

Aan:

Commissie Grondgebied
en de overige Raadsleden

Betreft: Plan Buurtweg

Voorthuizen, 7 december 2022

Geachte leden van de Commissie Grondgebied/Raadsleden,

Uw Commissie vergaderde 1 december over het woningbouw plan aan de Buurtweg.

N.a.v. deze vergadering willen we nog een aantal zaken verduidelijken:

1. **Vraag van de heer Schipper en vervolgens ook van de heer Knapen:** de vraag aan de heer Broekema was of er sprake was van betrokkenheid bij het plan. De vraag werd door de heer Broekema wellicht anders opgevat dan bedoeld door de heer Schipper. De heer Broekema vatte deze in eerste instantie op of hij als omwonenden betrokken was bij het indienen van de zienswijze/inspraak. Zowel de heer Broekema, als de rest van de omwonenden, zijn door de ontwikkelaar niet betrokken bij de planvorming. Door de ontwikkelaar zijn wij omwonenden alleen geïnformeerd toen het plan werd gepresenteerd en wij daarna er ook via de krant etc. kennis van konden nemen. Van enige "participatie" in de planvorming was dus geenszins sprake (*zoals ook reeds verwoord in onze inspraak reactie op pagina 39 welke reactie u reeds is toegezonden en waar u van heeft kunnen kennis nemen*). Op zich vreemd: het dringende advies van de gemeente Barneveld, zoals verwoord in de overeenkomst die de gemeente sloot met de ontwikkelaar, luidde anders.
2. **De vraag van de heer Schipper inzake de onderliggende onderzoeksrapporten:** Ook deze vraag werd aan de heer Broekema gesteld. En wellicht was zijn antwoord ook niet helder genoeg. Voor alle duidelijkheid: wij hebben als omwonenden **geen** onderliggende onderzoeksrapporten ontvangen. Ondanks het verzoek daartoe via en WOO (voorheen WOB) verzoek. Dit hebben we overigens ook al duidelijk gemaakt in ons schrijven van 28 november welke wij u allen toezonden. De rapporten zijn er wel, want de ambtenaar die de Nota van Zienswijzen heeft opgesteld verwijst ernaar.

Waarom wordt er nu zo geheimzinnig over gedaan. Waarom moet de opsteller van de Nota van Zienswijzen concluderen dat de inhoud niet van belang is? Mogen we dat misschien zelf concluderen?

U zult begrijpen dat wij als omwonenden ons verbazen over deze gang van zaken (*en dan drukken we ons voorzichtig uit*). Voldoet dit aan het fairplay beginsel?

2.a De heer Schipper stelt nog een vraag over de goot- en nokhoogte: de geschetste woningen hebben een overwegend lage goot- en nokhoogte. Waarom wijken we daar vanaf? Waarom zijn de maten anders dan hetgeen door de ontwikkelaar wordt geschetst?

De heer Mastenbroek, namens de ontwikkelaar geeft hier een toelichting op:

Hij geeft aan *“dat hij initiatiefnemer is samen met de Diaconie van Voorthuizen”*. En verder:

“Van het bouwprogramma zullen zij als ontwikkelaar alleen de rijwoningen bouwen. De overige 2/1 kap woningen en vrijstaande woningen zullen worden aangeboden als vrije bouwkavels. Dat is ook de reden dat er gevraagd is om flexibiliteit, ook voor de toekomstige eigenaren om hun woonwensen te kunnen creëren, wel binnen een bepaalde brandbreedte die daar gegeven is, die samen in overleg met de gemeente tot stand zijn gekomen”.

De wethouder zegt vervolgens: *“kijkend naar de heer Komdeur, dat zijn de gebruikelijke hoogten die wij voor nieuwbouw hanteren”*

Vervolgens de vraag van de **Voorzitter**: *“En de vraag uit de commissie over bepaalde woningen een lager goot- en nokhoogte?”*

Antwoord van de **wethouder**: *“dan beperk je de mogelijkheden van de mensen die zo’n kavel kopen, dan beperk je de bouwmogelijkheden, terwijl er vaak een roep is om een beetje flexibel te zijn in je bestemmingsplan. Dit zijn hoogten die normaal in nieuwbouwwijken gehanteerd worden en vandaar dat wij gezegd hebben dan hanteren wij ze hier ook. Maar het is een keuze”*.

