

Zienswijze tegen Ontwerp Omgevingsprogramma 'Programma 't Hiddink' van de gemeente Oude IJsselstreek maart 2024

Aan gemeente Oude IJsselstreek

t.a.v. het college van B&W

postbus 42

7080AA Gendringen

Betreft: zienswijze programma 't Hiddink

Terborg, 30 april 2024

Geacht college,

In de Gelderse Post Oude IJsselstreek van 17 maart 2024 is het ontwerp omgevingsprogramma 'Programma 't Hiddink' bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp omgevingsprogramma.

Argument 1: Natuurschoon zou verloren gaan terwijl dat elders binnen de gemeente niet het geval zou zijn

Het huidige gebied bezit veel hoogwaardige ecologische kwaliteiten terwijl de voorgestelde plannen precies die kwaliteiten sterk zullen schaden, als niet vernietigen. Dit terwijl elders in de gemeente met de in het ontwerp omgevingsprogramma aangegeven ambities juist tot een verbetering van de situatie zouden leiden.

Het gebied is een authentiek stukje Achterhoeks coulisselandschap dat zeer goed functioneert zowel als natuur- als recreatiegebied, en de ligging nabij het centrum van Varsseveld is uniek te noemen.

Meer dan de helft van het plangebied, 56%, is als aaneengesloten natuurgebied onder de Natuurschoonwet gerangschikt: Het Landgoed Hiddink, en functioneert zeer goed als aaneengesloten natuurgebied voor zowel flora als fauna.

Door ineens 400+ woningen te realiseren zou dit de natuur grote schade toebrengen. De grove werkwijze van nieuwbouw is algemeen bekend en zou de natuur al ernstig verstoren en schaden. Maar daarna, omdat hier permanent 800+ mensen zouden gaan wonen, blijft er van de natuur niets over. Permanent verkeer, huisdieren, herrie en (licht)vervuiling zullen de fauna bedreigen en op afstand houden. De vervuiling, gebouwen, de wegen, stoepen, fietspaden, parkeerplaatsen en tuinen zullen de flora verstoren en verdrrukken.

In de plannen wordt de suggestie gewekt dat het gebied nog groener zou worden, praktisch gezien is dat onmogelijk. En gezien het beperkte budget van de gemeente is zelfs de schade beperken een moeilijke opgave.

Dat delen van het Hiddinkbos in het ontwerp omgevingsprogramma worden betrokken om zogenaamd 'het groen te versterken' is lachwekkend te noemen. Deze delen functioneren prima in de huidige vorm, vallend onder het Gelders Natuurnetwerk, en zullen in geen enkel scenario eigendom worden van de gemeente.

De gemeente is genoeg gebieden rijk die ecologisch verarmd zijn, die beschikbaar zijn om te ontwikkelen als nieuwbouwwijk.

Alleen al rond Varsseveld zouden er op vele plekken uitgebreid kunnen worden waar de ecologie juist verbeterd kan worden, op plekken die niet onder de NSW gerangschikt zijn, plekken zoals: ten westen van de uitbreidingslocatie 'De Tuit' (voorheen 'Varsseveld West'), maar ook ten zuiden daarvan, ten zuiden van het station Varsseveld, ten zuidoosten van Varsseveld (gelijk nabij de industrieparken waarvoor de nieuwbouw een noodzaak zou zijn, en dat zorgt gelijk ook voor minder extra woon-werkverkeer) en zo zijn er nog meer mogelijkheden. Ook zijn er in het verleden gemeentepannen in een zeer vergevorderd stadium afgeblazen omdat destijds de woningmarkt er niet naar was, deze gebieden zijn nog steeds even geschikt voor woningbouw als ze toen waren.

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat het ontwerp omgevingsprogramma voorstelt natuurschoon onnodig verloren te laten gaan terwijl er alternatieven voorhanden zijn waarbij geen natuurschoon verloren gaat of zelfs natuurschoon gecreëerd kan worden.

Argument 2: Authentiek Achterhoeks landschap zou verloren gaan terwijl dat elders binnen de gemeente niet het geval zou zijn

Het huidige gebied bezit hoogwaardige authentieke landschapskwaliteiten terwijl de plannen precies die kwaliteiten sterk zullen schaden, als niet vernietigen. Dit terwijl elders in de gemeente precies dezelfde ambities juist tot een algehele verbetering van de situatie zouden leiden.

Het gebied is een authentiek stukje Achterhoeks coulisselandschap dat zeer goed functioneert zowel als natuur- als recreatiegebied, en de ligging nabij het centrum van Varsseveld is uniek te noemen.

Het coulisselandschap kenmerkt zich door kleinschalige open weiden en/of akkers tussen hagen, houtwallen, bomen en bossen. Dit authentieke Achterhoekse landschap is op veel plaatsen verdwenen, veelal door ruilverkaveling. Echter hier in Varsseveld is er een prachtig stukje coulisselandschap direct toegankelijk op loopafstand zonder de drukke rondweg te moeten oversteken.

In het ontwerp omgevingsprogramma wordt voorgesteld de akkers en weiden te bebouwen, hierdoor zou het bestaande, oorspronkelijke halfopen karakter compleet veranderen. Een open akker is nu eenmaal heel wat anders dan een woonwijk, onafhankelijk of deze woonwijk zogenaamd 'geïnspireerd is door bos' of andersoortige verkooppraatjes. Geen enkele bouwvorm behoudt het authentieke karakter van het huidige onbebouwde landschap. Een cluster bomen in een open veld heeft een compleet andere waarde dan datzelfde cluster bomen met nieuwbouw eromheen. Het maakt niet uit of er een paar beperkingen worden gesteld met betrekking tot hekken of tuinelementen. De huizen zelf, de wegen, de fietspaden, de stoepen, de parkeerplekken, de straatlantaarns, de vuilcontainers, de auto's, de schuurtjes, de elektriciteitshuisjes zullen het open karakter van de akker vernietigen.

In het ontwerp omgevingsprogramma blijft hooguit een schim van de oorspronkelijke structuur over, alleen op een kaart zou de oorspronkelijke structuur terug te zien zijn. Wellicht is dat ook de reden dat in het ontwerp omgevingsprogramma geen impressies van de situatie op ooghoogte toegevoegd zijn: die zouden tonen dat er niets van het oorspronkelijke overblijft.

De gemeente is genoeg gebieden rijk die landschappelijk verarmd zijn, die door ruilverkaveling hun oorspronkelijke karakter verloren hebben, die beschikbaar zijn om te ontwikkelen als nieuwbouwwijk.

Alleen al rond Varsseveld zou er op vele plekken uitgebreid kunnen worden waar het oorspronkelijke landschap juist teruggebracht kan worden, op plekken die niet een goed functionerend, gewaardeerd coulisselandschap zijn, plekken zoals: ten westen van de uitbreidingslocatie 'De Tuit' (voorheen 'Varsseveld West'), maar ook ten

zuiden daarvan (voorheen 'De Tuit-zuid', en ten zuiden van het station Varsseveld, en ten zuidoosten van Varsseveld (gelijk nabij de industrieparken waarvoor de nieuwbouw een noodzaak zou zijn, en dat zorgt gelijk ook voor minder extra woon-werkverkeer) en zo zijn er nog meer mogelijkheden. Ook zijn er in het verleden gemeentepannen in een zeer vergevorderd stadium afgeblazen omdat destijds de woningmarkt er niet naar was, deze gebieden zijn nog steeds even geschikt voor woningbouw als ze toen waren.

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat het ontwerp omgevingsprogramma voorstelt authentiek Achterhoeks landschap onnodig verloren te laten gaan terwijl er alternatieven voorhanden zijn waar geen authentiek Achterhoeks landschap verloren zou gaan of zelfs Achterhoeks landschap gecreëerd kan worden.

Argument 3: Huidige recreatie zou verloren gaan terwijl dat elders binnen de gemeente niet het geval zou zijn

Het huidige gebied wordt veel gebruikt als recreatiegebied, als ommetje voor Varssevelders en als onderdeel van verschillende toeristische wandelroutes. Gezien de huidige rangschikking onder de natuurschoonwet(NSW) is het gebied opengesteld. Volgend uit het ontwerp omgevingsplan zou het landgoed Hiddink ter plaatse van de plannen niet meer voldoen aan de voorwaarden van de NSW. Dat brengt op zich al extra kosten voor de gemeente met zich mee, gezien de vereiste schadeloosstelling die de gemeente zou moeten dragen. Echter het heft ook de plicht tot openstelling op, welke dan ook zal worden opgeheven.

Een van de belangrijkste redenen voor het opheffen van de openstelling is dat er door openstelling extra jaarlijkse kosten zijn met betrekking tot onderhoud. Die kosten worden gedragen door de pachtopbrengst van de akkers die volgens het ontwerp omgevingsprogramma zullen komen te vervallen.

Daar de gemeente heeft nagelaten om ons een overtuigende argumentatie te geven waarom deze plannen op deze plek zouden moeten worden gerealiseerd, zijn wij ook niet van zin om de delen welke niet van functie veranderen ooit aan de gemeente over te dragen. En de gemeente heeft ook niet de positie om deze delen te kunnen toe-eigenen zonder medewerking van de eigenaren. Simpel samengevat: al het groen zal afgesloten worden, het ommetje en de wandelroutes zullen afgesloten worden.

De gemeente is genoeg gebieden rijk die op dit moment geen recreatieve functie hebben, die niet voor vele Varssevelders een gewaardeerd ommetje zijn, die niet onderdeel zijn van toeristische wandelroutes, die beschikbaar zijn om te ontwikkelen als nieuwbouwwijk.

Alleen al rond Varsseveld zou er op vele plekken uitgebreid kunnen waar de recreatieve kwaliteiten juist versterkt kunnen worden, op plekken die door ontbreken van structureel, eventueel authentiek, groen en wandelpaden geen positieve kwaliteit uitdragen aan de bezoeker, plekken zoals: ten westen van de uitbreidingslocatie 'De Tuit'(voorheen 'Varsseveld West'), maar ook ten zuiden daarvan, ten zuiden van het station Varsseveld, ten zuidoosten van Varsseveld (gelijk nabij de industrieparken waarvoor de nieuwbouw een noodzaak zou zijn, en dat zorgt gelijk ook voor minder extra woon-werkverkeer) en zo zijn er nog meer mogelijkheden. Ook zijn er in het verleden gemeentepannen in een zeer vergevorderd stadium afgeblazen omdat destijds de woningmarkt er niet naar was, deze gebieden zijn nog steeds even geschikt voor woningbouw als ze toen waren.

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat het ontwerp omgevingsprogramma voorstelt huidige gewaardeerde recreatiemogelijkheden onnodig grof te beperken terwijl er alternatieve locaties voorhanden zijn die geen recreatieve waarde hebben, waar deze eventueel juist gecreëerd zou kunnen worden..

Argument 4: de bij de locatieselectie voorgeselecteerde mogelijkheden waren zeer beperkt en hiermee voldoet het selectieproces niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel

In het rapport '*Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ*' van eind 2023 waar voor beargumentering naar verwezen wordt in het ontwerp omgevingsprogramma, wordt aangegeven dat voor de selectie van mogelijke uitbreidingslocaties er gezocht is '*Op basis van luchtfoto's en de gemeentelijke plattegrond bepalen waar eventueel fysieke ruimte is of vrij zou kunnen vallen*'. Vervolgens is er door betrokken ambtenaren besloten welke gebieden zij 'onmogelijk' achtten, dit proces niet is verduidelijkt of gedocumenteerd in het rapport. De gebieden die overbleven zijn onderling vergeleken om tot 'de beste' keus te komen.

Oppervlakkig gezien klinkt dit praktisch, inhoudelijk echter wordt er snel over één belangrijk detail heen gestapt waar niet zorgvuldig mee omgegaan is: Wat is één locatie? Welke percelen worden er wel in betrokken? Welke niet? Moet een locatie aaneengesloten zijn? En wat betekent 'onmogelijk' in deze situatie?

In het algemeen

Het ingewikkelde aan de situatie is dat er gekozen was om via het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht de interesse van de gemeente om mogelijk het gebied voor nieuwbouw te ontwikkelen eerst geheimgehouden werd. Dit is gebruikelijk en normaal bij deze procedure. Hierdoor worden direct betrokkenen buiten het besluitvormingsproces gehouden, en deze konden dan ook niet inhoudelijk reageren op de selectie.

