

Geen enkele zorgvuldigheid bij de selectie van de uitbreidingslocaties, en specifiek 'Varsseveld Noord', in de gemeente Oude-IJsselstreek.

ir. N.J.Addink (MArch, BFA)  
eigenaar landgoed Hiddink

met advies en hulp van

Drs. M. Samplonius, eigenaar

Ing. A. Siebenga, rentmeester, Bureau BALG Estate

## De structuur van dit document

Dit is een erg lang stuk, maar dat kon gezien de materie niet anders. Er wordt door betrokken ambtenaren erg onduidelijk uiteengezet wat de situatie precies is, en om hun positie dan goed te omschrijven en met goede objectieve argumenten te weerspreken vergt redelijk wat analyse en uitleg.

Voor degenen met weinig tijd beginnen we met [een samenvatting \(p.4\)](#).

Dan na een [inleiding \(p.9\)](#) wordt [de gebruikte selectieprocedure \(p.11\)](#) gedetailleerd geanalyseerd in 3 delen:

Analyse van [de samenstelling van de longlist \(p.13\)](#)

Analyse van [de keuze van de criteria \(p.20\)](#)

Analyse van [de toegekende waarderingen \(p.35\)](#)

Gevolgd door een lijst [zeer opmerkelijke zaken \(p.46\)](#)

en een analyse [toegespitst op Varsseveld Noord \(p.51\)](#)

en helemaal aan het eind de [conclusie en het slotwoord \(p.63\)](#)

## Informatiebronnen

Alle informatie gebruikt voor deze analyses komt voort uit publiek beschikbare documenten, documenten verkregen uit ons WOO-verzoek (Wet Open Overheid) en uit gesprekken en e-mail uitwisselingen met betrokken personen, wethouder Hiddinga, leidend ambtenaar Thomas van Rijbroek, projectmanager Barry Dijkerman en adviserend stedenbouwkundige Frank Maas.

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting.....</b>	<b>4</b>
<b>Inleiding.....</b>	<b>9</b>
De gebruikte selectieprocedure.....	11
In het algemeen: Optimaliseren in het kort.....	12
<b>Analyse 1: De longlist.....</b>	<b>13</b>
De vraag: Is de longlist zorgvuldig samengesteld?.....	13
Samenvatting.....	13
Informatie over de totstandkoming van de longlist.....	13
De longlist vind zijn oorsprong niet bij externe 'deskundige' Frank Maas.....	13
De longlist is te kort en varianten ontbreken.....	15
Eerste oorzaak korte longlist: Een vaag-omschreven voorkeur wordt als simplistische harde eis toegepast.....	15
De te korte longlist: de feiten in oppervlakken en percentages.....	16
Tweede oorzaak korte longlist: vooringenomen keuzes op onderbuikgevoel, zonder enig gedegen onderzoek vooraf.....	16
Ambtenaren waren zich bewust van de vooringenomenheid.....	18
Inbreidingslocaties staan op de longlist als uitbreidingslocatie.....	19
Conclusie analyse 1.....	19
<b>Analyse 2: De selectiecriteria.....</b>	<b>20</b>
De vraag: Zijn de selectiecriteria zorgvuldig gekozen?.....	20
Samenvatting.....	20
Informatie over de gekozen criteria.....	20
Haast en gemak voor de ambtenaren.....	21
In het algemeen: Haastige spoed is zelden goed.....	21
De gebruikte criteria.....	22
Criterium 1: Capaciteit.....	23
Criterium 2: Eigendom (ontwikkelingsnelheid).....	25
Criterium 3: Inpasbaarheid binnen structuur kern.....	26
Criterium 4: Inpasbaarheid binnen landschappelijke structuur.....	27
Criterium 5: Bereikbaarheid (auto).....	28
Criterium 6: Nabijheid bestaande voorzieningen.....	28
Criterium 7: Complexiteit milieuhindercontouren.....	28
Criterium 8: Faseerbaarheid (risico).....	29
Criterium 9: Veel kavels in te passen.....	30
Criterium 10: Buren met uitzicht op de locatie.....	31
Criterium 11: Beleving/Onderscheidend vermogen.....	31
Criterium 12: Draagvlak.....	32
Criterium 13: Versterking beleving dorpsrand.....	32
De criteria tezamen.....	33
Ontbrekende criteria.....	34
Ontbrekend criterium: onder NSW rangschikking.....	34
Conclusie analyse 2.....	34
<b>Analyse 3: De waarderingen.....</b>	<b>35</b>
De vraag: Zijn de waarderingen per locatie zorgvuldig bepaald?.....	35
Samenvatting.....	35

Betrokkenen geven aan dat inconsistenties waarschijnlijk en aannemelijk zijn.....	35
Moeizaam verkregen bewijs van manipulatie.....	36
De waarderingen per criterium.....	37
Waarderingen Criterium 1 'Capaciteit'.....	37
Waarderingen Criterium 2 'Eigendom'.....	38
Waarderingen Criterium 3 'Inpasbaarheid binnen structuur kern'.....	39
Waarderingen Criterium 4 'Inpasbaarheid binnen structuur landschap'.....	39
Waarderingen Criterium 5 'Bereikbaarheid (auto)'.....	40
Waarderingen Criterium 6 'Nabijheid bestaande voorzieningen'.....	40
Waarderingen Criterium 7 'Complexiteit Milieuhindercontouren'.....	40
Waarderingen Criterium 8 'Faseerbaarheid (risico)'.....	41
Waarderingen Criterium 9 'Veel kavels in te passen'.....	42
Waarderingen Criterium 10 'Buren met uitzicht'.....	42
Waarderingen Criterium 11 'Beleving/Onderscheidendvermogen'.....	42
Waarderingen Criterium 12 'Draagvlak'.....	43
Waarderingen Criterium 13 'Versterking beleving dorpsrand'.....	43
De waarderingen samengevat.....	43
Conclusie Analyse 3.....	45
<b>Nog enkele opmerkelijke zaken.....</b>	<b>46</b>
De reeds te korte longlist is eigenlijk nog korter.....	46
De betekenis van 'shortlist'.....	47
Valse suggestieve presentatie van de waarden.....	47
Redenloze gretigheid.....	48
Uitgesproken gebrek aan redelijkheid en verantwoordelijkheid.....	48
Wethouder Hiddinga.....	48
De verantwoordelijke ambtenaren stellen geen verantwoordelijkheid te dragen.....	50
<b>Locatie Varsseveld Noord specifiek.....</b>	<b>51</b>
Een mooi authentiek achterhoeks coulissenlandschap.....	51
De gemeenteraad over Varsseveld Noord.....	52
De afwegingskader analyses betrokken op Varsseveld Noord.....	54
De misleidende selectie en weging criteria in afwegingskader.....	54
Gemanipuleerde waarderingen.....	55
De gemeenteraad kreeg geen tijd om te analyseren.....	55
De gemeenteraad eist directe participatie specifiek bij Varsseveld Noord.....	56
Echter geen enkele inhoudelijke participatie.....	57
De wethouder over de zorgen over Varsseveld Noord.....	59
Het ontbrekende begrip.....	60
Waarom dan toch die ambitie bij Varsseveld Noord?.....	61
<b>Conclusie en slotwoord.....</b>	<b>63</b>
Bijlage 1: het gepresenteerde afwegingskader.....	65
Bijlage 2: kaart woningbouwlocaties.....	66
Bijlage 3.1: e-mail 25 maart 2021.....	67
Bijlage 3.2: whatsapp foto 25 maart 2021.....	68
Bijlage 3.3: bewijs van manipulatie en vooringenomenheid.....	69
Bijlage 4: vragen aan Thomas Van Rijbroek oktober 2023.....	71
Bijlage 5: het resultaat van de enige kans om inhoudelijk op de plannen te reageren.....	73

## Samenvatting

Als eigenaar van het Landgoed Hiddink werden wij begin 2021 verrast met een vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht. Dit omdat ons dierbare bezit een groot onderdeel zou zijn van de beoogde uitbreidingslocatie 'Varsseveld Noord'.

Wij zijn al meer dan een eeuw bezig om het authentieke landgoed als natuur- en recreatiegebied te ontwikkelen en beheren, en daar lijken we goed in te slagen. Hierdoor lijkt het ons in principe geen goed idee om het goed functionerende en zeer gewaardeerde landgoed op te offeren voor woningbouw terwijl er vele alternatieven zijn die netto een beter resultaat zouden opleveren.

Omdat wij na enige tijd merkten dat de gemeente niet bezig was om te onderzoeken *óf* er een woonwijk zou moeten verrijzen op ons land, maar voornamelijk hoe, en omdat de wethouder en de ambtenaren ons actief niet wilden informeren, laat staan betrekken in de besluitvorming, moesten wij zelf de gevolgde denkwijze gaan achterhalen en onderzoeken.

Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie-selectieprocedure een schijnprocedure was. Gebaseerd op onderbuik gevoel, en waarschijnlijk persoonlijke ambitie, zijn er locaties geselecteerd en vervolgens is er naar de conclusie toegewerkt.

-

Bij het aanwijzen van te onderzoeken uitbreidingslocaties in de gemeente Oude IJsselstreek is een selectieprocedure gepresenteerd aan de gemeenteraad via een enkel tabelletje, 'het afwegingskader' (zie [Bijlage 1, p.65](#)). Het afwegingskader had geen enkele uitleg behalve de inleiding dat hier toch duidelijk de beste locaties, de top 5, uit af te leiden zou zijn.

De gebruikte wegingscriteria in het afwegingskader waren echter onduidelijk, overlaptten gedeeltelijk in betekenis en bevatte vage halve vaktermen waardoor de suggestie gewekt werd dat het allemaal ingewikkeld is, dat er waarschijnlijk goed over nagedacht was door de betrokken ambtenaren, en dat -gezien de vaagheid- het inhoudelijk boven het hoofd van de meesten zou gaan.

De toegekende waarderingen waren ook opvallend beperkt: 0, 1, 2 of 3. Hierdoor was nuance onmogelijk en is controle van de toegepaste methode van waarderen veelal erg lastig. En daarnaast werden de waarderingen gepresenteerd in 'aantallen groene vinkjes' waardoor de suggestie gewekt werd dat bijna alles '*goed*', '*beter*' of '*fantastisch*' was.

Dan was er nog een ander punt dat nergens genoemd werd, en ook tijdens de raadszitting niet ter sprake kwam: Waar komen de weinige opties waaruit geselecteerd moest worden vandaan? In een gemeente waar 100km<sup>2</sup> theoretisch beschikbaar is voor bebouwing is een onderzoek naar 2% daarvan wat weinig. Nog los van het gegeven dat voor een goed vergelijk ook varianten van opties onderzocht dienen te worden.

Tijdens de raadsvergadering werd ook uitgesproken door de raadsleden dat er voor hen te weinig tijd was om de gepresenteerde informatie goed te verwerken. Ruggespraak werd onmogelijk gemaakt terwijl dat procedureel, zonder enig risico, prima gekund had.

Dat de gemeenteraad de selectie toch goed heeft gekeurd, heeft waarschijnlijk alles te maken met dat er 'slechts' een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd zou worden. Dit voorkeursrecht is in essentie een gereedschap waarmee de gemeente de gelegenheid krijgt om gedegen onderzoek te doen naar de mogelijkheden zonder zich zorgen te hoeven maken over grondspeculanten. Ook eiste de raad dat er per direct [een gedegen participatieproces zou starten met alle betrokkenen \(p.56\)](#). Daar werd door de Wethouder op geantwoord met '*Ja, volmondig Ja! Vanzelfsprekend!*'. Dus de gemeenteraad voelde zich waarschijnlijk gesterkt in de suggestie dat er nog gedegen onderzoek en participatie zou gaan plaatsvinden. [Dit heeft echter nooit plaatsgevonden \(p.57\)](#).

-

Wij, als eigenaar, begonnen na een kleine twee jaar stilte van de gemeente, twijfels te krijgen over de aanpak van de betrokken ambtenaren. En bij analyse van de weinige informatie die voorhanden was, rezen grote vragen. Toen wij deze vragen bij de wethouder en zijn ambtenaren neerlegden, werden ons eerst de antwoorden geweigerd, want, volgens Wethouder Hiddinga, '*de raad heeft het goedgekeurd*'. Hij was ons geen antwoorden meer verschuldigd.

Wij hebben via een WOO-verzoek zoveel mogelijk informatie over de selectieprocedure geprobeerd te achterhalen. Ook hier werd door de ambtenaren tegengewerkt, ze leverde initieel niet alle wettelijk verplichte documenten, pas later schoorvoetend wel. En wat we ontvingen was ongeloofwaardig weinig: geen notities, slechts enkele e-mails, geen schetsen, bijna niets was vastgelegd van het selectieproces. Voornamelijk het schamele eindresultaat was beschikbaar.

Na een bezwaarprocedure is juridisch vastgelegd dat, op enkele [zeer onprofessionele e-mails \(p.67\)](#) na, niets inhoudelijks (ook niet zakelijk) door de ambtenaren en hun ingehuurde deskundige was vastgelegd.

De ambtenaren werden tijdens de bezwaarprocedure dan ook aangesproken op hun zeer gebrekkige documentatie. En dat zal bijgedragen hebben in hun uiteindelijke toezegging de gevolgde werkwijze aan ons uit te leggen.

Echter, vervolgens begonnen de ambtenaren toch weer tegen te stribbelen. Maar onze aanhoudendheid heeft uiteindelijk geresulteerd in het door de betrokkenen geschreven rapport "*Beargumentering nieuwe woningbouwlocaties Oude IJsselstreek*" van eind 2023.

In aanloop naar het rapport hebben wij onze openstaande vragen met leidend ambtenaar van Rijbroek gedeeld. Maar hij stelde dat hij 'natuurlijk' niet in zou gaan op de vragen die wij met hem deelden (zie [Bijlage 4, p.71](#)), hij rekende op ons begrip hiervoor<sup>1</sup>.

Dat begrip kunnen wij echter niet opbrengen. Onze vragen zijn simpele, concrete vragen over de gebruikte werkwijze. Eerlijke transparantie van de gemeente zou tot verduidelijking moeten leiden. Er is geen enkele reden om over een enkel detail geheimzinnig te gaan doen binnen dit proces, tenzij de ambtenaren weten dat de antwoorden het daglicht niet kunnen verdragen.

Nu, met het rapport in handen, begrijpen wij de onwil van de ambtenaren, want dit rapport is voornamelijk een herhaling van de oefening van het afwegingskader: dezelfde vage halve vaktermen worden zonder verdere inhoudelijke uitleg ingezet, terwijl achterliggende gebrekkige redeneringen onvermeld blijven.

Het WOO-verzoek leverde schandelijk weinig op, maar de paar documenten die we ontvingen schetste een beeld van een gehaaste ondoordachte procedure die via manipulatie bepaalde locaties zou moeten aanwijzen:

- er was een erg kleine voorselectie van mogelijkheden bekeken (zie [Analyse 1, p.13](#))
- de criteria waren veelal onzinnig en schijnbaar gekozen en gewogen om bepaalde gebieden te prefereren (zie [Analyse 2, p.20](#))
- en met de toegekende waarderingen was [aantoonbaar \(p.67\)](#) gesjoemeld (zie [Analyse 3, p.35](#))

We hebben de conclusie moeten trekken dat de locatieselectie verre van correct is uitgevoerd. Sommige van de weinige bekeken locaties werden duidelijk geprefereerd boven andere. De vooringenomenheid en de manipulatie in de selectie is simpelweg niet te ontkennen.

-

Met de feiten voor ons, vallen in terugblik sommige uitspraken van de wethouder tijdens de raadszitting op hun plek: hij gaf aan dat de geselecteerde locaties allemaal al in de koker van de gemeente zaten. En over Varsseveld Noord had hij al uitgebreide ideeën over hoe hij ons mooie landgoed in ging zetten voor zijn eigen ambitieuze woningbouw experiment.

Die uitgesproken ambitie valt ons nog meer op omdat er op verschillende momenten is uitgesproken dat de Wethouder met een flink capaciteitsprobleem worstelt, zo stelt hij zelf dat er geen capaciteit is om alternatieven te onderzoeken.

En dan speelt er natuurlijk ook nog de crisis in de woningbouw en woningmarkt.

Het is dan vreemd om plannen te ontwikkelen die extra tijd en geld en moeite gaan kosten en minder woningen gaan opleveren. En ook nog eens ten koste gaan van een uniek, zeer gewaardeerd authentiek stukje landschap.

---

<sup>1</sup> E-mail 26-10-2023, Van: Thomas van Rijbroek, Aan: N.J.Addink, Onderwerp: "RE: Verzoek toegezegde uitleg [..]" *Ik ga verder niet in op de suggesties hiervoor die u in uw email d.d.11 oktober doet. Ik reken op uw begrip hiervoor.*  
(Zie ook [Bijlage 4: "vragen aan Thomas Van Rijbroek oktober 2023", p.71](#))

Dit terwijl precies dezelfde ambities ook elders in mindere gebieden kunnen worden ontwikkeld. Gebieden die niet zeer gewaardeerd zijn, die niet een goed functionerend landgoed zijn. Gebieden waar op een eenvoudige wijze een netto-positief resultaat gerealiseerd zou kunnen worden..

Maar wellicht zou de gemeenteraad bij die gebieden dan aan de wethouder vragen waarom hij die dure plannen ontwikkelt, zonder eigenlijk de capaciteit daarvoor te hebben.

Het zou ons niet verbazen daar de reden ligt dat ons zeer gewaardeerde landgoed per se uit de selectieprocedure naar voren moest komen: Juist omdat het landgoed zeer gewaardeerd is, en daarmee met emoties beladen is, is het makkelijker te verkopen aan de raad dat er meer geld nodig is voor de persoonlijke ambities van de wethouder.

-

De raad stelde bij het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht wel een hele duidelijke eis specifiek bij 'Varsseveld Noord': er zou per direct een degelijk participatietraject opgezet moeten worden. En de wethouder verzekerde dat dat zou gebeuren.

Wij hebben daar vooralsnog weinig van gemerkt. De informatieavonden laten geen enkele ruimte voor de vraag óf er gebouwd dient te worden, maar schermen voornamelijk met mooie plaatjes van ons landgoed. En dan vervolgens wordt er gesuggereerd hoe leuk het wel niet zou zijn om op een landgoed te wonen. Dat is op geen enkele manier de participatie die door de raad geëist werd. Dat is propaganda.

-

De gemeente stelt trots te zijn op het landschap, en het landschap hoog in het vaandel te dragen. Dat rijmt op geen enkele manier met de plannen in Varsseveld Noord. Op 5 minuten wandelen van het centrum van het dorp is een mooi authentiek stukje coulisselandschap dat op alle fronten goed functioneert. En juist daar moet ineens zonder enige steekhoudende onderbouwing een onduidelijk experiment gaan plaatsvinden.

Een experiment dat op alle fronten grote permanente negatieve effecten gaat hebben op de omwonenden, de recreatieve mogelijkheden en last-but-not-least de flora en fauna.

Laat het experiment eerst maar eens plaatsvinden op één van de vele kale ruilverkavelde velden die de gemeente rijk is. De potentie en netto verbetering door juist daar een experimentele woonwijk met een landgoedachtige opzet te creëren is vele malen groter dan door een bestaand, zeer gewaardeerd, goed functionerend landgoed vol te bouwen en alle kwaliteiten die er met veel tijd en moeite zijn gerealiseerd, zwaar onder druk te zetten, of zeer waarschijnlijk permanent te vernietigen.

Wij zijn dan ook fel tegen deze domme plannen.



## Inleiding

In 2021 besloot de gemeente Oude-IJsselstreek via vestiging van een voorkeursrecht de intentie publiek te maken te willen onderzoeken of het Landgoed Hiddink ten Noorden van Varsseveld plaats moet maken voor een woonwijk. Na anderhalf jaar stilte bleek dat de ambtenaren geheel niet bezig waren geweest om te onderzoeken *óf* er een woonwijk moest komen, zoals door de gemeenteraad gevraagd was aan Wethouder Hiddinga, maar dat de ambtenaren onderzochten *hoe* er een woonwijk ging komen: Geheel voorbijgaand aan de bedoeling van het vestigen van een voorkeursrecht.

Sinds duidelijk is dat er schijnbaar wat fases, onderzoeken en besluiten feitelijk worden overgeslagen, zijn we bezig geweest om te bepalen of de selectie van ons landgoed überhaupt met enige integriteit is gebeurd.

We snappen dat in een samenleving er soms moeilijke offers gemaakt moeten worden maar het is dan wel essentieel dat de moeilijke offers volgen op een gedegen redenatie.

De enige redenatie die ons, en de gemeenteraad, was voorgelegd is een schamel 'afwegingskader' (zie [Bijlage 1, p.65](#)) waar wij al snel met onze kennis en ervaring binnen het vakgebied grote twijfels over hadden.

Het afwegingskader komt in basis over als een tabel met selectieve, specifieke wegingscriteria waar vooringenomenheid, kromme gemakzucht en kortetermijnvisie gepaard gaan met inconsistente en gegokte waarderingen.

Omdat dit natuurlijk niet het verwachte niveau van een onderzoek van een gedegen gemeentelijke organisatie heeft, gingen we er eerst vanuit dat er achter de schijnbare eenvoud een complexe maar robuuste methode verborgen was, en dat de gebruikte termen op specifieke wijze geïnterpreteerd zouden moeten kunnen worden. Maar verzoeken tot uitleg werden initieel zowel door de wethouder als door de betrokken ambtenaren geweigerd.

Na een lang proces waarin de betrokken ambtenaren actief geen duidelijkheid wensten te verschaffen, is uiteindelijk toch duidelijk geworden dat het gehele selectieproces simpelweg niet door de ambtenaren gedocumenteerd was. Het schamele afwegingskader had geen legenda of andere uitleg, en het bleek de enige inhoudelijke documentatie te zijn die de ambtenaren konden overleggen. Want dat was het enige dat twee dagen vergaderen en -in de woorden van de ambtenaren zelf- wat 'gepiel' achteraf in 2021 had opgeleverd: geen aantekeningen, geen schetsen, geen documentatie hoe bepaalde criteria vertaald waren naar de allesbepalende 0, 1, 2 of 3 groene vinkjes in dat afwegingskader.

