

Omwonenden
'Weide Hoofdstraat 55'

Penvoerder Mr. J.M. Legeland
Hoofdstraat 53
7076 AH Varselder
06 549 23 887
legeland@legeland.nl

Per mail.

m.kleinheerenbrink@oude-ijsselstreek.nl
g.voerman@oude-ijsselstreek.nl

Aan de Raadscommissie Fysieke Leefomgeving Oude IJsselstreek
Aan de raadsleden van de Gemeente Oude IJsselstreek
Staringstraat 25
7071 BN Gendringen

Varselder, 18 september 2023

Geachte leden van de Raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

**Betreft: Verzoek afwijzing c.q. aanhouding wijziging bestemmingsplan weide
'Hoofdstraat 55' Varselder
Identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000220-ON01**

De 20 omwonenden van de 'Weide Hoofdstraat 55 hebben in juni 2023 een drietal zienswijzen ingediend tegen de voorgenomen wijziging van genoemd bestemmingsplan. Bij brief van 23 augustus 2023, door de penvoerder ontvangen 7 september 2023, stuurde de gemeente de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' toe, welke besproken werd in de Commissie Fysieke Leefomgeving d.d. woensdag 13 september 2023. Vervolgens zal het plan besproken worden in uw Raad van 21 september a.s.

Namens de 20 omwonenden verzoek ik U het voorstel af te wijzen dan wel de wijziging van het plan aan te houden vanwege het volgende.

1. Een uniek gelegen oude weide die ingang dorp bepaalt opofferen voor een bouwproject, terwijl er voldoende bouwgrond voorhanden is, is in strijd met de regelgeving en jurisprudentie: motivering voor bestemmingswijziging ontbreekt

./1 De gemeente heeft meer dan voldoende bouwgrond voorhanden, zie de gemeentelijke lijst, waaronder de bouwplannen Lenteleven en Biezenakker: deze liggen letterlijk om de hoek van Varselder.

De omwonenden zijn van mening dat een gebied met agrarische bestemming, deels buiten de bebouwde kom, kan alléén gewijzigd worden als een gemeente 'omhoog' zit : dat wil zeggen wanneer er gemeente-breed onvoldoende bouwgrond beschikbaar is. Dat is in casu niet het geval! De motivering voor de voorgenomen wijziging ontbreekt en daarmee de grondslag.

2. **Novum inzake 3 hectare beschikbare grond**

. /2 Er is een novum. Op 12.09.23 sprak een van de bewoners met de heer M, wonende aan Hesterweg te Varsselder. Het blijkt dat de heer M de tijd van het woonwensenonderzoek reeds aan de voorzitter van de Vereniging Dorpsbelangen, gevestigd aan de Hesterweg, heeft meegedeeld dat hij bereid is om aan de Hesterweg drie hectare grond te verkopen aan de gemeente, waarop 20 – 30 woningen gebouwd kunnen worden.

De heer G.M. is nog steeds bereid om de grond aan de Hesterweg aan de gemeente te verkopen. Het inzetten van deze locatie kan inhouden dat op Hoofdstraat 55 de weide, uniek gelegen in de oksel van een dubbele bomensingel en aan de andere zijde aan de niet door de ruilverkaveling aangetast slingerende Varsselderse weg, en daarmee bepalend voor de entree voor Varsselder aan de Oostzijde, behouden blijven.

De omwonenden verzoeken U derhalve –gezien de afweging groenbeleid/woningbouw welke de gemeente dient te maken de besluitvorming inzake de weide op Hoofdstraat 55 aan te houden totdat helder is of er 20 – 30 woningen gebouwd kunnen worden aan de Hesterweg.

3. **Er is geen gemeentelijk protocol; opgewekte verwachtingen inzake toewijzing woningen**

In de stukken werd en wordt steeds opgemerkt: deze woningen zijn nodig voor de jongeren en senioren van Varsselder en de initiatiefnemer zal inzake de toewijzing hierover overleggen met de Vereniging Dorpsbelangen . Ook komt er een Protocol zodat er mensen uit Varsselder in deze woning komen.

Echter, uit de Nota blijkt dat er helemaal geen Protocol komt! Slechts is opgenomen dat de woningen worden toegewezen door de initiatiefnemer, in overleg met de Vereniging Dorpsbelangen. In een dergelijke afspraak hebben de omwonenden geen vertrouwen: dit geen democratisch en transparant proces passend bij een gemeentelijke taak.