Juridisch gezien is er voor betrokkenen en/of tegenstanders ook geen enkele mogelijkheid om het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht aan te vechten, een gemeente heeft simpelweg het recht om zich via dit gereedschap te beschermen tegen de negatieve invloed van grondspeculatie. De voorwaarde is dan wel, volgend uit het zorgvuldigheidsbeginsel, dat na het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht alle feiten en belangen alsnog correct bepaald en gewogen worden. De gemeenteraad eiste dit ook van de wethouder, met name 'participatie' van betrokkenen zou per direct gestart moeten worden. Echter dat is niet gebeurd. Ook de aangenomen spelende feiten en belangen die in aanloop naar de vestiging niet, of slechts grof, en mogelijk incorrect bepaald waren, bleven ononderzocht.

Dit zou geen serieus probleem zijn als de selectie enigszins zorgvuldig was gedaan. Echter de gekozen selectiemethode is zeer gebrekkig en onzorgvuldig uitgevoerd. De gemeenteraad kreeg ook niet de kans om de schamele presentatie van de locatieselectie inhoudelijk te onderzoeken, en had duidelijke twijfels bij de selectie van het gebied 'Varsseveld Noord' voor een mogelijk onderzoek naar eventuele nieuwbouw. En de raad gaf de wethouder dan ook helder de opdracht zeer zorgvuldig de mogelijkheden van nieuwbouw op deze locatie te onderzoeken. Dit verwerd echter een oefening in struisvogelpolitiek en 'er gaat sowieso gebouwd worden', en dat is niet wat de raad van hem vroeg.

Ook bij navraag om de correctheid en daarmee de zorgvuldigheid van de locatieselectie te verifiëren werkten de wethouder en de ambtenaren actief tegen. Op de vraag hoe er tot de voorselectie van de locatie was gekomen, werd er door de wethouder gesteld dat de vergeleken locaties de enige mogelijke locaties waren, hij daagde toen uit om het tegendeel te bewijzen, wat per direct werd gedaan. Hierop wenste de wethouder niet verder in te gaan op die vraag. En in het rapport '*Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ*' wordt ook niet uitgelegd waarom er zo weinig van de beschikbare mogelijkheden zijn bekeken.

Gebieden met verschillende kwaliteiten worden als één locatie gewogen

In een zorgvuldig selectieproces worden percelen met verschillende kwaliteiten niet zomaar samengevoegd om als enkele locatie beoordeeld te worden. Zo hebben de verschillende percelen waaruit het plangebied van het ontwerp omgevingsprogramma bestaat zeer verschillende kwaliteiten. Zorgvuldigheid gebiedt dat verschillende combinaties van deze percelen objectief als mogelijkheden onderzocht worden.

Zorgvuldigheid gebiedt alle redelijke mogelijkheden objectief met elkaar te vergelijken. Dat is hier niet gedaan.

Zonder geldige reden gescheiden gewogen

Het opvallende aan de onderzochte locaties is dat ze met willekeur samengesteld zijn. Gezien de -incorrecte- aanname dat een groter gebied, met meer 'capaciteit', een betere locatie is, is het vreemd dat in de selectie het gebied 'De Tuit' opgesplitst is in 'de Tuit-Zuid' en 'Varsseveld West'. Tezamen zou het resulterende gebied groter zijn, en dus beter. Echter, deze aaneengesloten gebieden zijn alleen gescheiden vergeleken.

Zonder geldige reden als 'onmogelijk' bestempeld

Ook zijn er volgens het rapport 'onmogelijke locaties' vooraf al van selectie uitgesloten. Nu klinkt dat logisch en efficiënt, echter de werkelijkheid is dat sommige van deze als-'onmogelijk'-gestelde locaties helemaal niet onmogelijk zijn.

In het zuidoosten van Varsseveld zijn vele gebieden geschikt als uitbreidingslocatie, maar zijn niet vergeleken. Wethouder Hiddinga stelde dat ten zuidoosten van Varsseveld nieuwbouw geen optie was vanwege de industrie. Echter op basis van de gebruikte selectiecriteria zouden deze prima in het afwegingskader te vergelijken zijn geweest. De criteria 'milieuhindercontouren' en eventueel 'aantal kavels in te passen', dekken de beperkingen van industrie en bedrijvigheid volledig.

Het meest verbazingwekkende is dat de criteria 'milieuhindercontouren' en 'aantal kavels in te passen' in het afwegingskader niet eens zwaar worden gewogen.

Slechts drie voorgeselecteerde opties met elkaar vergeleken

In het rapport '*Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ*' van eind 2023 wordt er gesteld dat er in 'clusters' gewerkt is. Volgens het rapport zijn er in het cluster 'Varsseveld' slechts vier voorgedefinieerde locaties bekeken waarvan er vervolgens twee aangewezen zijn voor verder onderzoek. Omdat er vele andere mogelijkheden bestaan, andere combinaties van percelen, combinaties met beschikbare percelen die geheel buiten het proces gehouden zijn, schiet het gebruikte 'afwegingskader' flink tekort.

Uit e-mails van betrokken ambtenaren blijkt dat de 'de Tuit-Zuid' pas achteraf aan het afwegingskader is toegevoegd, maar gelijk werd gesteld dat deze dan laag moest scoren op kritische criteria. Dit zou inhouden dat oorspronkelijk slechts 3 locaties op het afwegingskader met elkaar vergeleken werden, waarvan er 2 uiteindelijk aangewezen zijn waaronder het plangebied van het ontwerp omgevingsplan.

Zorgvuldigheid gebiedt alle redelijke mogelijkheden objectief met elkaar te vergelijken.

Zorgvuldigheid gebiedt dat alle redelijke mogelijkheden objectief met elkaar vergeleken worden. Door redelijke mogelijkheden, en varianten daarvan, te negeren en/of vooraf uit te sluiten van objectieve vergelijking is het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

Waar het schenden van het zorgvuldigheidsbeginsel toe leidt

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat de argumentatie van de locatiekeuze gebruikt in het ontwerp omgevingsprogramma tekortschiet en daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Dit zal bij voortzetting van de plannen uiteindelijk slechts tot extra kosten, vertraging en afstel leiden.

Argument 5: het bij de locatieselectie zwaarwegende criterium 'capaciteit' is onzinnig en hierdoor voldoet het selectieproces niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel

In het rapport '*Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ*' van eind 2023 waar voor beargumentering naar verwezen wordt in het ontwerp omgevingsprogramma, wordt gesteld dat een belangrijk criterium bij de locatieselectie 'capaciteit' was. Dit is gezien de situatie een compleet incorrect criterium om door een gemeente bij de keuze van uitbreidingslocaties in te zetten. En het getuigt meer van een gebrek aan capaciteit bij de wethouder en zijn medewerkers dan op enige zorgvuldigheid en een streven naar kwaliteit voor de gemeente en haar inwoners.

In het algemeen

Het ingewikkelde aan de situatie is dat er gekozen was om via het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht de interesse van de gemeente om mogelijk het gebied voor nieuwbouw te ontwikkelen eerst geheimgehouden werd. Dit is gebruikelijk en normaal bij deze procedure. Hierdoor worden direct betrokkenen buiten het besluitvormingsproces gehouden, en deze konden dan ook niet inhoudelijk reageren op de selectie.

Juridisch gezien is er voor betrokkenen en/of tegenstanders ook geen enkele mogelijkheid om het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht aan te vechten, een gemeente heeft simpelweg het recht om zich via dit gereedschap te beschermen tegen de negatieve invloed van grondspeculatie. De voorwaarde is dan wel, volgend uit het zorgvuldigheidsbeginsel, dat na het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht alle feiten en belangen alsnog correct bepaald en gewogen worden. De gemeenteraad eiste dit ook van de wethouder, met name 'participatie' van betrokkenen zou per direct gestart moeten worden. Echter dat is niet gebeurd. Ook de aangenomen spelende feiten en belangen die in aanloop naar de vestiging niet, of slechts grof, en mogelijk incorrect bepaald waren, bleven ononderzocht.

Dit zou geen serieus probleem zijn als de selectie enigszins zorgvuldig was gedaan. Echter de gekozen selectiemethode is zeer gebrekkig en onzorgvuldig uitgevoerd. De gemeenteraad kreeg ook niet de kans om de schamele presentatie van de locatieselectie inhoudelijk te onderzoeken, en had duidelijke twijfels bij de selectie van het gebied 'Varsseveld Noord' voor een mogelijk onderzoek naar eventuele nieuwbouw. En de raad gaf de wethouder dan ook helder de opdracht zeer zorgvuldig met de situatie om te gaan. Dit verwerd echter een oefening in struisvogelpolitiek en 'er gaat sowieso gebouwd worden', en dat is niet wat de raad van hem vroeg.

Ook bij navraag om de correctheid en daarmee de zorgvuldigheid van de locatieselectie te verifiëren werkten de wethouder en de ambtenaren actief tegen. Op de vraag waarom het criterium 'capaciteit' ingezet is en zo belangrijk gemaakt is, werd door de gemeente geantwoord met 'we willen veel bouwen', maar dat beantwoordt niet waarom de gekozen locaties groot zouden moeten zijn, meerdere kleine locaties zouden eventueel beter kunnen zijn.

Kwantiteit is geen kwaliteit

In een situatie waar er aan een specifiek goed geen te kort is, is het onlogisch om op dit goed te optimaliseren. De gemeente heeft meer dan genoeg ruimte, zo'n 100km², om nieuwbouw te plegen, slechts enkele procenten van deze ruimte zijn nodig om te voldoen aan de ambitie van 2250 nieuwe woningen.

Waarom wordt er dan bewust geselecteerd op 'capaciteit' van een mogelijke locatie? Een kleine locatie is geen slechtere locatie. Met ter zake doende kwaliteitscriteria moet gezocht worden naar de beste locaties, en gesorteerd op deze kwaliteiten dient de bouwopdracht ingevuld te worden. Dan volgen de beste locaties, klein of groot, uit de selectieprocedure. En kunnen deze beste locaties gerealiseerd worden.

Door te optimaliseren op capaciteit wordt gesteld dat een grotere locatie tot een betere woonwijk leidt, dit is niet in de realiteit gebaseerd. Ook de gemeenteraad heeft eerder aangegeven dat 'inbreiding' geprefereerd wordt boven 'uitbreiding', en inbreidingslocaties zijn over het algemeen kleiner. Dus groot of klein heeft geen invloed op de kwaliteit van de wijk.

Kwantiteit is geen indicatie van snelheid

In het rapport '*Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ*' wordt gesteld dat kleinere locaties 'misschien' tot vertraging zouden kunnen leiden. Geen enkele onderbouwing van deze logica wordt gegeven. 'misschien ook niet'. 'Misschien' zijn de kleinere locaties wel sneller te realiseren. Dat hangt af van de werkelijke situatie en voor een groot deel van de daadwerkelijke eigendomssituatie welke eenvoudig bepaald kan worden.

'Misschien' is niet een geldige kwalificatie onder het zorgvuldigheidsbeginsel.

Snelheid van realisatie is geen kwaliteit voor de te realiseren woonwijk. Door kortetermijnvoordelen te prefereren boven langetermijnkwaliteit is de algehele kwaliteit op de lange termijn van de gemeente in het geding.

Een criterium is niet valide in een selectieprocedure als dit direct afhankelijk is van willekeurige of vooringenomen keuzes vooraf

In het rapport gesteld dat het netto oppervlak de capaciteit bepaalt. Opvallend is dan wel dat de ambtenaren zelf de locaties bepaald hebben en daarmee ook het oppervlak eigenhandig hebben bepaald. Splits 'Varsseveld Noord' in delen en zie de waarden dalen: ineens zijn het twee of meer slechte locaties. (Dit werd ook beaamd door Thomas van Rijbroek, ambtenaar betrokken bij de selectieprocedure en medeauteur van het rapport 'Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ', in een gesprek op 20 juni 2023)

Sommige kleinere locaties zoals 'Etten Meesterij' en 'Etten-Achter de Kerk' rijst de vraag dan ook waarom deze zo klein zijn gedefinieerd. Deze locaties hadden genoeg direct aangrenzende 'fysieke ruimte' om als groot uitbreidingsgebied gedefinieerd te kunnen worden. Door op een inconsistente, willekeurige of vooringenomen wijze de eigenschappen van gebieden te kiezen, kan het vergelijk niet zorgvuldig genoemd worden.

