

## Tekst bij diapresentatie Eilandkoppen Tersluis aan Gemeenteraad

Stadhuis Groningen, woe. 18 okt 2023, 20:30-21:00

### **Dia 1) Welkom**

Dames en Heren,

Hartelijk dank voor uw komst, en voor de gelegenheid om onze vragen toe te mogen lichten bij een vergunningsaanvraag van Bureau Meerstad (BM). Mijn naam is Jules van Rooij en ik spreek hier namens zo'n veertig bewoners van de Tersluis Eilanden; en als initiatiefnemer van de werkgroep Duurzame Inrichting Eilandkoppen Tersluis (DIET).

Waar het om gaat, is dat u later deze maand een vergunningsaanvraag kunt verwachten waarmee BM de weg vrij hoopt te maken voor bebouwing van onze eilandkoppen.

### **Dia 2) Take home message**

Omdat de eilandkoppen in het BestemmingsPlan (BP) een openbaar groen functie hebben, en dus geen bouwbestemming, wordt er een uitgebreide WABO-procedure gevolgd. Dat betekent dat uw Raad een Verklaring Van Geen Bedenkingen af moet geven, tenzij het om een relatief kleine afwijking van het BP gaat. Dan geldt de zgn. kruimelregeling, en wordt de aanvraag stilzwijgend goedgekeurd... Tenzij een Raadslid gaat 'piepen' en vraagt om agendering voor een commissievergadering.

Wat we u vanavond hopen over te brengen is:

- Dat het niet gaat om een kruimelgeval, maar om een ingrijpende afwijking van het BP; alle 70 gezinnen op de drie eilanden zullen daardoor minstens een jaar weer de overlast krijgen van zwaar bouwverkeer, iets waar je rekening mee houdt in een wijk in aanbouw, maar niet 2-3 jaar na oplevering van de laatste woning in de straat.
- Dat er alle reden is om vraagtekens te plaatsten bij de informatievoorziening aan uw Raad; is die wel voldoende om goed toezicht te houden op BM, een verbonden partij met ingewikkelde BV/CV constructie en vergaande bevoegdheden?
- Dat u, voordat u een VVGB afgeeft, antwoord krijgt op een paar vragen waarop wij in de afgelopen jaren geen antwoord hebben kunnen krijgen; niet van BM noch van de Gemeente; met name op deze twee:
  - Voor welk algemeen belang moet dat van ons wijken?
  - Is het niet doorgaan van de drijvende woningen een onvoorziene tegenvaller, of is er sprake van voorbedachte rade?
- Dat wij geen NIMBYs zijn maar betrokken burgers die actief willen participeren.
- En tot slot, dat de telkens wijzigende plannen van BM afgelopen jaren al tot grote verdeeldheid binnen de wijk dreigden te leiden. Onze werkgroep DIET is mede daarom opgericht, om verdere tweedracht te voorkomen door samen met natuur organisaties breder gesteunde en groenere alternatieven uit te werken.

### **Dia 3) Concreet**

Met de volgende paar dia's hoop ik u een beter beeld te geven van waar we het nu eigenlijk over hebben.

### **Dia 4) Van 9 woonarken**

Hier ziet u hoe ons de kavels in 2016 verkocht zijn. Links de kadasterkaart bij de koopovereenkomst, en rechts de visualisatie uit het Beeldkwaliteitplan. Let vooral op de positie van

de woonarken: loodrecht op de eilandkop en zo ver uit elkaar dat je er nog ruim tussendoor kunt kijken.

#### ***Dia 5) Naar 4 waterrand villa's***

En hier een paar beelden uit de brochure van makelaarskantoor Boekholt, gebruikt om de markt vraag naar de nu geplande waterrandvilla's te onderzoeken. De 9 drijvende woningen zijn nu vervangen door 4 kolossale paalwoningen met een diameter van 22m, waarvan een derde op land. Samen met de privé oprijlaan zouden ze het openbaar groen op elke kop ongeveer halveren en in tweeën delen.

#### ***Dia 6) Uitzicht op woonarken***

Omdat BM geen visualisatie wilde laten maken van hoe het er vanuit de aangrenzende woningen uit zou komen te zien, heb ik dat zelf laten doen door een kennis die handig is met grafische software. Hier ziet u ons uitzicht op het Zuiden vanuit onze woonkamer, met op de eilandkop twee drijvende woningen van 6x20m en met een derde woonlaag, als beschreven in het BP.