De **wethouder** wijst er nog op *“dat het een plan is dat financieel ingewikkeld is en dat het daaraan wel iets doet met de waarde van de bouwkavels, althans dat kan zijn. Dat kan een afweging zijn. Ik vraag u dat wel te betrekken in uw afweging”*.

De heer **Knapen** vraagt in deze nog het volgende aan de wethouder: *“stel we verlagen het, in hoeverre houdt dat stand bij de Raad van State, dus als we afwijken van wat we hier normaal doen?”*

De **wethouder**: *“dat laatste is altijd ingewikkeld, ik ben voorzichtig of iets wel houdbaar is. Mits goed gemotiveerd heeft u behoorlijk wat afwegingsruimte bij de Raad van State”*.

Onze reactie op punt 2a:

Het is aan u uw Raad om een plan vast te stellen in het kader van een goede ruimtelijke ordening zoals verwoord in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het kader daarvan is het plan in een vroeg stadium ook getoetst door de Stedebouwkundige van de gemeente Barneveld. We beschikken over documenten waaruit dat blijkt.

In de Nota van Zienswijzen wordt bevestigd dat het plan getoetst is door de Stedebouwkundige.

De ontwikkelaar presenteert zijn plan voor het gebied op haar website: <https://denieuwebuurtweg.nl/>

Daarop zijn allemaal woningen met een lage goot- en nokhoogte te zien. Feitelijk geeft die presentatie een verkeerd beeld. Wij als omwonenden hebben het bekeken en u als leden van de Raad hebben er ook kennis van kunnen nemen. U ziet dan woningen die wat dat betreft enigszins aansluiten (wat betreft goot- en nokhoogte) bij de omliggende bebouwing.

Echter wij worden er door op het verkeerde been gezet: want de echte bedoelingen zijn anders: namelijk, een veel hogere goot-en nokhoogte kunnen realiseren die niet passend is in de woonomgeving (*zoals we reeds eerder betoogd hebben, o.a. in onze inspraakreactie*). Dit blijkt uit de regels van het ontwerp-bestemmingsplan en uit het Beeldkwaliteitsplan: dit Beeldkwaliteitsplan is van de datum juni 2022 en is dus vlak voor de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Dat Beeldkwaliteitsplan is nota bene in opdracht van de ontwikkelaar opgesteld (en niet door de Stedenbouwkundige van de Gemeente).

Dus in het kort:

- a. De Stedenbouwkundige keurt het plan in een vroeg stadium goed.
- b. Vervolgens regelt de ontwikkelaar met de gemeente een goot-en nokhoogte die zo ruim zijn, dat het plan niet meer in zijn omgeving past.
- c. De ontwikkelaar voegt nog even vlak voor de ter visie legging een in opdracht van haar opgesteld Beeldkwaliteitsplan toe om de hogere goot- en nokhoogte te bevestigen.

Als u als Raadsleden de moeite neemt om de locatie te bekijken en over de Buurtweg te rijden, vindt u het dan passend dat de huidige bewoners kasten van huizen naast hun woning, of naast of achter hun achtertuin krijgen?

Huizen met een nokhoogte van maximaal 12.10 meter?

Huizen met een goothoogte van maximaal 6.60 meter?

Is dat een goede ruimtelijke ordening?

En is het fair dat een ontwikkelaar het plan presenteert alsof het allemaal woningen worden met een lage goot- en nokhoogte maar vervolgens wat anders van plan is?

En bent u er wel zo zeker van dat die maximale maten wel beoordeeld zijn (in relatie tot de omgeving) door de Stedenbouwkundige van de gemeente? Want dan pas is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.....

Wij hebben als omwonenden steekhoudende argumenten aangedragen waaruit op te maken is dat de voorgestelde goot- en nokhoogten niet passend zijn omdat zij niet aansluiten bij de huidige bebouwing. In onze inspraakreactie zijn we daar uitvoerig op ingegaan en hebben we met foto's van omliggende woningen dit onderbouwd.

Ook hebben we aangetoond (in onze inspraak reactie) dat de voorgestelde maten helemaal niet standaard zijn, immers in andere plannen is er ook van die "standaard" afgeweken. "Standaard" wekt overigens de indruk alsof dit een verplichte maatvoering zou zijn, maar dat is geenszins het geval. Dat het vaker of misschien wel regelmatig wordt toegepast wordt, is wat anders. Dat maakt het nog niet tot een "standaard" waar niet van afgeweken mag worden. U heeft als Raad een aan u toekomende beleidsvrijheid die u de ruimte geeft om een afwijkende goot- en noklijn toe te passen. U kunt dat eenvoudigweg motiveren door aan te geven dat een hoge goot- en nokhoogte niet passend is in de omgeving en daar ook niet goed bij aansluit.