Gemak voor de ambtenaar of gemeente staat lijnrecht tegenover het zorgvuldigheidsbeginsel

Het prefereren van grote locaties kan alleen zijn oorsprong vinden in procedureel gemak voor de ambtenaren. Met het streefdoel om snel 2250 woningen te realiseren binnen de gemeente lijkt het handig om alleen groot te denken. Echter snelheid van realisatie is voornamelijk afhankelijk van het voorkomen van bezwaarprocedures, en deze duren onafhankelijk van de locatiegrootte ruwweg even lang. De waarschijnlijkheid van bezwaarprocedures is voornamelijk afhankelijk van de eigendomssituatie en van het draagvlak, beide hebben niets te maken met locatiegrootte.

Het enige wat het prefereren van grotere projecten bewerkstelligd is, is 'minder projecten'. 'Minder projecten' klinkt als minder werk. Tegelijkertijd 'kleinere projecten' klinkt ook als minder werk.

Het enige dat de nieuwbouw werkelijk versnelt, is door met degelijke informatie en met weloverwogen steekhoudende argumenten de plannen te ontwikkelen. Dat beperkt de mogelijkheden in de bezwaarprocedures aanzienlijk en dan kan er sneller met de bouw begonnen worden.

Locatiegrootte, of capaciteit, is daarmee een contraproductief criterium, het heeft geen inhoudelijke kwalitatieve waarde, ook niet op de korte termijn, en breekt daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het feit dat het criterium in de afweging dubbel gewogen werd maakt het ook dubbel onzorgvuldig.

Waar het schenden van het zorgvuldigheidsbeginsel toe leidt

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat de argumentatie van de locatiekeuze gebruikt in het ontwerp omgevingsprogramma tekortschiet en daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Dit zal bij voortzetting van de plannen uiteindelijk slechts tot extra kosten, vertraging en afstel leiden.

Argument 6: het bij de locatieselectie gebruikte criterium 'eigendom (ontwikkelingsnelheid)' is grof en ongeïnformeerd bepaald en ook niet achteraf geverifieerd, hiermee is niet voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel

In het rapport 'Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ' van eind 2023 waar voor beargumentering naar verwezen wordt in het ontwerp omgevingsprogramma, wordt gesteld dat bij de selectie het criterium 'eigendom (ontwikkelingsnelheid)' belangrijk is. De eigendomssituatie bepaalt voor een deel de snelheid waarmee de ontwikkeling gestart kan worden. Dit met de aanname dat eigenaren waarschijnlijker bezwaar zullen maken tegen de plannen. De wijze waarop de waarschijnlijkheid van bezwaar is bepaald is grof en onzorgvuldig te noemen, en had eenvoudig een stuk nauwkeuriger kunnen zijn. Maar de enige correcte procedure waarmee dit criterium zorgvuldig toegepast had kunnen worden is niet toegepast.

In het algemeen

Het ingewikkelde aan de situatie is dat er gekozen was om via het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht de interesse van de gemeente om mogelijk het gebied voor nieuwbouw te ontwikkelen eerst geheimgehouden werd. Dit is gebruikelijk en normaal bij deze procedure. Hierdoor worden direct betrokkenen buiten het besluitvormingsproces gehouden, en deze konden dan ook niet inhoudelijk reageren op de selectie.

Juridisch gezien is er voor betrokkenen en/of tegenstanders ook geen enkele mogelijkheid om het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht aan te vechten, een gemeente heeft simpelweg het recht om zich via dit gereedschap te beschermen tegen de negatieve invloed van grondspeculatie. De voorwaarde is dan wel, volgend uit het zorgvuldigheidsbeginsel, dat na het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht alle feiten en belangen alsnog correct bepaald en gewogen worden. De gemeenteraad eiste dit ook van de wethouder, met name 'participatie' van betrokkenen zou per direct gestart moeten worden. Echter dat is niet gebeurd. Ook de aangenomen spelende feiten en belangen die in aanloop naar de vestiging niet, of slechts grof, en mogelijk incorrect bepaald waren, bleven ononderzocht.

Dit zou geen serieus probleem zijn als de selectie enigszins zorgvuldig was gedaan. Echter de gekozen selectiemethode is zeer gebrekkig en onzorgvuldig uitgevoerd. De gemeenteraad kreeg ook niet de kans om de schamele presentatie van de locatieselectie inhoudelijk te onderzoeken, en had duidelijke twijfels bij de selectie van het gebied 'Varsseveld Noord' voor een mogelijk onderzoek naar eventuele nieuwbouw. En de raad gaf de wethouder dan ook helder de opdracht zeer zorgvuldig met de situatie om te gaan. Dit verwerd echter een oefening in struisvogelpolitiek en 'er gaat sowieso gebouwd worden', en dat is niet wat de raad van hem vroeg.

Ook bij navraag om de correctheid en daarmee de zorgvuldigheid van de locatieselectie te verifiëren werkten de wethouder en de ambtenaren actief tegen. Op de vraag waarom het criterium 'eigendom' zo ongeïnformeerd ingezet is, werd alleen maar geschermd met de geheimhouding. Het feit dat er genoeg gegevens beschikbaar waren binnen de gemeente om de waarschijnlijkheid van bezwaar door de eigenaren binnen 'Varsseveld Noord' hoog in te schatten, werd door de ambtenaren de schouders opgehaald.

Onzorgvuldige waardering van dit criterium

De locatieselectieprocedure vond onder geheimhouding plaats. Hierdoor was het niet mogelijk de eigenaren te vragen naar hun welwillendheid om met de uitbreidingsplannen mee te werken, anders zou het 'de overval', zoals wethouder Hiddinga het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht noemde, niet werken.

Het is dan ongepast om een zeer simplistische aanname in te zetten tijdens de selectieprocedure. Dat is echter wel gedaan, en de aanname werd, hoe grof gegokt ook, ook nog eens dubbel meegewogen.

De aanname was dat als er in een gebied veel eigenaren zijn dat dan de waarschijnlijkheid van bezwaar waarschijnlijker is. Deze aanname heeft een kern van waarheid, maar stapt over de mogelijkheid heen om met enige simpele, beschikbare basisinformatie in sommige situaties een veel beter onderbouwde inschatting te kunnen maken.

De kernvraag is niet "Hoeveel eigenaren zijn er?" De eventuele vertraging door bezwaar is even groot als slechts één of juist meerdere bezwaar maken. Deze processen lopen parallel. Dus de kernvraag is: "Hoe waarschijnlijk is het dat één van de eigenaren bezwaren heeft?"

En in Varsseveld Noord ligt dat bijzonder voor de hand, hier is meer dan de helft van het oppervlak onderdeel van een landgoed dat al meer dan 100 jaar als natuur- en recreatiegebied wordt ontwikkeld, onderhouden en beheerd. Het vergt weinig inlevingsvermogen om te stellen dat de eigenaren zeer waarschijnlijk bezwaar zullen maken.

De gegevens dat het een landgoed is zijn geregistreerd bij de gemeente en ook ter plaatse zijn de 'opengesteld' bordjes een duidelijke indicatie dat het een onder NSW gerangschikt landgoed is.

Het is zeer onzorgvuldig te noemen dat dit soort beschikbare basiskennis niet meegenomen is in de waardering van het 'eigendom (ontwikkelingsnelheid)' criterium.

Juistheid van aanneme gelijk niet meer van belang geacht waardoor zorgvuldigheidsbeginsel geschonden wordt.

Het zorgvuldigheidsbeginsel eist dat overheden met correcte gegevens besluiten nemen. Door gegokte waarden te gebruiken bij de selectie van gebieden om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen is de selectie onzorgvuldig als blijkt dat de aanneme geheel niet op waarheid blijkt gestoeld.

Omdat de wethouder en zijn ambtenaren hebben nagelaten de ware gegevens te bepalen op het moment dat mogelijk was, breekt het genomen besluit tot het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ter volledigheid:

De gemeenteraad eiste bij het vestigen van het voorkeursrecht van de wethouder dat er per direct een participatie-traject met de betrokkenen gestart zou worden. Hoewel de wethouder dat toe zei, en stelde "Ja! Vanzelfsprekend Ja!" heeft hij het in werkelijkheid nagelaten. In het ontwerp omgevingsprogramma wordt simpelweg gesteld dat er 'Daarnaast zijn er ook tegenstanders van woningbouw op deze locatie.' Dat dit ook eigenaren betrof die hun bezwaar pas bij de informatieavond 21 maanden na de raadszitting konden kenbaar maken, en waar vervolgens geheel geen interesse in werd getoond, wordt niet vermeld.

De niet-toegepaste, enige zorgvuldige wijze waarop dit criterium toegepast kan worden

Om de ontwikkelsnelheid ten gevolge van de eigendomssituatie zorgvuldig in kaart te brengen had een compleet andere aanpak uitgevoerd moeten worden. Op een zeer ruime niet-voorgeselecteerde selectie percelen had een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd moeten worden, direct na de vestiging had per eigenaar de welwillendheid tot medewerking bepaald moeten worden. Dan konden vervolgens met correcte gegevens locaties samengesteld worden die door een algeheel welwillende eigendomssituatie tot voorspoedige nieuwbouw zou kunnen komen.

Dit is niet gedaan, en daarmee is het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

Of het risico van besluitvorming op basis van valse informatie geheel vermijden

Mocht er gesteld worden dat dit teveel werk is, of dat deze wijze van werken een te grote groep betrokkenen in hun vrijheid van handel beperkt -ookal is het voor de meesten een zeer beperkte periode-, dan is er ook de simpele optie dit criterium niet te gebruiken, het criterium is alleen op de korte termijn gericht en heeft geen enkele inhoudelijke kwaliteit voor de gemeente en haar inwoners. Ook de foute inschattingen of bezwaar waarschijnlijk is, vervuilen de feiten van de argumentatie dan niet, zodat het zorgvuldigheidsbeginsel niet geschonden wordt.

Let wel: alle belangen van de betrokkenen dienen altijd nog degelijk geïnventariseerd te worden en meegenomen in de besluitvorming.

Door gegokte valse informatie aan de basis van een besluit te leggen wordt het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

Waar het schenden van het zorgvuldigheidsbeginsel toe leidt

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat de argumentatie van de locatiekeuze gebruikt in het ontwerp omgevingsprogramma tekortschiet en daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Dit zal bij voortzetting van de plannen uiteindelijk slechts tot extra kosten, vertraging en afstel leiden.

Argument 7: het bij de locatieselectie gebruikte criterium 'faseerbaarheid (risico)' is compleet onzinnig en hiermee voldoet het selectieproces niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel

In het rapport '*Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ*' van eind 2023 waar voor beargumentering naar verwezen wordt in het ontwerp omgevingsprogramma, wordt gesteld dat bij de selectie het criterium 'faseerbaarheid (risico)' belangrijk is. Faseerbaarheid heeft in werkelijkheid geen relatie met één enkele locatie, het feit dat dit als criterium toch gebruikt is in de locatieselectieprocedure is zeer onzorgvuldig te noemen. En schendt daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het algemeen

Het ingewikkelde aan de situatie is dat er gekozen was om via het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht de interesse van de gemeente om mogelijk het gebied voor nieuwbouw te ontwikkelen eerst geheimgehouden werd. Dit is gebruikelijk en normaal bij deze procedure. Hierdoor worden direct betrokkenen buiten het besluitvormingsproces gehouden, en deze konden dan ook niet inhoudelijk reageren op de selectie.

Juridisch gezien is er voor betrokkenen en/of tegenstanders ook geen enkele mogelijkheid om het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht aan te vechten, een gemeente heeft simpelweg het recht om zich via dit gereedschap te beschermen tegen de negatieve invloed van grondspeculatie. De voorwaarde is dan wel, volgend uit het zorgvuldigheidsbeginsel, dat na het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht alle feiten en belangen alsnog correct bepaald en gewogen worden. De gemeenteraad eiste dit ook van de wethouder, met name 'participatie' van betrokkenen zou per direct gestart moeten worden. Echter dat is niet gebeurd. Ook de aangenomen spelende feiten en belangen die in aanloop naar de vestiging niet, of slechts grof, en mogelijk incorrect bepaald waren, bleven ononderzocht.