Ook in hun recent gepubliceerde rapport '*beargumentering nieuwe woningbouwlocaties Oude IJsselstreek*', dat in reactie op onze vragen lijkt geschreven, ontbreekt gedegen onderzoek of uitleg dat aansluit op enige realiteit. Geen enkel overtuigend antwoord waarom de schijnbare persoonlijke ambitie van de wethouder en zijn ambtenaren ten koste moet gaan van specifiek ons landgoed. Er zijn vele betere opties.

Er zijn meer dan genoeg gebieden die juist geen grote landschappelijke waarde hebben die met de ambities van de wethouder en de ambtenaren opgetild zouden kunnen worden tot een hoger niveau, maar deze gebieden zijn genegeerd.

Al meer dan een eeuw zijn wij bezig om het authentieke landgoed als natuur- en recreatiegebied te ontwikkelen en beheren, en daar lijken we goed in te slagen. Het landgoed wordt alom gewaardeerd, ook door de gemeenteraad.

Wij weten hoeveel tijd en moeite het kost om een authentiek stuk landschap de kwaliteiten te geven die het nu heeft. Wij hebben geen vertrouwen dat het dure experiment van de wethouder enige verbetering zal opleveren, zeker niet voor het landschap en de natuur. Wij voorzien dat het voornamelijk permanente schade gaat opleveren.

Voor u vindt u analyses van de gevolgde selectieprocedure gebaseerd op de gegevens verkregen van, en gesprekken gevoerd met de betrokken partijen.

Gevolgd door een specifieke analyse met betrekking tot het plangebied Varsseveld Noord, en de schijnparticipatie, of eigenlijk propaganda, die daaromtrent plaatsvindt.

En helaas is de enige conclusie die wij kunnen trekken dat de selectieprocedure verre van correct uitgevoerd is. Het had mogelijk geweest dat dit zijn oorsprong vond in een 'onschuldig' gebrek aan kunde en ervaring, maar uiteindelijk moeten we toch concluderen dat de ambtenaren bewust valse informatie aan de gemeenteraad hebben voorgelegd. En daarmee kunnen ze ons op geen enkele manier overtuigen dat integriteit aan de basis van hun plannen ligt.

N.J. Addink  
26 maart 2024

## De gebruikte selectieprocedure

In door gemeente ambtenaren geleverde documenten (publiek beschikbaar of via WOO verkregen) wordt aangegeven dat de selectieprocedure van de uitbreidingslocaties uit twee fases bestond:

fase 1: het genereren van een 'longlist' mogelijke locaties

fase 2: het wegen van de locaties op deze longlist met een aantal criteria zodat de beste locaties in de gemeente aangewezen worden als mogelijke uitbreidingslocatie, wat zou leiden tot de 'shortlist'

In basis zou dit een goede selectieprocedure kunnen zijn, ware het niet dat dat alleen het geval kan zijn als de longlist weloverwogen samengesteld is, de selectiecriteria weloverwogen gekozen zijn, en de waarden vervolgens deskundig en consistent bepaald zijn. En dit alles objectief, naar waarheid, en niet subjectief, naar wens.

Dus de drie vragen zijn:

1. Is de longlist zorgvuldig samengesteld?
2. Zijn de selectiecriteria zorgvuldig gekozen?
3. Zijn de waarderingen van de criteria per locatie zorgvuldig bepaald?

Tijd voor gedetailleerde analyses.

## In het algemeen: Optimaliseren in het kort

Deze korte uitleg zal voor velen overbodig zijn, maar kijkend naar de gebruikte selectieprocedure lijken de betrokken ambtenaren hier aan herinnerd te moeten worden.

Wanneer is een keuze goed gefundeerd?

Bij het maken van een goede keuze, in welke situatie dan ook, is het belangrijk om eerst alle redelijke mogelijkheden goed in kaart te brengen.

### **Een praktisch voorbeeld:**

*Als voor een feestje gebak geregeld moet worden, dan is het nuttig om te weten wat de opties zijn en wat de wensen zijn.*

*Stel iemand stelt willekeurig: 'De keuze is appelgebak of slagroomtaart!'. Dan kan er vervolgens wel een inventarisatie gemaakt worden welke van de twee het meest gewaardeerd zal worden door de gasten. En zou er gesteld worden dat uit 'de' inventarisatie blijkt dat die ene keuze dan de beste is.*

*Maar als er eigenlijk veel meer soorten gebak mogelijk zijn, én dat de keuze helemaal niet beperkt hoeft te worden tot één soort gebak, dan snapt iedereen dat de eerst gestelde keuze niet past of volstaat bij de situatie.*

Omdat veel keuzes ingewikkeld zijn, is het vaak niet mogelijk om alle variaties van mogelijkheden in kaart te brengen, dit simpelweg om het overzicht te behouden, of een keuze zelfs überhaupt mogelijk te maken. In theorie kunnen er oneindig veel variaties bekeken worden maar dan zal de keuze oneindig lang op zich laten wachten.

### **Voortbordurend op het voorgaande voorbeeld:**

*Naast het soort gebak, zou in het vergelijk ook het aantal kersen op een eventuele slagroomtaart uitgezocht kunnen worden: 0, 1, 2, 3, 4, of 5 kersen zijn mogelijk, of zelfs 6 of meer.*

*Soortgelijk, kan er gekeken worden naar bijvoorbeeld het gewicht van gebakjes: 100, 125, 150, 175gram... misschien is precies 132,7gram wel het best, of 132,8gram.*

*Zo kan er eindeloos in detail getreden worden, maar rijst snel de vraag of optimalisatie op dat detailniveau nuttig is. Iedereen snapt dat onnodig specifieke opties het uitzoeken van de beste keuze nodeloos ingewikkeld maken, en het doel waarschijnlijk voorbijschieten.*

Dus ergens in elke selectieprocedure moet er tot op bepaalde hoogte met beperkte informatie worden gewerkt. De belangrijke vraag is dan:

Welke beperking is acceptabel om het vergelijk uitvoerbaar te maken, zonder dat de kwaliteit van de selectie er onder lijdt?

Zolang alle redelijke mogelijkheden meegenomen worden kan de beste selectie gevonden worden.

Het is eenvoudig om een slechte selectie te maken, en vervolgens te stellen dat de procedure van het maken van een selectie volbracht is. Maar dat is niet correct en zeker niet zorgvuldig.

## Analyse 1: De longlist

### De vraag: Is de longlist zorgvuldig samengesteld?

#### Samenvatting

Nee, de longlist is niet zorgvuldig samengesteld.

De longlist bestaat uit een aantal 'eerder door de gemeente bekeken gebieden'.

De longlist lijkt willekeurig en samengesteld uit een zeer beperkt aantal star gedefinieerde locaties, terwijl voor een goede optimalisatie in deze situatie een veelheid aan varianten van een veelheid aan locaties bekeken en vergeleken had moeten worden. Dit zodat de objectief beste opties uit het afwegingskader naar voren kunnen komen.

Omdat veel redelijke mogelijkheden uitgesloten zijn kan de longlist op geen enkele wijze 'zorgvuldig samengesteld' genoemd worden.

#### Informatie over de totstandkoming van de longlist

Om duidelijkheid in de totstandkoming van de longlist te krijgen was initieel moeilijk. De betrokken ambtenaren hadden ervoor gekozen om de gemeenteraad geheel niet te informeren over dit deel van het proces. De locaties op de longlist waren een gegeven, compleet voorgedefinieerd. Geen enkele uitleg was beschikbaar over hoe tot deze lijst gekomen was.

Recent is er in reactie op de/onze informatieverzoeken een document geschreven dat de onderbouwing zou moeten geven, helaas hebben de ambtenaren ervoor gekozen om niet de aangedragen vragen<sup>2</sup> die open stonden te beantwoorden, maar om de publiek reeds bekende gegevens te herhalen en voornamelijk mooie landschappelijke plaatjes bij het oude verhaal te plakken, en hiermee definitief enige mogelijke zorgvuldigheid tijdens het proces te ontkennen..

#### De longlist vind zijn oorsprong niet bij externe 'deskundige' Frank Maas

In de presentatie aan de gemeenteraad in 2021 werd de schijn gewekt dat de longlist geheel het werk was van Frank Maas (van SAB, een stedenbouwkundig bureau) die als deskundige naar voren geschoven werd. In zijn deel van de presentatie aan de raad stond simpelweg "*Frank Maas: Alle mogelijke locaties in kaart gebracht*"<sup>3</sup>. Geen verdere uitleg.

<sup>2</sup> Zie ook [Bijlage 4: "vragen aan Thomas Van Rijbroek oktober 2023", p.71](#)

<sup>3</sup> Slide 2 presentatie SAB: "Mogelijke locaties: voldoende ruimte woningbouw PRESENTATIE SAB – Frank Maas *Alle mogelijke locaties in kaart gebracht* Afweging gemaakt tussen deze locaties Gekomen tot een 'Top 5'". Dit vergezeld met een portretfoto van Frank Maas. Verder geen informatie gegeven over 'de mogelijke locaties' of hoe deze gekozen zijn.

Naast het feit dat ‘*Alle mogelijke locaties in kaart gebracht*’ een ondoenlijk grote opgave zou zijn. Blijkt uit de beschikbare documenten, en uit een uitspraak van de wethouder, dat hij niet degene kan zijn die de lijst heeft samengesteld.

**Details:**

*Uit de documenten van het WOO-verzoek blijkt dat er in de aanloop naar de locatieselectie-werksessie geen inhoudelijke informatie is verstrekt aan SAB.*

*Twee dagen na de eerste communicatie<sup>4</sup> tussen SAB en de ambtenaren komt Frank Maas al op bezoek voor een excursie langs de locaties<sup>5</sup>. Dit terwijl zelfs het beste en meest professionele bureau meerdere dagen nodig heeft om een dergelijke longlist te maken. En dit dan ook nog onder voorwaarde dat de gemeente enige benodigde informatie verstrekt; Zo werd ook in de algemene offerte die SAB de gemeente had gestuurd bij de eerste communicatie, de voorwaarde van deze benodigde informatie duidelijk gesteld. Geen informatie was verstrekt.*

*Een ander opvallend detail is ook dat alle zakelijke afspraken met SAB niet gedocumenteerd zijn, geen opdracht is omschreven met betrekking tot de locatiekeuze. In dezelfde mail van 5 februari 2021 wordt geconfirmemd dat woensdag 3 februari 2021 afgesproken was ‘op afroep’ diensten te gaan verlenen. Tijdens de bezwaarzitting m.b.t. de schaarste van informatie die via ons WOO-verzoek verstrekt was, gaven de ambtenaren aan dat alle zakelijke afspraken mondeling waren, niets was op papier of in e-mail vastgelegd. De bezwaarcommissie sprak zich daar negatief en zeer bezorgd over uit, dit is simpelweg ongepast in een hedendaagse overheidsorganisatie.*

*Gezien de tijdslijn (twee werkdagen) en gezien het feit dat er op geen enkel moment een lijst van locaties vanuit SAB is voorgelegd aan de gemeente, is het niet geloofwaardig dat SAB of Frank Maas iets met de basis samenstelling van de longlist te maken heeft gehad.*

*In de eerste fase van onze communicatie met Frank Maas<sup>6</sup> is concreet de vraag gesteld of hij iets met de samenstelling van de longlist te maken had, en het antwoord wenste hij niet te geven. Hij wilde het antwoord alleen in aanwezigheid van de projectleider geven. Dit is opvallend, want het simpele antwoord ‘ja’ zou overeenkomen met de officiële en publieke vertelling volgens de presentatie voor de gemeenteraad. En ook zou het overeenkomen met zijn antwoord tijdens een gesprek een klein jaar later, waar hij plots wel ‘ja’ durfde te stellen, of -meer waarschijnlijk- zich hiertoe verplicht voelde. De initiële twijfel spreekt boekdelen.*

*(ten overvloede: er is, ook volgens de gemeente zelf, geen communicatie hierover vastgelegd, terwijl iedereen weet dat het bijzonder omslachtig is -als niet onmogelijk- om over een ruimtelijk*

<sup>4</sup> E-mail maandag 1 februari 2021

<sup>5</sup> E-mail vrijdag 5 februari 2021, Van: Frank Maas, Aan: Harm Leijssen, Onderwerp: “210112\_werkzaamheden Oude IJsselstreek”. *Afgelopen woensdag zijn wij bij jullie in de gemeente op bezoek geweest! Een inspirerende dag, waarbij we een hoop over de gemeente hebben geleerd en een hoop potentiële woningbouwlocaties bekeken hebben*

<sup>6</sup> Op 26 januari 2023 is een lang en vriendelijk telefoongesprek gevoerd met dhr Maas waarin hij heel open de gang van zaken besprak (specifieke details van dit gesprek komen in later bij Analyse 3 ter sprake). Een ruime maand later wilde dhr Maas plots niet meer telefonisch met ons communiceren. Hij vond het ‘de koninklijke weg’ om voor het beantwoorden van de vraag een complete vergadering in het leven te roepen met dhr Dijkerman voor de simpele vraag: “Heb jij dit werk gedaan?”. Er was geen enkele reden om moeilijk te doen over het beantwoorden van die vraag, tenzij het antwoord niet overeenkomt met het publiek vertelde verhaal.

*ontwerp zonder documenten te communiceren. Maar volgens dhr. Maas -een jaar later- heeft hij wel al het werk gedaan én slechts telefonisch gecommuniceerd, en let wel: dit was tijdens corona dus gezellige gesprekken in persoon met referentie kaarten erbij waren niet mogelijk)*

Ook via een andere weg werd ons ook duidelijk dat dhr. Maas niet de lijst heeft gemaakt:

Wethouder Hiddinga stelde in een gesprek<sup>7</sup> dat de locaties op de longlist locaties waren die *'door de gemeente al eerder bekeken waren'*. Ook dat geeft aan dat de voor-de-raad-geparadeerde deskundige Frank Maas weinig met de longlist van doen had: de wethouder en zijn ambtenaren hadden de lijst al klaar liggen.

## De longlist is te kort en varianten ontbreken

Het ontbreken van deskundig advies tijdens het samenstellen van de longlist komt ook duidelijk naar voren in de beperkte lengte van de longlist.

De gebruikte longlist zou een veelheid aan mogelijkheden moeten bevatten om een goed vergelijk, en daarmee de selectie van de werkelijke beste keuze, mogelijk te maken.

Niet alleen zouden een veelheid aan locaties op de lijst moeten staan, ook zouden verschillende varianten van locaties voorgesteld moeten worden. Hieruit kunnen via verdere selectie in de tweede fase de beste opties voor de gemeente naar voren komen.

Dit is niet gebeurd.

## Eerste oorzaak korte longlist: Een vaag-omschreven voorkeur wordt als simplistische harde eis toegepast

Om aan de wens om woningen te realiseren te voldoen zijn door de gemeente drie mogelijkheden gedefinieerd:

1. 'inbreiden': het benutten of herontwikkelen van locaties binnen de dorpskernen.
2. 'uitbreiden': nieuwe wijken aan de rand van de dorpskernen
3. 'buitengebied': woningsplitsing/functieverandering/landgoederen

En hierbij heeft de gemeenteraad expliciet de voorkeur uitgesproken voor 'inbreiden' boven 'uitbreiden'.

---

<sup>7</sup> Een gesprek op 1 maart 2023 stelde wethouder Hiddinga dat de locaties op de longlist locaties waren die al eerder door de gemeente bekeken waren, en hij stelde ook dat deze locaties de enige mogelijke locaties waren. Vervolgens daagde ons uit een andere geschikte locatie aan te wijzen, wat volgens hem onmogelijk was. Toen dat 'onmogelijke' tot zijn schrik per direct werd gedaan, wilde hij niet verder ingaan op dit onderwerp, hij mompelde wel nog kort dat op de aangewezen plek ook vast tegenstanders te vinden waren, geheel voorbijgaand aan de kern van de vraag: 'is de samenstelling van de longlist zorgvuldig gebeurt?'. Waar het antwoord dus, ook volgens zijn reactie, overduidelijk 'Nee' is.

De long-list gaat over de tweede optie. Als beperkende factor speelt hier de omschrijving dat de te onderzoeken uitbreidingslocaties aan de rand van bestaande dorpskernen zouden moeten liggen. De intentie van de beperkende factor is, naar alle redelijkheid, dat er niet willekeurige nieuwe dorpen en wijken ontstaan midden in het landschap die vervolgens een veelheid aan nieuwe voorzieningen zouden vereisen. Toch lijken de ambtenaren deze omschrijving als een harde voorwaarde geïmplementeerd te hebben: Alle mogelijkheden die niet direct tegen de dorpsrand liggen zijn genegeerd door de ambtenaren. Dit terwijl een gebied in de buurt van een bestaand dorp, maar niet strak aansluitend, een prima te onderzoeken locatie zou kunnen zijn. Sterker nog, een groene tussenzone zou het zo gewenste en gewaardeerde landschappelijk karakter kunnen versterken.

**een te letterlijk genomen voorkeur:**

*Een typisch overdreven effect van de te letterlijk genomen voorkeur is dat in de gecreëerde longlist bij sommige locaties sportvelden verplaatst zouden moeten worden (zie ook de groene pijlen op de kaart in [Bijlage 2, p.66](#)). En ja, dat is op zich een optie, en zeker een variant die onderzocht kan worden, maar niet de enige variant. Het is goed mogelijk de bestaande sportvelden te behouden en de gebieden naast de sportvelden te onderzoeken op geschiktheid. Beide varianten hadden bekeken kunnen en moeten worden, en daarom op de longlist moeten staan. Dit is slechts één voorbeeld van vele mogelijkheden die om de selectie zorgvuldig te kunnen noemen bekeken en vergeleken hadden moeten zijn.*

## De te korte longlist: de feiten in oppervlakken en percentages

Binnen de gemeente Oude-IJsselstreek bevindt zich ruwweg 100km<sup>2</sup> aan grond waar theoretisch woningen op gerealiseerd kunnen worden zonder enige wettelijke, landelijke of provinciale beperkingen te treden.

Met de eerder genoemde dorpsrand-voorwaarde beperkt het te onderzoeken gebied zich tot zo'n 20km<sup>2</sup>, afhankelijk van hoe nauw het gebied 'de rand' gedefinieerd wordt.

Echter, slechts 2.2km<sup>2</sup> is onderdeel van de longlist zoals deze gepresenteerd is. Dus in het grote geheel is slechts 2,2% van het mogelijke oppervlak bekeken en 97.8% is niet onderzocht.

Maar zelfs met inachtneming van de dorpsrand-voorwaarde is slechts 11% van het mogelijke oppervlak bekeken, dus nog steeds 89% van het te onderzoeken oppervlak ontbreekt, in welke vorm dan ook, op de longlist.

## Tweede oorzaak korte longlist: vooringenomen keuzes op onderbuikgevoel, zonder enig gedegen onderzoek vooraf

Volgens de eind-2023 gegeven poging tot extra uitleg omtrent de locatiekeuze, het rapport 'Beargumentering nieuwe woningbouwlocaties OIJ', hebben de betrokken ambtenaren rond de grotere kernen op kaarten gekeken 'waar nog niet gebouwd was', en dat werden vervolgens de locaties op de longlist.



Dit is echter te simpel gesteld om de waarheid te kunnen zijn: de geselecteerde percelen zijn zeer specifiek, en sommige beschikbare gebieden zijn geheel genegeerd.

En in het rapport wordt ook op geen enkele manier aangegeven dat varianten zijn onderzocht en onderling vergeleken.

Schijnbaar zonder gedetailleerde kennis, oftewel op onderbuikgevoel, is een zeer beperkt aantal locaties star gedefinieerd, en daarmee is de eerste voorwaarde om tot een zorgvuldige selectie te kunnen komen al gebroken: Vele redelijke mogelijkheden zijn van de longlist gehouden.

#### ***Willekeur in groepering percelen***

*In 'de' locatie Varsseveld-Noord zijn specifieke percelen wel en niet geselecteerd. Dit terwijl de kwaliteiten van de percelen verschillen, en dus uit verschillende combinaties van percelen verschillende waarderingen in de tweede fase naar voren zouden komen<sup>8</sup>. Waarom ontbreken die varianten op de long-list?*

#### ***Projectgebieden bestaan uit fysiek gescheiden delen***

*Ten Westen van Varsseveld is het gebied de Tuit opgesplitst in de Tuit-Zuid en de Tuit-Noord, en vervolgens is de Tuit-Noord samengevoegd met een gebied ten noorden daarvan terwijl deze twee gebieden gescheiden zijn door een forse fysieke barrière: de doetinchemse weg, een brede drukke weg. Waar komt die redenatie vandaan?*

*Zo zijn er meer uit gescheiden delen samengestelde locaties: Varsseveld-Zuid en Silvolde-Berkenlaan.*

#### ***En sommige ineens niet..***

*Maar vervolgens liggen Etten-West en Etten-Meesterij ook vlakbij elkaar, zelfs dichter dan de delen van de Berkenlaan, en die worden ineens als twee verschillende locaties behandeld.*

#### ***Vooringenomen selectie op criterium dat in fase twee thuishoort***

*In de recente uitleg wordt door de ambtenaren gesteld dat de splitsing van de Tuit het gevolg was van het verschil in perceelgrootte. Echter dit zou er in een integer samenstellen van de longlist er niet toe mogen doen. Dergelijke waarderingen zijn onderdeel van de tweede fase. Hier is door de ambtenaren met vooringenomenheid voorgeselecteerd in de mogelijkheden.*

Door het ontbreken van varianten op de longlist worden gebieden in sommige situaties verkeerd gewaardeerd<sup>8</sup>.

#### ***Deel van gebied wordt afgezonderd gewaardeerd waardoor mogelijkheden worden genegeerd***

*Van 'de Tuit-Zuid' wordt in de tweede selectiefase gesteld dat dit gebied slecht ontsloten kan worden voor autoverkeer. Dit terwijl het direct grenst aan 'Varsseveld-West', een gebied dat goed*

<sup>8</sup> ook ambtenaar Thomas van Rijbroek, die in de selectieprocedure een centrale rol speelde, gaf in een gesprek op 20 juni 2023 zonder problemen toe dat varianten van gebiedsindeling tot andere waarden in het wegingskader zouden leiden.