Nadere telefonisch ingewonnen informatie bij de ambtenaar bevestigde dat er – in tegenstelling tot wat was gemeld – geen Protocol komt: de woningen komen eenvoudigweg op de vrije markt. Dat betekent, gezien de prijzen, de woningen terecht komen bij mensen buiten Varsselder. Dit achten de omwonenden in strijd met de door de gemeente opgewekte verwachtingen.

De omwonenden verzoeken U besluitvorming terzake aan te houden totdat de gemeente een democratisch en transparant beleid heeft ontwikkeld waarbij de woningen daadwerkelijk aan de jongeren en senioren van Varsselder worden toegewezen, conform een door **de gemeente goedgekeurd en tijdens de uitvoering geborgd Protocol**.

4. **De omwonenden hebben géén inspraakmogelijkheid gehad**

Er is een woonwensenonderzoek geweest, georganiseerd door de Vereniging Dorpsbelangen. Echter, daarin stonden nog géén locaties. Deze zijn pas later aangegeven.

De bewoners wijzen erop dat een Vereniging Dorpsbelangen géén democratisch orgaan is dat overheidstaken kan uitvoeren – zoals inspraak geven en het behartigen andere democratische rechten van burgers.

Op 29 maart 2023 ontvingen de omwonenden een brief van de bouwmaatschappij van de initiatiefnemer inzake een informatiemiddag op 19 april 2023, waar de bewoners de inrichting van het plangebied konden bekijken en zich konden inschrijven voor een woning. Er zou ook een ambtenaar van de gemeente aanwezig zijn. Echter, toen de omwonenden binnen het aangegeven tijdsblok aankwamen was de ambtenaar van de gemeente al weg. En bleek het overigens niet om een inspraak moment te gaan: de bouwmaatschappij kwam kant en klare bouwtekeningen laten zien!

De omwonenden keken derhalve uit naar het eerste moment van inspraak waar zij zouden kunnen vertellen dat zij de weide willen behouden en teruggeven aan de natuur. Het juiste moment hiervoor, zo vertelde de bouwmaatschappij van de initiatiefnemer, was ten tijde van de wijziging van het bestemmingsplan.

Op 1 mei 2023 ontvingen de omwonenden wederom een brief van de bouwmaatschappij van de initiatiefnemer: de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan zal gepubliceerd worden. In de publicaties van de gemeente werd meegedeeld dat omwonenden op de voorgenomen wijziging konden reageren door het indienen van een zienswijze of mondeling.

De 20 omwonenden kozen ervoor om een zienswijze in te dienen, aannemende dat zij deze zienswijze mondeling zouden kunnen toelichten bij de Commissie Fysieke Leefomgeving of bij de Raad. Vervolgens bleek dat zij tijdens de vergadering van de Commissie Fysieke Leefomgeving slechts een verhelderende vraag zouden kunnen beantwoorden – als deze gesteld zou worden.

De omwonenden begrijpen dat, wanneer er een zienswijze is ingediend, deze tijdens een vergadering niet onverkort herhaald kan worden achter een microfoon. Echter, hadden de omwonenden geweten dat zij hun zienswijze niet mondeling mochten toelichten, dan hadden zij de zienswijze namens 1 persoon ingediend, waardoor de andere 19 omwonenden wél het recht hadden gehad in te spreken/de standpunten van de buurt toe te lichten. Nu voelen zij zich monddood gemaakt.

Er zijn voor overheidsorganen vele manieren om vergaderingen beheersbaar te houden en tegelijkertijd burgers toch toegang te geven tot het uitoefenen van hun democratische rechten. Zie de reglementen van andere (bestuurs) organen: bijvoorbeeld een van tevoren vastgelegde en gecommuniceerde spreektijd, een maximumaantal sprekers per onderwerp, een beperking van het aantal A4'tjes dat voorgedragen en wordt overgelegd, etc.

Het gevolg van de huidige regelgeving van de gemeente van de gemeente – geen ruimte voor toelichting - is dat de omwonenden zich totaal niet gehoord voelen. Zij voelen zich 'weggezet' en in hun rechten als burger geschaad.

