

1:



Aan: Burgemeester en Wethouders van de gemeente Medemblik

Van Stichting Dorpsraad Opperdoes: 06-51560377 [dorpsraadopperdoes@gmail.com](mailto:dorpsraadopperdoes@gmail.com)

Website: <https://www.dorpsraadopperdoes.nl/>

Per adres: Oosteinde 19, 1674 NB Opperdoes

Onderwerp: **bezwaar tegen verleende omgevingsvergunning 2022-000788 van 26 juli 2022, toelichting en onderbouwing van het eerder ingediende Pro Forma bezwaar dd 31 augustus 2022**

Opperdoes, 16 september 2022

L.S.

Wij maken bezwaar, tegen de verleende omgevingsvergunning, die tevens een wijziging in het bestaande bestemmingsplan inhoudt.

#### Geschiedenis

Het hoofdgebouw Pierhagenlaan 2 te Opperdoes, voormalig ouderenzorgcentrum "Almere" en de ouderenwoningen 't Landje 18 t/m 56 (even nummers) te Opperdoes waren van 1 eigenaar, de landelijk werkende woningstichting Habion, maar waren organisatorisch van elkaar gescheiden; de bewoners van 't Landje konden via een corridor naar het bedoeld hoofdgebouw en gebruik maken van de faciliteiten van het zorgcentrum, ook konden ze voor verzorging een beroep doen op het personeel van de "Omring", de zorgpartij die het hoofdgebouw huurde, maar de bewoners van 't Landje waren zelfstandig huurder van hun eigen woning met elk een eigen adres. Ook andere inwoners van Opperdoes konden gebruik maken van faciliteiten van het zorgcentrum en zorg inkopen bij de "Omring".

Toen de "Omring" het huurcontract van het zorgcentrum opzegde bood Habion zowel het zorgcentrum als de woningen 't Landje 18 t/m 56 te koop aan, Rafema Beheer BV wilde dit onroerend goed kopen. Een verkoop behoeft de goedkeuring van de Autoriteit Wonen. De gemeente Medemblik diende een zogenaamde zienswijze in waarin de wens werd aangegeven dat: *alle woningen in stand zouden blijven als betaalbare huurwoningen met de mogelijkheid van huurtoeslag.* (brief verzonden 29 juli 2021 gemeente Medemblik)

#### Nieuwe eigenaar

De Nieuwe eigenaar van zowel het zorgcentrum als de woningen 't Landje 18 t/m 56 werd Rafema Beheer BV en deze nieuwe eigenaar had bij de koop aangegeven dat *alle woningen in stand zouden blijven als betaalbare huurwoningen met de mogelijkheid van huurtoeslag.* (brief verzonden 29 juli 2021 gemeente Medemblik)

Al snel na de aankoop bleek dat de woningen van 't Landje aangeboden werden als vrije sector huurwoningen met een huursom die bijna verdubbeld was ten opzicht van de huur die Habion vroeg en in ieder geval was de hoogte van de huur zodanig dat er geen sprake meer was van sociale huur en de mogelijkheid van huurtoeslag, zoals was beloofd.

## 2:

Rafema Beheer BV deed bij de gemeente Medemblik een aanvraag omgevingsvergunning voor a: bouw en b: afwijking van het bestemmingsplan voor de combinatie zorgcentrum en de woningen van 't Landje. Deze vergunning werd door het college van B en W Medemblik verleend. Toegepast was de zo geheten "kruimelgevallenregeling".

### Kruimelgevallenregeling

De kruimelgevallenregeling is in het leven geroepen om bouwaanvragen snel en soepel te kunnen afhandelen en zo de aanvrager ter wille te zijn in eenvoudige zaken. Er is voorgeschreven in welke gevallen gebruik gemaakt **kan** worden van deze regeling. Er is niet voorgeschreven in welke gevallen er gebruik gemaakt **moet** worden van deze regeling.

Er moet dus een afweging gemaakt worden. In het onderhavige besluit missen wij de motieven om te komen tot de keuze voor de kruimelgevallenregeling.

### In onze ogen onterechte toepassing van de kruimelgevallenregeling.

In het totaal gaat de omgevingsvergunning over 65 woningen. Als er in Opperdoes ongeveer 800 adressen zijn, gaat het in onze ogen niet om een "kruimeltje", daarbij komt dat het consequenties heeft voor 20 van de 38 voor speciaal voor ouderen geschikte huurwoningen. Dit heeft grote sociale gevolgen.