*ontsloten zou kunnen worden voor autoverkeer. Als de Tuit-Noord/Varsseveld-West ontwikkeld wordt dan kan de Tuit-Zuid dus gelijk ook goed ontsloten worden.*

In het gesprek met wethouder Hiddinga werd ook duidelijk dat sommige gebieden vooraf al van de longlist gehouden werden gebaseerd op kwaliteiten die logischerwijs pas in de tweede fase, als criterium, geëvalueerd hadden mogen worden.

Elke van belang zijnde kwaliteit die een gebied niet gediskwalificeert, kan gewogen worden en hoort simpelweg als criterium meegenomen te worden in de tweede fase, en niet vooraf -zonder enig inhoudelijk vergelijk- als filter te dienen. Het vooraf diskwalificeren van gebieden op basis van zwakke redenen leidt tot een incompleet -en daarmee onjuist- vergelijk van de mogelijkheden.

### **Industrie is geen diskwalificerende factor**

*Het ontbreken van onderzochte locaties ten Zuidoosten van Varsseveld, zou volgens wethouder Hiddinga het gevolg zijn van de nabije industrie. Echter 'nabijheid van industrie' is zeker geen diskwalificerende kwaliteit. Dus deze gebieden hadden op de longlist moeten staan, en 'nabijheid industrie' had vervolgens een criterium moeten zijn\*.*

*\*) Eigenlijk, het criterium is al onderdeel van het afwegingskader: Criterium 7 'Complexiteit milieuhindercontouren' dekt eventuele problemen met nabije industrie. En opvallend met criterium 7 is dat dit ineens geen zware weging krijgt toegekend, terwijl het kennelijk bij sommige gebieden zo kritisch is dat het vooraf tot diskwalificatie leidt.*

Tijdens de raadsvergadering van 22 april 2021 stelde de wethouder Hiddinga ook dat de locaties "al eerder in beeld zijn geweest voor bebouwing". Dit geeft de sterke suggestie dat een goed deel van de longlist eigenlijk locaties zijn waar al ideeën over gevormd waren, wellicht wat aangevuld met wat onwenselijke locaties. Dit alles zodat 'voor de vorm' er een 'zorgvuldige' selectie heeft plaatsgevonden.

## Ambtenaren waren zich bewust van de vooringenomenheid

Opvallend in een via het WOO-verzoek verkregen email<sup>9</sup> is dat de locatie de Tuit-Zuid in zijn geheel pas achteraf aan het wegingskader is toegevoegd, dit ter voorbereiding van de presentatie aan de gemeenteraad. Gezien de woordkeuze waarschijnlijk in een poging de onzorgvuldig korte longlist wat langer te laten lijken.

Wellicht minder verrassend in deze e-mail is dat ambtenaar van Rijbroek bepaald welke locaties in het afwegingskader geplaatst mogen worden, en niet dhr. Maas, de 'deskundige' die zogenaamd de auteur van de lijst is.

<sup>9</sup> E-mail woensdag 17 maart 2021, van: Thomas van Rijbroek, aan: Frank Maas, onderwerp: "RE: Oude IJsselstreek, poster met locaties": *Wat we nu als de Tuit-Zuid zijn gaan beschouwen mag je wel als verkende uitleglocatie tonen. Maar deze scoort dan lager op o.a. snelheid, bereikbaarheid, in te passen kavels etc. Dan tonen wij dat wij hem wel hebben meegenomen, maar dat de focus logischerwijs op het noordelijke deel en de Oksel N18 is komen te liggen.*

## Inbreidingslocaties staan op de longlist als uitbreidingslocatie

In het document van eind 2023 van de ambtenaren komen de door de gemeenteraad geprefereerde inbreidingslocaties ook ter sprake. En daarom zijn ook deze in de gemeentekaart (zie [Bijlage 2, p.66](#)) in het document ingetekend. Hier valt dan op dat sommige 'inbreidingslocaties', Terborg A/H Water en het DRU-terrein, flink groter zijn dan sommige locaties op de 'uitbreidings'-longlist. En qua positie ten opzichte van de dorpskernen, verschillen deze niet. Wat is hier aan de hand? Inbreidingslocaties hadden volgens het besluit van de raad de voorkeur moeten genieten.

## Conclusie analyse 1

Is de longlist zorgvuldig samengesteld?

Nee, de lijst bestaat uit een te kleine selectie vrijwel willekeurig star gedefinieerde mogelijke uitbreidingslocaties.

Door een voorkeur als harde eis toe te passen zijn vele praktische mogelijkheden buiten de vergelijking gehouden.

En andere goede mogelijkheden zijn van de longlist gehouden, vooruitlopend op een niet-kritisch, zwak criterium in de tweede fase van de selectie.

Maar ook zijn er geen varianten van gebieden bekeken, waardoor sommige praktische combinaties niet bekeken worden.

## Analyse 2: De selectiecriteria

### De vraag: Zijn de selectiecriteria zorgvuldig gekozen?

#### Samenvatting

Zou er een goede lijst mogelijke uitbreidingslocaties zijn, een zorgvuldig samengestelde longlist, dan kunnen de mogelijke locaties op kwaliteit met elkaar vergeleken worden, en kan er een keuze gemaakt worden wat de beste opties zijn om verder te onderzoeken.

Sommige kwaliteiten zullen zwaarder wegen dan andere, afhankelijk van het belang van deze kwaliteiten voor de gemeente en haar inwoners.

Zijn de criteria zorgvuldig gekozen?

Nee, 5 van de 13 gebruikte criteria hebben geen inhoudelijke betekenis als het gaat om de uiteindelijke kwaliteit van de te realiseren woonwijk.

En al hebben sommige de schijn dat ze als korte termijn criterium een indicatie geven van de snelheid waarmee een gebied gerealiseerd kan worden hebben ze slechts een zeer zwakke invloed ('capaciteit' of 'eigendom'), of een misplaatste aanname in de basis ('faseerbaarheid' en 'aantal kavels'). Vreemd genoeg worden 3 van deze onzinnige criteria dubbel gewogen.

Ook ontbreken er criteria, doordat sommige criteria zo specifiek worden gedefinieerd dat het hiaat zelfevident is ('bereikbaarheid (auto)').

Met het criterium 'beleving' wordt alleen gekeken naar de waarde voor de nieuwe bewoners, maar negeert de waarde in het huidig gebruik, waardoor de relatieve verbetering wordt genegeerd. Ook dit eenzijdig geïnterpreteerde criterium weegt dubbel.

En er werd geheel niet gekeken naar bijvoorbeeld de NSW status.

Maar gezien de uitgesproken spoed had er een geheel andere strategie toegepast moeten worden. Om gedegen informatie te verkrijgen had als eerste een veelvoud aan locaties aangewezen moeten zijn, om vervolgens per direct met feedback van de betrokkenen het 'eigendom (snelheid)' criterium te bepalen. En vervolgens met echte informatie de weging uit te voeren.

#### Informatie over de gekozen criteria

Ook over de gekozen criteria werd bij het afwegingskader geen uitleg gegeven. Met alleen de korte titels moest iedereen maar begrijpen wat de betekenis van én redenatie achter de criteria was.

Nu hebben de korte titels natuurlijk wel degelijk betekenis, maar omdat de betekenis vanuit onze gedegen vakkennis niet logisch lijkt in een dergelijk afwegingskader, vroegen wij de betrokken ambtenaren hiernaar. De wethouder wenste geen antwoord te geven, want *'de raad had het al goed gekeurd'*. Toen wij vervolgens opperde dat de betekenis die

wij zagen niet logisch was, werd er gesteld dat dat onze interpretatie was. Als wij dan vroegen wat zijn interpretatie dan was, dan werd ons een inhoudelijk antwoord geweigerd en er werd zelfs gesteld dat de criteria allerlei betekenissen konden hebben. De onwil om simpelweg helderheid te verschaffen was duidelijk.

De vraag is dan: waarom?

Later, in reactie op onze vragen is het rapport "Beargumentatie nieuwe woningbouwlocaties OIJ" geschreven, daarin werden op één pagina wel nogmaals de criteria benoemd, maar de uitleg laat nog steeds heel veel te wensen over. Veelal worden er effecten van criteria gesteld, terwijl deze zeer twijfelachtig zijn te noemen en/of niet op hun plaats zijn in het afwegingskader.

Dit nog los van het ontbreken van een gedegen de uitleg hoe de criteria gewaardeerd zijn: bijna alles is geschat met een flinke dosis subjectiviteit, waar objectiviteit vereist is (zie ook [Analyse 3, p.35](#))

Ook na het rapport hadden wij vragen, eigenlijk dezelfde beargumenteerde vragen, en dhr. Dijkerman, projectmanager Varsseveld Noord, kapte die af met "*U bent het niet eens met deze procedure, dat kan. Maar daar hoeven we het verder niet over te hebben, want die is geweest. En daar is besluitvorming op gebaseerd.*"<sup>10</sup>

## Haast en gemak voor de ambtenaren

De criteria en wegingen in het gebruikte afwegingskader zijn voor een groot deel gericht op een misplaatst idee van snelheid en gemak voor de ambtenaren, en nauwelijks gericht op werkelijke kwaliteiten voor de gemeente en haar inwoners.

Tijdens de WOO-bezwaarhoorzitting gaf ambtenaar van Rijbroek aan dat de reden dat er geen volledige documentatie van het selectieproces was, dat er haast was.

Waarom deze haast zo groot was dat zorgvuldigheid daarvoor moest wijken, werd niet uitgelegd.

## In het algemeen: Haastige spoed is zelden goed

In het algemeen, mocht er haast zijn, met wat voor een (gemeentelijk) plan dan ook, dan is er alles aan gelegen om alles vlot te laten verlopen. Met gedegen informatie zou een zorgvuldig plan gemaakt moeten worden zodat eventuele vertragende obstakels in het proces zo veel mogelijk vermeden kunnen worden, of, mochten ze niet te vermijden zijn, in complete openheid en redelijkheid snel uitonderhandeld kunnen worden.

Wellicht dat de respons van de ambtenaren op deze kritiek zal zijn dat er geen tijd was om goede plannen te maken. Dat is echter in dit geval niet van toepassing: de ambtenaren hebben welgeteld slechts twee dagen besteed aan het kiezen van de criteria én het bepalen van de waarden. Twee dagen is niets in de jarenlange planning voor deze uitbreidingsplannen. Het zodanig plannen zodat vertraging vermeden kan worden had

---

<sup>10</sup> Gesprek 20 december 2023

misschien wat weken gekost, echter de vertraging die nu gaat spelen gaat minimaal in de jaren lopen.

Als haast werkelijk speelt had een geheel andere strategie gekozen moeten worden. Bij analyse van [criterium 2 'Eigendom' \(p.25\)](#) meer hierover.

## De gebruikte criteria

De gebruikte criteria hebben alle één of meerdere doelen, sommige doelen hebben een lange termijn invloed, sommige een korte termijn. Zeker bij de korte termijn doelen is het belangrijk de vraag te stellen hoe zeer deze ten dienste staan van de gemeente en haar inwoners, of dat deze alleen ten dienste staan van gemak voor de uitvoerende ambtenaren.

Op de volgende pagina's de individuele analyses van de gebruikte criteria:

## criterium 1: Capaciteit

wegingsfactor: 2

werkelijke invulling: oppervlak

In een situatie waar er geen tekort is aan een specifiek goed, dit geval 'plek om te bouwen'. Is het onzinnig om op dat specifieke element te gaan optimaliseren.

### **Een praktisch voorbeeld:**

*Er is wederom een feestje waarvoor gebak geregeld moet worden, dan is het nuttig om te weten wat de opties zijn en wat de wensen zijn.*

*Stel er zijn 100 gebakjes nodig, en alle bakkers hebben een ruime keus en hebben met gemak de capaciteit om 10000 gebakjes te kunnen leveren.*

*Dan is het vreemd om grotere dozen te prefereren, dus te selecteren op de doos-grootte van de bakker. De enige die misschien enig voordeel heeft bij een wat grotere doos, is de persoon die de gebakjes ophaalt, die hoeft heel misschien één keer minder te lopen tussen de bakker en waar ze de auto hebben geparkeerd.*

*Degenen die de gebakjes gaan eten geven echter niets om de grootte van de gebaksdoos. De doos-grootte zegt niets over de kwaliteiten van het gebak.*

Toch hebben de ambtenaren dit criterium vooraan de lijst gezet en ook nog eens gesteld dat het een erg belangrijk criterium is door het dubbel te laten wegen.

In feite proberen de ambtenaren te optimaliseren op kwantiteit en niet op kwaliteit.

Let wel: Als er schaarste is, zou kwantiteit een kwaliteit kunnen zijn, nogmaals: *als* er schaarste is. Maar in dit geval, in een gemeente die 100km<sup>2</sup> beschikbaar heeft voor potentiële uitbreidingslocaties is er overduidelijk geen schaarste.

Wellicht dat de ambtenaren verward werden door de schaarste op de woningmarkt, maar die heeft niets te maken met de selectie van de beste locatie om nieuwe woningen te bouwen. De beste locatie om te bouwen heeft niets met kwantiteit te maken. Een grote woonwijk is geen betere woonwijk dan een kleine woonwijk.

Dit laatste wordt ook nog eens ondersteund door de uitgesproken voorkeur van de gemeente voor inbreidingslocaties, typisch kleinere locaties, dit zijn zeker geen slechtere locaties. Sterker nog, volgens de gemeente zelf zijn deze kleinere locaties betere locaties.

In een normale optimalisatie bij dit soort uitbreidingsplannen, worden alle redelijke locaties (vergeet niet de voorgaande [Analyse 1 \(p.13\)](#)) gesorteerd op kwaliteit. Vervolgens wordt de te realiseren bouwopdracht ingevuld van kwalitatief beste locatie naar kwalitatief minste locatie totdat aan de grootte van de bouwopdracht voldaan wordt. Meerdere goede locaties zijn beter dan één middelmatige, toevallig grotere locatie.

Mochten de ambtenaren al het voorgaande begrijpen en beamen, dan is de enige overgebleven reden om toch op locatiegrootte te selecteren, dat ze weinig projecten willen. Voorbijgaand aan het feit dat één groot project niet per se minder werk is, of sneller gerealiseerd is dan twee of drie kleinere projecten (ook weer afhankelijk van wat als project gedefinieerd wordt) al pretenderen zij dat in hun rapport van eind 2023.

Dit komt simpelweg neer op luiheid, of wellicht een gebrek aan capaciteit, beide op geen enkele manier een valide reden om goedwillende derden te forceren tot vandalisatie van een mooi, gewaardeerd, opengesteld landgoed van meer dan een eeuw oud.

**Verrassende ontwijking van basisvraag:**

*Een opvallend detail is dat dhr. van Rijbroek aan het begin van de WOO-procedure enkele van onze vragen doorgespeeld kreeg via de gemeentejurist bij wie het WOO-verzoek ingediend werd. En dhr van Rijbroek was zo vriendelijk om deze vragen te beantwoorden:*

*Een van onze vragen was: Waarom wordt een "groot gebied" als "geschikt gebied" beschouwd? Kwantiteit zegt toch niets over kwaliteit?*

*Zijn antwoord toen:*

*"Het is ons niet duidelijk waar in de stukken staat dat Varsseveld Noord een 'groot gebied' is en als 'geschikt gebied' wordt beschouwd. In de afwegingsmatrix staat dat Varsseveld Noord - net als Varsseveld West - goed scoort op 'capaciteit'. Dat komt met name door **de omvang van de locatie** en de beschikbare ruimte om nieuwe woningen toe te voegen."*

*Een uitermate vreemd antwoord. Eerst wordt gesteld dat het niet duidelijk is, om het gelijk daarna te beamen. En dan de kernvraag, "Kwantiteit zegt toch niets over kwaliteit?", onbeantwoord te laten.*

*Van de leidend ambtenaar in dit hele proces, zouden wij verwachten dat hij de basiskeuzes in het proces goed zou moeten kunnen herinneren (en daarmee inhoudelijk kunnen verdedigen).*

**Onverklaarbare splitsing van een enkel project in twee projecten**

*Een ander opvallend detail in het proces is de indeling van de locaties zoals dat bij het samenstellen van de longlist is gedaan.*

*Mochten de ambtenaren ambiëren om het aantal projecten te beperken, omdat dat zo efficiënt zou zijn, waarom is De Tuit dan opgesplitst in twee locaties? Dat is dan -volgens die logica- bijzonder inefficiënt.*

**Het rijmt al helemaal niet met fasering**

*Een tweede opvallend detail is het bestaan van de notie voor gefaseerd uitvoeren van een project. (zie ook [criterium 8: Fasering \(risico\), p.29](#)). Als een project idealiter in verschillende fases uitgevoerd kan worden, en grotere projecten zijn beter, waarom is de Tuit dan opgesplitst?*

**Criterium 1 samengevat**

Capaciteit is in de gegeven situatie een compleet onzinnig criterium.

De enige uitleg die door de ambtenaren mogelijk gegeven kan worden is dat zij voor zichzelf zo min mogelijk werk willen, en dat ze leven in de veronderstelling dat één groot project minder werk is dan meerdere kleine, nog los van de mogelijkheid om meerdere kleine locaties onder één project te scharen. Maar tegelijkertijd een slag om de arm houden om het project in kleine stukjes uit te voeren. Een compleet absurde logica.



## Criterion 2: Eigendom (ontwikkelingsnelheid)

wegingsfactor: 2

werkelijke invulling: gemeentelijk eigendom, aantal eigenaars

Van groot belang is de eigendomssituatie van een gebied. Wie heeft de zeggenschap over (een deel van) een gebied? En hoe welwillend staan de eigenaren ten opzichte van ontwikkeling tot een woonwijk?

Het meest opvallende bij dit criterium is dat de ambtenaren stellen dat 'minder eigenaren' beter zou zijn, compleet voorbijgaand aan de welwillendheid tot medewerking van die eigenaren. En hoewel de welwillendheid redelijk in te schatten zou moeten zijn door ambtenaren met enige kennis van de situatie, lijken ze deze kennis te ontberen, of er voor te kiezen deze kennis niet toe te passen.

Echter, zelfs met onvolledige kennis wordt echter wel gesteld dat eigendom een zwaarwegende factor is. Logischer zou zijn om deze zware wegingsfactor alleen te laten gelden als de situatie helder is, en niet gegokt of genegeerd.

Deze factor had anders toegepast en ingevuld moeten worden: Als de gemeente eigenaar is, of als bekend is dat de eigenaar welwillend staat tegenover eventuele uitbreidingsplannen, dan mag er een zwaarwegende positieve score ingevuld worden.

Als dit echter niet het geval is, kan er hooguit een lichtwegende factor aan toegekend worden, zeker omdat de ambtenaren kennelijk vanuit spoed redeneren: Zekerheid van welwillendheid leidt tot een voorspoedig proces.

### **De niet-toegepaste correcte strategie**

Omdat eigendom een erg grote invloed heeft op de ontwikkelingsnelheid, en de ambtenaren kennelijk met spoed zouden willen ontwikkelen, hadden ze een compleet andere strategie moeten kiezen: veel meer locaties hadden aangewezen moeten worden om te onderzoeken onder bescherming van het gemeentelijk voorkeursrecht. En vervolgens had aan het begin van het onderzoek, na het vestigen van het voorkeursrecht, gelijk gekeken moeten worden: wat is de bereidheid van de eigenaren?

De werkelijke reden dat de gemeente überhaupt het voorkeursrecht mag vestigen, is zodat de gemeente gebaseerd op echte gegevens een goed besluit kan nemen om een gebied te gaan ontwikkelen, zonder inmenging van grondspeculanten. Helaas blijkt dat dit bij de ambtenaren niet bekend is.

### **Criterion 2 samengevat**

Eigendom is van grote invloed op de snelheid van ontwikkeling van een locatie, maar er is gekozen om de werkelijke factor die speelt, de welwillendheid tot medewerking van de eigenaar, grotendeels te negeren. En zonder welwillendheid van de eigenaar zal ontwikkeling op geen enkele wijze snel gebeuren, dit terwijl spoed een belangrijke drijfveer lijkt te zijn binnen het proces.

### criterium 3: Inpasbaarheid binnen structuur kern

wegingsfactor: 1

werkelijke invulling: nabijheid centrum/ontsluiting/abstract onderbuikgevoel

Dit criterium is onduidelijk te definiëren, er lijkt bij de invulling in veel gevallen een correlatie te bestaan met de nabijheid van het centrum en bereikbaarheid, maar wat die structuur nu precies zou moeten zijn laten de ambtenaren ook in hun rapport van eind 2023 compleet in het midden.

We kunnen ons voorstellen dat de ambtenaren neigen naar een klassieke indeling van een woonplaats waar een centrum letterlijk in het midden van de plaats ligt. Dat dit in werkelijkheid nauwelijks van invloed is op de kwaliteit van de woonwijk is goed bekend bij de ambtenaren, of zou dat moeten zijn, als we kijken naar de indeling van vrijwel elke dorpskern binnen de gemeente. Maar schijnbaar is er toch de wens uitgesproken om te voldoen aan de abstracte klassieke indeling, zonder verdere uitleg.

De gewenste klassieke invulling lijkt ook niet te rijmen met de landelijke woonkwaliteiten die de gemeente zelf zegt te ambiëren. Een landelijke natuurlijke omgeving voor de huidige bewoners moet wijken, zodat die pas voorbij de drukke wegen rondom de dorpen te vinden zal zijn.

En dan zijn nog de criteria 6 'Nabijheid bestaande voorzieningen' en 5 'Bereikbaarheid (auto)' die tezamen dezelfde waardering lijken te bepalen, zodat hier voor het proces een erg vage weging van factoren ontstaat.

