door raadsleden tot de bodem uitgezocht moet worden?

https://www.landsmeer.nl/wonen_werken_en_leven/woonvisie_2016-2024/

Woonvisie 2016-2024

"We mogen ons gelukkig prijzen met deze uitgangsbasis: een zeer aantrekkelijke woongemeente. Tegelijkertijd geeft dat ook een uitdaging. De feiten kennende, de wensen wetende, de verwachtingen overziend, biedt de woonvisie een mooi kader met uitgangspunten dat kan leiden tot behoud van de kwaliteit en wellicht op een aantal punten nog tot verbreding kan leiden" aldus Nico van Baarsen, wethouder volkshuisvesting.

Hoofdpunten in de woonvisie kort samengevat

Maatregelen die doorstroming bevorderen zodat bijvoorbeeld 'scheef wonen' vermindert. Stabiliseren van de sociale woning voorraad zodat het jaarlijks aanbod in het betaalbare segment op peil blijft. Tevens realisatie van aanbod voor jongeren, starters, mensen met minder financiële draagkracht, ouderen en zorgbehoevenden. En een vraaggericht woningaanbod waarin mensen zelfredzaam kunnen zijn.

11) Waarom is renovatie niet opgelegd?

12) Waarom is herbouw niet opgelegd? (zoals op het noordeinde wel is gebeurd)

13) Hoe ver staat het er nu mee? Is er inmiddels een nieuwe bouwaanvraag? Voldoet deze aan alle eisen die bij deze postzegel-bestemming is vastgelegd? Zoals bouwhoogte, bouwkavel etc? Zijn de omwonende op de hoogte gebracht? Zie Antwoord 17 van college zie onderstaande: **Ons college streeft er naar om uw raad en andere belanghebbenden in het dossier Dorpsstraat 12-14 tijdig te informeren over de ontwikkelingen; (zie ook ons onderstaand antwoord op vraag 15.**

13a) Stichting Breekbouw Mooibouw heeft aangegeven belanghebbende te zijn en heeft meerdere keren verzocht om op de hoogte te worden gehouden. Tot nu toe heeft deze stichting niets gehoord. Krijgen zij nog een bericht over het voorgenomen plan en uitleg hoe de verdere procedure gaat verlopen?

<https://landsmeer.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/01bc1cb3-a1ec-4552-824f-5e69749838ee?documentId=e860f4de-e02d-491d-bb6d-b0825790560b>

1. Waarom is de boete van €100.000 kwijtgescholden? En bent u bereid om deze kwijtschelding terug te draaien?

Antwoord gemeente: **Er is geen boete opgelegd en dus ook geen boete kwijtgescholden. De overeenkomst is gewijzigd.**

2. Wat is de reden voor het niet uitvoeren van het raadsbesluit uit 2014?

Antwoord gemeente: **De partij waar in eerste instantie de overeenkomst mee is gesloten is failliet gegaan. Hierna is in 2017 een nieuwe partij toegetreden die de overeenkomst wilde overnemen. Op basis van gesprekken met deze partij is de overeenkomst op een aantal punten gewijzigd. Op 28 november 2017 en laatstelijk op 4 mei 2021 is uw raad geïnformeerd over deze wijziging.**

3. Waarom wordt er niet langer uitvoering gegeven aan de anterieure overeenkomst die in eerste instantie is gesloten met de ontwikkelaar?

Antwoord gemeente: **Zie antwoord op vraag 2 hierboven.**

4. Klopt het dat de documentatie (inclusief de anterieure overeenkomst) rond het raadsvoorstel uit 2014 niet langer vallen onder de geheimhouding?

Antwoord gemeente: **Dat klopt. Uw raad heeft op 27 mei 2021 besloten om de geheimhouding van de anterieure overeenkomst van Dorpsstraat 12-14 d.d. 12 december 2013 op te heffen.**

5. Neemt het college in overweging om een voorbereidingsbesluit te nemen op bestemmingsplan 'Het Lint' waar Dorpsstraat 12-14, Breekproject fase 3 en Sneek onderdeel van uitmaken?

Antwoord gemeente: **Nee. Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal ons college geen voorbereidingsbesluiten meer nemen.**

6. Woningcorporatie Eigenhaard heeft onvoldoende sociale huurwoningen gebouwd en belooft dit te herstellen bij Breekproject fase 3. Gaat het college Eigenhaard aan deze afspraak houden?

Antwoord gemeente: **Inzake het project Breekoever, dat bestaat uit drie fases, zijn afspraken gemaakt over de hoeveelheid woningen die gebouwd worden. Ons college ziet erop toe dat de afspraken uit de ondertekende overeenkomsten worden nageleefd.**

7. Er is een collegebesluit genomen waarin staat dat de prijzen bij project Sneek op voorhand bekend moeten zijn voordat er een vergunning komt. Gaat het college dit collegebesluit tot

uitvoering brengen?

Antwoord gemeente : **In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over het prijspeil van een sociale koopwoning. De ontwikkelaar is verplicht om zich aan deze afspraken te houden.**

8. Er is door de gemeenteraad unaniem gekozen voor de renovatie van de tweekapper op het adres Dorpsstraat 12-14, gaat het college dit raadsbesluit handhaven?