Dit zou geen serieus probleem zijn als de selectie enigszins zorgvuldig was gedaan. Echter de gekozen selectiemethode is zeer gebrekkig en onzorgvuldig uitgevoerd. De gemeenteraad kreeg ook niet de kans om de schamele presentatie van de locatieselectie inhoudelijk te onderzoeken, en had duidelijke twijfels bij de selectie van het gebied 'Varsseveld Noord' voor een mogelijk onderzoek naar eventuele nieuwbouw. En de raad gaf de wethouder dan ook helder de opdracht zeer zorgvuldig met de situatie om te gaan. Dit verwerd echter een oefening in struisvogelpolitiek en 'er gaat sowieso gebouwd worden', en dat is niet wat de raad van hem vroeg.

Ook bij navraag om de correctheid en daarmee de zorgvuldigheid van de locatieselectie te verifiëren werkten de wethouder en de ambtenaren actief tegen. De vraag waarom het criterium 'faseerbaarheid' zo ongeïnformeerd ingezet is, kon niet eens gesteld worden omdat de ambtenaren gesprekken over de selectieprocedure afkapten.

Faseerbaarheid is niet locatiegebonden

Faseerbaarheid is de mate waarin een plan in losse stappen, in fasen, uitgevoerd kan worden. Hierdoor kan er per stap gekeken worden of de woningen wel goed in de markt liggen, als niet dan kunnen latere stappen niet uitgevoerd worden. Hierdoor wordt de initiële investering verkleind en bij tegenvallende resultaten wordt niet verder geïnvesteerd.

In werkelijkheid is de faseerbaarheid van plannen niet afhankelijk van één enkele locatie. Stel er zijn 1000 woningen nodig, dan zijn 5 plannen van 200 woningen evengoed gefaseerd uit te voeren als 1 plan van 1000, en waarschijnlijk zelfs beter.

In elk willekeurig plan dat uit meerdere gebouwen bestaat is goed faseerbaar. Dat de mensen betrokken bij de selectieprocedure dit niet weten, of anders dit genegeerd hebben, is zeer zorgwekkend.

Het gebruik van dit criterium tijdens de locatieselectie schendt het zorgvuldigheidsbeginsel.

Faseerbaarheid is niet oppervlak afhankelijk

In de aan het criterium 'faseerbaarheid' toegekende waarden in de locatieselectieprocedure is een duidelijke correlatie te vernemen tussen het oppervlak van een locatie en de toegekende waardering voor faseerbaarheid. Dit zou zijn oorsprong kunnen vinden in de logica dat met meer individuele gebouwen op meer verschillende wijzen een plan gefaseerd uitgevoerd zou kunnen worden. Theoretisch is dat zo, echter praktisch gezien wordt er nooit zo fijn gefaseerd. Elke locatie is eenvoudig in 10 fases in te delen en het is zeer onwaarschijnlijk dat zoveel fasen nodig geacht worden.

En daarmee is een grotere locatie niet beter faseerbaar dan een kleinere. Het gene waar voornamelijk rekening mee moet worden gehouden is de logistiek van de bouw, in combinatie met de ontsluiting van en de overlast voor de reeds in gebruik genomen woningen.

In feite, gezien de logistieke complicaties, zou zelfs gesteld kunnen worden dat meerdere, kleine, afzonderlijk gelegen locaties beter te faseren zijn dan één grote.

Faseerbaarheid is beter in gebieden zonder reeds aanwezige grenzen

In de toegekende waarderingen voor het criterium 'faseerbaarheid' springt 'Varsseveld Noord' er bovenuit. Het is de enige locatie met het maximum van maar liefst 3 vinkjes toegekend, dit terwijl het niet de grootste locatie is. Het lijkt erop dat de betrokkenen bij de waardering aannamen dat de grenzen gegeven door de reeds aanwezige structuur van het authentieke coulisselandschap het indelen van een eventueel plan makkelijker zouden maken. Terwijl het tegenovergestelde waar is.

Als er nog geen grenzen in een plangebied aanwezig zijn kan er in de plannen op alle mogelijke manieren gefaseerd worden. Echter in een reeds verdeeld plangebied beperken de reeds aanwezige grenzen de mogelijkheden.

Dat de waarde op zo een kinderlijke wijze onjuist ingevuld is, is zeer onzorgvuldig te noemen en daarmee wordt er niet voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Faseerbaarheid wordt ook in de argumentatie niet beargumenteerd

In lijn met dat het criterium 'faseerbaarheid' geheel geen criterium hoort te zijn in een locatieselectieprocedure, wordt in het rapport '*Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ*' 'faseerbaarheid' ook niet uitgelegd of beargumenteerd.

De 'uitleg' in het rapport beperkt zich tot: "Faseerbaarheid/risico: *als de locatie naar verwachting makkelijk is te faseren, dan scoort de locatie hoog*". Deze uitleg zou lachwekkend zijn als het niet zo een serieuze zaak betreft.

Als het inhoudelijk begrip van een selectiecriterium afwezig is, zou het ook niet aangedragen mogen zijn om voor de selectie ingezet te worden. Het zorgvuldigheidsbeginsel is dan in het geding.

"*Zorgvuldigheid: Als een selectieprocedure niet zorgvuldig is uitgevoerd, dan scoort de selectieprocedure laag.*" En dan voldoet de selectieprocedure niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Waar het schenden van het zorgvuldigheidsbeginsel toe leidt

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat de argumentatie van de locatiekeuze gebruikt in het ontwerp omgevingsprogramma tekortschiet en daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Dit zal bij voortzetting van de plannen uiteindelijk slechts tot extra kosten, vertraging en afstel leiden.

Argument 8: het bij de locatieselectie gebruikte criterium 'veel kavels in te passen' is misplaatst, hiermee wordt niet voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel

In het rapport '*Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ*' van eind 2023 waar voor beargumentering naar verwezen wordt in het ontwerp omgevingsprogramma, wordt uitgelegd dat het criterium 'veel kavels in te

passen' is ingezet bij de locatieselectie. De gegeven uitleg is "de complexiteit neemt toe (en daarmee neemt naar verwachting ook de [sic] ontwikkeltempo af) als er veel bestaande kavels moeten worden ingepast binnen de ontwikkeling. Bij veel bestaande kavels scoort de locatie dus laag"

Dit gaat compleet voorbij aan hoe elk ontwerpproces in werkelijkheid functioneert. Daar de invulling van dit ingezette criterium niets met de werkelijkheid te maken heeft, schendt de inzet ervan het zorgvuldigheidsbeginsel dat ten grondslag moet liggen aan alle overheidsbesluiten.

In het algemeen

Het ingewikkelde aan de situatie is dat er gekozen was om via het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht de interesse van de gemeente om mogelijk het gebied voor nieuwbouw te ontwikkelen eerst geheimgehouden werd. Dit is gebruikelijk en normaal bij deze procedure. Hierdoor worden direct betrokkenen buiten het besluitvormingsproces gehouden, en deze konden dan ook niet inhoudelijk reageren op de selectie.

Juridisch gezien is er voor betrokkenen en/of tegenstanders ook geen enkele mogelijkheid om het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht aan te vechten, een gemeente heeft simpelweg het recht om zich via dit gereedschap te beschermen tegen de negatieve invloed van grondspeculatie. De voorwaarde is dan wel, volgend uit het zorgvuldigheidsbeginsel, dat na het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht alle feiten en belangen alsnog correct bepaald en gewogen worden. De gemeenteraad eiste dit ook van de wethouder, met name 'participatie' van betrokkenen zou per direct gestart moeten worden. Echter dat is niet gebeurd. Ook de aangenomen spelende feiten en belangen die in aanloop naar de vestiging niet, of slechts grof, en mogelijk incorrect bepaald waren, bleven ononderzocht.

Dit zou geen serieus probleem zijn als de selectie enigszins zorgvuldig was gedaan. Echter de gekozen selectiemethode is zeer gebrekkig en onzorgvuldig uitgevoerd. De gemeenteraad kreeg ook niet de kans om de schamele presentatie van de locatieselectie inhoudelijk te onderzoeken, en had duidelijke twijfels bij de selectie van het gebied 'Varsseveld Noord' voor een mogelijk onderzoek naar eventuele nieuwbouw. En de raad gaf de wethouder dan ook helder de opdracht zeer zorgvuldig met de situatie om te gaan. Dit verwerd echter een oefening in struisvogelpolitiek en 'er gaat sowieso gebouwd worden', en dat is niet wat de raad van hem vroeg.

Ook bij navraag om de correctheid en daarmee de zorgvuldigheid van de locatieselectie te verifiëren werkten de wethouder en de ambtenaren actief tegen. De vraag waarom het criterium 'veel kavels in te passen' zo ongeïnformeerd ingezet is, antwoordde de deskundige betrokken bij de locatie selectie dat dat complexiteiten voorkwam, en dat was wel zo makkelijk. Gewezen op de complexiteiten van het bestaande en gewaardeerde coulisselandschap in 'Varsseveld Noord' werd gesteld dat dat anders was, maar hoe kon hij niet uitleggen.

Randvoorwaarden en complexiteit bespoedigen het ontwerpproces juist

In een ontwerpproces wordt juist gezocht naar redenen om bepaalde keuzes te moeten maken. Een ontwerp maken mét een pakket van eisen is noemenswaardig eenvoudiger en sneller dan ontwerpen zonder pakket van eisen.

Zo werd tijdens de eerste informatieavond ook naar leidraden gevraagd. Volgens de invulling van het criterium 'veel kavels in te passen' zou dat met het oog op de woningcrisis, erg dom zijn en vertraging opleveren. Niets is minder waar.

Evenzo het betrekken van historische elementen in een ontwerp. Evenzo het verwerken van hedendaagse complexe situaties. De complexe situaties bespoedigen het ontwerpproces én geven een locatie identiteit.

Slechts als complexe situaties nieuwbouw onmogelijk maken zijn ze probleem. Maar in dat geval is de locatie als geheel geen optie. En dit zou gevangen worden door het criterium 'milieuhindercontouren'.

Het gegeven dat dit criterium op omgekeerde wijze is beoordeeld maakt dat het selectieproces niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel voldoet.

Met het oog op het ontwerp omgevingsprogramma blijkt het inderdaad onzin

In het ontwerp omgevingsprogramma worden alle complicerende elementen ineens als een kwaliteit gesteld, de boerderij en met daarin een hoefsmederij is ineens 'de parel' van het gebied waar de omwonenden uitzicht op gaan krijgen. Terwijl bij de locatieselectie gebieden met dit soort elementen juist niet geprefereerd werden in verband met de 'vertragende' complexiteit.

Het feit dat dit criterium naar keuze positief of negatief wordt ingevuld, geeft aan dat het geen criterium is dat tijdens de selectieprocedure ingezet had mogen worden. En daarmee is tijdens de locatieselectie het zorgvuldigheidbeginsel geschonden.

Waar het schenden van het zorgvuldigheidbeginsel toe leidt

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat de argumentatie van de locatiekeuze gebruikt in het ontwerp omgevingsprogramma tekortschiet en daarmee het zorgvuldigheidbeginsel schendt. Dit zal bij voortzetting van de plannen uiteindelijk slechts tot extra kosten, vertraging en afstel leiden.

Argument 9: het bij de locatieselectie gebruikte criterium 'Beleving / onderscheidend woonmilieu' waardeert het schaden van bestaande belangen en kwaliteiten en negeert actief mogelijkheden tot verbetering, en dit schendt het zorgvuldigheidbeginsel

In het rapport '*Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ*' van eind 2023 waar voor beargumentering naar verwezen wordt in het ontwerp omgevingsprogramma, wordt gesteld dat bij de selectie het criterium 'Beleving / onderscheidend woonmilieu' belangrijk is. In basis klinkt dit als een positief doel, echter de wijze waarop dit criterium is toegepast schaadt onnodig huidige belangen en kwaliteiten binnen de gemeente, en stelt dat mogelijkheden waar verbeterd kan worden juist minder interessant zijn. Dit staat lijnrecht tegenover het zorgvuldigheidbeginsel.