#### **Criterium 3 samengevat**

'Inpasbaarheid binnen structuur kern' is voor het grootste deel een abstracte notie die qua waarde weinig met de werkelijkheid te maken heeft, gecombineerd met-, of beperkt door het al aanwezige criterium 'Bereikbaarheid (auto)'.

## criterium 4: Inpasbaarheid binnen landschappelijke structuur

wegingsfactor: 1

werkelijke invulling: een positieve landschappelijke waarde? zo ja, kunnen we zonder reden pretenderen dat een woonwijk beter zou zijn?

Gezien het belang van een gezonde natuur in het algemeen, en het positieve effect dat dat heeft op de omgeving, en de nadruk die gemeente zelf legt op de landelijke kwaliteit, is dit een zeer valide criterium.

In basis zou er met de uitbreidingsplannen heel goed gekeken kunnen worden of er bij de uitbreidingsplannen een verbetering van de natuur zou kunnen plaatsvinden.

Echter, bij de invulling lijkt het erop dat de ambtenaren wederom alles met vooringenomenheid hebben ingevuld: zelfs ons onder de natuurschoonwet vallend landgoed dat zeer goed functioneert als natuur én als lokaal recreatiegebied, is volgens de ambtenaren landschappelijk beter af als het volgebouwd wordt.

De wethouder stelt tijdens de raadsvergadering dat hij de bomenrijen zal laten staan, en suggereert dat het landschap dezelfde authentieke waarde zal houden. Dit is uiteraard onzin, en compleet het tegenovergestelde van wat dit criterium zou moeten betekenen in de weging.

De intentie om de landschappelijke kwaliteit te versterken door een woonwijk te ontwikkelen is goed en nobel, maar vergt wel dat de geselecteerde locatie om te beginnen een arme landschappelijke kwaliteit heeft.

### **Criterium 4 Samengevat**

De inpasbaarheid binnen landschappelijke structuur is vandaag de dag een belangrijk criterium, daarbovenop stelt de gemeente zelf veel waarde te hechten aan de landschappelijke kwaliteit binnen de gemeente, en dus zou het in afwegingskader zwaar moeten wegen.

## criterium 5: Bereikbaarheid (auto)

wegingsfactor: 1

werkelijke invulling: ligt het gebied tegen een drukke weg aan?

Voor toekomstige bewoners is mobiliteit uiteraard van belang, en bereikbaarheid is daarom een valide criterium.

Echter, binnen het proces wordt alleen gekeken naar autoverkeer. Dit terwijl de woningnood waarin de ontwikkeling van deze plannen de oorsprong vindt juist het meest speelt onder senioren en jongeren. Beide deze groepen hebben veel baat bij goed openbaar vervoer en fietsverkeer, en juist minder voor autoverkeer.

### **Criterium 5 samengevat:**

Bereikbaarheid is een zeer valide criterium, alleen wordt er onterecht alleen gekeken naar autoverkeer.

## criterium 6: Nabijheid bestaande voorzieningen

wegingsfactor: 1

werkelijke invulling: nabijheid winkels

Het criterium spreekt voor zich.

Enige toe te voegen noot is wel dat bij de ontwikkeling van een woonwijk er ook nieuwe voorzieningen gerealiseerd kunnen worden, en dat zou niet negatief zijn. Het is vaak goed voor de leefbaarheid, werkgelegenheid en voor de sociale cohesie in de nieuwe wijk.

### **Criterium 6 samengevat:**

Het criterium spreekt voor zich.

## criterium 7: Complexiteit milieuhindercontouren

wegingsfactor: 1

werkelijke invulling: zijn er op, of nabij een locatie elementen die mogelijk milieuhinder veroorzaken en daarmee de mogelijkheden beperken?

Zijn er op of nabij een locatie factoren die de woonkwaliteit negatief zouden kunnen beïnvloeden? denk bijvoorbeeld aan overlast van een nabije drukke weg of bedrijvigheid.

Regelgeving met betrekking tot afstand tot deze factoren duiden grenzen, contouren, waarbinnen mogelijkheden beperkt of complexer worden.

Uit de beschikbare documentatie wordt niet duidelijk of de ambtenaren dit criterium voornamelijk als een beperking zien van de capaciteit van de locatie, of slechts als een complicerende factor.

### **Criterium 7 samengevat:**

Het criterium spreekt voor zich, maar is onduidelijk bij de invulling wat er speelt en hoeveel dit de werkelijke kwaliteit aantast van de te eventueel te realiseren woonwijk.

## criterium 8: Faseerbaarheid (risico)

wegingsfactor: 2

werkelijke invulling: oppervlak

Net als criterium 1 'Capaciteit' heeft dit criterium niets met enige kwaliteit voor de gemeente en haar inwoners te maken. En vreemd genoeg weegt ook dit criterium dubbel.

Fasering is het in stukken uitvoeren van een plan. Het is gemakkelijker voor een eventuele ontwikkelaar als er niet in één keer heel veel geld geïnvesteerd hoeft te worden maar als dit in kleinere stukjes kan, en mocht de markt kleiner blijken dan de ambitie van Wethouder Hiddinga en zijn ambtenaren, dan kan de rest van het project simpelweg niet uitgevoerd worden.

Het kunnen opsplitsen van een plan betekent dat er meerdere delen zouden moeten kunnen zijn. De simpele uitleg is dan dat het plangebied groot genoeg moet zijn om op te kunnen splitsen. Kijkend naar de invulling van het afwegingskader is gebiedsgrootte dan ook precies waarop gewogen is.

Echter, in de echte wereld, zouden meerdere kleinere gebieden ook prima gefaseerd uitgevoerd kunnen worden, niet via splitsing maar eenvoudigweg via planning.

Dat wordt door de ambtenaren niet begrepen, en zeker niet zo ingevuld.

Waarom niet is niet duidelijk, wellicht speelt hier wederom de notie dat de ambtenaren het aantal projecten proberen te beperken (zie ook criterium 1 'capaciteit'), maar ook hier geldt dat ambtelijk gemak en luiheid geen noodzaak zou mogen zijn voor vandalisme van waardevolle gebieden binnen de gemeente.

Met evenveel werk kunnen meerdere kleine gebieden even goed gefaseerd uitgevoerd worden als een enkel groot gebied. Misschien zouden ze voor het gemoed van de ambtenaren onder een enkel project geschaard kunnen worden. Hier dus wederom een betoog voor het vergelijken van varianten van locaties.

### **Criterium 8 samengevat:**

Faseerbaarheid is in dit afwegingskader een criterium dat er compleet niet toe doet.

Wederom is de enige uitleg die door de ambtenaren mogelijk gegeven kan worden is dat zij voor zichzelf zo min mogelijk werk willen, en dat zij leven in de veronderstelling dat één groot project minder werk is dan meerdere kleine en tegelijkertijd een slag om de arm houden om het project in kleine stukjes uit te voeren.

## criterium 9: Veel kavels in te passen

wegingsfactor: 1

werkelijke invulling: onduidelijk

Dit was oorspronkelijk een bijzonder verwarrend criterium voor ons, simpelweg omdat letterlijk de enige omschrijving was: 'Veel kavels in te passen'. Geen enkele verdere uitleg was beschikbaar. Hierdoor dachten wij, en waarschijnlijk waren wij niet de enigen, dat dit criterium ging over de hoeveelheid te realiseren bouwkavels.

Achteraf blijkt dat de werkelijke invulling van het criterium is: 'zijn er problematische kavels waarmee bij het ontwerp van de woonwijk eventueel rekening moet worden gehouden?'.

Dit lijkt hierdoor ook een korte termijn gemakscriterium te zijn, en dan wederom niet goed doordacht: Soms is een ontwerpogave complex en dan dient er goed nagedacht te worden over de oplossing, eenvoudigweg stellen dat een complexe ontwerpogave automatisch leidt tot een mindere woonsituatie is simpelweg niet waar (tenzij er met slechte architecten en stedenbouwkundigen wordt gewerkt).

Over het algemeen worden beperkingen binnen de architectuur en stedenbouwkunde juist omarmd als beperkende factor. De beperkende factoren zorgen ervoor dat ontwerpideeën over het algemeen eerder concreet worden, juist dankzij die beperking. Veelal leiden beperkingen tot een eenvoudiger eerste fase van het ontwerp.

Het is tekenend dat 'deskundige' stedenbouwkundige Frank Maas dit criterium dan ook toegelaten heeft in het proces.

Door deze keuze lijkt het erop dat stedenbouwkundige Frank Maas het liefst standaard ontwerpen maakt, die waar dan ook ter wereld gecopy-paste kunnen worden. Dit staat echter lijnrecht tegenover het verhaal bij de presentatie van het vlekkenplan/locatiepaspoort waar juist zoveel mogelijk lokale elementen een bepalende invloed zouden moeten krijgen ter ondersteuning van de identiteit van de locatie (en ter vergemakkelijking van de eerste fase van het ontwerp..).

Hoe de waarderingen van dit criterium zijn bepaald is geheel niet duidelijk. Veel locaties lijken eenvoudigweg twee vinkjes toegekend te hebben gekregen. Een paar locaties met een extreem eenvoudige omtrek hebben drie vinkjes toegekend gekregen. Maar hoe rijmt dat met een locatie als Varsseveld Noord met een zeer complexe omtrek die twee vinkjes krijgt?

Dan is er ook de locatie Varsseveld Zuid waar de omtrek van beide gebieden ook heel eenvoudig is, krijgt ineens een rood kruis: hier lijkt de complexe eigendom aldaar ineens de factor te zijn, al zou deze al gewogen moeten zijn onder criterium 2 'Eigendom'.

### **Criterium 9 samengevat:**

'veel kavels in te passen' is geen kwaliteitscriterium, het is een indicatie van de situatie die er eigenlijk niet toe doet. De kwaliteit van de inpassing is geheel afhankelijk van het ontwerp en nauwelijks van de locatie.

## criterium 10: Buren met uitzicht op de locatie

wegingsfactor: 1

werkelijke invulling: natte vingerwerk

Een geldig criterium, zij het wat beperkt en qua weging relatief zwaar. Uiteraard heeft de gemeente niet de ambitie mooi uitzicht van haar inwoners aan te tasten. Dit criterium geeft in deel aan in hoeverre dit toch het geval is. Echter, sommige omwonenden zullen liever op een mooie woonwijk uitkijken dan op sportvelden of braakliggend terrein.

Qua betekenis had dit wellicht een onderdeel kunnen zijn van Criterium 12: 'draagvlak'. Maar goed, dat geeft ook weer aan in hoeverre de criteria ietwat willekeurig zijn gekozen.

Criterium 10 samengevat:

geldig criterium, misschien een scheve representatie, maar dat had via een zwaarder criterium 12 gecorrigeerd kunnen worden.

## criterium 11: Beleving/Onderscheidend vermogen

wegingsfactor: 2

werkelijke invulling: is het gebied al mooi?

Hoewel een kwaliteitscriterium, legt de invulling de zere plek bloot van de intenties van de ambtenaren: Mooie en fijne plekken moeten plaats maken voor een woonwijk, omdat de woningen aldaar dan in een mooie omgeving zouden komen te liggen.

Dit is voornamelijk iets dat een projectontwikkelaar zou moeten aantrekken, maar in werkelijkheid levert dit voor de gemeente en haar inwoners geen meerwaarde op.

Dit punt onderbouwt het gegeven dat de ambtenaren niet relatief hebben nagedacht.

Stel een gebied is een braakliggend terrein, en in alle criteria is het goed. Dan wordt er door dit criterium gesteld dat het een slecht gebied zou zijn om te ontwikkelen. Hoe is dat enigszins in de realiteit gebaseerd?

Het is voordeliger en verstandiger om een lelijk of leeg gebied te vervangen met een woonwijk. En die woonwijk aldaar mooi en fijn te maken. In het totaal blijven dan de mooie en fijne gebieden bestaan, komen er mooie en fijne woonwijken bij en verdwijnen lelijke lege gebieden. Een win-win-win situatie.

### **Criterium 11 samengevat**

Het is compleet onlogisch om gebieden op dit criterium te selecteren.

De hoge waardering van mooie gebieden sluit niet aan op het totaalresultaat van de plannen. Er is een mogelijkheid om iets moois te maken, dan ga je niet eerst iets moois daarvoor kapot maken.

## criterium 12: Draagvlak

wegingsfactor: 2

werkelijke invulling: inschatting

Dit criterium is erg belangrijk en is naar onze mening zwaar ondergewaardeerd in de weging.

Het primaire doel van de gemeentelijke organisatie is, of zou moeten zijn, om haar inwoners gelukkig te maken en te houden. Soms moeten daarvoor moeilijke keuzes gemaakt worden om ten koste van huidig geluk het geluk in de toekomst te garanderen of te verbeteren, maar de wens van de inwoners zou, mits deze niet onrealistisch of onverstandig is, leidend moeten zijn.

Het afwegingskader zou juist een weerspiegeling moeten zijn van de veelal subjectieve wensen van de inwoners gecombineerd met meer objectief te bepalen factoren die het uiteindelijk resultaat beïnvloeden. Dit zodat alleen verstandige en realistische wensen uitgevoerd worden.

Het vreemde van het afwegingskader zoals dat bedacht is door de ambtenaren is dat draagvlak een relatief kleine wegingsfactor heeft ten opzichte van een aantal -objectief gezien- lichtwegende factoren (om nog even te zwijgen over sommige zwaarwegende onzinnige criteria).

### **criterium 12 samengevat**

draagvlak is een essentieel onderdeel bij elke activiteit van de gemeentelijke organisatie, en zou zwaar moeten wegen, zwaarder dan in het afwegingskader toegepast is door de ambtenaren.

## criterium 13: Versterking beleving dorpsrand

wegingsfactor: 1

werkelijke invulling: ligt het gebied bij een drukke weg?

Een vrijwel waardeloos criterium dat geheel voorbij gaat aan de rol en taak van de architecten en stedenbouwkundigen in een later stadium: de kwaliteit van de locatie als woonwijk is hier niet aan de orde.

Simpel samengevat: mocht een gebied de mogelijkheid bieden om een opvallend element toe te voegen aan de rand van het dorp, of juist niet, dan kan daarover nagedacht worden. Mocht dat niet het geval zijn, dan heeft dat geen noemenswaardig negatief effect op de kwaliteit van de woonwijk of woonplaats. Dus waarom zou hierop gesorteerd moeten worden? Waarom zou dit criterium even zwaar wegen als bijvoorbeeld 'bereikbaarheid', 'inpasbaarheid binnen landschappelijke structuur' of 'nabijheid voorzieningen'?

Dit criterium heeft er alle schijn van een simpele gedachte te zijn van stedenbouwkundige Frank Maas die zijn 'expertise', of waarde, wilde tonen binnen het proces. Binnen de



stedenbouw hoort er sowieso nagedacht te worden over uiterlijk en uitstraling. Of dit naast een drukke weg gebeurt, in het centrum, of elders, is van geen invloed op de kwaliteiten van de woonwijk.

### **criterium 13 samengevat**

'versterking beleving dorpsrand' is niet een kwalificatie of diskwalificatie van een mogelijke uitbreidingslocatie. De kwalitatieve invloed is geheel afhankelijk van de kwaliteit van de latere ontwerpers en het is absurd om dit even zwaar te laten wegen als wel kritische factoren.

## **De criteria tezamen**

Over het geheel lijken de geselecteerde criteria een nadruk te hebben gekregen op gemak voor de gemeenteambtenaren en/of een onlogische neiging tot beperking van het aantal projecten.

En hoewel er door de ambtenaren gesteld wordt dat er spoed is, kiezen ze actief voor beperken van de realisatie-snelheid door slechts enkele grote locaties zonder gedegen vooronderzoek te prefereren zonder te weten of die snel te ontwikkelen zijn.

Met onderzoek dat via het vestigen van het voorkeursrecht ongestoord en degelijk uitgevoerd kan worden, hadden, en kunnen, locaties gezocht en gevonden worden die snel ontwikkeld kunnen worden.

En niet alleen dat, maar zelfs aan tegenstanders kan met waarheid en reden worden uitgelegd waarom bepaalde besluiten (helaas) genomen moesten worden.

Samenvattend zijn er een aantal criteria die, mits goed gewaardeerd, terecht in het wegingskader staan. Echter, enkele criteria hebben niets met kwaliteit of efficiëntie te maken, en hadden al helemaal niet dubbel gewogen mogen worden.

kwalitatieve, inhoudelijke criteria:

- criterium 2: eigendom\* (dubbele weging)
- criterium 3: inpasbaarheid binnen structuur kern\*
- criterium 4: inpasbaarheid binnen structuur landschap
- criterium 5: bereikbaarheid (auto)
- criterium 6: nabijheid bestaande voorzieningen
- criterium 7: complexiteit milieuhindercontouren
- criterium 10: burens met uitzicht op de locatie
- criterium 12: draagvlak (dubbele weging)

onzinnige en tegenstrijdige criteria, schijnbaar ondoordacht op gemak geselecteerd:

- criterium 1: capaciteit (dubbele weging)
- criterium 8: faseerbaarheid (dubbele weging)
- criterium 9: veel kavels in te passen
- criterium 11: beleving/onderscheidend vermogen (dubbele weging)
- criterium 13: Versterking beleving dorpsrand

\* Hierbij de wel de vermelding dat criterium 2 'eigendom', hoewel belangrijk, hier deels op een ongepaste, ongeïnformeerde wijze ingevuld is. En dat criterium 3 'inpasbaarheid binnen structuur kern' een onduidelijke invulling heeft die schijnbaar een simpele combinatie is van criterium 6 'nabijheid bestaande voorzieningen' beperkt door criterium 5 'Bereikbaarheid (auto)'.

Opvallend is het gegeven dat drie van de vijf onzinnige criteria een dubbele weging toegekend hebben gekregen. Evenals het zinnige criterium 2 'eigendom' dat op ongeïnfomeerde wijze is ingevuld.

Dus los van de aanwezigheid van onzinnige criteria, wat op zich al problematisch is, zijn sommige van deze onzinnige criteria ook nog eens als belangrijk aangemerkt.

## Ontbrekende criteria

Zoals bij voorgaande criteria her en der al opgemerkt zijn deze niet altijd volledig, bij bereikbaarheid wordt niet naar openbaar vervoer gekeken, bij beleving/onderscheidend vermogen wordt alleen rekening gehouden met de kwaliteit voor de nieuwe huizen, niet met het verminderen van de kwaliteit van de omliggende wijken en de gemeente zelf.

Maar er is nog een voordehandliggend criterium dat bekeken had moeten worden: zijn er administratieve of procedurele beperkingen die simpelweg het prijskaartje beïnvloeden of op andere wijze de situatie beïnvloeden?

## Ontbrekend criterium: onder NSW rangschikking

Een eenvoudig te controleren kwaliteit is NSW-rangschikking. Dit heeft sowieso gevolgen voor de hoeveelheid verplicht te compenseren natuur, alle akkers zijn ook natuur, maar ook voor de compensatie die de gemeente verplicht is te betalen.

Mocht de gemeente een recent geërfd landgoed overnemen, dan is de gemeente, als overheid, verplicht om het successierecht te compenseren. Dus die percelen zijn simpelweg duurder dan vergelijkbare niet-NSW-gerangschikte percelen.

De NSW-rangschikking is bekend bij de gemeente, althans NSW-rangschikkingen worden bij de gemeente gemeld, en, mocht de gemeente dit niet goed registreren, is deze eenvoudig online op te vragen.

Zo is NSW-rangschikking van toepassing op een goed deel van de locatie Varsseveld-Noord.

## Conclusie analyse 2

Zijn de criteria zorgvuldig gekozen?

Nee, een flink deel van de gebruikte criteria heeft geen inhoudelijke betekenis als het gaat om de uiteindelijke kwaliteit van de te realiseren woonwijk, noch met de snelheid waarmee deze eventueel gerealiseerd zou kunnen worden. En schandelijk genoeg hebben sommige van de betekenisloze criteria vervolgens een dubbel belang toegekend gekregen.

Ook ontbreken er criteria:

- De huidige kwaliteit voor de gemeente en haar inwoners, zijn er waardevolle eigenschappen die verloren gaan als er een woonwijk gebouwd wordt?
- Nabijheid Openbaar vervoer, specifiek van belang voor de woningzoekenden op dit moment.
- Procedurele en Administratieve beperkingen welke direct van invloed zijn op de complexiteit en de kosten

## Analyse 3: De waarderingen

De vraag: Zijn de waarderingen per locatie zorgvuldig bepaald?

### Samenvatting

De derde stap in het gekozen selectieproces is het zorgvuldig per criterium waarderen van de locaties op de longlist.

Het is wellicht overbodig te moeten vermelden dat de waarderingen op een objectieve, consistente en relevante wijze bepaald dienen te worden omdat anders onderling vergelijk geen betekenis meer heeft, en daarmee conclusies gebaseerd op het vergelijk geen basis in de werkelijkheid meer heeft. Toch, kijkend naar het afwegingskader zoals dit door de betrokken ambtenaren is gepresenteerd, zijn er duidelijke inconsistenties aan te wijzen, en duidelijke tekenen die aangeven dat deze bewust door de ambtenaren zijn geïntroduceerd. Ook in een e-mail wordt er door dhr. Maas voorgesteld om de cijfers te manipuleren, alsof het de gewoonste zaak van de wereld is, en de manipulatie heeft vervolgens plaatsgevonden.

Daarnaast is bij sommige belangrijke criteria zo vlak gescoord dat de weging van het criterium praktisch gezien tot  $\frac{2}{3}$  of  $\frac{1}{3}$  wordt teruggebracht, dit terwijl de situaties zeer verschillend zijn, en gezien het belang een volledige weging op zijn plaats zou zijn.

### Betrokkenen geven aan dat inconsistenties waarschijnlijk en aannemelijk zijn

Dat er inconsistenties te vinden zouden zijn werd al ingegeven door Frank Maas tijdens ons eerste telefoongesprek<sup>11</sup> waarin hij simpelweg aangaf dat als een waardering niet overeenkwam met wat ze eigenlijk wilden, dat ze dan simpelweg de waarde bijstellen.