De omwonenden verzoeken U derhalve om deze procedure zodanig te voeren dat zij alsnog een reëel moment van toelichting/inspraak hebben. Nu dit moment er niet is geweest verzoeken zij U om hen alsnog een spreektijd van 10 minuten te geven in de a.s. raadsvergadering teneinde de zienswijze toe te lichten.

5. Het besluit om van 5 naar 6 woningen te gaan

In de oorspronkelijke tekeningen stond:

- 1 bungalow op 1/3 van de grond
- 2 blokken van 2 woningen op 2/3 van de grond

Op een later moment is er een 6^e woning ingetekend. Naar de omwonenden begrijpen is dit gebeurd op verzoek van de gemeente of de initiatiefnemer omdat er een starters woning in moest - welke al min of meer is toegeedeeld aan familie. De omwonenden achten deze gang van zaken niet transparant.

Ook wordt het straatbeeld hierdoor propperig en niet passend bij de huidige ruime lintbebouwing. Zij verzoeken de gemeente om uit te gaan van de tekening met in totaal 5 woningen. Mocht de grondprijs alsdan te duur worden – vgl. het project Dierenweide – dan is er aan de Hesterweg 3 hectare grond beschikbaar.

Ten overvloede merken de omwonenden op dat het terugbrengen van 6 naar 5 woningen niet betekent dat zij akkoord gaan met het plan als geheel. Hun primaire stelling is: behoud van de weide en teruggave aan de natuur.

6. Verkeersonveiligheid: verhoging van 1 m plus hagen - op een haakse hoek

Terzake van dit onderwerp verwijzen omwonenden naar hetgeen zij stellen in de Zienswijzen. Daaraan voegen zij het volgende toe. Eerst uit de Nota Zienswijze en ambtelijke wijzigingen werd aan omwonenden duidelijk:

- Dat de grond ter hoogte van de hoek Hoofdstraat/Varsselderseweg/Fietspad naar Ulft, waar de bungalow komt, een meter verhoogd gaat worden
- Dat er geschoren hagen geplaatst worden

Als de omwonenden het goed begrijpen dan wordt er op deze haakse hoek, waar ook het door scholieren veel gebruikte fietspad naar Ulft op uitkomt, een soort van terp gepland met een totale zichtbelemmering van 2 – 3 meter; de weg wordt immers niet verhoogd. Over een zichtbelemmering van 2 – 3 meter kunnen fietsers noch automobilisten ‘overheen’ kijken. De gevolgen van deze zichtbelemmering zijn niet beschreven de Nota in de paragraaf over de verkeersveiligheid.

De omwonenden achten bovenstaande een gevaar zettende situatie. De omwonenden verzoeken U besluitvorming aan te houden totdat nader onderzoek is geschied naar de gevolgen van het verhogen van de grond met geschoren hagen erop zoals hierboven is beschreven in het kader van de verkeersveiligheid.

7. Belangenafweging groenbeleid/woningbeleid Opgewekte verwachtingen en het vertrouwen van de burgers

In 2017 werd het huidige bestemmingsplan vastgesteld en in 2019 werd de Hoofdstraat geprofileerd. De bewoners vroegen toen om enkele extra parkeerplaatsen ter hoogte van de weide. Het verzoek werd door de gemeente geweigerd met als redengeving:

*De ingang van het dorp - **waarbij de gehele weide (7290 m) en de dubbel bomensingel als groen werd meegeteld - was onvoldoende vergroend om dat te kunnen toestaan. Ook lager er te veel stenen in de tuinen. Het besluit: er kunnen geen parkeerplaatsen bij.***

De omwonenden vragen zich af: als er in 2019 niet eens een paar extra parkeerplaatsen mochten, hoe kan het dan zijn dat er vier jaar later, 3400 m van die betreffende weide bebouwd mag worden?

De omwonenden achten de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, opgewekte verwachtingen en de door de gemeente te maken zorgvuldige belangenafweging inzake groenbeleid en woningbeleid.

8. De nota 'Visie op Landschap, natuur en groene kernen 2021' (VNLGK)

De toets inzake VNLGK heeft eerst plaatsgevonden nadat betrokkenen in de zienswijze een opmerking hadden gemaakt over het ontbreken daarvan. In de Nota wordt opgemerkt dat de toets nu wel heeft plaatsgevonden, maar betrokkenen hiervan geen afschrift kunnen krijgen. Het gevolg is dat de omwonenden niet op deze toets hebben kunnen reageren.