Is het wel eerlijk dat er in de Nota van Zienswijzen geschreven wordt dat het een "standaard" maat is, terwijl duidelijk blijkt uit de door ons aangeleverde informatie, dat er wel degelijk in andere plannen van wordt afgeweken? Datgene wat geschreven is in de Nota klopt dan gewoon toch niet?

En voor alle helderheid: nadat een bestemmingsplan definitief is, heeft de Stedenbouwkundige niets meer te zeggen over de goot- en nokhoogte. Als de aanvrager een aanvraag doet en binnen de maximale maat van het bestemmingsplan blijft, dan is dat een recht waar de Stedenbouwkundige niet aan kan tornen.

Het financiële argument zoals genoemd door de wethouder:

Op het " financiële argument" is het nodige op aan te merken:

- a. Ten eerste bestrijden wij dat een lagere goot- of nokhoogte als resultaat zal hebben dat daarmee de kavels minder waard zouden worden. Een beperking van de bouwmogelijkheden voor wat betreft de goot- en nokhoogte hoeft zeker niet te leiden tot een lagere opbrengst.
En al zou dit een steekhoudend argument zijn, dan zien wij daar graag de onderbouwing van tegemoet. We willen niet doen overkomen dat de wethouder maar wat roept, maar dan zal dit ook daadwerkelijk onderbouwd moeten worden, zodat u tenminste een deugdelijk gemotiveerd besluit kunt nemen.
- b. U bent als Raadsleden gekozen door burgers, met als taak hen te vertegenwoordigen, de burger heeft door het uitbrengen van zijn stem u volmacht gegeven hen te vertegenwoordigen.
Primair vertegenwoordigd u dus de belangen van het volk, de burger, en niet van een ontwikkelaar. Is het dan terecht dat u voor het financiële argument zou kiezen, waarmee u primair de belangen van de ontwikkelaar kiest?

3. Vraag van de heer Kevelam aan de wethouder inzake de termijnen: de wethouder geeft enige toelichting en maakt zijn excuses over hoe hetgeen is gelopen. Kennelijk is de wethouder niet goed geïnformeerd door zijn ambtenaren, want er speelt nog meer dat fout is gegaan:

- a. Van de zijde van de gemeente Barneveld is er geen ontvangstbevestiging van de inspraakreactie toegezonden naar de omwonenden/ondertekenaars van deze inspraakreactie (de heer Broekema zond nog separaat een "eigen" bezwaar met aanvullende punten en ontving wel een ontvangstbevestiging).
- b. Ook hebben de omwonenden/ondertekenaars tot op heden geen uitnodiging gehad van de gemeente Barneveld voor de Commissie vergadering en ook geen Nota van Zienswijzen!
- c. Verder willen we nog opmerken dat de gemeente vlak voor de zomervakantie het plan ter visie legde: het zou de gemeente sieren als zij dit niet weer zo doet, ook voor andere plannen. De 6 weken reactie termijn is een termijn die echt wel benodigd is. Is het dan een vakantie en zijn dan een deel van de omwonenden met vakantie of moet er advies ingewonnen worden bij derden, dan kan die periode daardoor te krap worden. Het is niet fair om dat zo te doen.
- d. De vraag is dan ook: als uw Raad ervoor kiest het plan wel vast te stellen? Gaat de gemeente het vastgestelde plan dan vlak voor de kerstvakantie publiceren of is zij dan zo fair om dit na de kerstvakantie te publiceren?.....

4. **De vraag van mevrouw Van den Wildenberg aan de wethouder over de bomen:** de wethouder antwoordt dat “er nogal wat bomen verdwijnen”, “37 verdwijnen er als gevolg van de nieuwbouw, 22 vanwege de boomkwaliteit, 18 vanwege de boomveiligheid”. Ook hier is de wethouder onjuist geïnformeerd. Alle bomen die verdwijnen, 93 stuks, zoals in ons vorige schrijven al aangegeven, verdwijnen vanwege de nieuwbouw. Dat heeft niks te maken met de boomkwaliteit of boomveiligheid. Immers, in het Boom Effect Analyse rapport laat nota bene op pagina 17 het onderstaande zien:

Wat verder opvalt op bladzijde 17 van het rapport:

1. Tabel 8: 100 bomen worden gekwalificeerd worden als goed en voldoende.
2. Tabel 9: 103 bomen worden aangemerkt als bomen zonder gebreken, c.q. attentiebomen.
3. Tabel 10: 109 bomen hebben een toekomstverwachting van 15 jaar of langer, dan wel 5 tot 15 jaar.
4. Tabel 11: 87 bomen scoren goed en voldoende voor wat betreft de boomkwaliteit.
5. Tabel 12: 86 bomen scoren hoog en gemiddeld voor wat betreft de behoudenswaardigheid.

Tabel 8 Conditie	Aantal bomen
Goed	79
Voldoende	21
Onvoldoende	14
Slecht	8
Afgestorven	5

Tabel 9 Boomveiligheid	Aantal bomen
Boom zonder gebreken	80
Attentieboom	23
Risicoboom	8
Afgekeurd	16

Tabel 10 Toekomstverwachting	Aantal bomen
> 15 jaar	81
5 tot 15 jaar	28
1 tot 5 jaar	10
< 1 jaar	8

Tabel 11 Boomkwaliteit	Aantal bomen
Goed	53
Voldoende	34
Onvoldoende	21
Slecht	14
Zeer slecht	5

Tabel 12 Behoudenswaardigheid	Aantal bomen
Hoog	17
Gemiddeld	69
Laag	22
Geen	19

Het is dus onjuist te denken dat we hier maar te maken hebben met een minderwaardig stuk groen. T.a.v. het verdwijnen van het aanwezige groen zijn we in onze inspraak reactie uitgebreid ingegaan. Het is ons opgevallen dat hierover in de Commissie vergadering door geen enkele partij een kritische noot is geplaatst.....

5. De vraag van mevrouw Van den Wildenberg aan de wethouder inzake de presentatie met de groen, bruin en blauwe kleur.

De presentatie is een bijlage die hoort bij de aanvraag, ingediend door de ontwikkelaar bij de Provincie, voor het verkrijgen van de ontheffing van de herplant plicht die niet op dezelfde (lees bouwlocatie) kan plaatsvinden.

De groen gekleurde strook is de strook grond die beplant wordt met een paar boompjes binnen het nieuwbouwplan.

De bruin/oranje kleur ziet op het gebied dat gecompenseerd moet worden. Dat is overigens niet geheel juist ingetekend, namelijk te klein. Hier hebben we de Provincie op gewezen in een zienswijze op het ontwerpbesluit (zoals dat besluit door de Provincie ter visie is gelegd).

De blauwe kleur: hier wordt in de vergadering van verteld dat dit het gebied is dat ervoor terugkomt (herplant).

DIT IS ONJUIST!

Geheel onterecht wordt de indruk gewekt alsof dat allemaal al rond zou zijn, dat is geenszins het geval.

1. Er wordt de indruk gewekt dat er sprake is van herplant van de bomen die gekapt worden. Dat is niet het geval. De bomen worden niet 1 op 1 gecompenseerd door nieuwe, maar de ontwikkelaar probeert het aantal vierkante meters bouwterrein (waar gekapt moet worden) te compenseren door daarvoor andere vierkante meters op een andere locatie te verwerven. Onze inschatting is dat in het blauw ingekleurde gebied slechts 10 tot 15 boompjes terug zouden kunnen komen, naast de compensatie van 14 boompjes binnen het bouwplan. Totaal compensatie: circa 24 tot 29 bomen, **totaal te kappen 93 stuks!**
2. Op de grond die men aanwijst als compensatiegebied staan al bomen, vandaar dat er maar zo weinig ruimte is voor de herplant van bomen.
3. De vergunning die door de Provincie verleend is, is slechts een ontwerp-vergunning: dus geenszins definitief. De Provincie moet nog beslissen op de inspraak-reactie.
4. De compensatie moet op grond komen van 2 derden die niet bij het plan betrokken zijn.
5. Een deel van het compensatiegebied dat gelegen is achter de woning Buurtweg 26: daarvan wisten de eigenaren helemaal niet dat dat nota bene met betrekking tot hun grond speelt. De eigenaren zijn niet geïnformeerd door de ontwikkelaar (en ook niet door de Provincie).
6. Met een andere grondeigenaar is wel een gesprek geweest maar daar is zo'n belachelijk voorstel neergelegd dat het er ook niet naar uitziet dat het rond gaat komen.