In het algemeen

Het ingewikkelde aan de situatie is dat er gekozen was om via het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht de interesse van de gemeente om mogelijk het gebied voor nieuwbouw te ontwikkelen eerst geheimgehouden werd. Dit is gebruikelijk en normaal bij deze procedure. Hierdoor worden direct betrokkenen buiten het besluitvormingsproces gehouden, en deze konden dan ook niet inhoudelijk reageren op de selectie.

Juridisch gezien is er voor betrokkenen en/of tegenstanders ook geen enkele mogelijkheid om het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht aan te vechten, een gemeente heeft simpelweg het recht om zich via dit gereedschap te beschermen tegen de negatieve invloed van grondspeculatie. De voorwaarde is dan wel, volgend uit het zorgvuldigheidbeginsel, dat na het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht alle feiten en belangen alsnog correct bepaald en gewogen worden. De gemeenteraad eiste dit ook van de wethouder, met name 'participatie' van betrokkenen zou per direct gestart moeten worden. Echter dat is niet gebeurd. Ook de aangenomen spelende feiten en belangen die in aanloop naar de vestiging niet, of slechts grof, en mogelijk incorrect bepaald waren, bleven ononderzocht.

Dit zou geen serieus probleem zijn als de selectie enigszins zorgvuldig was gedaan. Echter de gekozen selectiemethode is zeer gebrekkig en onzorgvuldig uitgevoerd. De gemeenteraad kreeg ook niet de kans om de schamele presentatie van de locatieselectie inhoudelijk te onderzoeken, en had duidelijke twijfels bij de selectie van het gebied 'Varsseveld Noord' voor een mogelijk onderzoek naar eventuele nieuwbouw. En de raad gaf de wethouder dan ook helder de opdracht zeer zorgvuldig met de situatie om te gaan. Dit verwerd echter een oefening in struisvogelpolitiek en 'er gaat sowieso gebouwd worden', en dat is niet wat de raad van hem vroeg.

Ook bij navraag om de correctheid en daarmee de zorgvuldigheid van de locatieselectie te verifiëren werkten de wethouder en de ambtenaren actief tegen. De vraag waarom het criterium 'Beleving/onderscheidend

woonmilieu' zo eenzijdig ingezet is, werd geen antwoord gegeven, dat bestaande authentieke kwaliteiten geschaad zouden worden deed er niet toe.

De omgekeerde wereld

In de gebruikte locatieselectieprocedure wordt gesteld dat het te prefereren is als een woonwijk ter plekke van een reeds waardevol gebied gerealiseerd wordt, hierdoor zullen echter minder waardevolle gebieden onterecht worden ontzien, terwijl juist deze baat zouden hebben bij herindeling en realisatie van woningen.

Stel er zijn twee gebieden met vrijwel identieke eigenschappen. Het enige verschil is dat het ene gebied een zeer gewaardeerd, onder de NSW gerangschikt landgoed is, en het andere gebied is een braakliggend terrein. Dan zou volgens de invulling van dit criterium het braakliggend terrein minder geschikt zijn voor nieuwbouw. Dat gaat tegen alle logica in.

Een gemeente zou een goed huisvader moeten zijn voor reeds bestaande, gewaardeerde situaties, en moeten streven kwalitatief mindere situaties te verbeteren.

Door te stellen dat nieuwbouw baat heeft bij consumptief gebruik van de bestaande situatie en dat de schade aan de bestaande situatie genegeerd mag worden, schaadt de belangen van de huidige gemeente en betrokkenen. Zeker als gebieden zonder deze kwaliteiten juist ontzien worden. Dan is de gemeente geen goed huisvader maar een slechts parasiet van zichzelf.

De belangen van nieuwbouw zijn niet groter dan de belangen van de huidige gemeente.

De gevolgde logica bij het criterium schendt het zorgvuldigheidsbeginsel.

Waar het schenden van het zorgvuldigheidsbeginsel toe leidt

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat de argumentatie van de locatiekeuze gebruikt in het ontwerp omgevingsprogramma tekortschiet en daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Dit zal bij voortzetting van de plannen uiteindelijk slechts tot extra kosten, vertraging en afstel leiden.

Argument 11: het bij de locatieselectie gebruikte criterium 'Versterking beleving dorpsrand' is ongepast en irrelevant, dit schendt het zorgvuldigheidsbeginsel

In het rapport '*Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ*' van eind 2023 waar voor beargumentering naar verwezen wordt in het ontwerp omgevingsprogramma, wordt uitgelegd dat het criterium 'Versterking beleving dorpsrand' is ingezet bij de locatieselectie. Dit is ongepast specifiek, irrelevant en onzinnig, en door de wijze waarop het gewaardeerd is worden bestaande kwaliteiten (en belangen) compleet genegeerd, terwijl er juist een relatieve verbetering genoemd wordt, dit schendt het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het algemeen

Het ingewikkelde aan de situatie is dat er gekozen was om via het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht de interesse van de gemeente om mogelijk het gebied voor nieuwbouw te ontwikkelen eerst geheimgehouden werd. Dit is gebruikelijk en normaal bij deze procedure. Hierdoor worden direct betrokkenen buiten het besluitvormingsproces gehouden, en deze konden dan ook niet inhoudelijk reageren op de selectie.

Juridisch gezien is er voor betrokkenen en/of tegenstanders ook geen enkele mogelijkheid om het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht aan te vechten, een gemeente heeft simpelweg het recht om zich via dit gereedschap te beschermen tegen de negatieve invloed van grondspeculatie. De voorwaarde is dan wel, volgend uit het zorgvuldigheidsbeginsel, dat na het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht alle feiten en belangen alsnog correct bepaald en gewogen worden. De gemeenteraad eiste dit ook van de wethouder, met name 'participatie' van betrokkenen zou per direct gestart moeten worden. Echter dat is niet gebeurd. Ook de aangenomen spelende feiten en belangen die in aanloop naar de vestiging niet, of slechts grof, en mogelijk incorrect bepaald waren, bleven ononderzocht.

Dit zou geen serieus probleem zijn als de selectie enigszins zorgvuldig was gedaan. Echter de gekozen selectiemethode is zeer gebrekkig en onzorgvuldig uitgevoerd. De gemeenteraad kreeg ook niet de kans om de schamele presentatie van de locatieselectie inhoudelijk te onderzoeken, en had duidelijke twijfels bij de selectie van het gebied 'Varsseveld Noord' voor een mogelijk onderzoek naar eventuele nieuwbouw. En de raad gaf de wethouder dan ook helder de opdracht zeer zorgvuldig met de situatie om te gaan. Dit verwerd echter een oefening in struisvogelpolitiek en 'er gaat sowieso gebouwd worden', en dat is niet wat de raad van hem vroeg. Ook bij navraag om de correctheid en daarmee de zorgvuldigheid van de locatieselectie te verifiëren werkten de wethouder en de ambtenaren actief tegen. De vraag waarom het te specifieke en onzinnige criterium 'versterking beleving dorpsrand' ingezet is, werd niet beantwoord.

ongepast specifiek

In een zoektocht naar de beste locaties voor een nieuwbouwwijk is het ongepast om de verbetering van een specifieke situatie, in dit geval de dorpsrand, als doel te stellen. Stel een locatie heeft niet de potentie om de dorpsrand te verbeteren, maar het zou wel de beleving van het landschap verbeteren, of de beleving van het centrum of de dorpskern verbeteren, of de beleving van de industrieparken zou verbeteren, dan is het gezien de opgave absurd om te stellen dat die locatie minder geschikt is voor nieuwbouw.

Het selecteren op een specifiek soort verbetering en tegelijkertijd andersoortige verbeteringen te negeren is onzorgvuldig, en schendt daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel.

irrelevant

Stel een uitbreidingslocatie zou niet de dorpsrand verbeteren, waarom zou het dan een slechtere locatie zijn?

Het gestelde doel is om de ambitie van de gemeente om 2250 woningen te realiseren, als dat op plekken kan waar toevallig de dorpsrand niet verbeterd wordt is dat voor geen enkele persoon enig probleem.

Omdat dit criterium geen enkel belang dient, schendt het gebruik hiervan het zorgvuldigheidsbeginsel.

onzinnig

Een eventuele verbetering van de beleving is geheel afhankelijk van latere ontwerpfases en hoe hierin met de situatie omgegaan wordt. Belangrijke factoren hierin zijn de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan, de kwaliteit van de architecten, maar vooral de beschikbaarheid van budget om de huidige kwaliteiten van het gebied te overstijgen. Bij alle van deze factoren is de hoop dat ze positief uitvallen, echter de waarschijnlijkheid is dat de factor 'budget' zeer beperkt zal zijn.

Hierdoor is het criterium een vage wens, en niet een realistische, te staven voorspelling. Daar dit criterium niet in feiten gebaseerd is, schendt het gebruik hiervan het zorgvuldigheidsbeginsel.

'versterking' betekent relatieve verbetering, echter het criterium is omgekeerd ingevuld

Kijkend naar de toegekende waarderingen van dit criterium zijn de huidige kwaliteiten van de vergeleken locaties niet betrokken in de waardering. Zo wordt het plangebied van het ontwerp omgevingsprogramma alom zeer gewaardeerd om de landschappelijke kwaliteiten, en de andere plangebieden rond Varsseveld niet. Echter volgens de toegekende waardering zou de relatieve verbetering van de beleving van de dorpsrand aldaar groter of gelijk zijn dan in de andere minder-waardevolle plangebieden. Dat is pertinent onjuist.

De versterking van de beleving is niet gewaardeerd, slechts de ligging nabij een drukke weg om als 'entree' te dienen, en of de reeds aanwezige kwaliteit de nieuwbouwwijk misschien wat van de oorspronkelijke kwaliteit zou kunnen misbruiken. De verzwakking daarbij van de huidige beleving wordt genegeerd.

Door de onjuiste waardering van het criterium is er niet voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

met het oog op het ontwerp omgevingsprogramma blijkt het inderdaad onzin

Kijkend naar het ontwerp omgevingsprogramma is er geen enkele serieuze poging een waardevolle 'entree' voor het dorp Varsseveld te creëren. Het huidige zandpad wordt behouden en wordt vervolgens als 'entree' bestempeld. Hoe dat precies een entree zou zijn tussen twee woonwijken wordt niet uitgelegd.

Langs de Zelhemsseweg zal helemaal niets gebeuren volgens het ontwerp omgevingsprogramma: “*De volkstuintjes blijven langs de Zelhemsseweg als visueel element juist ook om het landelijke karakter van de entree van Varsseveld te onderschrijven.*”

‘Versterking dorpsrand ervaring’ blijkt hierdoor vooral een statement om datgene dat al is zo te laten zijn. De betekenis van het woord ‘versterking’ is kennelijk zeer ruim interpreteerbaar. Zeker omdat het betreffende plangebied op dit criterium de maximale score toegekend kreeg.

Omdat de onzinnigheid van het criterium door het ontwerp omgevingsprogramma onderstreept wordt, zijn de waarderingscijfers gebruikt bij de locatieselectie feitelijk onjuist, en daarmee is er dus niet voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Waar het schenden van het zorgvuldigheidsbeginsel toe leidt

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat de argumentatie van de locatiekeuze gebruikt in het ontwerp omgevingsprogramma tekortschiet en daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Dit zal bij voortzetting van de plannen uiteindelijk slechts tot extra kosten, vertraging en afstel leiden.

Argument 12: In de locatieselectie is de huidige kwaliteit van een gebied niet meegenomen. Hierdoor worden belangen van betrokkenen genegeerd, dit schendt het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het rapport ‘Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ’ van eind 2023 waar voor beargumentering naar verwezen wordt in het ontwerp omgevingsprogramma, wordt geen enkel criterium dat de huidige kwaliteit van de vergeleken gebieden vertegenwoordigt. Hiermee worden belangen van betrokkenen genegeerd en wordt niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel voldaan.

In het algemeen

Het ingewikkelde aan de situatie is dat er gekozen was om via het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht de interesse van de gemeente om mogelijk het gebied voor nieuwbouw te ontwikkelen eerst geheimgehouden werd. Dit is gebruikelijk en normaal bij deze procedure. Hierdoor worden direct betrokkenen buiten het besluitvormingsproces gehouden, en deze konden dan ook niet inhoudelijk reageren op de selectie.