#### ***Dia 7) Uitzicht op waterrandvilla***

En zo zou het er ongeveer uit komen te zien met een paalwoning op de kop van ons eiland. Omdat die 10m dicht bij ons kavel komt dan de woonarken, lijkt ie veel hoger. Maar veel belangrijker dan het uitzicht, is dat onze privacy geheel verdwijnt. Hadden we dit geweten, dan hadden we onze woning heel anders op ons kavel geplaatst. Hetzelfde geldt voor de meeste andere aangrenzende woningen op de vier koppen.

#### ***Dia 8) Openbaar groen in BP***

En hier ziet u links een plattegrond uit het BeeldKwaliteitPlan, waarop te zien is dat de eilandkoppen een openbaar groen bestemming hebben. Er zouden 6 jaar geleden al 3-4 bomen op elke kop geplant kunnen zijn, maar anders dan alle andere bomen in onze wijk, zijn die op onze koppen er nooit gekomen.

#### ***Dia 9) Vijf te beantwoorden vragen***

Tot slot nog een keer onze meest dringende vragen op een rijtje. Die hebben we meermaals aan BM en de Gemeente voorgelegd, maar we hebben er nooit een bevredigend antwoord op gekregen. Een 2<sup>e</sup> WOO verzoek heeft kort geleden aan het licht gebracht dat uw Raad tot nu toe geen schriftelijke informatie heeft ontvangen waarin het antwoord gevonden zou kunnen worden op deze vragen.

Daarom hopen wij van harte dat uw Raad niet zondermeer uitgaat van goed vertrouwen, en dat u deze vergunningsaanvraag dus niet stilzwijgend goed zult keuren.

De Directeur van BM heeft in een overleg letterlijk gezegd: "ik heb carte blanche, wij kunnen doen wat we willen, binnen de grenzen van het BP". Die grenzen worden volgens ons nu ruimschoots overschreden!

#### ***Dia 10) Vragen / Discussie Raadsleden***

Dank u wel voor uw aandacht. U heeft vast nog vragen, die mijn buurtgenoten en ik met alle plezier beantwoorden.

## Tekst bij extra dia's ad vragen

### **Dia 11) Definitie NIMBY**

Je kunt mensen niet beschuldigen van NIMBY mentaliteit, als niet duidelijk is voor welk groter algemeen belang hun eigenbelang moet wijken. Veel wijkbewoners hebben een groen hart en willen graag actief meedenken over het verder verduurzamen van de eigen buurt. Er zijn al ideeën voor de eilandkoppen geopperd, zoals een *tiny forest*, voedselbos, zelfoogsttuin, buurtbatterij, en vogelkijkhut. En er is al contact gelegd met organisaties als IVN, Natuur en Milieufederatie Groningen en Groninger Landschap. Serieuze plannen kunnen pas uitgewerkt worden als er uitzicht is op subsidies, waarvoor instemming van de lokale autoriteit altijd een eerste voorwaarde is.

### **Dia 12) Geen financieel publiek belang**

Deze grafiek laat de verwachte eindwaarde over ca. 25 jaar zien, als voorspeld in de opeenvolgende jaarlijkse Grond Exploitatie bijstellingen van GEMM BV/CV. Het gaat om de uitkomsten van een ingewikkeld macro-economisch model, die sterk afhankelijk zijn van schommelingen in grond-, aanneem- en materiaalprijzen en van vraag en aanbod op de huizenmarkt. November 2023 wordt de eindwaarde 54 M€ naar beneden bijgesteld. Het niet doorgaan van de negen drijvende woningen op de eilandkoppen of de verkoop van de vier waterrandvilla's spelen hierin geen enkele rol en vallen ook in het niet bij de ambitie om in het plangebied ruim 6000 nieuwe woningen te realiseren (Agenda voor de Toekomst 2050).

### **Dia 13) Waarom niet op nog te ontwikkelen eilanden?**

Op deze plattegrond van De Zeilen (eilandkavels verkocht in 2022) en de Harksteder Broeklanden (nog te ontwikkelen) kun je goed zien dat er ook heel goed waterrandvilla's op de koppen van deze eilanden ingetekend hadden kunnen worden. Najaar 2020, toen BM besloot de drijvende woningen op de koppen van Tersluis niet door te laten gaan, waren de kavels van De Zeilen nog niet te koop en hadden de plannen dus nog aangepast kunnen worden zonder de verwachtingen van kopers te schenden.

### **Dia 14) Voorbedachte rade 1**

Het feit dat 1) er nog geen brug aangelegd is naar de Tersluis eilanden, en 2) dat er nog geen bomen zijn geplant op de eilandkoppen, doet sterk vermoeden dat BM er 6 jaar geleden al rekening mee hield dat de koppen nog bebouwd zouden gaan worden. Alle andere bomen in de wijk zijn al wel 6 jaar geleden geplant. Dat vormde geen enkele belemmering voor het aanmeren van de woonarken. Die worden namelijk gebouwd op een werf in Urk, vanwaar ze naar het Woldmeer gesleept worden.