Daar bovenop werd er in een e-mail<sup>12</sup> verkregen via het WOO-verzoek door dhr. van Rijbroek aangegeven dat hij had zitten *pielen* met de waarderingen. 'Pielen' is in normaal Nederlands niet een term voor weldoordacht objectief systematisch te werk gaan.

---

<sup>11</sup> Telefoongesprek op 26 januari 2023 tussen Frank Maas en N.J.Addink, zie ook voetnoot nr 6 (p.14).

<sup>12</sup> E-mail vrijdag 26 maart, van: Thomas van Rijbroek, aan: Harm Leijssen, Frank Maas, onderwerp: "RE: Afwegingskader > poster met vinkjes" *Ik heb Varsseveld West uit elkaar gehaald in VSV-West en de Tuit-Zuid. Verder heb ik nog wat lopen pielen met vinkjes en kruisjes.*

## Moeizaam verkregen bewijs van manipulatie

Frank Maas geeft in een andere e-mail<sup>13</sup> aan dat volgens zijn telling de locatie Terborg Voorbroek in het afwegingskader niet meer op de vijfde plek staat maar op de achtste, met daarbij de vraag of ze een goede argumentatie hebben om toch voor de locatie te kiezen, of dat de vinkjes nog aangepast moeten worden.

In de e-mail wordt gerefereerd naar een foto die via WhatsApp gestuurd zou zijn. Deze foto ontbrak initieel aan de documenten geleverd via het WOO-verzoek. Bij navraag via de gemeentjurist werd door de ambtenaren schoorvoetend het beeldbestand alsnog geleverd.

### ***De waarschijnlijkheid van illegaal achtergehouden communicatie***

*Het niet direct meeleveren van de foto was op zich al een schending van de Wet Open Overheid.*

*Wat de situatie echter nog meer verdacht maakt is dat er bij het leveren gelijk gesteld werd dat er geen andere communicatie via WhatsApp tussen Frank Maas en de betrokken ambtenaren plaats had gevonden die zou vallen onder het WOO-verzoek.*

*Dit is ten eerste vreemd omdat in een professionele omgeving geen enkel document zonder verdere uitleg ineens via een ander communicatiekanaal gedeeld wordt. En geen enkele verdere uitleg waarom dit kanaal ineens gekozen is wordt gegeven. Dus dit geeft sterk de indruk dat er in ieder geval meer gecommuniceerd is via WhatsApp dan alleen deze ene foto.*

*Natuurlijk valt niet alle communicatie onder het WOO-verzoek.*

*Maar Frank Maas was op dat moment alleen nog maar ingehuurd om te assisteren bij de locatieselectie-procedure en de presentatie daarvan voor de gemeenteraad. En alle communicatie daarover valt direct onder de definitie van de te leveren informatie ten behoeve van het WOO-verzoek.*

In het uiteindelijke afwegingskader staat Terborg Voorbroek op een gedeelde vijfde plek, en niet achtste. Dus na de mail van Frank Maas zijn er duidelijk vinkjes aangepast.

In [bijlage 3 \(p.67\)](#) vindt u de betreffende documenten en een gedetailleerde analyse daarvan. De enige conclusie die daaruit getrokken kan worden is dat de ambtenaren bewust en actief de waarden in het afwegingskader hebben afgestemd op hun persoonlijke subjectieve voorkeuren en niet op objectieve waarden.

<sup>13</sup> E-mail donderdag 25 maart, van: Frank Maas, aan: Harm Leijssen, CC: Thomas van Rijbroek, onderwerp: "Afwegingskader > poster met vinkjes" *Let op: ik heb nog even vinkjes zitten tellen. Terborg Voorbroek komt niet meer op de 5<sup>e</sup> plaats, maar achter Gendringen Langehorst, Etten west en Etten Meesterij... Dus 8<sup>e</sup> Zie mijn foto in de whatsapp. Hebben een goede argumentatie om toch te kiezen voor Voorbroek of moeten we de vinkjes nog aanpassen?*

## De waarderingen per criterium

Het lastige van de ongenueanceerde waarderingen gebruikt door de ambtenaren is dat controle ervan moeilijk is. In veel gevallen is het criterium onduidelijk gedefinieerd of zijn precieze waarden niet te geven en daardoor zijn inconsistenties moeilijk te achterhalen. Echter niet bij alle criteria is dit het geval. En bovendien 'moeilijk' betekent niet 'onmogelijk'.

### Waarderingen Criterium 1 'Capaciteit'

De enige mogelijke invulling van het criterium 'capaciteit' is simpelweg de grootte van elke locatie: het beschikbare oppervlak. In deze fase van het proces wordt nog niet gekeken naar indelingen van kavels en dergelijke, dus de enige bruikbare maatstaf is oppervlak.

Echter als we de locaties op volgorde van oppervlak sorteren, en naar de waarderingen kijken staat De Tuit-Zuid midden tussen de locaties die een waardering van drie vinkjes hebben toegekend gekregen. Echter, De Tuit-Zuid heeft maar twee vinkjes.

De locaties gesorteerd op oppervlak leidt tot de volgende tabel:

<i>locatie</i>	<i>ha</i>	<i>'capaciteit'</i>
varsseveld west	31,5	✓✓✓
varsseveld zuid	30,4	✓✓✓
varsseveld tuit zuid	27,1	✓✓ ←??
ulft biezenakker	26,9	✓✓✓
varsseveld noord	26,2	✓✓✓
etten west	18,1	✓✓
gendringen lenteleven	11,9	✓✓
silvolde berkenlaan	11,5	✓✓
gendringen langenhorst	10,2	✓✓
terborg voorbroek	8,8	✓
silvolde paasberg	8,6	✓
ulft oversluis	7,6	✓
etten meesterij	3,5	✗
etten achter de kerk	2,9	✗
etten zeddamseweg	1,7	✗

Hier is dus duidelijk door de betrokken ambtenaren met de gegevens geknoeid.

Opvallend is ook de verdeling van de vinkjes in relatie tot het oppervlak. Zo is Etten West met 18,1 hectare gewaardeerd met twee vinkjes, maar Gendringen Langenhorst met 10,2 hectare ook. Met een wat genuanceerdere waarderingmethode hadden dit soort onterecht gelijke waarderingen voor ongelijke situaties voorkomen kunnen worden.

## Waarderingen Criterium 2 'Eigendom'

Volgens de uitleg van de ambtenaren zijn voor de invulling bij dit criterium twee factoren gebruikt: 'Eigendom Gemeente' en/of 'Aantal Eigenaren' (dit laatste met de ongepaste logica dat dat tot een vlotte ontwikkeling leidt, zie ook [criterium 2 Eigendom \(p.38\)](#) in analyse 2).

'Eigendom gemeente' is relatief eenvoudig te controleren en gebieden waar de gemeente een groot deel van de aangemerkte percelen in handen heeft lijken correct met drie vinkjes gewaardeerd, al is de welwillendheid van de eigenaren van de overige percelen ons niet bekend.

In andere situaties werd er gekeken naar 'Aantal Eigenaren' welke gewaardeerd wordt met 0, 1 of 2 vinkjes. Nuance is hierdoor met slechts drie mogelijke waarden moeilijk.

De validiteit van de waarderingen van 'Aantal Eigenaren' is lastiger te bepalen daar in sommige plannen een relatief groot deel van de eigenaren slechts een klein deel van van het oppervlak in handen heeft.

Zo krijgt Varsseveld Zuid 0 vinkjes toegekend, terwijl slechts een klein deel versnipperd is (zover wij kunnen achterhalen heeft een grondspeculant in het verleden deze versnippering veroorzaakt). Als dat deel simpelweg uitgesloten wordt van het plangebied zou de score veel hoger uitvallen, als niet gewoon 2 zijn.

Hetzelfde geldt voor de locatie Etten - 'achter de kerk', dit gebied is met 1 vinkje gewaardeerd. Dit plangebied bestaat echter voor het overgrote deel uit twee percelen met elk één eigenaar. Echter het overige kleine deel bestaat uit meerdere percelen die het eigenaars aantal sterk verhoogt (Gezien de huidige staat van sommige van deze kleine percelen zouden die 'extra' eigenaren waarschijnlijk zeer welwillend tegenover ontwikkeling kunnen staan, maar dat staat los van de waardering).

En wederom bij de Tuit-Zuid lijkt de lage waardering de situatie niet correct te vangen, daar één partij een groot deel van het oppervlak in handen heeft, maar het geheel slechts één vinkje krijgt. Met een andere selectie van percelen zou het inderdaad een kleinere locatie zijn maar er zou ook maar één partij zijn om mee te onderhandelen (en ten overvloede: locatiegrootte is nog steeds geen kwaliteitscriterium). Ook opvallend is dat juist een goed deel van het bezit van deze ene partij perfect aansluit op de locatie Varsseveld-West.

Los van de twijfel over de waarderingen, onderstrepen deze voorbeelden het genegeerde voordeel van het onderzoeken van varianten van locaties (zie [Analyse 1, p.15](#)).

Maar het hoofdprobleem blijft de gebruikte methode om een zeer beperkt aantal gebieden aan te wijzen als goede locaties omdat deze sneller te ontwikkelen zouden zijn, dit terwijl het enige effectieve criterium, de welwillendheid tot medewerking van de eigenaren, buiten het onderzoek blijft (zie [Analyse 2, criterium Eigendom, p.25](#)).

### Waarderingen Criterium 3 'Inpasbaarheid binnen structuur kern'

Zoals reeds in Analyse 2 beschreven: dit criterium is niet helder gedefinieerd, echter uit de toegekende waarderingen lijkt het grofweg een combinatie van criterium 6 'Nabijheid voorzieningen' en criterium 5 'Bereikbaarheid (auto)' te zijn.

Slechts enkele afwijkingen daarin, opvallend is dat in Etten het ontbreken van voorzieningen over het geheel de waarde laag houdt, behalve bij de ietwat achteraf gelegen Meesterij locatie die een vinkje extra krijgt zonder duidelijke reden.

Ook de locatie 'Berkenlaan' in Silvolde krijgt hier 0 vinkjes toegekend, terwijl zowel 'voorzieningen' en 'bereikbaarheid' elk 1 vinkje krijgen.

### Waarderingen Criterium 4 'Inpasbaarheid binnen structuur landschap'

Het eerste wat opvalt is dat de waarderingen hier niet het bereik volledig benutten, geen enkele locatie heeft een waardering van 3 vinkjes gekregen. Hierdoor heeft het criterium effectief een weging van  $\frac{2}{3}$  gekregen.

Als we verder kijken heeft alleen de locatie 'Silvolde Paasberg' geen vinkje gekregen, dit terwijl daar geen landschappelijke zaken een rol spelen die op andere locaties niet spelen. Hoe kan dat?

In het eerste telefoongesprek met Frank Maas gaf hij aan dat de ambtenaren uitgesproken afkeur hadden voor de locatie Paasberg als uitbreidingslocatie, ze zouden daar, volgens dhr. Maas, zelf liever een commerciële invulling zien. Wellicht dat dit hier ook een rol speelt.

Stel we laten Silvolde Paasberg buiten beschouwing, dan hebben alle locaties 1 of 2 vinkjes. Dat leidt tot een effectieve wegingsfactor van  $\frac{1}{3}$ . Gezien het belang dat de gemeente uitgesproken heeft in de landschappelijke kwaliteit binnen de gemeente is dit niet te verdedigen: Nuance ontbreekt compleet en het belang wordt zwaar ondergewaardeerd. Het gebrek aan nuance leidt ertoe dat locaties met een groot verschil in landschappelijke waarde op één hoop gegooid worden.

De onderwaardering leidt ertoe dat het belangrijke criterium bijna geen invloed heeft op de uiteindelijke totaalscore in het wegingskader.

## Waarderingen Criterium 5 'Bereikbaarheid (auto)'

Kijkend naar de meest voor de hand liggende ontsluitingswegen voor elke locatie is hier niet consistent gewaardeerd.

Zo wordt Gendringen Lenteleven met 3 vinkjes gewaardeerd terwijl andere locaties langs de N317 met slechts 1 of 2 vinkjes worden gewaardeerd. Zo krijgt de locatie Zeddamseweg in Etten slechts één vinkje terwijl het direct naast het kruispunt N317-Zeddamseweg ligt, en ook Etten West (2 vinkjes) ligt direct, goed ontsloten, aan de N317 en ook nog eens nabij de oprit naar de A18.

Ten overvloede (Zoals in zowel in Analyse 1 en 2 reeds uitgelegd): Als er naar varianten van locaties gekeken was, zou blijken dat het ontsluiten van de Tuit-Zuid geen enkel probleem is als de Tuit-Noord ontwikkeld wordt. Nu echter wordt er hard gesteld dat De Tuit-Zuid niet goed te ontsluiten zou zijn.

## Waarderingen Criterium 6 'Nabijheid bestaande voorzieningen'

Hier lijken geen grote inconsistenties terug te vinden. Alleen Terborg Voorbroek lijkt wat laag gewaardeerd gezien de nabijheid voorzieningen, zeker als het station Terborg ook aan de Noord-Oostzijde voor voetgangers, en misschien zelfs voor fietsers, ontsloten zou worden.

## Waarderingen Criterium 7 'Complexiteit Milieuhindercontouren'

Hier lijken geen zware inconsistenties terug te vinden in de waarderingen.

Wel is opvallend hoe sommige gebieden die direct naast elkaar liggen sterk verschillende waarden krijgen. Zo heeft Etten West een erg lage score, echter Etten - Meesterij, dat vlakbij ligt, juist een hele hoge score.

Waarvoor de vraag rijst: in hoeverre hebben bepaalde milieuhindercontouren een heel beperkte lokale invloed op een gebied? En in hoeverre zou het beter zijn om de beperkingen duidelijker uit te tekenen en deze grenzen mee te nemen in een studie met varianten?

Dus wederom een criterium dat bij analyse uiteindelijk pleit voor het onderzoeken van varianten.



## Waarderingen Criterium 8 'Faseerbaarheid (risico)'

praktisch gezien is de faseerbaarheid van één enkele locatie direct afhankelijk van de grootte. Een grotere locatie kan eenvoudiger in delen gesplitst worden (zie ook Analyse 2-Criterium 8 Faseerbaarheid). (Nogmaals, voor de volledigheid, de enige reden dat het hier over de faseerbaarheid van *één enkele locatie* gaat, is omdat het afwegingskader zo ingevuld is. In de echte wereld kunnen meerdere kleinere locaties ook heel goed gefaseerd uitgevoerd worden.)

De locaties gesorteerd op oppervlak leidt tot de volgende tabel:

locatie	ha	'faseerbaarheid'
varsseveld west	31,5	✓✓✓
varsseveld zuid	30,4	✓✓✓
varsseveld tuit zuid	27,1	✓✓✓
ulft biezenakker	26,9	✓ ←??
varsseveld noord	26,2	✓✓✓ ←???
etten west	18,1	✓✓✓
gendringen lenteleven	11,9	✓✓✓
silvolde berkenlaan	11,5	✓✓✓
gendringen langenhorst	10,2	✓✓✓
terborg voorbroek	8,8	✓
silvolde paasberg	8,6	✗
ulft oversluis	7,6	✗
etten meesterij	3,5	✗
etten achter de kerk	2,9	✗
etten zeddamseweg	1,7	✗

In basis wordt in de waardering de oppervlak-parameter gevolgd, met echter twee opvallende waarden: Ulft Biezenakker en Varsseveld Noord.

Varsseveld Noord heeft een erg vreemde waardering: Het is de enige locatie die drie vinkjes toegekend heeft gekregen. Echter, een goede reden hiervoor lijkt niet te bestaan.

Het zou kunnen dat de ambtenaren vanuit het authentieke coulisselandschap dachten: 'het is al in delen opgedeeld: hoera, het is dus goed faseerbaar'. Hierbij compleet voorbijgaand aan het gegeven dat 'faseerbaar' alleen maar betekent dat het in delen uit te voeren is, en niet dat het al verdeeld is. Eén groot perceel zonder reeds aanwezige verdeling kan ook heel goed gefaseerd uitgevoerd kan worden. Sterker nog, hoe minder een gebied reeds verdeeld is, hoe flexibeler het gebied te verdelen is. Dus het risico zou bij grotere onverdeelde gebieden juist lager zijn, en zou daarom juist een hogere score moeten ontvangen, het tegenovergestelde lijkt hier te zijn gebeurd.

Bij de lage score van de Biezenakker in Ulft speelt kennelijk iets anders. Wellicht dat het feit dat de gemeente voor een goed deel reeds eigenaar is van de locatie de ambtenaren een specifiek inzicht in reeds bestaande plannen geeft, echter uit de fysieke situatie is geen indicatie af te lezen die een gefaseerde uitvoering zou bemoeilijken: de locatie heeft een relatief eenvoudige omtrek en op de kaart zou eenvoudig een stapsgewijze uitvoering ingetekend kunnen worden, en daarmee zou ook in dit gebied prima gefaseerd verdere uitbreiding plaats kunnen vinden, maar toch is de score laag gehouden.

### Waarderingen Criterium 9 'Veel kavels in te passen'

Zie ook [Analyse 2 Criterium 9 'Veel kavels in te passen' \(p.30\)](#).

Zoals in Analyse 2 al werd uitgelegd, is dit criterium onzinnig. De waarderingen lijken een schijn van voorkeur voor simpele gebiedsgrenzen te hebben. Echter, met dit in het achterhoofd is het vooral niet te verklaren dat Varsseveld Noord twee vinkjes toegekend heeft gekregen.

### Waarderingen Criterium 10 'Buren met uitzicht'

De waarderingen van dit criterium zijn maximaal 2 vinkjes dus wederom een criterium waarin nuance moeilijk terug te vinden is. Dit kan uitgelegd worden als een gevolg van de te strakke 'dorpsrand-voorwaarde': Er zijn altijd wel wat woningen die grenzen aan de locatie. Maar als gevolg hiervan is het effectief een minder belangrijk criterium in de afweging geworden, praktisch gezien is hierdoor een weging van  $\frac{2}{3}$  toegepast.

De waarderingen zijn vrijwel overal 2 vinkjes met een paar uitzonderingen: Varsseveld-'De Tuit Zuid' (1), Gendringen-Langenhorst(1) en Silvolde-Berkenlaan(0). Kijkend naar de situatie is het ons geheel niet duidelijk waarom deze locaties lager scoren.

Zo is de Tuit-Zuid is qua situatie vergelijkbaar met Varsseveld Noord, maar krijgt wel een lagere score.

Ook de Berkenlaan locatie is opvallend met voornamelijk een enkele rij woningen aan de overzijde van de Berkenlaan. Hier kunnen wij geen duidelijke reden vinden waarom dat ineens een dusdanig groter probleem is dat de score op 0 gezet is.

### Waarderingen Criterium 11 'Beleving/Onderscheidendvermogen'

De waarderingen in dit criterium zijn erg moeilijk te verklaren, nog los van de al in [Analyse 2 \(p.31\) aangegeven kritiek](#) de compleet op de ontwikkelaar gerichte: *'laten we ergens bouwen waar al een parkachtige kwaliteit is, en negeren dat een woonwijk dat minder gaat laten zijn.'*

Ter vergelijking:

Varsseveld Noord is een prachtig, oorspronkelijk stukje coulisselandschap dat door het vol te bouwen een mindere waarde zal krijgen, maar door actief een groene wijk na te streven, zou het een groene wijk kunnen zijn: ambtenaren geven de score: 3 vinkjes.

Varsseveld West en de Tuit Zuid zijn landelijke gebieden, die door actief een groene wijk na te streven groene wijken zouden kunnen zijn. Ambtenaren geven beide een score van slechts 1 vinkje.

Dit slaat kant nog wal. De vooringenomenheid druipt er vanaf. Welk verschil in beleving wordt hier gewaardeerd? Het gene wat moet wijken? Of het gene dat gerealiseerd kan worden?

### Waarderingen Criterium 12 'Draagvlak'

Dit criterium is voor ons lastig te peilen, en inconsistenties zijn daarmee moeilijk aan te wijzen.

### Waarderingen Criterium 13 'Versterking beleving dorpsrand'

Dit onzinnige selectie criterium is ruwweg ingevuld naar '*zichtbaarheid vanaf een drukke weg*'.

Alleen in Etten wordt hier sterk van afgeweken. Waarbij Etten West (2 vinkjes) en Etten Zeddamsesweg (1 vinkje), beiden prominent aan de N317 grenzend, volgens de betrokken ambtenaren kennelijk veel minder effect hebben op de beleving van de dorpsrand.

Wat ook opvalt is dat alle vanuit het afwegingskader aangewezen locaties drie vinkjes hebben toegewezen gekregen, de uitzondering hierin is Terborg Voorbroek dat, afgezien van de afgelegen positie, toch ook nog twee vinkjes toebedeeld krijgt.

Het zou ons niet verbazen als de schijnbaar hoge score van twee vinkjes voor Terborg Voorbroek direct het gevolg zijn van persoonlijke voorkeur die de ambtenaren hadden voor deze locatie. Zie ook [Bijlage 3.3: "analyse foto 25 maart 2021: bewijs van manipulatie en vooringenomenheid" \(p.69\)](#).

Maar over het algemeen lijkt dit onzinnige criterium in het leven geroepen om de keuzes die de ambtenaren al prefereerden een hogere score te kunnen geven.

Daar de ambtenaren om te beginnen al alleen locaties aan de dorpsrand hebben gekozen voor de longlist, is 'versterking beleving dorpsrand' eigenlijk altijd waar. Zelfs bij meer afgelegen locaties als Terborg Voorbroek is het een dorpsrand waar de beleving van de dorpsrand versterkt kan worden. Echter een vergelijkbare afgelegen locatie als Silvolde Berkenlaan krijgt geen vinkjes.

## De waarderingen samengevat

Zoals te verwachten was, gezien de welwillendheid van de ambtenaren om de cijfers te manipuleren, zijn er, ondanks de ongenueanceerde wijze van waarderen, duidelijke inconsistenties te herkennen.