De omwonende verzoeken de gemeente om de toets VNLGK zo spoedig mogelijk en compleet toe te sturen, opdat de omwonenden er op kunnen reageren.

9. De weide: het behouden en versterken van bestaande Basiskwaliteit VNLGK

In de nota VNLGK is het beleid van de gemeente vastgelegd: het behouden en versterken van bestaande basiskwaliteit. Expliciet wordt benoemd: het behouden van het structurerende groen bij de kernen, waaronder de entree.

De bewoners stellen voor dat de raadsleden – met de VNLGK bij zich gestoken - komen kijken want het betreft een voor het landschap en de entree van het dorp unieke weide.

De weide is gelegen in de oksel van een dubbele bomensingel en een in het groen gelegen boerderij, glooiend want op de rivierbedding, aan de niet door de ruilverkaveling aangetaste slingerende Varsselderseweg.

Deze weide – en het samenstel van omgevingsfactoren - bepaalt het aanzicht van het dorp. De omwonenden zijn van mening dat deze weide de Basiskwaliteit heeft zoals beschreven in de VNLGK en dient worden opgenomen als Landschapselement in het Omgevingsplan. De omwonenden verzoeken U om het traject daartoe in gang te zetten.

10. De verzoeken van de omwonenden

De 20 omwonenden zijn van mening dat de voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan van agrarisch naar landbouwgrond onzorgvuldig is geschied.

Zij verzoeken U:

Primair: de voorgenomen wijziging af te wijzen

1. Motiveringsgebrek

De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan af te wijzen aangezien de gemeente over voldoende bouwgrond beschikt, waardoor de motivering tot wijziging ontbreekt en de grondslag aan het voorgenomen besluit komt te ontvallen

Subsidiar : aanhouden en nader onderzoek

2. Novum

Het besluit aan te houden totdat het novum - er blijkt 3 hectare grond beschikbaar in Varsselder voor 20-30 woningen - qua groenbeleid op een aanzienlijk kwetsbare plek - is onderzocht

3. Protocol toewijzing woningen

Het besluit aan te houden totdat er een door de gemeente opgesteld en geborgd protocol is inzake het toedelen van woningen aan de bewoners van de kernen

4. Inspraak

Het besluit aan te houden totdat er een inspraakmoment is geweest, binnen of buiten de raad, inzake dit plan voor de omwonenden

5. Geen 6 maar 5 woningen

Het besluit aan te houden totdat gekeken is of het beter is om het plan terug te brengen naar 5 woningen.

6. Verkeersveiligheid

Het besluit aan te houden totdat inzichtelijk is wat het betekent dat de grond onder bungalow op de haakse hoek een meter wordt verhoogd met daarboven op geschoren hagen

7. Belangenafweging groenbeleid en woningbeleid

Het besluit aan te houden totdat een heldere afweging is gemaakt tussen groenbeleid en woningbouwbeleid - mede omdat in 2019 het gebied nog als onvoldoende groen werd beschouwd en omdat blijkt dat er in Varselder gebouwd kan worden op een plek dit het aanzicht /de entree van het dorp niet schaadt

8. Toets VLNGK

Het besluit aan te houden totdat de omwonenden hebben kunnen reageren op de nog niet aan hen beschikbaar gestelde toets VLNGK

9. Onderzoek de weide als basiskwaliteit en opname als Bestemd landschapselement

Het besluit aan te houden totdat is onderzocht of de weide, gelegen op de glooiende rivierbedding tegen een oude dubbele bomensingel aan, inclusief deze singel Basiskwaliteit heeft opgenomen hoort worden als bestemd Landschapselement in het omgevingsplan (lijst in wording opgestart in 2021) van de VLNGK

De omwonenden zijn bereid bovenstaande toe te lichten.

In afwachting van uw berichten,

Hoogachtend

Namens de 20 omwonenden van 'Weide Hoofdstraat 55 Varselder,
voldoende bij U bekend,



Mw Mr. J.M. (Anne) Legeland
penvoerder

Bijlage 1 : 16.09.23 foto's weide en singel
Bijlage 2 : 12.09.23 mailbericht 3 hectare grond beschikbaar