### **Dia 15 Voorbedachte rade 2**

Het onderzoek door een onafhankelijk ingenieursbureau naar de technische haalbaarheid van woonarken op onze eilandkoppen is pas een jaar na het besluit van BM om ervan af te zien genomen. Het Geo-Hydro rapport wijst bovendien op een maximale breedte van 6m van de woonarken, omdat ze anders niet door de sluis kunnen. Volgens het BP mogen de drijvende woningen een voetprint van 120m<sup>2</sup> hebben. Dat betekent dat ze 20m lang zouden worden. Dat is tweemaal langer dan in de visualisaties op de kadasterkaart en in het Beeldkwaliteitplan.

### **Dia 16 Transparantie BM**

Begin 2021 hebben we onze belangrijkste vragen aan de toenmalige wethouder WRO voorgelegd, die ons verwees naar BM. Het enige antwoord dat we kregen was: "Goede Ruimtelijke Ordening". Een eerste WOB verzoek leverde geen verduidelijking op. Een BV is juridisch gezien niet WOB baar.

#### ***Dia's 17-20 Toezicht Raad op BM***

April 2022 hebben we een tweede WOB/WOO verzoek ingediend, nu gericht aan de Gemeente, om alle documenten boven tafel te krijgen waarmee BM uw Raad informeert. Dit verzoek werd in eerste instantie afgewezen omdat alles al openbaar zou zijn. Verwezen werd naar twee nota's over de omgang met verbonden partijen, uit 2015 en 2019, beide n.a.v. de conclusie dat het toezicht te kort schoot. En naar de jaarlijkse herziening grondexploitatie (GREX) en de bijsluiter bij de Jaarrekening. Een beroepscommissie oordeelde vervolgens dat de afwijzing onterecht was en verzocht het College van B&W om statuten en notulen van periodieke ambtelijke overleggen met BM openbaar te maken. Het College liet daarop weten dat die overleggen wel plaatsvinden, maar dat er geen verslagen van worden gemaakt. De statuten zijn (tegen betaling) verkregen van de KvK maar geven geen enkel inzicht in hoe het toezicht op de BV en CV concreet geregeld is. De CV heeft geen plicht tot verslaglegging.

In verschillende stukken voor Raadsvergaderingen in november wordt een aanscherping van het toezicht op de verbonden partijen aangekondigd. Kennelijk acht ook B&W dat nog onvoldoende.

#### ***Dia' 21-22 Relatie BM tot ambtelijke organisatie Gemeente***

Tijdens beide WOB/WOO verzoeken is gebleken dat de Directeur van BM nauwe banden heeft met de dienst RO/EZ, waar hij vanaf 1993 in dienst was en de laatste drie jaar voor zijn komst naar BM Directeur concernstaf was (bron: LinkedIn). Hij heeft de reactie op het eerste WOB verzoek begrijpelijkerwijs persoonlijk geredigeerd, want dit was ook gericht aan BM. Dat er geen agenda's of schriftelijke verslagen van de periodieke ambtelijke overleggen met de accountmanager en concerncontrol zijn, zal ook de bezwaarcommissie zeer verbaasd hebben.

Het lijkt niet vergezocht te veronderstellen dat de Directeur BM bij voormalig collega's gepleit heeft voor het bestempelen van de vergunningsaanvraag als 'kruimelgeval'. Zo heeft hij de nieuwe plannen namelijk ook verwoord richting bewoners. De officiële bestemmingskaarten op Ruimtelijkeplannen.nl laten voor ons BP eenzelfde gele kleurcode zien voor zowel de eilanden als de koppen die zich tot over het water uitstrekken. Maar de landkavels hebben een andere bestemming (Woongebied -1) dan de koppen (Waterwonen -1). Als je bijbehorende definities en toelichtingen in het BP opzoekt, gaat het bij Waterwonen-1 nadrukkelijk niet om een bebouwingsgebied, maar een bestemmingsvlak waarbinnen plaats is voor drijvende woningen op het water en een groene, openbare kade op land. Belangrijk daarbij is dat drijvende woningen wettelijk beschouwd worden als roerend goed, dat in het scheepsregister ingeschreven moet worden om voor kadastrale registratie of een hypotheek in aanmerking te komen. Woningen zijn een vorm van bebouwing en worden gerekend tot onroerend goed.

Waar het ons nu om gaat, is dat er geen sprake is van open plekken tussen bestaande bebouwing, maar van aangrenzend openbaar groen. Vergelijkbaar met een aangrenzend bos of meer. En beslist geen kruimel dus!