De inconsistente en afwijkende waarderingen uit voorgaande analyse in één overzicht:

	<i> criterium</i>	<i> te laag gewaardeerd</i>	<i> te hoog gewaardeerd</i>
1	<b>Capaciteit (2x)</b>	Varsseveld De Tuit Zuid	
2	<b>Eigendom (2x)</b>	Varsseveld Zuid Etten Achter de Kerk Varsseveld De Tuit Zuid <i>Gendringen Langenhorst*</i> <i>Etten Meesterij*</i>	
3	Inpasbaarheid Kern	Silvolde Berkenlaan	Etten Meesterij
4	Inpasbaarheid Landschap	Silvolde Paasberg <i>Etten West*</i>	
5	Bereikbaarheid (auto)	Etten West Etten Zeddamsweg Varsseveld De Tuit Zuid	
6	Nabijheid voorzieningen	Terborg Voorbroek**	
8	<b>Faseerbaarheid (2x)</b>	Ulft Biezenakker <i>Gendringen Langenhorst*</i>	Varsseveld Noord
9	Veel Kavels Inpassen	<i>Etten West*</i> <i>Etten Meesterij*</i>	Varsseveld Noord
10	Buren met uitzicht	Varsseveld De Tuit Zuid Silvolde Berkenlaan <i>Etten West*</i> <i>Etten Meesterij*</i>	
11	<b>Beleving (2x)</b>	Varsseveld West Varsseveld De Tuit Zuid <i>Gendringen Langenhorst*</i> <i>Etten Meesterij*</i>	Varsseveld Noord
12	<b>Draagvlak (2x)</b>	<i>Etten Meesterij*</i>	
13	beleving dorpsrand	Etten Zeddamsweg (2x) Etten West Silvolde Berkenlaan	Terborg Voorbroek

\* *tbv Terborg Voorbroek verlaagde waarderingen (zie [bijlage 3, p.69](#))*

\*\* *afhankelijk van de mogelijkheden mbt het ontsluiten van station Terborg aan de Noordoost zijde*

Uit deze tabel kunnen de voorkeuren van de ambtenaren worden gedestilleerd door de afwijkingen simpelweg bij elkaar op te tellen.

Sowieso valt al op dat er een duidelijke scheiding is tussen locaties die overgewaardeerd worden en locaties die ondergewaardeerd worden.

Som van de afwijkende waarderingen, gesorteerd:

Varsseveld Noord	+5
Terborg Voorbroek	+1 (0**)
Silvolde Paasberg	-1
Etten Achter de Kerk	-2
Varsseveld Zuid	-2
Silvolde Berkenlaan	-3
Etten Zeddamsesweg	-3
Etten West	-5
Gendringen Langenhorst	-6
Etten Meesterij	-7
Varsseveld de Tuit Zuid	-8

Uit deze lijst spreekt een duidelijke, niet-objectief-onderbouwde voorkeur van de betrokken gemeenteambtenaren voor Varsseveld Noord.

En tegelijkertijd een duidelijke, niet-objectief-onderbouwde afkeur van Varsseveld de Tuit Zuid.

Dit laatste viel al op te maken uit de opmerkingen van Thomas van Rijbroek in zijn E-mail van woensdag 17 maart 2021 aan Frank Maas waarin hij stelde dat de Tuit Zuid wel in het afwegingskader gezet mag worden, maar dan wel met lage scores<sup>9</sup>.

Let wel:

Dit zijn slechts de afwijkingen/manipulaties zoals wij deze objectief konden herkennen binnen de gekozen criteria; van sommige criteria is het objectief bepalen of een waardering een niet-onderbouwde voorkeur meekreeg erg moeilijk.

En wat nog buiten deze analyse gelaten is: het gegeven dat de geselecteerde -soms onzinnige- criteria Varsseveld Noord lijken te prefereren en de ontbrekende criteria Varsseveld Noord juist niet lijken te prefereren (zie ook "[Varsseveld Noord Specifiek](#)", p.51).

## Conclusie Analyse 3

Zijn de waarderingen van de criteria per locatie zorgvuldig bepaald?

Nee, de waarderingen zijn door de ambtenaren naar eigen voorkeur aangepast. Dit blijkt uit de communicatie tussen de betrokken ambtenaren ten tijde van het voorbereiden van de presentatie voor de gemeenteraad, maar ook uit het feitelijk vergelijken van de waarden en de situaties.

De gebruikte waardering van 0 tot 3 vinkjes lijkt voor de hand te liggen omdat sommige criteria onduidelijk gedefinieerd zijn. Echter in normaal onderzoek wordt dit echter nooit gedaan, het vroegtijdig afronden van waarden zonder reden leidt voornamelijk tot een onnauwkeurig resultaat. Echter, het is vooral een effectieve methode om nuance en helderheid te vermijden zodat manipulatie van de afweging minder in het oog springen..

## Nog enkele opmerkelijke zaken

De conclusies van de drie voorgaande analyses zijn al zorgwekkend, echter deze analyses slechts de individuele vereisten in de gebruikte methode om tot een shortlist te komen. Tijdens ons onderzoek en analyse stuiten we op een verscheidenheid aan zaken die ons opvielen of -in sommige gevallen- bijzonder verbaasden.

### De reeds te korte longlist is eigenlijk nog korter

De ambtenaren zijn er vol van overtuigd dat een grotere locatie een betere locatie is (voor uitleg waarom dit niet zo is, zie ['Analyse criterium 1 capaciteit', p.23](#)). Het is dan wel opvallend dat een groot deel van de locaties op de longlist relatief klein zijn, en dat deze locaties met de gebruikte selectiecriteria en wegingen vrijwel direct afvallen. Ook opvallend is dat deze kleine locaties in veel gevallen een stuk groter gekozen hadden kunnen worden, of gecombineerd hadden kunnen worden.

Nu is het voor een correct en volledig vergelijk goed om zo veel mogelijk mogelijkheden te onderzoeken, dus op zich is de aanwezigheid van de kleinere locaties op de longlist terecht. Maar er zouden eigenlijk nog veel meer locaties, plus varianten en combinaties, op de longlist moeten staan.

Echter, met de gebruikte korte longlist in combinatie met het zeer zwaar prefereren van oppervlak als criterium spelen de kleinere locaties eigenlijk al geen rol, en wat er overblijft van de 'longlist' begint dan wel kritisch klein te worden. De uiteindelijke keuzen zijn dan niet het gevolg van een zorgvuldig vergelijk van alle redelijke mogelijkheden, maar voornamelijk het gevolg van de weinige aangewezen locaties om te onderzoeken.

#### ***In de cijfers wordt dit beaamd***

*De 15 onderzochte locaties hebben een gezamenlijk oppervlak van ruim 226,8ha en de 5 geselecteerde locaties hebben een gezamenlijk oppervlak van 105,2ha: ruim 46,4% van het vergeleken oppervlak staat op de shortlist. Dit terwijl puur statistisch gezien de verwachting 33,3% (5/15) zou zijn.*

*En als we de Tuit Zuid uitsluiten van het afwegingskader, zoals het oorspronkelijk door de ambtenaren opgezet was, zijn de cijfers nog schever: 14 locaties (199,7ha) waarvan 5 locaties (105,2ha) geselecteerd zijn: 52,7% van het vergeleken oppervlak staat dan op de shortlist terwijl 35,7% de verwachting zou zijn.*

*Met deze cijfers is het goed te snappen dat de ambtenaren toch nog de Tuit Zuid aan het afwegingskader toevoegden ("maar dan scoort deze wel lager" zoals Van Rijbroek in zijn mail van 17 maart 2021 onterecht stelt<sup>9</sup>).*

Ruwweg de helft van het onderzochte oppervlak is onderdeel van de uiteindelijke shortlist, dan kan er geconcludeerd worden dat de longlist te weinig mogelijkheden bevatte en simpelweg te klein is.

## De betekenis van 'shortlist'

Naast alle vooringenomen manipulatie die de ambtenaren bij de afweging betrekken valt het op dat de 'shortlist' helemaal geen shortlist is. Het is -in de ogen van de ambtenaren- de definitieve lijst van uitbreidingslocaties. Wethouder Hiddinga gaf ook aan tijdens de raadsvergadering op 22 april 2021 dat er geen 'plannen B' zijn.



In elk normaal selectieproces waar van een longlist een shortlist wordt samengesteld, is de shortlist niet het eindstadium. En zeker, gezien de beperkte informatie voorhanden voor de ambtenaren tijdens het selectieproces, zou het compleet logisch zijn dat er een verdere selectie zou plaatsvinden gebaseerd op echte concrete informatie.

Zoals al eerder in Analyse 2 onder [criterium 2 'Eigendom'](#) wordt uitgelegd, het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht is precies voor dit doel beschikbaar. Er had een veel grotere shortlist met varianten bepaald moeten worden, en vervolgens kon deze met gedegen inhoudelijk onderzoek teruggebracht worden tot de werkelijk beste locaties.


## Valse suggestieve presentatie van de waarden

In het afwegingskader worden de locaties met waarden van 0 tot 3 gewaardeerd. Nu kan dat op vele manieren visueel gemaakt worden, echter de toegepaste methode is wel heel erg afwijkend van de norm, en suggereert alsof alles fantastisch is.

De normale betekenis van de gebruikte symbolen:

-  : fout, volledig afgekeurd
-  : goed, volledig goedgekeurd

De gebruikte betekenis van de gebruikte symbolen:

-  : slecht
-  : matig
-  : redelijk
-  : goed

Dit is qua semantiek crimineel te noemen. Het wekt de suggestie dat alles goed is. De keuze hiervoor suggereert dat de ambtenaren vooral niet wilden dat er getwijfeld wordt aan hun selectie. Ook al is iets matig, krijgt het alsnog het symbool van 'volledig goedgekeurd' opgeplakt.

Het feit dat deze kromme symboliek gekozen is, is al een teken dat de intentie er was om de gemeenteraad te misleiden.

## Redenloze gretigheid

### Opmerking:

*Wij hebben op zich geen problemen met de ambitie van de gemeente om uit te breiden, onze bezwaren liggen bij de selectie van de uitbreidingslocaties, niet op de redelijkheid van de bouwaantallen die nagestreefd worden. Echter, het gemak waarmee een subjectieve voorkeur boven objectieve gegevens wordt gesteld is tekenend voor de situatie.*

Bij de eerste gesprekken met betrokkenen hebben we alle betrokkenen benaderd en, als ze daartoe bereid waren, telefonisch gesproken. Daarbij spraken we ook met Bram Crouwel van Companen.

Companen is een bureau dat gefundeerde analyses maakt en adviezen geeft met betrekking tot de woningmarkt in Nederland, en was door de gemeente gevraagd een goed gefundeerde indicatie te geven wat de woningvraag binnen de gemeente zou kunnen zijn.

Toen de heer Crouwel aan het begin van de twee dagen lange werksessie ter selectie van de uitbreidingslocaties zijn analyse presenteerde, waarin een verwachte vraag uitgedrukt werd met een lage en een hoge waarde, 1000 en 2250 woningen respectievelijk, focusten de ambtenaren gelijk op de hoge waarde en vroegen zij de heer Crouwel of het niet wat meer zou kunnen zijn.

Hij vond dit zo opmerkelijk dat hij dit detail twee jaar later nog goed herinnerde en dit ongevraagd met ons deelde.

De vraag "of het wat meer mocht zijn?" is zeer ongepast. Als een gedegen adviesbureau op verzoek een objectieve analyse uitvoert, dient deze analyse geaccepteerd te worden, zonder achteraf de cijfers te willen bijstellen. De gemeente dient te werken met goede, in werkelijkheid gebaseerde informatie, niet met verzonnen, overtrokken voorkeuren.

Ook bij de raadszitting waar het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd werd, stelde de wethouder dat de onderkant van de bandbreedte, de 1000, 'slechts een rekentechnische exercitie' is, en dat de bovenkant, de 2250, het werkelijke streefgetal is. Als dat werkelijk zou zijn zou Companen de onderkant van de bandbreedte nooit genoemd hebben. Dat de wethouder ambitieuze doelen nastreeft is duidelijk, het probleem daarmee is voornamelijk als de ambitieuze doelen geen basis in de werkelijkheid hebben. Maar goed, het scheef voorstellen van de werkelijkheid hebben we helaas ook al in het afwegingskader moeten vaststellen.

## Uitgesproken gebrek aan redelijkheid en verantwoordelijkheid

### Wethouder Hiddinga

De eerste keer dat wij de wethouder Hiddinga vragen stelden over de gebruikte selectieprocedure, was zijn houding dat hij dat niet wilde uitleggen, 'de raad had het al goed gekeurd'.



Dit laatste statement was echter niet de gehele waarheid. De gemeenteraad had bij het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht duidelijk de eis gesteld dat er per direct een participatietraject zou starten, dit omdat de opzet van de WVG de werkelijk betrokkenen tot dat moment had buitengesloten van participatie, en de raad daar flinke problemen mee had.

In zijn eerste reactie op de raad stelde de wethouder dan ook gelijk dat participatie de volle 100% zou krijgen

**Wethouder Hiddinga (raadsvergadering 22 apr 2021; punt 1; 0:56:02)**

*"Participatie, laat ik daar maar mee beginnen want dat is een heet hangijzer.*

*Wij hebben in onze reactie die vandaag bij jullie is binnengekomen via de mail al aangegeven waarom wij in eerste geval geen participatie hebben toegestaan op dit onderwerp, **maar uiteraard in het vervolg wel participatie volle 100% een plaats zullen gaan geven.** Daar heb ik eigenlijk niet zo heel veel aan toe te voegen."<sup>14</sup>*

Ons gesprek vond overigens pas plaats op 1 maart 2023, een kleine 2 jaar na voornoemde raadszitting, en was ons eerste gesprek, en was op ons verzoek. De betekenis van 'volle 100%' wordt kennelijk wat vrij geïnterpreteerd.

-

Wat ons nog het meest verbaasde aan de onwil om uitleg te geven, is dat in een onderhandeling helderheid helpt: alle partijen snappen dan waar bepaalde overtuigingen vandaan komen, en, aannemende dat de overtuigingen inhoudelijk kloppen, kan er in het overleg rekening met elkaar worden gehouden. Het afhouden van uitleg geeft gelijk de suggestie dat er iets niet klopt, dat de partij iets te verbergen heeft.

Ondanks de initiële weigering heeft de wethouder, in reactie op onze interpretatie van de situatie, toch enkele vragen van ons beantwoord.

Bijvoorbeeld de vraag hoe er tot de starre locatie-definitie was gekomen. Zijn antwoord was toen: Deze locaties zijn de enige locaties die mogelijk waren, en hij daagde ons uit om een andere locatie aan te wijzen.

Toen wij dat terstond deden<sup>15</sup> schrok hij, en mompelde dat '*daar vast ook wel mensen zouden zijn die er op tegen waren*'. Voorbijgaand aan zijn eigen stelling dat er geen andere locaties mogelijk waren.

Maar goed, eerlijk gezegd kregen wij sterk het idee dat de Wethouder vertrouwde op zijn ambtenaren en misschien niet met de inhoudelijke details van de locatieselectie bekend was. Maar misschien ook wel, en dan zou het al tragische antwoord nog tragischer zijn.

<sup>14</sup> <https://raad.oude-ijsselstreek.nl/Vergaderingen/Raadsvergadering/2021/22-april/20:00/Versnellin-g-woningbouw>

<sup>15</sup> we wezen op één van de vele mogelijkheden: Varsseveld West zou bijvoorbeeld eenvoudig verder naar het westen uitgebreid kunnen worden (zou een groter gebied worden, en volgens de logica van het afwegingskader zou dus een beter gebied zijn)

## De verantwoordelijke ambtenaren stellen geen verantwoordelijkheid te dragen

Het vertrouwen dat de Wethouder schijnbaar heeft in zijn ambtenaren heeft echter een vreemde schaduw.

Zowel Thomas van Rijbroek, de leidend ambtenaar tijdens het locatieselectie traject, als Barry Dijkerman, huidig project manager 'Varsseveld Noord' hebben los van elkaar aangegeven dat zij zich niet verantwoordelijk achten voor de besluiten van de gemeenteraad. Dit terwijl zij een centrale rol spelen in het voorzien van de raad van informatie en advies. En al pretenderen zij naar de raad dat hun informatie correct is, hebben zij hebben volgens eigen zeggen geen verantwoordelijkheid naar de raad. De raad heeft de eindverantwoordelijkheid dus de ambtenaren treft volgens hen nooit blaam en hebben zij geen verantwoordelijkheid.

En kennelijk, als hun informatie niet correct is, aldanniet bewust, vinden zij het aan de gemeenteraad om dat door te prikken.

Wij vinden dit een uitermate ongepaste houding.

## Locatie Varsseveld Noord specifiek

Onze interesse, en de enige reden dat ons oog viel op dit selectieproces, is dat ons landgoed Hiddink een flink onderdeel is van het plangebied Varsseveld Noord.

Wij hebben geen enkele interesse in het ontwikkelen van het gebied tot een woonwijk. We hebben ook geen interesse in het afstaan van dit mooie gebied aan de gemeente Oude IJsselstreek ten behoeve van een woonwijk. Zeker niet nu duidelijk is op welk laag niveau de ambtenaren geloven te mogen opereren.

## Een mooi authentiek achterhoeks coulissenlandschap

Al ruim honderd jaar wordt het gebied door ons als authentiek natuur- en recreatiegebied gecultiveerd, en gezien het huidige belang dat er maatschappelijk aan natuur wordt gehecht zijn we overtuigd dat we hier goed werk hebben verricht en nog steeds verrichten. Daarin staan we overigens niet alleen, we hebben altijd veel hulp van omwonenden bij onderhoud en toezicht mogen ontvangen.

Er wordt veel gebruikgemaakt van het gebied door zowel mens als dier. De paden worden veel bewandeld. De natuur en het landschap floreert.

Zelfs tijdens de presentatie van SAB bij de eerste informatieavond werd geconcludeerd dat het een erg mooi gebied is en veel gebruikt wordt. En werd bij de presentatie voornamelijk geschermd met mooie plaatjes van ons landgoed (zie beelden op de komende pagina's).



Het Landgoed Hiddink (bron: presentatie informatieavond 18 januari 2023)

## De gemeenteraad over Varsseveld Noord

Tijdens de raadszitting van 22 april 2021 waarin het gemeentelijk voorkeursrecht werd vastgelegd werden door vrijwel alle fracties duidelijke twijfels uitgesproken over de selectie van Varsseveld Noord:

**Marco Bennink, Lokaal Belang:**

*"Varsseveld Noord verdient de meeste aandacht. Het betreft een landgoedstatus. Hier moet echt aandacht voor zijn"*

*"met dit gebied moet zeer zorgvuldig worden omgegaan"*

**Heini Peters, Pro!:**

*"In verband met de grote landschappelijke waarde waaraan Bennink ook al refereerde van deze locatie met het Hiddink Bos dat met uitlopers diep in de bedoelde locatie reikt en een prachtig voorbeeld is van het unieke achterhoekse coulissenlandschap, een halfopen landschap dat wordt gekenmerkt door een lapjesdeken van kleine onregelmatige open percelen die worden afgeschermd door houtwallen en bossen. Een landschap dat in grote delen van ons land door ruilverkaveling en woningbouw niet meer voorkomt. Maar in Varsseveld nog wel.*

*In de lokale kwaliteitscriteria woningbouw noemt het college de aanwezige landschappelijke kwaliteiten vormen een leidraad, handhaven en versterken van groenstructuren en klimaatadaptatie, woningbouw op deze locatie doet geen recht aan dit standpunt."*



Het coulissenlandschap van Het Landgoed Hiddink van bovenaf gezien  
(bron: presentatie informatieavond 18 januari 2023)

**John Haverdil, PvdA:**

*"Aandacht voor groen is ook zorgen voor groen, en die zorgen zitten er bij mijn fractie in Varsseveld Noord.*

*Iedereen kent dat gebied wel, dat is een heel erg bijzonder gebied, wij hebben die twijfel of je daar wel wat zou moeten doen. En als je daar dan wat zou moeten doen, en zou je verantwoord kunnen doen zonder dat je daar het gebied overhoop haalt?*

*Om "De natuur eerst te lezen" denk ik dat een heel goed uitgangspunt is.*

*Wij hebben twijfels over Noord.*

*Maar ik het stuk lees van het college, lees je die twijfel misschien ook wel een beetje."*



Het Landgoed Hiddink (bron: presentatie informatieavond 18 januari 2023)

**Ruben Driever, CDA:**

*"De landschappelijke waarde is daar heel duidelijk"*



Het Landgoed Hiddink (bron: presentatie informatieavond 18 januari 2023)

**Ine Woudstra, D66:**

*"Voor ons is het erg lastig om nu al in detail te treden voor alle locaties dus die startnotities zullen zeker erg welkom zijn,*

*Maar we delen wel nu al de twijfels over Varsseveld Noord."*



Het Landgoed Hiddink (bron: presentatie informatieavond 18 januari 2023)

## De afwegingskader analyses betrokken op Varsseveld Noord

### De misleidende selectie en weging criteria in afwegingskader

Naast de dubieuze kwaliteit van de gekozen selectiecriteria (zie [Analyse 2](#)), is het ook opvallend dat enige voor de hand liggende criteria aan het afwegingskader ontbreken.

'Openbaarvervoer', 'Huidige kwaliteit voor gemeente en inwoners' en 'NSW-rangschikking / Gelders natuurnetwerk / (e.d.)' ontbreken op het afwegingskader.

Dit zijn juist kwaliteiten waarop Varsseveld Noord niet hoog zou scoren als woonwijk.

Ook zijn sommige gebruikte criteria eigenlijk één enkel criterium, het is compleet onduidelijk waar nu precies de grenzen liggen tussen 'Inpasbaarheid binnen structuur kern', 'Bereikbaarheid (auto)' en 'Nabijheid voorzieningen'. In dit 'ene criterium' scoort Varsseveld Noord goed, maar door de ambtenaren is ervoor gekozen dit 'ene criterium' uit te smeren over drie criteria, hierdoor wordt kunstmatig de score hoger.

Op alle andere zinnige criteria van het afwegingskader scoort Varsseveld Noord slecht als woningbouwlocatie.