Antwoord gemeente: **Deze vraag staat niet meer ter discussie. In 2021 is een wijzigingsovereenkomst gesloten waarin de afspraak is gemaakt dat de panden gesloopt en nieuw gebouwd mogen worden. Wij verwijzen naar de raadsinformatiebrief van 30 maart jongstleden en het collegebesluit d.d. 4 mei 2021 dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.**

9. Als u niet voor een voorbereidingsbesluit kiest (zie vraag 5), zal dit plan onder de Omgevingswet dan vallen onder de lijst van buitenplanse-afwijkingen waarover de raad geen advies zal geven? Of zal dit onder de noemer politiek gevoelig wel voor advies worden voorgelegd aan de gemeenteraad?

Antwoord gemeente: **Het plan betreft geen buitenplanse-afwijking en wordt dientengevolge ook niet voor advies aan de raad voorgelegd. Het in behandeling nemen en afdoen van de aanvraag is een collegebevoegdheid.**

10. Waarom heeft de planvorming 10 jaar geduurd met als gevolg verkrotting van de panden? En wat vindt het college van de verkrotting van de panden?

Antwoord gemeente: **De vertraging van het plan is ontstaan door het faillissement van de vorige projectontwikkelaar. In 2021 is de overeenkomst gewijzigd naar de nieuwe ontwikkelaar (zie ook onze antwoorden op vragen 2 en 3). Ons college vindt de rommelige uitstraling van het perceel niet wenselijk en heeft contact met de projectontwikkelaar om verdere verkrotting tegen te gaan en zo spoedig mogelijk uitvoering te geven aan het plan conform de gesloten overeenkomst.**

11. Zijn er vanuit het college beloftes gedaan aan de huidige projectontwikkelaar?

Antwoord gemeente: **Ons college heeft geen beloftes gedaan aan de huidige projectontwikkelaar.**

12. In de kernkwaliteiten staat dat het dorpskarakter hoog op de agenda staat. Wat verstaat het college onder een dorpskarakter? En hoe verhoudt zich dat tot de plannen op de locatie Dorpsstraat 12-14?

Antwoord gemeente: **Het bouwplan dient te voldoen aan de eisen van welstand en de door uw raad vastgestelde welstandsnota.**

13. In hoeverre sluit het idee van de projectontwikkelaar aan op de woonvisie volgen het

college? (de prioriteit hierin ligt op senioren- en jongerenwoningen)

Antwoord gemeente: **Het bouwplan van de projectontwikkelaar past binnen het formele wettelijke**

toetsingskader, namelijk het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Het Lint 2015. De woonvisie biedt geen dergelijk kader, maar er wordt afgewogen of het plan een bijdrage levert aan de ambities in de woonvisie.

14. Klopt het dat er (recent) brieven zijn verstuurd aan pandeigenaren om verval en mogelijke 'verkrotting' tegen te gaan?

Antwoord gemeente: **Ons college heeft geen brieven gestuurd naar pandeigenaren om te wijzen op mogelijke verkrotting. Wij verwijzen hier ook naar ons antwoord op vraag 10.**

15. Wanneer is de verwachting dat er een definitief besluit zal worden genomen over de Locatie Dorpsstraat 12-14? Welke rol krijgt de gemeenteraad hierbij?

Antwoord gemeente: **Er is nog geen aanvraag ingediend door de ontwikkelaar. Zodra deze is ingediend (en past binnen de wet- en regelgeving), zullen wij uw raad op de hoogte stellen, gezien de voorgeschiedenis van dit specifieke dossiers. Zoals in ons antwoord op vraag 9 staat beschreven, is het in behandeling nemen en afdoen van een dergelijke aanvraag een collegebevoegdheid; uw raad heeft formeel geen rol in dit traject.**

16. Is het college voornemens om goedkeuring voor sloop af te geven? Zo ja, op welke gronden zou deze goedkeuring worden gegeven?

Antwoord gemeente: **Ons college is voornemens om medewerking te verlenen aan het plan, onder voorbehoud dat het plan voldoet aan de wet- en regelgeving – waaronder het bestemmingsplan Het Lint 2015. Alleen op die formele gronden kan een omgevingsvergunning worden verleend.**

17. Kunnen belanghebbende er op vertrouwen dat het college hen op voorhand op de hoogte zal houden van ontwikkelingen op de locatie Dorpsstraat 12-14 voordat men over gaat tot sloop of anderszins?

Antwoord gemeente: **Ons college streeft er naar om uw raad en andere belanghebbenden in het dossier Dorpsstraat 12-14 tijdig te informeren over de ontwikkelingen; zie ook ons antwoord op vraag 15.**

Antwoord college

Datum beantwoording: dd-mm-jjjj (= datum b&w-vergadering, invullen door steller)

Herhaal de vraag (in cursief) en geef daarna het antwoord (niet cursief).

(Sla het document op als: <B1 antwoord bw + bestaande documentnaam>)