Juridisch gezien is er voor betrokkenen en/of tegenstanders ook geen enkele mogelijkheid om het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht aan te vechten, een gemeente heeft simpelweg het recht om zich via dit gereedschap te beschermen tegen de negatieve invloed van grondspeculatie. De voorwaarde is dan wel, volgend uit het zorgvuldigheidsbeginsel, dat na het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht alle feiten en belangen alsnog correct bepaald en gewogen worden. De gemeenteraad eiste dit ook van de wethouder, met name ‘participatie’ van betrokkenen zou per direct gestart moeten worden. Echter dat is niet gebeurd. Ook de aangenomen spelende feiten en belangen die in aanloop naar de vestiging niet, of slechts grof, en mogelijk incorrect bepaald waren, bleven ononderzocht.

Dit zou geen serieus probleem zijn als de selectie enigszins zorgvuldig was gedaan. Echter de gekozen selectiemethode is zeer gebrekkig en onzorgvuldig uitgevoerd. De gemeenteraad kreeg ook niet de kans om de schamele presentatie van de locatieselectie inhoudelijk te onderzoeken, en had duidelijke twijfels bij de selectie van het gebied ‘Varsseveld Noord’ voor een mogelijk onderzoek naar eventuele nieuwbouw. En de raad gaf de wethouder dan ook helder de opdracht zeer zorgvuldig met de situatie om te gaan. Dit verwerd echter een oefening in struisvogelpolitiek en ‘er gaat sowieso gebouwd worden’, en dat is niet wat de raad van hem vroeg.

Ook bij navraag om de correctheid en daarmee de zorgvuldigheid van de locatieselectie te verifiëren werkten de wethouder en de ambtenaren actief tegen. De vraag waarom er niet naar de bestaande kwaliteiten van het

gebied gekeken is, werd geen antwoord gegeven, dat er gebieden zijn waar deze kwaliteiten juist gecreëerd konden worden in plaats van vernietigd worden, of onder druk gezet worden, 'dat was niet waar ze nu mee bezig waren'.

Geen enkel criterium weegt de reeds aanwezige kwaliteiten of bestaande belangen

de volgende criteria zijn gebruikt om de locatieselectie te beargumenteren:

- **Capaciteit (dubbel gewogen):** is geen indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in, en van, een gebied welke geschaad zouden worden door de plannen.
- **Eigendom(ontwikkelingsnelheid) (dubbel gewogen):** is geen indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in, en van, het gebied welke geschaad zouden worden door de plannen.
- **Inpasbaarheid binnen structuur kern:** is geen indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in, en van, het gebied welke geschaad zouden worden door de plannen.
- **Inpasbaarheid binnen landschappelijke structuur:** is geen indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in het gebied welke geschaad zouden worden door de plannen.
- **Bereikbaarheid (auto):** is geen indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in, en van, het gebied welke geschaad zouden worden door de plannen.
- **Nabijheid bestaande voorzieningen:** is geen indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in, en van, het gebied welke geschaad zouden worden door de plannen.
- **Complexiteit milieuhindercontouren:** is geen indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in, en van, het gebied welke geschaad zouden worden door de plannen.
- **Faseerbaarheid / risico (dubbel gewogen):** is geen indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in, en van, het gebied welke geschaad zouden worden door de plannen.
- **Veel kavels in te passen:** is geen indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in, en van, het gebied welke geschaad zouden worden door de plannen.
- **Buren met uitzicht op de locatie:** is geen indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in, en van, het gebied welke geschaad zouden worden door de plannen.
- **Beleving / onderscheidend woonmilieu (dubbel gewogen):** is geen indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in, en van, het gebied welke geschaad zouden worden door de plannen.
- **Draagvlak (dubbel gewogen):** is hooguit een indirecte indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in, en van, het gebied. Gezien de latere uitleg in het rapport 'Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ' is de waarde gegokt en mede ingevuld met het de vraag of mensen nieuwbouw rond Varsseveld nodig achten, niet of dat op een specifieke plek zou moeten, dus op de verkeerde vraag ingevuld.
- **Versterking beleving dorpsrand:** is geen indicatie van de huidige kwaliteiten of belangen in, en van, het gebied, gezien de titel zou het eventueel een indicatie kunnen geven hoeveel relatieve verbetering van bestaande kwaliteiten mogelijk is, echter zo is het criterium niet toegepast

Het feit dat de reeds aanwezige kwaliteiten en belangen niet meegenomen zijn in de gebruikte selectieprocedure schendt het zorgvuldigheidsbeginsel.

Waar het schenden van het zorgvuldigheidsbeginsel toe leidt

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat de argumentatie van de locatiekeuze gebruikt in het ontwerp omgevingsprogramma tekortschiet en daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Dit zal bij voortzetting van de plannen uiteindelijk slechts tot extra kosten, vertraging en afstel leiden.

Argument 13: In de locatieselectie is het belangrijke criterium openbaar vervoer niet gewogen. Hierdoor is dit belang genegeerd, dit schendt het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het rapport 'Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ' van eind 2023 waar voor beargumentering naar verwezen wordt in het ontwerp omgevingsprogramma, wordt het belang van openbaar vervoer niet meegenomen als selectiecriterium. Daar besluiten op alle ter zake doende belangen gebaseerd dienen te worden voldoet de locatieselectie niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het algemeen

Het ingewikkelde aan de situatie is dat er gekozen was om via het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht de interesse van de gemeente om mogelijk het gebied voor nieuwbouw te ontwikkelen eerst geheimgehouden werd. Dit is gebruikelijk en normaal bij deze procedure. Hierdoor worden direct betrokkenen buiten het besluitvormingsproces gehouden, en deze konden dan ook niet inhoudelijk reageren op de selectie.

Juridisch gezien is er voor betrokkenen en/of tegenstanders ook geen enkele mogelijkheid om het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht aan te vechten, een gemeente heeft simpelweg het recht om zich via dit gereedschap te beschermen tegen de negatieve invloed van grondspeculatie. De voorwaarde is dan wel, volgend uit het zorgvuldigheidsbeginsel, dat na het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht alle feiten en belangen alsnog correct bepaald en gewogen worden. De gemeenteraad eiste dit ook van de wethouder, met name 'participatie' van betrokkenen zou per direct gestart moeten worden. Echter dat is niet gebeurd. Ook de aangenomen spelende feiten en belangen die in aanloop naar de vestiging niet, of slechts grof, en mogelijk incorrect bepaald waren, bleven ononderzocht.

Dit zou geen serieus probleem zijn als de selectie enigszins zorgvuldig was gedaan. Echter de gekozen selectiemethode is zeer gebrekkig en onzorgvuldig uitgevoerd. De gemeenteraad kreeg ook niet de kans om de schamele presentatie van de locatieselectie inhoudelijk te onderzoeken, en had duidelijke twijfels bij de selectie van het gebied 'Varsseveld Noord' voor een mogelijk onderzoek naar eventuele nieuwbouw. En de raad gaf de wethouder dan ook helder de opdracht zeer zorgvuldig met de situatie om te gaan. Dit verwerd echter een oefening in struisvogelpolitiek en 'er gaat sowieso gebouwd worden', en dat is niet wat de raad van hem vroeg.

Ook bij navraag om de correctheid en daarmee de zorgvuldigheid van de locatieselectie te verifiëren werkten de wethouder en de ambtenaren actief tegen. Op de vraag waarom een kwaliteit als nabijheid treinstation genegeerd is, is geen antwoord gegeven.

Nabijheid treinstation

In heel Nederland worden locaties nabij een treinstation een hoge waarde toegekend. Zeker gezien de spelende milieucrisis, maar ook gezien dat deze locaties eenvoudig door iedereen te bereiken zijn. Voor forensen is een nabij treinstation ideaal, maar dit geldt ook voor jongeren die geen auto tot hun beschikking hebben, ook voor senioren die geen auto (meer) rijden en voor hun kleinkinderen die eenvoudig op bezoek kunnen komen.

Gezien jongeren en senioren specifiek in relatie met de noodzaak tot uitbreiding worden genoemd, is het vreemd dat de kwaliteit van de nabijheid van een treinstation niet is meegenomen.

En gezien de ambities van de gemeente, de provincie en het rijk op het vlak van het milieu is het wonderbaarlijk dat dit criterium in de gebruikte locatieselectieprocedure ontbreekt. Daar dit geen klein belang is, schrijft het zorgvuldigheidsbeginsel voor dat dit meegenomen had moeten worden.

Ook in het ontwerp omgevingsprogramma blijken de plannen voor het openbaar vervoer beperkt te blijven tot de bus, elders in Varsseveld zijn er goede mogelijkheden om een woonwijk te realiseren nabij reeds bestaande goede bus- én treinverbindingen.

Waar het schenden van het zorgvuldigheidsbeginsel toe leidt

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat de argumentatie van de locatiekeuze gebruikt in het ontwerp omgevingsprogramma tekortschiet en daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Dit zal bij voortzetting van de plannen uiteindelijk slechts tot extra kosten, vertraging en afstel leiden.

Argument 14: De locatieselectie is uitgevoerd met een onredelijk grote voorkeur voor kortetermijnvoordelen, specifiek ontwikkelsnelheid, daarmee worden werkelijk ter zake doende kwaliteiten en belangen verdrukt, dit schendt het zorgvuldigheidsbeginsel

In het rapport 'Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ' van eind 2023 waar voor beargumentering naar verwezen wordt in het ontwerp omgevingsprogramma, worden uitgelegd welke criteria zijn ingezet in de selectieprocedure, en waarom (op faseerbaarheid na).

In het algemeen

Het ingewikkelde aan de situatie is dat er gekozen was om via het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht de interesse van de gemeente om mogelijk het gebied voor nieuwbouw te ontwikkelen eerst geheimgehouden werd. Dit is gebruikelijk en normaal bij deze procedure. Hierdoor worden direct betrokkenen buiten het besluitvormingsproces gehouden, en deze konden dan ook niet inhoudelijk reageren op de selectie.

Juridisch gezien is er voor betrokkenen en/of tegenstanders ook geen enkele mogelijkheid om het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht aan te vechten, een gemeente heeft simpelweg het recht om zich via dit gereedschap te beschermen tegen de negatieve invloed van grondspeculatie. De voorwaarde is dan wel, volgend uit het zorgvuldigheidsbeginsel, dat na het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht alle feiten en belangen alsnog correct bepaald en gewogen worden. De gemeenteraad eiste dit ook van de wethouder, met name 'participatie' van betrokkenen zou per direct gestart moeten worden. Echter dat is niet gebeurd. Ook de aangenomen spelende feiten en belangen die in aanloop naar de vestiging niet, of slechts grof, en mogelijk incorrect bepaald waren, bleven ononderzocht.

Dit zou geen serieus probleem zijn als de selectie enigszins zorgvuldig was gedaan. Echter de gekozen selectiemethode is zeer gebrekkig en onzorgvuldig uitgevoerd. De gemeenteraad kreeg ook niet de kans om de schamele presentatie van de locatieselectie inhoudelijk te onderzoeken, en had duidelijke twijfels bij de selectie van het gebied 'Varsseveld Noord' voor een mogelijk onderzoek naar eventuele nieuwbouw. En de raad gaf de wethouder dan ook helder de opdracht zeer zorgvuldig met de situatie om te gaan. Dit verwerd echter een oefening in struisvogelpolitiek en 'er gaat sowieso gebouwd worden', en dat is niet wat de raad van hem vroeg.

Ook bij navraag om de correctheid en daarmee de zorgvuldigheid van de locatieselectie te verifiëren werkten de wethouder en de ambtenaren actief tegen. Op de vraag waarom zoveel criteria gericht zijn op kortetermijndoelen en daarmee de werkelijke kwaliteiten voor de gemeente onderdrukken is geen antwoord gegeven.

De helft van de toegepaste weging is direct gerelateerd aan 'Ontwikfelsnelheid'

In de gebruikte selectieprocedure zijn 13 criteria gebruikt waarvan er 5 dubbel gewogen werden. Voorbijgaand aan de ongepastheid van sommige criteria, worden in de argumentatie de volgende redenen gegeven.

