

Persoonlijk afgegeven alsmede per e-mail aan gemeente en raadsleden

Aan de gemeenteraad van de Oude IJsselstreek
Postbus 42
7080 AA GENDRINGEN


Varsseveld, 6 september 2025

Betreft: uw kenmerk: TAM-omgevingsplan 'Kom Varsseveld locatie Hoek Spoorstraat-Aaltenseweg' met identificatienummer NL.IMRO.1509.OP000006-ON01 /onze zienswijze tegen het ingediende verzoek inzake de bestemmingswijziging van groen naar Wonen van het perceel VSV00-D-5344 te Varsseveld.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Meerdere personen hebben ons te verstaan gegeven dat een zienswijze bij uw gemeente indienen zinloos is. Binnen uw gemeente - zo is ons gezegd - gaat partijdiscipline/indoctrine boven het algemeen belang; het (nood-)lot van de weide zou al bezegeld zijn. Voor een objectieve en onafhankelijke uitspraak is blijkbaar de gang naar de rechter onvermijdelijk. Desondanks leggen wij onze zienswijze met bezwaren tegen bovengenoemd verzoek tot bestemmingswijziging in eerste instantie aan u voor.

Tot de ontvangst van de brief van de projectontwikkelaar (**bijlage 1**) was het gelet op het groenbeleid van uw gemeente ondenkbaar dat wij ooit een zienswijze aan de gemeenteraad zouden moeten schrijven voor het behoud(en) van deze weide, gesitueerd binnen de kern, waarop de bestemming "groen" rust.

Voortdurend (**bijlage 2**) benadrukt gemeente Oude IJsselstreek het belang van het behouden en versterken van groen ter verbetering van het leefklimaat, de klimaatadaptie, een aangename, gezonde leefomgeving en een vriendelijkere aanblik! Vitamine Groen vult de gemeente aan met: we kunnen niet zonder, het is iets waar we zuinig op moeten zijn en wie wil niet wonen met groen om zich heen. "Het is een verantwoordelijkheid van ons allemaal om onze omgeving te behouden en te versterken voor de toekomst. Als gemeente gaan we zelf aan de slag met het versterken van landschap en groen, bijvoorbeeld ter voorkoming van hittestress in de kernen". Citaat wethouder .

Wij verzoeken u onze zienswijze inclusief bijlagen volledig te lezen; zélfs als de wijziging van de bestemming van de bewuste kavel bij u reeds geagendeerd staat als hamerstuk.

Onze zienswijze bestaat uit drie delen:

1. Bezwaren tegen wijziging van de huidige bestemming
2. Bezwaren tegen het bouwplan
3. Verzoek tot overweging

1. BEZWAREN TEGEN WIJZIGING VAN DE BESTEMMING

1.1 WIJZIGING VAN DE KAVELBESTEMMING VAN GROEN NAAR WONEN IS IN STRIJD MET BESTEMMINGSPLAN KOM VARSSEVELD, GEMEENTEBELEID "GROEN", STRUCTUURVISIES, BEARGUMENTERING BOUWLOKATIES EN NEUTRALE OVERGANG NAAR HET OMGEVINGSPLAN.

De overheid en ook de rechtspraak in Nederland hecht veel belang aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is immers een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven.

Een bestemmingsplan/omgevingsplan biedt zekerheid. Als een onbebouwd grondstuk de bestemming WONEN heeft, dan wéét elke aspirant koper van een woonobject dat er op de aangewezen kavel gebouwd kan gaan worden. Koper wordt geacht - uitspraak Gerechtshof - zich op de hoogte te hebben gesteld van het bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende regelgeving. Voor aankoop van onze woning hebben wij het bestemmingsplan (**bijlage 3**) en de toelichting (**bijlage 4**) daarop secuur bestudeerd én bij uw gemeente informatie ingewonnen.

De beoogde bouwlocatie hoek Spoorstraat/Aaltenseweg heeft de bestemming "GROEN".

In Visie op Varsseveld onder 3.4.1.3. staat: groene Ruimten in de kern worden zoveel mogelijk behouden en versterkt. Het **gemeentebeleid** waar de gemeente Oude IJsselstreek voor staat en voortdurend uitdraagt is **het behoud(en) en versterken van GROEN binnen en aan de rand van de kern!** (bijlage 2).

De onderwerpelijke kavel ligt in de kern en heeft de bestemming GROEN. Een bestemmingswijziging van GROEN naar WONEN druist in tegen het gemeentelijke beleid. Het bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010 maakt geen onderscheid tussen particulier groen en openbaar groen.