Kennelijk is de wethouder door zijn ambtenaren niet goed bijgepraat, want hij spreekt erover alsof het allemaal rond is, maar nogmaals dat is het geenszins. Daarmee is het plan dus op voorhand niet eens uitvoerbaar.

Aan het einde geeft de heer Mastenbroek nog aan dat *“oranje/bruine gedeelte een vlek is, waarvan de wethouder al opmerkte dat het met name is ontstaan vanuit wildgroei in de afgelopen jaren”*.

Ook dit is onjuist. Er zijn bomen bij die ooit zijn aangeplant. Sommigen zijn misschien wel 50 jaar oud en moeten grotendeels verdwijnen. Slechts een klein gedeelte zal spontaan zijn opgekomen.

6.

Vraag van mevrouw De Man: “wij horen dat er grote wachtlijsten zijn, worden er dan nog op andere plekken volkstuintjes gemaakt”?

Deze vraag wordt door de heer Mastenbroek beantwoord: *“het klopt dat er een aantal verloren gaan. Uit reactie van de Diaconie hebben we begrepen dat de tuintjes nu ruim bemeten zijn en de mensen daar problemen mee hebben. Om die reden worden de volkstuinen nu gehalveerd, er zal niet minder worden aangeboden dan dat er al is, het zal alleen versnipperd worden”.*

Ook dit antwoord klopt gewoon niet.

- a. Het zijn er niet een “aantal” maar de oppervlakte van deze volkstuin wordt ongeveer **gehalveerd!**
- b. Er zal voor een enkeling sprake kunnen zijn dat de oppervlakte van het gehuurde volkstuintje te groot is, maar bij monde van de heer Van Drie, die de tuintjes beheert, is aan 1 van de omwonenden verklaard dat ze opgesplitst worden in tweeën, om zo meer gebruikers de mogelijkheid te geven te verhuizen naar het overblijvende deel dat niet wordt bebouwd.
- c. Er wordt dus minder oppervlakte aangeboden en niet alle tuintjes die overblijven kunnen op dit moment gehalveerd worden omdat huurders van die percelen het niet te groot vinden.
- d. Kennelijk onderkent de Hervormde Diaconie, mede eigenaar en initiatiefnemer van het plan, ook de grote vraag naar tuintjes zoals mevrouw De Man die ook heeft vernomen. Immers, de Hervormde Diaconie heeft zich recent met een andere kerk ingespannen voor het realiseren van volkstuintjes nabij de rondweg Voorthuizen (op een perceel grond van de Provincie). Dit is niet gelukt.

We hopen dat wij met het hiervoor vermelde een en ander verder verduidelijkt hebben en dat u zo op de juiste gronden een gewogen besluit kunt nemen.

Hoogachtend,

De omwonenden,

Dhr. E. Stuut
Mevr. H.G. Pater, Hoofdstraat 37, 3781 AA Voorthuizen

Dhr. Overeem
Mevr. Overeem, Hoofdstraat 39, 3781 AA Voorthuizen

Dhr. A.J. Dantuma
Mevr. W.G.A. Dantuma - van Maren, Hoofdstraat 43, 3781 AB Voorthuizen

Mevr. G. Wallet-Donkervoort
Dhr. M.J.B. Wallet. Hoofdstraat 47, 3781 AB Voorthuizen

Dhr. H.O. de Jager
Mevr. H. de Jager-van de Weitgraven, Hoofdstraat 55, 3781 AB Voorthuizen

Dhr. W. Bos
Mevr. A. Bos, Hoofdstraat 57, 3781 AB Voorthuizen

Dhr. W. Broekema
Mevr. K. Broekema-v.d. Kemp, Buurtweg 1, 3781 MG Voorthuizen

Dhr. W.D. van de Fliert
mevr. H.J. van de Fliert, Buurtweg 6, 3781 MG Voorthuizen

Dhr. G. Vliek
Mevr. A Vliek, Rietdekkerslaan 31, 3781 WC Voorthuizen

Dhr. J. Westra
Mevr. I. Westra, Rietdekkerslaan 33, 3781 WC Voorthuizen

Dhr. M. J. Rensen, Rietdekkerslaan 35, 3781 WC Voorthuizen

Dhr. Stormessand
Mevr. Stormessand, Rietdekkerslaan 39, 3781 WC Voorthuizen