De doelen van de 13 criteria:

- **Capaciteit (dubbel gewogen):** ontwikkelsnelheid
- **Eigendom(ontwikfelsnelheid) (dubbel gewogen):** ontwikkelsnelheid
- **Inpasbaarheid binnen structuur kern:** nieuwbouw passend in bestaande structuur
- **Inpasbaarheid binnen landschappelijke structuur:** nieuwbouw passend in bestaande structuur
- **Bereikbaarheid (auto):** nieuwbouw passend in bestaande structuur
- **Nabijheid bestaande voorzieningen:** nieuwbouw passend in bestaande structuur
- **Complexiteit milieuhindercontouren:** ontwikkelsnelheid (beperking aantal woningen), ontwikkelsnelheid (complexiteit (zie rapport beargumentering 'veel kavels in te passen')) en beperking kosten eventuele benodigde maatregelen
- **Faseerbaarheid / risico (dubbel gewogen):** laag financieel risico
- **Veel kavels in te passen:** ontwikkelsnelheid

- **Buren met uitzicht op de locatie:** ontwikkelsnelheid.
- **Beleving / onderscheidend woonmilieu (*dubbel gewogen*):** excuus om natuur en authentiek landschap met nieuwbouw te mogen decimeren
- **Draagvlak (*dubbel gewogen*):** rekening houden met wensen binnen de gemeente; direct daaraan verbonden: minder bezwaar, ontwikkelsnelheid
- **Versterking beleving dorpsrand:** een vage wens/hoop, gezien de waarderingen is het werkelijke doel het opkrikken van de score van de door de ambtenaren geprefereerde locaties

Als de dubbel gewogen criteria dubbel worden meegeteld, heeft 'ontwikkelsnelheid' een gewogen belang van 9 van de 18. Dat is de helft. Dat is niet in verhouding met de werkelijk spelende belangen binnen de gemeente. En daarmee is het zorgvuldigheidsbeginsel in het geding.

Het is gezien de uitgesproken ambitie om voor 2030 2250 nieuwe woningen te realiseren begrijpelijk dat de wethouder en de ambtenaren zich genoodzaakt voelen haast te maken met nieuwbouw, maar dat mag bij wet niet ten koste gaan van zorgvuldigheid met betrekking tot werkelijke feiten en werkelijke belangen. En door onzorgvuldig te werk te gaan wordt vertraging juist zeer aannemelijk.

Daarnaast is het bij veel van de 'ontwikkelsnelheid' criteria de vraag of ze in werkelijkheid gebaseerd zijn. Maar dat wordt elders in de zienswijze beargumenteerd.

60% van de weging is op de korte termijn gericht

Naast dat 9/18 van de weging op het kortetermijndoel 'ontwikkelsnelheid' is gericht, is daarbovenop 2/18 van de weging op het kortetermijndoel 'laag van financieel risico' gericht. Tezamen is dus meer dan 60% van de weging op de korte termijn gericht. Gezien het belang van een langetermijnvisie binnen een gemeente is dit niet in verhouding en daarmee worden kritische kwaliteitsbelangen ondergewaardeerd. Dit is niet in lijn met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Waar het schenden van het zorgvuldigheidsbeginsel toe leidt

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat de argumentatie van de locatiekeuze gebruikt in het ontwerp omgevingsprogramma tekortschiet en daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Dit zal bij voortzetting van de plannen uiteindelijk slechts tot extra kosten, vertraging en afstel leiden.

Argument 15: De selectie van de locaties is niet consistent en niet objectief uitgevoerd, en via manipulatie zijn resultaten geforceerd, dit schendt het zorgvuldigheidsbeginsel

Eén van de auteurs van het rapport 'Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ' van eind 2023 waar voor beargumentering naar verwezen wordt in het ontwerp omgevingsprogramma, gaf in een gesprek aan dat als het afwegingskader in het rapport niet de door de ambtenaren geprefereerde locaties aanwees dat dan de waarderingen simpelweg werden aangepast om de geprefereerde locaties alsnog aan te wijzen.

Via een WOO-verzoek is daar ook bewijs van gevonden. Het manipuleren van gegevens waar besluitvorming op gebaseerd wordt is niet acceptabel, en schendt het zorgvuldigheidsbeginsel op grove wijze.

Via controle van de toegekende waarderingen in het afwegingskader in het rapport blijkt dat er bij de objectief te controleren waarden flinke afwijkingen aangewezen kunnen worden, ook dit getuigd niet van degelijke feiten waarop besluitvorming zou wettelijk zou mogen plaatsvinden.

In het algemeen

Het ingewikkelde aan de situatie is dat er gekozen was om via het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht de interesse van de gemeente om mogelijk het gebied voor nieuwbouw te ontwikkelen eerst geheimgehouden werd. Dit is gebruikelijk en normaal bij deze procedure. Hierdoor worden direct betrokkenen buiten het besluitvormingsproces gehouden, en deze konden dan ook niet inhoudelijk reageren op de selectie.

Juridisch gezien is er voor betrokkenen en/of tegenstanders ook geen enkele mogelijkheid om het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht aan te vechten, een gemeente heeft simpelweg het recht om zich via dit gereedschap te beschermen tegen de negatieve invloed van grondspeculatie. De voorwaarde is dan wel, volgend uit het zorgvuldigheidsbeginsel, dat na het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht alle feiten en belangen alsnog correct bepaald en gewogen worden. De gemeenteraad eiste dit ook van de wethouder, met name 'participatie' van betrokkenen zou per direct gestart moeten worden. Echter dat is niet gebeurd. Ook de aangenomen spelende feiten en belangen die in aanloop naar de vestiging niet, of slechts grof, en mogelijk incorrect bepaald waren, bleven ononderzocht.

Dit zou geen serieus probleem zijn als de selectie enigszins zorgvuldig was gedaan. Echter de gekozen selectiemethode is zeer gebrekkig en onzorgvuldig uitgevoerd. De gemeenteraad kreeg ook niet de kans om de schamele presentatie van de locatieselectie inhoudelijk te onderzoeken, en had duidelijke twijfels bij de selectie van het gebied 'Varsseveld Noord' voor een mogelijk onderzoek naar eventuele nieuwbouw. En de raad gaf de wethouder dan ook helder de opdracht zeer zorgvuldig met de situatie om te gaan. Dit verwerd echter een oefening in struisvogelpolitiek en 'er gaat sowieso gebouwd worden', en dat is niet wat de raad van hem vroeg.

Ook bij navraag om de correctheid en daarmee de zorgvuldigheid van de locatieselectie te verifiëren werkten de wethouder en de ambtenaren actief tegen. Simpele vragen werden niet beantwoord, en tussen de geleverde documenten in reactie op een WOO-verzoek ontbraken initieel enkele essentiële documenten.

Bewijs van manipulatie in e-mail verkregen via WOO-verzoek

Uit documenten verkregen uit een WOO-verzoek blijkt dat de selectieprocedure in basis een poging was om uit alle locaties op het afwegingskader de beste vijf locaties te bepalen. In de eerste geprepareerde presentatie voor de gemeenteraad van de selectieprocedure werd dat ook zo beschreven, pas in een latere versie van de presentatie verschoof de uitleg verhaal ineens naar een selectie per cluster in plaats van de beste vijf locaties in de gehele gemeente.

Laat in de selectieprocedure stuurt één van de auteurs van het rapport 'Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ' een e-mail gericht aan de andere auteurs van het rapport. In de e-mail wordt aan de bel getrokken omdat één van de geprefereerde locaties volgens de waarderingen in het afwegingskader niet meer in de top5 staat maar op plek 8. En zonder enige gêne wordt de vraag gesteld of de waardering aangepast moet worden om de locatie alsnog op de vijfde plek te krijgen. Een foto die parallel met de e-mail gestuurd is toont het afwegingskader op dat moment en in stift is aangegeven welke drie ongewenste locaties nog boven de gewenste locatie staan.

Als het afwegingskader op deze foto vergeleken wordt met het uiteindelijk gepresenteerde afwegingskader, dan valt op dat precies de waarderingen voor de drie met stift aangegeven ongewenste locaties aangepast zijn zodat ze lager scoren dan de gewenste locatie. Ook valt op dat geen enkele andere locatie een herwaardering heeft gekregen. Toeval is dit niet meer te noemen.

Dit soort manipulatie is een grove schending van het zorgvuldigheidsbeginsel

Objectieve controle toont waarschijnlijkheid van voorkeur en manipulatie bij alle waarderingen

Via controle van de toegekende waarderingen in het uiteindelijke afwegingskader blijkt dat er bij de objectief te controleren waarden flinke afwijkingen aangewezen kunnen worden.

Zo heeft het plangebied van het ontwerp omgevingsprogramma, in het afwegingskader genoemd 'Varsseveld Noord', op veel criteria hogere waarden toegekend gekregen dan objectief redelijk zou zijn.

En zo scoort de locatie 'De Tuit-Zuid' systematisch lager dan objectief redelijk zou zijn.

Deze afwijkingen zijn een indicatie van een grove schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ook de selectie van criteria toont waarschijnlijkheid van vooringenomenheid

De criteria gebruikt in de selectieprocedure lijken specifiek gekozen om Varsseveld Noord te prefereren, zeker de onzinnige criteria 'Beleving / onderscheidend woonmilieu' en 'Verbetering dorpsrand ervaring' lijken gecreëerd hiervoor. Dit terwijl ontbrekende, voordehandliggende criteria 'Huidige Kwaliteiten' en 'Nabijheid openbaar vervoer' juist zouden aangeven dat 'Varsseveld Noord' een slechte locatie voor nieuwbouw is.

Ook deze afwijkingen zijn een indicatie van een grove schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Waar het schenden van het zorgvuldigheidsbeginsel toe leidt

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat de argumentatie van de locatiekeuze gebruikt in het ontwerp omgevingsprogramma tekortschiet en daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Dit zal bij voortzetting van de plannen uiteindelijk slechts tot extra kosten, vertraging en afstel leiden.

Argument 16: Gespleten argumentatie 'capaciteit', schendt zorgvuldigheidsbeginsel

In het rapport '*Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ*' van eind 2023 waar voor beargumentering naar verwezen wordt in het ontwerp omgevingsprogramma, wordt grote nadruk gelegd op de 'capaciteit', het aantal te realiseren woningen. Om deze 'capaciteit' te bepalen is een enkele eenvoudige formule toegepast op alle onderzochte locaties.

Vervolgens wordt bij het ontwerp omgevingsprogramma gesteld dat in het plangebied juist minder woningen gerealiseerd kunnen worden vanwege de huidige gewaardeerde landschapsstructuur. Hierdoor wordt het oorspronkelijke argument tegengesproken.

Dit geeft aan dat de criteria in de locatieselectie onzorgvuldig bepaald zijn, waardoor niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel is voldaan

In het algemeen

Het ingewikkelde aan de situatie is dat er gekozen was om via het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht de interesse van de gemeente om mogelijk het gebied voor nieuwbouw te ontwikkelen eerst geheimgehouden werd. Dit is gebruikelijk en normaal bij deze procedure. Hierdoor worden direct betrokkenen buiten het besluitvormingsproces gehouden, en deze konden dan ook niet inhoudelijk reageren op de selectie.

Juridisch gezien is er voor betrokkenen en/of tegenstanders ook geen enkele mogelijkheid om het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht aan te vechten, een gemeente heeft simpelweg het recht om zich via dit gereedschap te beschermen tegen de negatieve invloed van grondspeculatie. De voorwaarde is dan wel, volgend uit het zorgvuldigheidsbeginsel, dat na het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht alle feiten en belangen alsnog correct bepaald en gewogen worden. De gemeenteraad eiste dit ook van de wethouder, met name 'participatie' van betrokkenen zou per direct gestart moeten worden. Echter dat is niet gebeurd. Ook de aangenomen spelende feiten en belangen die in aanloop naar de vestiging niet, of slechts grof, en mogelijk incorrect bepaald waren, bleven ononderzocht.