De gemeente geeft aan eerst te willen bouwen op inbrei-locaties. De locatie van het onderwerpelijke grondstuk is vóór de brief van de projectontwikkelaar nooit als inbrei-locatie aangewezen. Nimmer heeft de gemeente enig signaal afgegeven of haar inwoners geïnformeerd dat er sprake is van een mogelijke toekomstige bestemmingswijziging van voornoemde kavel/weide.

- ❖ *Het verzoek tot wijziging van de huidige bestemming (GROEN) van het grondstuk/de weide is in strijd met het gemeentebeleid om groen in de kern te behouden!*

1.2 3^E KWARTAAL 2019 AANKOOP HUIS; NÁ MONDELINGE EN SCHRIFTELIJKE RAADPLEGING GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK ÉN BESTUDERING BESTEMMINGSPLAN KOM VARSSEVELD

Wij hebben destijds de ambtenaar gezegd dat onze aankoopbeslissing valt of staat met haar antwoord op onze vraag:

Is u bekend of er zaken spelen die van invloed zouden kunnen zijn op het huidige panorama-uitzicht over de weide (**bijlage 5**); nu of in de toekomst? Het antwoord van de ambtenaar was duidelijk: het grondstuk heeft de bestemming “groen” en binnen de kern van Varsseveld kunnen geen nieuwe woningen gebouwd worden, anders dan op locaties die reeds door de gemeente zijn vastgesteld/aangewezen. Daarnaast is onze gemeente een plattelandsgemeente met enige terugloop van inwoners. Bouwen heeft - zoals u zult begrijpen - in onze gemeente geen prioriteit; laat staan dat we zouden willen bouwen op kavels met de bestemming groen. U kunt met een gerust hart kopen.

De gemeenteambtenaar zond ons een bevestigende e-mail. Haar mededeling aangaande krimp hebben wij gecontroleerd (**bijlage 6**). De toelichting op het bestemmingsplan en de info van de ambtenaar spreken voor zich. Geen aanwijzing(en) die erop duiden dat er in de toekomst op deze weide, deze kavel “GROEN” mogelijk gebouwd zou kunnen worden. Sterker nog; de formulering waarop door de gemeenteambtenaar werd gewezen onder punt 4.2.2., alinea 2 (bijlage 4) is glashelder en niet voor andere uitleg vatbaar!

Punt 4.2.2, alinea 2: “Het bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010" voorziet in een planologische regeling voor de bestaande bebouwde kom van Varsseveld. In de kern liggen geen locaties waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden, anders dan die welke reeds op grond van een vastgesteld bestemmingsplan of verleende vrijstelling zijn toegestaan. Het bestemmingsplan bevat dus geen nieuwe bouwmogelijkheden voor woningen, maar maakt alleen de uitbreiding van bestaande woningen en de bouw van bijbehorende gebouwen mogelijk”.

Medio 2019 overtuigde de gemeenteambtenaar ons dat bestemming GROEN in de gemeente Oude IJsselstreek ook GROEN betekent! En dán ontvangen wij - begin 2023 - een huis aan huis brief van een projectontwikkelaar (bijlage 1) met daarin de zinsnede: “Onlangs heeft de gemeente haar principemedewerking verleend aan dit plan met een collegebesluit op 7 maart”. Wij waren verbijsterd en zijn dat tot op de dag van vandaag nóg!

1.3 BETROUWBAARHEID GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

De projectontwikkelaar en de architect hebben ons in 2023 op de eerste informatieavond gezegd dat er al in 2019 met de gemeente gesprekken over dit bouwplan gevoerd zijn. Uw gemeenteambtenaar heeft ons hierover niet geïnformeerd. Als wij in 2019 van deze gesprekken op de hoogte zouden zijn geweest, zelfs bij het geringste vermoeden daarvan; dan was onze aankoop-interesse voor Spoorstraat 74 direct verleden tijd.