In het besluit van de gemeente zijn de belangen van anderen dan de aanvrager niet meegenomen. Voor belanghebbenden is het mogelijk om een bezwaar in te dienen.

### Is de Stichting Dorpsraad Opperdoes belanghebbende?

Statutair is bepaald dat de Stichting Dorpsraad Opperdoes opkomt voor de belangen van de dorpsgemeenschap Opperdoes. Omdat de Dorpsraad Opperdoes vindt dat de belangen van de dorpsgemeenschap onvoldoende zijn meegewogen heeft de dorpsraad bezwaar tegen de verleende vergunning ingediend.

### Welke belangen zijn er in het geding?

- a: belangen van de ouderen in Opperdoes
- b: doorstroming ivm huisvesting
- c: invloed op mogelijke bouwplannen
- d: impact op de directe omgeving
- e: veiligheid
- f: huurdersbelangen huidige bewoners 't Landje 18 t/m 56
- g: belangen direct aanwonenden
- h: milieu

### Ad a:

De 20 woningen van 't Landje waren aanleunwoningen, en geschikt en bestemd om bewoond te worden door ouderen. In totaal zijn er op dit moment 38 ouderenwoningen in Opperdoes. Als van deze 38 er 20 afvallen, **blijft er minder dan 50% van de ouderenwoningen in Opperdoes over**. Uit demografische gegevens, die de gemeente Medemblik ook ten dienste staan, blijkt dat Nederland sterk vergrijsd en koploper in deze vergrijzing is Westfriesland, waar wij ook wonen.

Theoretisch blijven de woningen 't Landje 18 t/m 56 beschikbaar als ouderenwoningen, maar gezien de verhoogde huurprijzen en bijkomende voorwaarden: inkomenseis 4 maal de huurprijs en alleen tijdelijke huurcontracten mogelijk, is het voor een alleenstaande gepensioneerde praktisch onmogelijk om zo'n woning te huren. Als het echt niet meer kan zal de oudere moeten kiezen voor een ouderenwoning in een andere kern, met als gevolg dat de vertrouwde omgeving verlaten moet worden met daarbij verlies van het vertrouwde sociale netwerk. Wij zien nu al dat de woningen van

### 3:

't Landje worden uitgegeven aan expats, over het algemeen geen blijvers in Nederland, maar wel hebben ze een royaal inkomen.

#### Ad b:

Als de oudere noodgedwongen kiest om zo lang mogelijk in het eigen, maar te grote huis te blijven wonen, blokkeert dit doorstroming voor een jong gezin.

#### Ad c:

In het zorgcentrum worden 45 woningen gecreëerd. Wij vragen ons af of dit van invloed kan zijn op te verlenen vergunningen voor eventuele uitbreidingsplannen.

#### Ad d:

Wij vrezen een zeer grote toename van geparkeerde auto's in de directe omgeving van de Burgemeester Pierhagenlaan. In de in het plan opgenomen situatietekening van het gehele project zijn **47 parkeervakken** op het eigen terrein van Rafema Beheer BV ingetekend. Volgens onze eigen berekening aan de hand van de parkeernormen van de gemeente Medemblik zouden dit er 126 moeten zijn. Wij kunnen aan de hand van deze tekening niet bepalen of deze vakken aan de minimale vereisten van afmeting en bereikbaarheid voldoen.

Het aantal parkeervakken lijkt ons belachelijk weinig voor in totaal **65 woningen**.

Parkeernormen die voor Medemblik gelden zien we niet terug in de parkeereis die aan Rafema Beheer BV zijn gesteld. Het mag dan zo zijn, dat er een gewijzigde situatie ontstaat door de uitvoering van het plan en dat in verband daarmee enige soepelheid betracht mag worden in de vergunningverlening, maar **door de nieuwe situatie mag geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaan**.

Voor de duidelijkheid: in de omgeving is nooit parkeeroverlast geweest, voor zover ons bekend. Zo lang dat niet is aangetoond aan de hand van meldingen en parkeerboetes uit het verleden gaan wij er van uit dat wij dat correct beoordelen.