Op alle onzinnige criteria: '[Capaciteit](#)' (dubbele weging), '[Faseerbaarheid](#)' (dubbele weging), '[Veel kavels in te passert](#)', '[Beleving/Onderscheidend vermogen](#)' (dubbele weging) en '[Versterking beleving dorpsrand](#)' scoort 'Varsseveld Noord' toevallig goed.

Het heeft er alle schijn van dat de betrokken ambtenaren vooral geïnteresseerd lijken te zijn in *'Inpasbaarheid binnen structuur kern'*, en alle andere valide criteria zoveel mogelijk buiten spel hebben gezet. Mede via hoge en dubbele waardering in de onzinnige criteria.

En nogmaals, de structuur van de kern is een relatief abstracte notie die niet per se aansluit op de objectieve realiteit. Een gedegen afwegingskader zou dit juist goed in beeld moeten brengen. Het 'afwegingskader' dat is voorgelegd, probeert de realiteit juist te verhullen.

## Gemanipuleerde waarderingen

Naast de selectie van criteria zelf hebben de ambtenaren ook gemanipuleerd in het waarderen van Varsseveld Noord binnen de gekozen criteria. (zie ook [Analyse 3: Waarderingen samengevat, p.43](#))

Varsseveld Noord scoort onder het criterium 'Faseerbaarheid' als enige 3 vinkjes.

Echter Varsseveld Noord is op geen enkele manier makkelijker gefaseerd uit te voeren dan andere locaties met een vergelijkbaar oppervlak, sterker nog gezien de reeds aanwezige structuur is het gebied juist minder flexibel, en daarmee slechter gefaseerd uit te voeren. Toch scoort de locatie volgens de ambtenaren beter dan alle andere locaties.

De huidige landschappelijke kwaliteit van Varsseveld Noord is uitstekend maar krijgt toch nog één vink alsof het beter af zou zijn als woonwijk. Ook dit kunnen wij op geen wijze verklaren. Zeker gezien de waardering die door velen, inclusief de gemeenteraad, over dit landgoed uitgesproken wordt.

En dan zijn er nog de onzinnige criteria, welke in dit kader geen kwaliteit, of slechts een schijn-kwaliteit vertegenwoordigen. Bij alle onzinnige criteria scoort Varsseveld Noord goed.

## De gemeenteraad kreeg geen tijd om te analyseren

Eigenlijk snappen wij niet dat de gemeenteraad met de erbarmelijke beargumentering überhaupt met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op Varsseveld Noord heeft ingestemd.

Een ieder met een beetje kennis die ook maar een beetje serieus naar het schamele afwegingskader had gekeken had tot de conclusie moeten komen dat er heel veel aan schort.

De waarschijnlijke oorzaak werd tijdens de raadszitting van 22 april 2021 uitgesproken. Door verschillende partijen werd er gewezen op de te korte tijd die zij kregen om het afwegingskader te bestuderen. Door het tekort aan voorbereidingstijd werd de raad gedwongen om aan te nemen dat de selectie van de ambtenaren integer en zorgvuldig was uitgevoerd.

Jos Sluiter van de VVD liet ook weten dat procedureel gezien er geen enkele reden was om zonder goede analyse en overleg met, en inspraak van, derden het besluit te moeten nemen (het voorlopige gemeentelijk voorkeursrecht was al afgekondigd en actief).

De wethouder heeft de opmerkingen hierover simpelweg genegeerd. In zijn reactie geen woord hierover. Hij stelt wel dat een kernelement van het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht 'de overval' is. Maar het gegeven dat er bij het vestigen eerst een voorlopig voorkeursrecht wordt aangekondigd, waar 'de overval' al plaatsvond, dat dit in principe enige tijd kan geven voor de raad en derden om het definitief vestigen te overwegen werd door hem genegeerd.

Dus simpel samengevat: de plannen zijn langs de raad gejaagd.

## De gemeenteraad eist directe participatie specifiek bij Varsseveld Noord

Niet alleen werden tijdens de zitting twijfels uitgesproken over de selectie van Varsseveld Noord als uitbreidingslocatie, ook wordt er door alle fracties heel duidelijk gesteld dat degelijke participatie hier essentieel is.

### **Marco Bennink, Lokaal Belang:**

*"Voorop staat dat inwoners hun mening kunnen inbrengen in belangrijke projecten."*

*"Een project waar de inwoners in mee kunnen praten moet duidelijk zijn."*

### **Heini Peters, Pro!:**

*"Burgerparticipatie staat voorop, zeker bij dit soort majeure projecten"*

*"Zo open en transparant mogelijke beslis cultuur."*

*"Pas na zorgvuldig afwegen."*

### **John Haverdil, PvdA:**

*"Ik zou willen dat we ook in het participatieproces, [...] mocht nou in dat proces op één of andere manier blijken dat er echt sprake is van tegenstellingen, dat je dan ook nog de afweging kunt maken "moeten we dat wel doorzetten op die plek?"*

*Dat is geen verlies voor niemand: dan hebben we in ieder geval de afweging gemaakt."*

### **Ruben Driever, CDA:**

*"Zodra de locaties bekend zijn is direct met elkaar in gesprek gaan noodzakelijk"*

### **Ine Woudstra, D66:**

*"participatie is niet goed meegenomen."*

*"we moeten goed kijken naar welke fase we ons bevinden en wat er nu aan ons wordt voorgelegd."*

*"We zien de locaties nu dan ook als voorkeursplekken en intenties waar gebouwd \_kan\_ gaan worden."*



*En met de voorwaarde dat communicatie en participatie volledig zal worden meegenomen in het vervolgtraject kunnen wij voor nu akkoord gaan met het voorstel..”*

Als eerste punt in zijn repliek op de raad geeft wethouder Hiddinga aan dat participatie de volle 100% gaat krijgen.

Vervolgens stelt hij dat participatie eigenlijk toch al een beetje had plaatsgevonden want in de geselecteerde locaties had de gemeente eerder al relatief recent interesse getoond. Het feit dat die eerdere interesse in Varsseveld Noord nooit gedeeld is met de buitenwereld, laat hij voor het gemak even weg.

Vervolgens wordt vanuit de raad nog specifiek gevraagd naar Varsseveld Noord:

**Heini Peters van Pro!:**

*"[...] dat er toch wel wat zorgen zijn en wat voorzichtigheid betracht zou moeten worden volgens de fracties voor wat betreft de landschappelijke waarden in Varsseveld Noord, en mijn vraag aan de wethouder hierbij is: deelt u deze zorgen en kunt u toezeggen dat daar de nodige voorzichtigheid betracht wordt?"*

**Wethouder Hiddinga's antwoord hierop:**

*"Ja, volmondig Ja! Vanzelfsprekend!"*

## Echter geen enkele inhoudelijke participatie

Opvallend genoeg hebben wij, als eigenaar, niets van de 'vanzelfsprekende, volmondige ja' kunnen merken.

De enige 'participatie' die te bespeuren is, heeft geen enkele inhoudelijke waarde. Sowieso is ons, als eigenaar niets gevraagd, niets voorgelegd. En wij vernamen van de andere eigenaren dat ook zij niet het gevoel hebben betrokken te worden.

De eerste informatieavond op 18 januari 2023 (636 dagen na de 'volmondige ja!' en de '100% participatie') werd aan de geïnteresseerde bezoekers nog steeds op geen enkele manier voorgelegd óf het gebied volgebouwd moet worden.

Sterker nog, door projectleider Barry Dijkerman werd er simpelweg gesteld dat de doorgang van de plannen voornamelijk wat formaliteiten betrof<sup>16</sup>, en dit met een toon en nonchalance dat deze formaliteiten er niet toe doen.

Dat is natuurlijk op geen enkele wijze de participatie die de raad eist, en waarvan de wethouder aangaf deze te faciliteren. Als je wil dat participatie enige betekenis heeft moet er zeker niet de suggestie gewekt worden dat alleen bepaalde antwoorden er toe doen.

<sup>16</sup> Youtube video - Inwoners Avond Varsseveld Noord 1h25m25  
<https://www.youtube.com/watch?v=Tr7Qwlu2WYQ&t=5125s>

Door het ontbreken van de vraag óf er iets dient te gebeuren, was de enige mogelijkheid voor aanwezigen om enigszins aan te geven dat de plannen ongewenst zijn bij de open eindvraag "*Wat zou u de stedenbouwkundige of landschapsarchitect willen meegeven?*"<sup>17</sup>

Hier verschenen prominent de termen "*niet bouwen*", "*ga niet bouwen*" en "*op een andere plek bouwen*". Welke vervolgens door Frank Maas afgedaan werden met "*dat is logisch*", maar er vervolgens gelijk overheen stapt en zegt "*onze opdracht is om daar wel een woningbouwgebied, of in ieder geval een locatieweg te gaan ontwerpen*".

Hoe is het integere participatie te noemen als bepaalde essentiële standpunten genegeerd worden, en dat tijdens de informatieavonden de indruk gegeven wordt dat die mening er niet toe doet?

Tijdens de raadsvergadering zei de wethouder dat participatie de volle 100% zou krijgen, en hij had een leuk ideetje dat hij gelijk al aankondigde: dat hij bij de participatie ook de toekomstige bewoners zou kunnen betrekken. Dat leek hem zo een goed plan dat hij gelijk de toezegging deed dat te zullen gaan doen.

En dat verklaart ook gelijk de propagandistische houding tijdens de 'participatie'. In alle opzichten was de eerste avond een promotieavond voor 'wonen op het landgoed'. We moesten het niet wagen te suggereren dat het plan misschien beter niet, of niet daar, uitgevoerd zou moeten worden.

En misschien de meest valse en inhoudsloze 'participatie' is nog wel de verkiezing van de naam van het gebied. Een klassieke manipulatieve truc om engagement te kweken en de indruk te geven dat alles al in kannen en kruiken is: Laat mensen iets een naam geven en het wordt ineens realiteit, ze voelen zich betrokken, compleet los van de vraag of datgene dat ze een naam hebben gegeven eigenlijk door hen gewenst is.

Op geen enkel moment zijn er echt inhoudelijke basisvragen gesteld aan de betrokkenen. Bij de zogenaamde participatie waren alle mogelijke antwoorden zeer beperkt en voorgekauwd, allemaal gericht op de onvermijdelijkheid van de bouwplannen.

Bij integere participatie moet actief gevraagd worden naar het antwoord 'Nee'. Op geen enkel moment is dat gebeurd.

In gesprek met de wethouder of zijn ambtenaren hebben wij duidelijk aangegeven dat wij geen voorstander van dit plan zijn, vanuit hen geen enkele interesse voor dit standpunt.

---

<sup>17</sup> Youtube video - Inwoners Avond Varsseveld Noord 1h17m06s

<https://www.youtube.com/watch?v=Tr7Qwlu2WYQ&t=4626s>

Zie ook [Bijlage 5](#)

## De wethouder over de zorgen over Varsseveld Noord

Tijdens de raadsvergadering op 22 april 2021 in antwoord op de twijfels over Varsseveld Noord legt Wethouder Hiddinga de ambitieuze plannen uit

### **Wethouder Hiddinga:**

*"Ik heb het niet eens zelf bedacht, volgens mij was het wethouder Ankersmit die uiteindelijk zei: 'We gaan hier het landschap de voorrang geven, en de natuurlijke waarde voorrang geven, proberen ecologie te stimuleren, proberen bijzondere bouwvormen te stimuleren, proberen het landschap te lezen.'*

*Zo hebben we het genoemd: 'we gaan het landschap lezen'.*

*Vanuit landschappelijke waarden en de natuurlijke waarden proberen een goed geaccepteerd woningbouwplan daar te creëren."*

Net als in het afwegingskader stapt de wethouder wederom over de huidige natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten heen, om vervolgens -gebruikmakend van de huidige kwaliteiten- een 'natuurlijkere' woonwijk te willen creëren.

Er is geen hogere wiskunde voor nodig om te begrijpen dat het introduceren van honderden woningen in goed functionerend natuurschoon schade gaat opleveren. Veel schade.

De suggestie dat een nieuwe woonwijk de bestaande goed functionerende natuur kan verbeteren is absurd.

Het sleutelwoord dat de wethouder hier gebruikt is 'proberen'. Er gaat *geprobeerd* worden de situatie te verbeteren.

Wij steunen de ambitie om groene en ecologisch verantwoorde woonwijken te realiseren, maar om dat ter plaatse van goed functionerend groen te doen gaat geheel voorbij aan het doel.

Als het doel is om de ecologie te stimuleren, doe dat dan ergens waar het op dit moment niet een ideale situatie is. Vind een ecologisch verarmd gebied, plan daar een groene landgoedachtige woonwijk en er is alleen maar winst. Dan is het geen kwestie van *proberen* de situatie te verbeteren, nee, dan zal het *gegarandeerd* de situatie verbeteren.

### **Wethouder Hiddinga vervolgt:**

*"En als het dan betekent dat op sommige plekken de dichtheid, de woningdichtheid, zo noemen we dat in vaktermen, omlaag moet om dan de juiste vormgevingsaspecten te geven, dan doen we dat gewoon. En dan kost dat misschien zo'n plan meer geld maar dan moet dat op andere plekken weer goedge maakt worden, waar het landschap het wel kan lijden door met hogere dichtheden te werken."*

De wethouder voorziet dat door de ambities het aantal te realiseren woningen lager zal zijn (dit lijkt overigens niet in het afwegingskader meegenomen te zijn). Maar volgens hem is dat prima te compenseren door een andere locatie wat beter in te richten.

De zelf-evidente vraag is dan: Waarom wordt die extra capaciteit op die andere plekken niet sowieso al benut? Er is een woningcrisis.

De wethouder voorziet dat het allemaal wat duurder gaat worden.

Het vreemde van deze opmerking is dat er tijdens de raadsvergadering meerdere opmerkingen zijn gemaakt over de beperkte capaciteit waarmee de wethouder worstelt. Wij nemen aan dat de beperkte capaciteit ook de hoofdreden is dat de wethouder geen 'plannen B' heeft ontwikkeld, zoals hij later vermeldt. (Op zich is dat al een opvallende situatie binnen een overheidsorgaan, als niet zorgwekkend te noemen.)

Ook wordt er gesproken over 'rotte kiezen' tussen de inbreidingslocaties waar geen geld voor is vanuit de gemeente.

Dit alles geeft de indruk dat er eigenlijk gewoon geen geld is.

En in dat licht klinken de dure ambitieuze plannen helemaal ongepast. Er is geen geld voor, en het levert minder woningen op. En ze gaan ook nog eens ten koste van reeds goede natuur, terwijl er locaties beschikbaar zijn waar dat niet ten koste gaat van iets waardevols.

## Het ontbrekende begrip

Wat op geen moment bleek uit de vele woorden die wethouder Hiddinga nodig had om de plannen tijdens de raadsvergadering te bespreken, was ook maar enig begrip voor de zorgen van de raad.

Hij praat enthousiast over de experimentele bouwvormen, over "het lezen van het landschap", maar enige waardering voor de huidige kwaliteit van de locatie ontbrak compleet.

Hij mist het punt dat de open akkers een onderdeel zijn van het landschap. Dat hij niets van plan is met *'die bomenrijen en structuren die daar op dit moment aanwezig zijn'* heeft geen enkele betekenis als de open akkers met woningen gevuld gaan worden.

Dat de natuur niet aangetast zou worden terwijl er ineens permanent gebouwen en mensen aanwezig zijn, getuigt niet van enig begrip van de natuur of het authentieke coulisselandschap.

De open akkers zijn een kernonderdeel van de ecologie aldaar.

En een coulisselandschap met een woonwijk er in bestaat simpelweg niet, dat is in werkelijkheid een woonwijk met wat groen. Het zal op zijn best de kwaliteiten hebben van een bungalowpark, met alle bijbehorende kunstmatigheid.

De complete raad spreekt zich uit dat er grote zorgen zijn met betrekking tot het opofferen van de locatie ten behoeve van woningbouw, en het enige dat hij hierover zegt is "we willen daar graag wat proberen."

## Waarom dan toch die ambitie bij Varsseveld Noord?

Hier kunnen wij geen definitief antwoord geven, en wellicht kunnen de betrokken ambtenaren dat ook niet omdat ze gedurende het selectieproces elkaar dezelfde wensen als valide ideeën aanpraatten.

Het enige dat duidelijk is, is als het aan de ambtenaren lag dat Varsseveld Noord door de gemeenteraad goedgekeurd moest en zou worden:

- Veel te weinig opties zijn met elkaar vergeleken zodat sommige opties ondanks mindere kwaliteiten niet aan selectie ontkwamen ([de te korte longlist](#))
- Het afwegingskader is zo opgezet dat Varsseveld Noord positiever uit de weging zou komen ([selectief criteria gekozen](#))
- De waarderingen in afwegingskader zijn met vooringenomenheid ingevuld zodat Varsseveld Noord geselecteerd zou worden ([waarden niet naar waarheid ingevuld](#))
- [Geen inhoudelijke uitleg](#) van het afwegingskader was voorhanden ([en nog steeds niet](#))
- [De raad was geen tijd gegeven](#) om het afwegingskader te controleren
- Over de plannen was [Wethouder Hiddinga alleen maar super enthousiast terwijl alle raadsleden grote zorgen uiten](#) over het plan om de locatie te bezoedelen met woningbouw. En die zorgen negeert hij compleet.

Ook op het moment dat wij, als substantieel eigenaar, vragen gaan stellen worden we behandeld alsof we belachelijk onredelijk zijn. Vaker is ons verteld, nadat wij met argumenten de gecommuniceerde uitleg in twijfel trekken, dat het er niet toe doet want *'de raad heeft het al goedgekeurd'* of een bijna gênante *'daar verschillen we over van mening'* zonder dat vervolgens onze argumenten weerlegd worden.

En ten overvloede: de raad heeft het nog niet goedgekeurd. De raad heeft duidelijke twijfels bij de locatie uitgesproken en stelde eisen aan de participatie. En daar is niet op enige redelijke wijze aan voldaan.

Het enige wat voor de locatie spreekt valt onder het criterium "inpassing in structuur kern". Stel het landgoed was een braakliggend terrein, en niet een zeer gewaardeerd goed functionerend landgoed, dan zouden wij met onze vakkennis de eerste zijn die het gebied zouden aanwijzen als potentiële uitbreidingslocatie: het ligt vlakbij het centrum van Varsseveld en is goed bereikbaar.

Wij denken dan ook dat die *"inpassing in structuur kern"* de basis is van de primaire wens van de ambtenaren om deze locatie te willen inzetten.

Echter het is geen braakliggend terrein. Het is een bijna unieke situatie waar een dergelijk stukje coulisselandschap met allemaal positieve eigenschappen op minuten lopen van het centrum ligt. Dit is iets dat je zou willen koesteren.

Vreemd genoeg, als het een braakliggend terrein zou zijn, zou het volgens het afwegingskader van de ambtenaren een minder goede locatie zijn. Compleet de omgekeerde wereld.

Als in deze situatie iemand wanhopig toch redenen moet verzinnen om toch de locatie te willen bebouwen zouden wij zeggen: kijk eens naar het gepresenteerde afwegingskader:

Heeft de locatie al een hoge authentieke landschappelijke waarde?

*Oh, dan is deze waarde nodig voor het bouwen van een woonwijk. (pure onzin)*

Heeft de locatie al een verdeelde structuur van meerdere akkers vanwege het authentieke coulisselandschap?

*Oh, dan kan het fijn gefaseerd uitgevoerd worden. (Compleet voorbijgaand aan dat alles goed gefaseerd uitgevoerd kan worden als het maar op enige wijze in delen uit te voeren is, en dat is bij alle locaties het geval, inclusief de kleinere.)*

Ligt het gebied aan de rand van het dorp?

*Oh, dan kunnen we de dorpsrand daar verbeteren. (Voorbijgaand aan dat als het in het centrum zou liggen, dat dan het centrum verbeterd kan worden.)*

-

We snappen dat de uitdaging om van een mooi authentiek landgoed een mooie woonwijk te maken aantrekkelijk is voor mensen in het vak. Het is iets nieuws, het is een uitdaging.

Echter, de reden waarom het nieuw is, is dat het simpelweg nooit wordt gedaan omdat het in een netto verlies aan kwaliteiten resulteert.

Als het authentieke Achterhoekse landschap werkelijk zo belangrijk is, dan ligt het voor de hand om dit terug te brengen op plekken waar het is verdwenen: Grote kale ruilverkavelde gebieden hun authentieke structuur teruggeven, en daarin dan -nog steeds kwaliteit toevoegend- ambitieuze op het landschap geënte woningbouw toevoegen.

Bestaand authentiek landschap compromitteren om het authentieke landschap te vereren is in deze situatie absurd. Er zijn genoeg plekken waar een netto landschappelijke winst te behalen is.

## Conclusie en slotwoord

De gemeenteraad heeft de ambitie uitgesproken de woningcrisis binnen de gemeente aan te pakken. En heeft daarvoor de wethouder en zijn ambtenaren de opdracht gegeven om binnen de gemeente plannen te ontwikkelen om woningen toe te voegen.

### **Daar hebben wij geen enkel probleem mee.**

De gemeente Oude IJsselstreek is een mooie landelijke gemeente, en heeft aangegeven deze landelijke kwaliteit zeer te koesteren en te willen behouden. Daar kunnen wij ons helemaal in vinden.

### **Daar hebben wij geen enkel probleem mee.**

De wethouder komt met een plan om ten koste van een zeer gewaardeerd, goed functionerend, onder de natuurschoonwet gerangschikt landgoed te willen gaan experimenteren met nieuwe woonvormen.

### **Daar snappen wij helemaal niets van.**

Als het authentieke coulisselandschap enigszins gekoesterd wordt is het uitermate vreemd om datzelfde landschap onder druk te zetten door een essentiële kwaliteit van het coulisselandschap, de open akkers, in te vullen met woningen. Daarnaast is het onmogelijk om de huidige ecologische waarden, de flora en fauna te behouden als er permanent mensen in de weer zullen zijn met bijbehorend lawaai, verkeer en troep.

En naast de ecologische impact zal ook de recreatieve kwaliteit flink moeten inleveren. Een park waar de bezoeker alleen nog maar in het zicht kan lopen van andermans nabije woningen, is geen park meer, en zeker niet 'Achterhoeks landelijk'.