Dit zou geen serieus probleem zijn als de selectie enigszins zorgvuldig was gedaan. Echter de gekozen selectiemethode is zeer gebrekkig en onzorgvuldig uitgevoerd. De gemeenteraad kreeg ook niet de kans om de schamele presentatie van de locatieselectie inhoudelijk te onderzoeken, en had duidelijke twijfels bij de selectie van het gebied 'Varsseveld Noord' voor een mogelijk onderzoek naar eventuele nieuwbouw. En de raad gaf de wethouder dan ook helder de opdracht zeer zorgvuldig met de situatie om te gaan. Dit verwerd echter een oefening in struisvogelpolitiek en 'er gaat sowieso gebouwd worden', en dat is niet wat de raad van hem vroeg.

Ook bij navraag om de correctheid en daarmee de zorgvuldigheid van de locatieselectie te verifiëren werkten de wethouder en de ambtenaren actief tegen.

Latere correctie kritisch criterium 'capaciteit' wordt genegeerd

Bij de locatie selectie is de huidige kwaliteit van het gebied genegeerd. Dat is al kwalijk te noemen.

Om de 'capaciteit' te bepalen werd via een extreem simpele formule voor alle te vergelijken locaties bepaald hoeveel woningen er gerealiseerd zouden kunnen worden, hierdoor zijn lokale beperkingen en kwaliteiten niet meegenomen, en zal het werkelijke aantal te realiseren woningen flink lager zijn dan tijdens de selectie werd gesteld.

Het is dan ook opvallend dat het ontwerp omgevingsprogramma geen echte indicatie van te realiseren woning aantallen geeft, het bijgesloten mer-rapport noemt 400 woningen, dat komt overeen met de rekenwijze zoals deze in het rapport "*Beargumentering nieuwbouwlocaties OIJ*" wordt omschreven. Echter het vele 'compenserende groen' (wat overigens reeds groen is, én reeds door voorwaarden ivm de nabijheid Gelders Natuurnetwerk een gegeven is) dat nodig is om de schijn hoog te houden het oorspronkelijke landschap te behouden en de ecologie te versterken, zou het daadwerkelijke beschikbare oppervlak flink beperken.

De grove vlekken zoals deze in het ontwerp omgevingsplan als 'te bebouwen' worden aangegeven beslaan ongeveer 45% van de akkers die volgens de argumentatie van 2021/2023 voor 90% volgebouwd zouden worden. Met de aangegeven woningdichtheden zou dat op ongeveer 200 woningen uitkomen.

Als de beargumentering voor locatiekeuze door eigen uitleg en schets in het ontwerp omgevingsprogramma onderuit wordt gehaald, voldoet de locatiekeuze niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Waar het schenden van het zorgvuldigheidsbeginsel toe leidt

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat de argumentatie van de locatiekeuze gebruikt in het ontwerp omgevingsprogramma tekortschiet en daarmee het zorgvuldigheidsbeginsel schendt. Dit zal bij voortzetting van de plannen uiteindelijk slechts tot extra kosten, vertraging en afstel leiden.

Argument 17: Werkelijke 'Soorten bescherming' is afwezig

In het ontwerp omgevingsplan wordt gesteld dat de beperking van het beschikbare groen in het gebied gecompenseerd wordt in het plan, dit is niet rationeel te verdedigen. Vrijwel het gehele oppervlak van het huidige landschap ondersteunt de huidige ecologie, door te stellen dat het groen versterkt wordt terwijl het groen door de grootschalige nieuwbouw en bestrating alleen maar af zal nemen heeft geen basis in de realiteit.

Meerdere rode lijst soorten die actief zijn in het gebied, zijn zeer gevoelig voor bestrating, ook permeable bestrating, gedijen daar niet en worden er actief door bedreigd, ook door het verkeer. In de voorgestelde plannen meandert de hoofdontsluiting door het gehele gebied, dit werkt als een grote barrière en bedreiging voor deze soorten en dit alles direct tegen het Gelders Natuurnetwerk aan.

Argument 18: De aangegeven 'kansen voor versterken natuurwaarden' in het ontwerp omgevingsprogramma gaan voorbij aan de huidige kwaliteiten die zouden verdwijnen

In het ontwerp omgevingsplan wordt onder de kop '*kansen voor versterken natuurwaarden*' gesuggereerd dat de natuurwaarden mogelijk zullen verbeteren. De kernvraag hier is 'verbetering relatief ten opzichte waarvan?'

Ten opzichte van de huidige situatie zal het ontwerp omgevingsplan geen enkele verbetering van de natuurwaarden opleveren. Stellen dat er kansen zijn is makkelijk en kan altijd, de vraag is of die kansen enigszins realistisch zijn te noemen. Dat is hier niet het geval, ook niet volgens het ontwerp omgevingsplan zelf.

In het ontwerp omgevingsplan wordt al gesproken over negatieve effecten die dan elders gecompenseerd zouden moeten worden. Dat is een directe indicatie dat de versterking van de natuurwaarden ten opzichte van de huidige kwaliteit zeer onwaarschijnlijk is.

Opvallend in dat deel van het programma is dat er voornamelijk gesproken wordt om de schade zo veel mogelijk te beperken, en dat schade onvermijdelijk zal zijn.

Zo wordt in het ontwerp omgevingsplan het 'groene raamwerk' zo min mogelijk doorsneden, en wordt de nieuwbouw er van op afstand gehouden, bijvoorbeeld '*om verstoring van [sic] kunstverlichting zo veel mogelijk te beperken*'. Let wel: 'beperken' niet 'voorkomen'.

Tegelijkertijd wordt de verkeersontsluiting direct door en naast het groene raamwerk getekend, de verstoring door kunstverlichting, bestrating, verkeer en vervuiling wordt hierbij genegeerd.

Gezien de huidige waarde van het gebied en de schade die alleen al door de voorgestelde nieuwbouw en voorgestelde verkeersontsluiting teweeggebracht zal worden, is de kans op versterking van natuurwaarden nihil. De kans op verzwakking van de natuurwaarden is echter zeer groot. Zoals ook omschreven in het programma zelf.

Beter zou zijn de nieuwbouw elders te realiseren. Rond Varsseveld zou er op vele plekken uitgebreid kunnen worden waar de natuurwaarden juist wel versterkt kunnen worden, op plekken die niet een habitat zijn voor vele soorten beschermde diersoorten, plekken zoals: ten westen van de uitbreidingslocatie 'De Tuit' (voorheen 'Varsseveld West'), maar ook ten zuiden daarvan, ten zuiden van het station Varsseveld, ten zuidoosten van Varsseveld (gelijk nabij de industrieparken waarvoor de nieuwbouw een noodzaak zou zijn, en dat zorgt gelijk ook voor minder extra woon-werkverkeer) en zo zijn er nog meer mogelijkheden. Ook zijn er in het verleden gemeentepannen in een zeer vergevorderd stadium afgeblazen omdat destijds de woningmarkt er niet naar was, deze gebieden zijn nog steeds even geschikt voor woningbouw als ze toen waren.

Gezien het bovenstaande is de enige conclusie dat het ontwerp omgevingsprogramma in feite aangeeft natuurwaarden te gaan verzwakken dit terwijl er alternatieven voorhanden zijn waarbij natuurwaarden juist wel versterkt kunnen worden.

Argument 19: De verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer in het ontwerp omgevingsprogramma is erbarmelijk en een duidelijke indicatie van de ongeschiktheid van de locatie

In het ontwerp omgevingsprogramma wordt aangegeven dat de bestaande landschapselementen worden ontzien. In het ontwerp omgevingsprogramma wordt ook aangegeven dat zowel de Eikenlaan ten zuiden van het plangebied en de Hiddinkdijk ten oosten van het plangebied ongeschikt zijn voor ontsluiting van gemotoriseerd verkeer.

Dat rest om al het gemotoriseerde verkeer van de 400 geplande woningen aan de oostzijde te ontsluiten.

Ontsluiting botst met huidige te behouden structuur

Gezien de gecompartmenteerde opzet van het huidige coulisselandschap botst dat. Op vele plekken zullen hagen en houtwallen doorsneden moeten worden. Dat is al een heldere indicatie dat de huidige kwaliteiten van het gebied niet rijmen met de plannen.

Lange meanderende omweg door het groen en direct naast de authentiek te houden structuur

De voorgestelde ontsluiting is absurd te noemen. Vanuit de Klaproosweg nabij de rotonde Zelhemsseweg wordt voorgesteld een enkele lange weg naar het midden van het plangebied te leiden, alwaar alle wegen ter ontsluiting van de voorgestelde nieuwbouw samenkomen. Dit resulteert in ontsluiting via een lange

meanderende route, schurend langs de oorspronkelijke landschapselementen, en dwars door aangegeven groene zones die zogenaamd de natuur zouden moeten compenseren.

Deze wegen lopen alle om de aangegeven bebouwing heen zodat juist het groen belast wordt met de overlast van het verkeer, de bestrating en (licht)vervuiling. De wegen zouden ook eenvoudig tussen de voorgestelde bebouwing kunnen lopen, wat de schade aan de natuur iets zou beperken.

Om de voorgestelde wijk uit te rijden vanaf de verst gelegen nieuwbouw zou eerst ruwweg 200m naar het westen gereden moeten worden, dan 80m naar het zuiden, dan 110m west, 170m zuid, 130m oost, 200m zuid en weer 240m west. Totaal 1130m. In een gebied met een radius van ongeveer 400 meter is dat indrukwekkend.

Gezien aannahme bij de locatieselectie dat het plangebied zo goed bereikbaar is met de auto, is kennelijk even voorbijgegaan aan de grote omweg die binnen het plangebied nodig is.

De zeer waarschijnlijke extra ontsluiting

Als mogelijke extra optie wordt een tweede ontsluiting via de kruising nabij de bushalte Varsseveld-Twenteroute aan de Zelhemseweg voorgesteld, ook hier wordt weer voorgesteld de weg om de bebouwing heen te leiden, door het groen, en niet, zoals voor de hand ligt, tussen de bebouwing door.

Deze extra ontsluiting zou de eerder beschreven route ongeveer tot ongeveer één derde, 400m, terugbrengen.

Met de extra ontsluiting zou de verst gelegen nieuwbouw dan ruwweg 840m moeten rijden om het gebied uit te rijden: eerst 170m naar het zuiden, dan 230m naar het westen, dan 200m zuid en weer 240m west.

Gezien de radius van het gebied van ongeveer 400 meter is 840 meter nog steeds een opvallend flinke omweg.

Het resulterende standaard landschap

In het ontwerp omgevingsprogramma wordt de suggestie gewekt dat het landschap de huidige kwaliteit zal blijven behouden, of op z'n minst de structuren van het huidige landschap zouden hun huidige kwaliteiten behouden. Het gebied is niet te ontsluiten zonder de bestaande structuren flink aan te tasten. Ook worden direct naast de bestaande structuren drukke wegen ingetekend. Dan blijft er niets van de kwaliteit over.

Een houtwal met een verharde weg erlangs, is een weg met een rij bomen ernaast. Dat heeft niets meer met het coulisselandschap te maken.

Een bos tussen de halfopen velden met een wandelpad erdoorheen, heeft geen kwaliteit meer als de halfopen velden vervangen worden door wegen, parkeerplaatsen en opritten, overdag overschaduwd door woonhuizen, 's nachts verlicht door straatverlichting.

Dit terwijl er alternatieve locaties voorhanden zijn voor nieuwbouw waarbij er geen gewaardeerd landschap of natuur aangetast zullen worden. Locaties zoals: ten westen van de uitbreidingslocatie 'De Tuit' (voorheen 'Varsseveld West'), maar ook ten zuiden daarvan, ten zuiden van het station Varsseveld, ten zuidoosten van Varsseveld (gelijk nabij de industrieparken waarvoor de nieuwbouw een noodzaak zou zijn, en dat zorgt gelijk ook voor minder extra woon-werkverkeer) en zo zijn er nog meer mogelijkheden. Ook zijn er in het verleden gemeentepannen in een zeer vergevorderd stadium afgeblazen omdat destijds de woningmarkt er niet naar was, deze gebieden zijn nog steeds even geschikt voor woningbouw als ze toen waren.

-

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp omgevingsprogramma 'Programma 't Hiddink'

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp

omgevingsprogramma niet vast te stellen, en de door u nodig geachte nieuwbouw te realiseren op één of meer van de alternatieve locaties zoals in argumenten 1, 2, 3, 18 en 19 aangegeven. Dit alles uiteraard met respect voor het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

ir. N.J.Addink (MArch, BFA)