Waarom vrezen wij de toename van geparkeerde auto's: in de eerste plaats omdat er door dit plan meer woningen en dus meer bewoners komen. Bovendien worden dit een ander soort bewoners. De bejaarden die in het zorgcentrum en in de woningen van 't Landje woonden waren meestal niet in het bezit van een auto en zeker niet van meer dan 1 auto per woning. Komen er nu werkenden en expats te wonen, dan zal dat voor meerdere woningen betekenen dat er twee auto's per woning komen.

Bewoners van 't Landje 2 t/m 16 (even nummers, eigendom van de woningstichting De Woonschakel) die nu nog voor hun woning parkeren, zullen door Rafema Beheer BV geweerd gaan worden van die plekken en moeten hun auto's in de omgeving parkeren. Tegenover Burgemeester Pierhagenlaan 2 is het assurantiebedrijf Toebak, tevens bankbedrijf gevestigd. Ook voor dit bedrijf moeten parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor personeel en bezoekers.

#### Ad e:

In de verleende vergunning blijkt niet van een advies van de veiligheidsregio over dit plan. Hoe toegankelijk zijn de woningen voor de hulpdiensten? Bij een opstelplaats voor een blusvoertuig mag er geen hinder ondervonden worden door geparkeerde voertuigen. Hoe zou dit zijn bij een vol parkeerterrein? Zou een ladderwagen van de brandweer het terrein op kunnen bij de woningen van 't Landje?

#### Ad f en h:

De belangen van huurders en direct aanwonenden kunnen door hen zelf in een eventueel bezwaarschrift het best uiteengezet worden

# 4:

## Ad g:

Wij kunnen ons voorstellen dat het rooien van bomen en bosschages ten behoeve van parkeerplaatsen iets voor de natuurwaarden betekent en vragen ons af of een milieueffecten rapportage nodig was geweest.

## De gang van zaken:

De verleende vergunning ademt wel heel erg de geest van de aanvrager. In een gesprek dat voorzitter en secretaris op 7 juli 2022 hadden met wethouder Van Langen en ambtenaar Van der Staay bleek ons dat de aanvraag zodanig was ingericht dat het college weinig anders meer kon doen dan tekenen bij het kruisje. Lekker makkelijk, maar het gevaar is dat er onvoldoende gekeken is naar andere belangen dan die van aanvrager.

De Dorpsraad Opperdoes heeft over dit onderwerp eenmaal ingesproken in de vergadering de raadscommissie. Wethouder Van Langen, slechts toehoorder, bracht na ons verhaal het volgende in: "Wij hebben bereikt dat er in Opperdoes 65 woningen bij komen en dat de bestaande huurcontracten gehandhaafd blijven".

Met het getal 65 gaf wethouder Van Langen een **valse voorstelling** van deze zaak. 20 van die 65 waren al bestaande woningen en ons grootste bezwaar tegen de vergunning is **het verlies van die 20 als ouderenwoning en als sociale huurwoning**. Het is ons een raadsel hoe Van Langen het als haar verdienste beschouwde dat bestaande huurcontracten in stand mochten blijven, immers koop breekt geen huur.

Enkele weken later waren vertegenwoordigers van de dorpsraad aanwezig in de raadscommissievergadering en brachten we het onderwerp in in een zogenaamd ronde tafelgesprek. Wij brachten in dat we het niet passend vonden dat de demissionaire wethouder in haar laatste dagen als wethouder de vergunning zou verlenen, waarvan wij vonden dat de belangen van de dorpsgemeenschap te groot waren om niet door de gemeenteraad te worden behandeld. Aan de vooravond van dit gesprek werd onze voorzitter thuis gebeld door wethouder Van Langen die aangaf dat ze het er niet mee eens was dat wij het onderwerp onder de aandacht van de gemeenteraad wilden brengen, de vergunningverlening was **haar** verantwoordelijkheid.

## Beleid van de gemeente niet consequent, is er sprake van betrouwbaar bestuur?:

- In 2020 gaf de gemeente het volgende als standpunt richting Habion aan: (verwoord door ambtenaar L. van Elsten):

*Essentieel voor ons is dat het volkshuisvestelijk belang voor de doelgroep senioren op lange termijn blijft gewaarborgd. De volgende punten zijn hierbij van belang.*