Wij zijn groot voorstander om woningbouw te realiseren en tegelijkertijd de ecologie te verbeteren. Maar het is absurd om te stellen dat dit het best te realiseren is in een reeds goed functionerend landgoed waar authentiek landschap, natuur, recreatie en landbouw in goede balans samen gaan.

Het stimuleren van de ecologie heeft de grootste impact op de gebieden waar deze ecologie werkelijk verbeterd kan worden: Verarmde grote ruilverkavelde velden.

Verarmde grote ruilverkavelde velden waarvan de gemeente er vele rijk is, ook nabij Varsseveld. Daar kan door stukken bos en houtwallen weer terug te brengen in lijn met de oorspronkelijke verkaveling het authentieke landschap gedeeltelijk herrijzen, de ecologie kan via het bos en houtwallen verbeteren, en tegelijkertijd is er ruimte om woningen te realiseren. Zonder dat enig landschap verarmt: Pure netto winst.

-

Kijkend naar objectieve kwaliteiten hadden dergelijke verarmde gebieden automatisch uit de locatie selectieprocedure van de wethouder en zijn ambtenaren moeten komen. Maar omdat de wethouder en de ambtenaren niet naar objectieve kwaliteiten hebben gekeken, is dat hier dan ook niet gebeurd.

Het heeft er alle schijn van dat door de wethouder en zijn ambtenaren naar een enkel criterium is gekeken, de “inpassing in structuur kern”, en dat vervolgens met die kwaliteit in hun achterhoofd de te selecteren locaties zijn aangewezen. En op één plek waar andere belangrijke kwaliteiten niet ‘meewerkten’, Varsseveld Noord, werden die voornamelijk gezien als spannende uitdaging.

Wel moest de gemeenteraad nog overtuigd worden. En hiervoor is een enkel tabelletje samengesteld, het afwegingskader, waar zonder enige uitleg uit zou moeten blijken dat de door de ambtenaren aangewezen locaties duidelijk de beste keuze zou zijn.

Aan het afwegingskader schort veel: bijna geen mogelijkheden zijn met elkaar vergeleken, de selectiecriteria zijn zo gekozen dat de gewenste selectie bevoordeeld zou worden, en vervolgens zijn de waarderingen niet objectief ingevuld, sterker nog, er zijn bewijzen dat deze actief gemanipuleerd zijn door de ambtenaren om hun gewenste top 5 te krijgen.

Vervolgens kregen de raadsleden geen tijd om het afwegingskader te bestuderen, en de ook procedurele mogelijkheden om ruggespraak te houden vóór het besluit te nemen om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen werd voor het gemak maar even anders uitgelegd zodat het praktisch gezien onmogelijk is gemaakt.

### **Met deze gang van zaken hebben wij al grote problemen.**

De raad uitte zorgen over de selectie van Varsseveld Noord, maar gezien het feit dat er ‘slechts’ een voorkeursrecht gevestigd zou worden, en er door de Wethouder beloofd werd dat het participatietraject gelijk de ‘volle 100%’ zou krijgen, stemde de raad in met de vestiging van het voorkeursrecht.

Het participatietraject ging echter op dezelfde voet verder als het selectietraject. Op geen enkele integrale manier werd er onderzocht of de bebouwing van het landgoed een goed idee was. Er werd ook tijdens de eerste informatieavond gesuggereerd dat momenten om de plannen een halt toe te roepen voornamelijk nog een formele kwestie waren.

### **Met dat hele participatie traject hebben wij hele grote problemen.**

Vanuit de ambtenaren was er geen enkele interesse in het standpunt om het landgoed de kwaliteiten te laten behouden die het al heeft. Ook onze uitleg dat de experimenten een beter resultaat zullen opleveren in een gebied dat op dit moment juist geen authentieke kwaliteiten heeft en er ecologisch zwak voorstaat, werd door de gesprekspartners vervolgens simpelweg de schouders opgehaald. Leuk dat wij ‘een mening’ hadden, maar wat had dat met hun project te maken?

In welke fase van dit proces kregen wij de kans om ‘Nee’ te zeggen?

### **Voor de duidelijkheid:**

**Wij zeggen NEE. Stop met dit schadelijke plan.**

**Zorg ervoor dat de gemeente nieuwe woningbouwlocaties ontwikkelt waar in lijn met de eigen ambities het landschap versterkt wordt met authentiek groen, flora, fauna en recreatie in plaats van dit weg te nemen. Nu is de kans.**



# Bijlage 1: het gepresenteerde afwegingskader

bron: WOO-verzoek

## OUDE IJSELSTREEK **UITBREIDINGSLOCATIES**

Ruimtelijk afwegingskader locatiekeuze



VARSSEVELD

NOORD



WEST



DE TUIT ZUID



ZUID



GENDRINGEN

LENTELEVEN



LANGENHORST



ULFT

BIEZENAKKER



OVERSLUIS



ETTEN

WEST



MEESTERIJ



ZEDDAMSEWEG



ACHTER DE KERK



TERBORG

VOORBRDEK



SILVOLDE

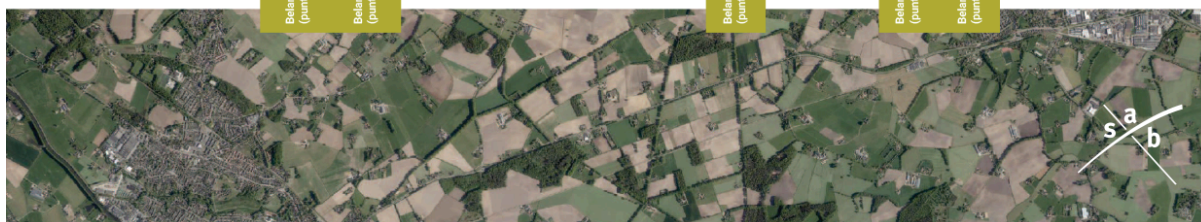
DE PAASBERG



BERKENLAAN

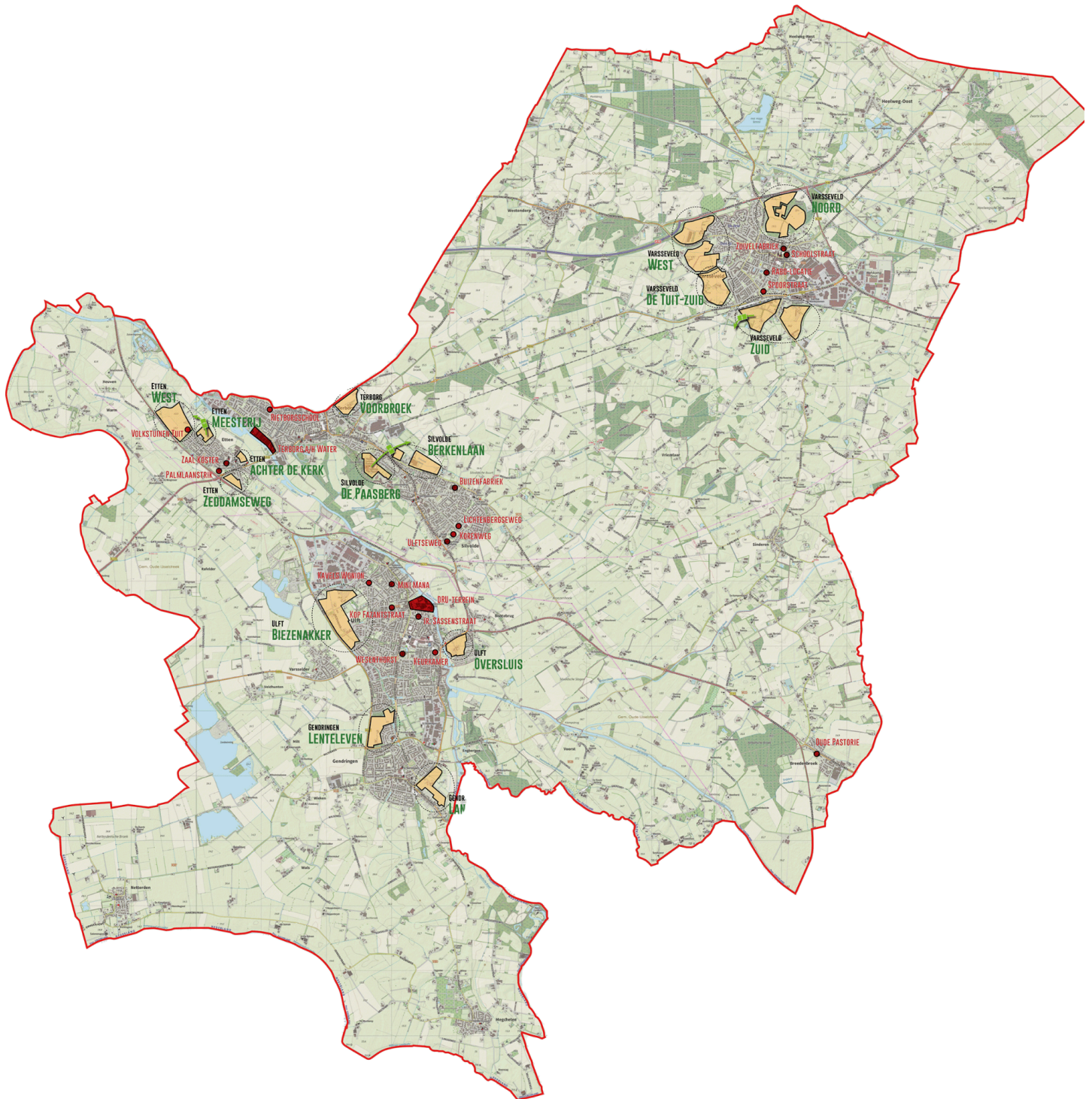


	Capaciteit	Eigendom (ontwikkelbaarheid)	Inpasbaar binnen structuur kern	Inpasbaar in structurele structuur	Bereikbaarheid (auto)	Nabijheid bestaande voorzieningen	Complexiteit milieuhinderfactoren	Fruseerbaarheid / Risico	Veel kavels in te passen?	Buren met uitzicht op locatie?	Beleving / onderscheidend woonmilieu	Draagvlak	Versterking beleving dorpsrand	SCORE
NOORD	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓	42
WEST	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓✓	37
DE TUIT ZUID	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓	29
ZUID	✓✓✓	✗	✓	✓✓	✓	✗	✗	✓✓	✗	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	26
GENDRINGEN														
LENTELEVEN	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓✓	41
LANGENHORST	✓✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓	✓	29
ULFT														
BIEZENAKKER	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓✓	37
OVERSLUIS	✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓✓	✓	✗	✓✓	✓✓	✗	✓	✗	20
ETTEN														
WEST	✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓	✗	✗	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓	27
MEESTERIJ	✗	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✗	✓✓✓	✗	✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓	23
ZEDDAMSEWEG	✗	✓✓✓	✓	✓✓	✓	✗	✓	✗	✓✓✓	✓✓	✓	✓	✓	21
ACHTER DE KERK	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	20
TERBORG														
VOORBRDEK	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	29
SILVOLDE														
DE PAASBERG	✓	✓✓✓	✓	✗	✗	✓✓	✓	✗	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✗	✓	24
BERKENLAAN	✓✓	✓✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓✓	✓✓	✗	✓	✗	✗	19
	Belangrijk criterium (punten x2)	Belangrijk criterium (punten x2)						Belangrijk criterium (punten x2)			Belangrijk criterium (punten x2)	Belangrijk criterium (punten x2)		



# Bijlage 2: kaart woningbouwlocaties

bron: Rapport Beargumentering nieuwe woningbouwlocaties OIJ (december 2023)



## Bijlage 3.1: e-mail 25 maart 2021

bron: WOO-verzoek

**Van:** Frank Maas [[mailto:](#)]  
**Verzonden:** donderdag 25 maart 2021 16:40  
**Aan:** Leijssen, Harm <[h.leijssen@oude-ijsselstreek.nl](mailto:h.leijssen@oude-ijsselstreek.nl)>  
**CC:** Rijbroek van, Thomas <[t.van.rijbroek@oude-ijsselstreek.nl](mailto:t.van.rijbroek@oude-ijsselstreek.nl)>  
**Onderwerp:** Afwegingskader > poster met vinkjes

Dag Harm,

Hierbij de poster met vinkjes / afwegingskader.

Let op: ik heb nog even vinkjes zitten tellen. Terborg Voorbroek komt niet op de 5<sup>e</sup> plaats, maar achter Gendringen Langehorst, Etten west en Etten Meesterij... Dus 8<sup>e</sup>.

Zie mijn foto in de whatsapp. Hebben een goede argumentatie om toch te kiezen voor Voorbroek of moeten we de vinkjes nog aanpassen?

Telwijze: extra gewicht = vinkjes x 2, overige vinkjes gewoon als enkel, kruisje als '0'

Ik hoor graag van jullie of ik dit moet aanpassen!

Met vriendelijke groet,

Frank Maas



**SAB** | Frank Maas | senior stedenbouwkundige  
 Aanwezig op ma | di | wo | do  
[www.sab.nl](http://www.sab.nl)

**Arnhem**  
 Frombergdwarstraat 54 | 6814 DZ  
 LL |  
 Postbus 479 | 6800 AL | Arnhem  
 331b  
 T 026 357 69 11

**Amsterdam**  
 Jacob Bontiusplaats 9 | 1018  
 gevestigd in het INIT | unit

# Bijlage 3.2: whatsapp foto 25 maart 2021


bron: WOO-verzoek

VVV

## OUDE IJSSSELSTREEK **UITBREIDINGSLOCATIES**

Ruimtelijk afwegingskader locatiekeuze

	Capaciteit	Eigendom (ontwikkelbaarheid)	Inpassbaar binnen structureel kern	Inpassbaar in structureel randgebied	Bereikbaarheid (auto)	Nabijheid bestaande voorzieningen	Complexiteit milieuhinderfactoren	Faseerbaarheid / Risico	Veel kavels in te passen?	Buren met uitzicht op locatie?	Beleving / onderscheiding woonmilieu	Dragend	Vestiging beleving dorpsrand	
<b>VARSEVELD</b>														
NOORD	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓	⇒ 42 ←
WEST	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓✓	⇒ 37 ←
ZUID	✓✓✓	✗	✓	✓✓	✓	✗	✗	✓✓	✗	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	⇒ 23.5
<b>GEINDRINGEN</b>														
LENTELEVEN	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓✓✓	⇒ 40 ←
LANGENHORST	✓✓	✓✓✓	✓	✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓	✓	⇒ 35
<b>ULFT</b>														
BIEZENAKKER	✓✓✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓	✓✓	✓	✓✓✓	✓✓✓	⇒ 37 ←
OVERSLUIS	✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓✓	✓	✗	✓✓	✓✓	✗	✓	✗	⇒ 20
<b>ETTEN</b>														
WEST	✓✓	✓	✓	✓✓✓	✓✓	✗	✗	✓✓	✓✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓	⇒ 30
MEESTERIJ	✗	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓	✗	✓✓✓	✗	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	⇒ 31
ZEDDAMSEWEG	✗	✓✓✓	✓	✓✓	✓	✗	✓	✗	✓✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓	⇒ 22
ACHTER DE KERK	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	⇒ 19.5
<b>TERBORG</b>														
VOORBROEK	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	⇒ 29 ←;
<b>SILVOLDE</b>														
DE PAASBERG	✓	✓✓✓	✓	✗	✗	✓✓	✓	✗	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✗	✓	⇒ 24
BERKENLAAN	✓✓	✓✓	✗	✓	✓	✓	✗	✓✓	✓✓	✗	✓	✗	✗	⇒ 19





In de vergelijkingstabel is duidelijk te zien dat alleen de drie locaties die vóór de e-mail van Frank Maas hoger scoorden dan Terborg Voorbroek in het uiteindelijke afwegingskader een lagere waardering hebben gekregen.

In de aangepaste versie van het afwegingskader houdt Terborg Voorbroek dezelfde score van 29. Dit geeft ons het idee dat deze locatie door de ambtenaren reeds wat hoger gescoord was dan eigenlijk redelijk zou zijn. Dat komt ook overeen met de afwijkend hoge waardering voor deze locatie bij [criterium 13 'dorpsrand beleving' \(p.43\)](#).

Opvallend is ook dat bijna alle gewijzigde waarderingen van de 'zeer goede' 3 vinkjes gedegradeerd zijn tot 'goede' 2 vinkjes. Hoewel de werkelijke reden hiervoor alleen bij de betrokken ambtenaren bekend zal zijn, nemen wij aan dat de oorsprong ligt in het gegeven dat een kleine negatieve kwaliteit altijd wel verzonnen kan worden, en dat daarmee een herwaardering van 'goed' naar 'redelijk' eenvoudig is goed te praten.

En dat de selectieve herwaardering tot inconsistente waarderingen leidt, wordt dan weer door de beperkte nauwkeurigheid van de 0 tot 3 vinkjes gedeeltelijk verhuld.

## De Tuit Zuid

Er is nog een ander verschil tussen de twee afwegingskaders: Varsseveld - De Tuit Zuid is toegevoegd. En deze locatie heeft 'toevallig' ook niet meer punten dan Terborg Voorbroek. Gezien de schijnbaar vergelijkbare situaties van de Tuit-Zuid met andere locaties en de dan toch vaak lagere score hebben wij grote twijfels over de toegekende waarden aan de Tuit-Zuid (zie ook [Analyse 3, p.35](#)).

## Conclusie: Ja, er is overduidelijk gemanipuleerd

De ambtenaren hebben hier zwaar gemanipuleerd door de cijfers aan te passen zodat hun eigen ongefundeerde voorkeuren schijnbaar als beste keuze uit het afwegingskader naar voren zouden komen.

## Extra Conclusie: de manipulatie is niet uitzonderlijk

Een detail waar wellicht snel overheen gelezen wordt is het gemak waarmee Frank Maas de manipulatie voorstelt. In elk gedegen en integer onderzoek zouden onderzoekers grote problemen hebben met manipulatie van de cijfers, en zou het nooit terloops voorgesteld worden. Hier wordt het echter wel terloops voorgesteld alsof het een compleet normale gang van zaken is. En het blijkt dan ook nog eens uitgevoerd..

## Bijlage 4: vragen aan Thomas Van Rijbroek oktober 2023

Na herhaalde verzoeken voor de aan ons toegezegde verdere uitleg van het afwegingskader, mailde Thomas van Rijbroek ons op 26 oktober dat er gewerkt werd aan de uitleg, en dat deze waarschijnlijk begin, medio december 2023 gereed zou zijn. Wel gaf hij alvast aan dat hij onze suggesties van te beantwoorden vragen die wij hem op 11 oktober hadden doen toekomen, niet zou gebruiken. Hij hoopte op begrip daarvoor.

Eerlijk gezegd verbaasde ons dit zeer, en op begrip kan hij dan ook niet rekenen, dit omdat antwoorden op onze vragen simpelweg de hiaten in de uitleg van het afwegingskader zouden zijn:

Onze suggestie:

*Wellicht een leidraad voor uw respons, enkele vragen:*

-

*Hoe bent u tot de definitie van de locaties gekomen?*

*De gebruikte permutaties van de percelen zijn zeer specifiek en liggen niet direct voor de hand, dus een korte uitleg van de gebruikte redenering daarin zou veel inzicht/duidelijkheid kunnen geven.*

-

*Wat is de precieze betekenis van de categorieën waarop de locaties gewogen zijn? Hoe kwam u bij elke categorie tot de waarde van 0,1,2 of 3 vinkjes?*

*Ik ben geïnteresseerd in alle factoren zoals deze in het afwegingskader gebruikt worden, en met name hoe de gebruikte gegevens coherent te vertalen zijn naar de waardering in vinkjes.*

*Bijvoorbeeld, de categorie 'eigendom' is mij eerder uitgelegd dat dat een directe correlatie zou hebben met het aantal eigenaren van de percelen. Echter, enkele zeer kleine percelen, die niet veel eigenaren kunnen hebben, scoren heel laag. Wat speelt daar? Ik verneem het graag.*

*Sommige categorieën lijken dezelfde betekenis te hebben, zoals bijvoorbeeld 'capaciteit' en 'aantal kavels', wat is het verschil in betekenis van deze twee?*

*Als u per categorie de betekenis en de gebruikte factoren en hun weging kan aangeven, zou dat iedereen heel veel duidelijkheid verschaffen.*

-

*Hoe ziet u elke categorie als een kwalitatieve factor voor de gemeente zelf?*

-

*Waarom ontbreken sommige categorieën?*

*'Nabijheid openbaar vervoer' zou voor mij een voor de hand liggende categorie zijn, zeker als we het hebben over een woningnood die gedreven is door jongeren en ouderen, om nog maar te zwijgen over het milieu.*

*'Nabijheid industrie': wethouder Hiddinga gaf aan dat de locaties die nabij een industriegebied liggen bij voorbaat al genegeerd werden. Waarom is dit niet gewoon een categorie in het afwegingskader? Zó vreselijk is industrie ook weer niet.*

*'Relatieve verbetering': Waarom wordt de relatieve verbetering genegeerd? Is het realiseren van een mooie nieuwe woonwijk niet 100 maal beter als dat gebeurt op een kaal maisveld dan in goed functionerend natuurschoon? (Het verbazingwekkende is dat dit omgekeerd toegepast lijkt in het afwegingskader)*

-

*Uiteraard, als u zelf nog andere overtuigende informatie heeft, houd ik mij aanbevolen :)*



## Bijlage 5: het resultaat van de enige kans om inhoudelijk op de plannen te reageren

Op de informatieavond van 18 januari 2023 werd op geen enkel moment de kans gegeven om inhoudelijk op de plannen te reageren. Bij de laatste, en enige, open vraag in de inventarisatie van de stedenbouwkundige Frank Maas werd door velen dan ook gelijk de kans gegrepen om wel inhoudelijk te reageren:



'niet bouwen', 'ga niet bouwen' en 'op een andere plek bouwen' verschenen ongevraagd -met veel ondersteuning- in beeld.