*Alle woningen blijven in stand als betaalbare huurwoningen met de mogelijkheid van huurtoeslag. De wettelijke termijn van 7 jaar vinden wij te kort. Over 7 jaar zijn er door de vergrijzing fors meer ouderen; ook ouderen met een laag inkomen die zijn aangewezen op sociale huur. Als we het koppelen aan de vergrijzing is 20 tot 25 jaar nodig. Tot 2040 zien we in de gemeente een toename van 160 % van het aantal 80-plussers (van 1.700 naar 4.400). Daarom verzoeken wij u een termijn van tenminste 20 jaar te hanteren.*

-In de brief van de burgemeester F. R. Streng dd 29 juli 2021 aan Habion, ter gelegenheid van de aanstaande verkoop:

*Alle woningen blijven in stand als betaalbare huurwoningen met de mogelijkheid van huurtoeslag. Wij zien graag bij een eventuele toekomstige bestemmingswijze de dorpsraad een adviserende rol krijgt.* (brief verzonden 29 juli 2021 gemeente Medemblik)

# 5:

-Bij vergunningsverlening / bestemmingswijziging is het advies van de dorpsraad niet gevraagd en is er geen enkele beperking meer voor wat betreft de leeftijd van huurders en van de hoogte van de huursom.

De bestemming die er tot de nieuwe vergunning was is door de gemeente Medemblik niet gehandhaafd.

## Betrouwbaarheid Rafema Beheer BV:

In de leveringsacte staat dat Rafema Beheer BV (koper) voornemens is het verkochte te gebruiken als beleggingsobject ten behoeve van de verhuur van zorgappartementen, aanleunwoningen, een maatschappelijk ruimte/aula. Van dat voornemen vinden we in de plannen / vergunning niets terug. Verder zijn de voorzitter en secretaris van de dorpsraad in december 2021 in gesprek geweest met dhr Guido Scholtens, die namens Rafema Beheer BV sprak. In dat gesprek heeft hij met ons niet gesproken over de woningen van 't Landje, slechts over het zorgcentrum.

## Gelijkheidsprincipe:

De vergunningsaanvraag voor de bouw van een supermarkt te Opperdoes op de plaats van de leegstaande Sparwinkel ketst steeds af omdat er enkele parkeerplaatsen te weinig zijn in het plan. Ook bij het nieuwbouwplan "Oude zuurkoolfabriek" is een probleem rond het aantal parkeerplekken. Worden de verschillende aanvragers gelijk behandeld voor toepassing van de parkeernormen in het stellen van een parkeereis?

## Onze bezwaren zijn samengevat:

- Dat de bestemming van de woningen van 't Landje 18 t/m 56 is gewijzigd. De woningen hadden beschikbaar moeten blijven voor ouderen en als sociale huurwoning. Wijziging van de bestemming van het zorgcentrum zou apart behandeld kunnen worden van de wijziging van de bestemming van de woningen van 't Landje
- Dat de kruimelgevallenregeling is toegepast terwijl voorzienbaar en ook bekend was dat er belangrijke bezwaren waren tegen de onttrekking van ongeveer 50% van de ouderenwoningen van Opperdoes
- Dat de vergunning is verleend door de wethouder die demissionair was en zich hierover niet meer als wethouder tegenover de gemeenteraad hoefde te verantwoorden
- Dat de vergunning geen rekening houdt met andere belangen dan die van de aanvrager
- Dat voorzien kan worden dat er (parkeer) overlast ontstaat voor de omgeving

Wij willen onze zaak bespreken met de bezwarencommissie en wachten de uitnodiging af.

Namens de Dorpsraad Opperdoes

P.J.W. Boersma, voorzitter

K. Smit, secretaris

## 6:

*Hierbij maakt de Stichting Dorpsraad Opperdoes (vooralsnog Pro Forma) bezwaar tegen de hierboven genoemde verleende omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woongebouw tot 65 zelfstandige wooneenheden op locatie Burgemeester Pierhagenlaan 2-1 t/m 2-45 en 't Landje 18 t/m 56 in 1674 PB Opperdoes, voor wat betreft*

- *Bouwen*
- *Afwijken van het bestemmingsplan*

*Aldus besloten op de vergadering van het bestuur van de Stichting Dorpsraad Opperdoes op 31 augustus 2022.*

*Ons bezwaar zal binnenkort in een apart document toegelicht en onderbouwd worden. Graag ontvangen we van u bericht welke termijn we hiervoor nog kunnen gebruiken. Wij wensen gehoord te worden over ons bezwaar.*

Namens de Stichting Dorpsraad Opperdoes,

P.J.W. Boersma, voorzitter

K. Smit, secretaris