❖ *Als burger mogen wij er op vertrouwen dat uitspraken/uitingen gedaan door medewerk(st)ers van de gemeente Oude IJsselstreek volledig, correct en betrouwbaar zijn.*

1.4 BOUWAMBITIE OP EEN KAVEL MET BESTEMMING GROEN

Wij zijn van mening dat het niet is uit te leggen en absoluut niet in de huidige tijdgeest past (mede gelet op weersextremen/klimatologische veranderingen) dat het voor mens en milieu zo belangrijke groen/deze weide wordt opgeofferd voor woningbouw waarvan de urgentie/noodzaak, niet door de projectontwikkelaar noch door uw college van B&W is en wordt aangetoond. Volstrekt in strijd met uw gemeentelijk groenbeleid! In Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw 2021 staat: “Het omgevingsplan voor het deelgebied kernen voorziet niet in nieuwe locaties voor woningbouw”. Dat weerhield uw wethouder en zijn team niet zich al vanaf 2019, tegen zowel het gemeentelijk groen- als woningbouwbeleid in, bezig te houden met projectontwikkeling op het, binnen de kern van Varsseveld gesitueerde, particuliere grondstuk.

De Europese Raad is met de Natuurherstelwet meer dan duidelijk. Zij schrijft: De natuur gaat snel achteruit en dat is slecht voor mens en planeet. In de paragraaf Stedelijke ecosystemen is o.a. te lezen dat weiden, bomen en tuinen belangrijke habitats zijn. Met de nieuwe regels, waaronder: tot 2030 geen nettoverlies aan groene ruimte in steden, dorpen en voorsteden, wil de EU groene ruimten in de kernen beschermen en uitbreiden. Het aan u voorgelegde verzoek tot bestemmingswijziging staat haaks op deze regelgeving. Door de weide te bebouwen wordt in de kern van Varsseveld 4.670 m² groen vernietigd.

Gelet op het verloop van aantal inwoners en de krimp-prognose betreffende de bevolkingsontwikkeling van de Gemeente Oude IJsselstreek, afnemend met 4,38% tot 2035 en 5% tot 2050 (**bijlage 7**), vragen wij ons af of u tóch voor toekomstige leegstand wil bouwen.

Waarom bouwen op groen? In campagnetijd voor de gemeentelijke verkiezingen (2022) is toegezegd de verpaupering en leegstand van commerciële (winkel-)ruimten binnen de kern van Varsseveld adequaat aan te pakken door onder andere **transformatie naar woonruimte**. Wat is daarvan terecht gekomen? Tot op heden is er niets veranderd (**bijlage 8**). Op 23 april jl. hebben enkelen van u een kortstondig bezoek aan de weide gebracht. Door even door te lopen naar het centrum, het winkelhart, had met eigen ogen de leegstand en verloedering gezien kunnen worden.

1.5 BOUWEN VOOR DE GROTE TREK VANUIT ALLE WINDSTREKEN

Wonderbaarlijk!

Sinds 2021 -livestream- wijst uw wethouder al namens de gemeente voortdurend op “de grote trek vanuit alle windstreken” naar de Gemeente Oude IJsselstreek. Wij vragen ons af: waar zijn al deze mensen toch gebleven die de afgelopen vier jaar massaal naar uw gemeente getrokken zijn? Deze als waarheid verkondigde toestroom blijkt niet uit de door de gemeente en CBS gepubliceerde inwonersaantallen. Sterker nog: de tendens is meer dalend dan stijgend (**bijlage 9**).

Woningnood in andere delen van het land wordt niet opgelost door binnen de kern van Varsseveld en overige dorps-/stadskernen van uw gemeente elk onbebouwd stukje grond te bebouwen.

1.6 DE GEMEENTE MOET BOUWEN VOOR NIEUWE WERKNEMERS

Merkwaardige onderbouwing van uw woordvoerster voor de bouw van 13 woningen voor senioren met een zorgvraag! Buiten dat, ook al hebben ondernemers binnen uw gemeente vacatures; met bouwen alléén trek je geen werknemers uit alle windstreken aan. Wie laat spontaan zijn familie, sociale leven en vertrouwde omgeving achter zich? Wie zegt zomaar zijn vaste baan op voor een jaarcontract in een onbekend deel van het land? Wethouder's uitspraak - op video - "we hebben 27.000 vacatures" is een Broodje Aap verhaal. De realiteit lijkt aan wethouder Wonen en zijn team voorbij te gaan. Zij maken beleid dat voortkomt uit hun eigen visie van de werkelijkheid. Werkzoekenden (ongeacht leeftijd) uit alle windstreken staan niet te trappelen om te verhuizen naar een dorp als Varsseveld met deels leegstaande en verpauperde (winkel)panden en een kern méér en méér bewoond door bejaarden. Biedt dat toekomstperspectief? Vitale steden als Arnhem en Enschede liggen ook niet om de hoek maar op 40 km afstand.

1.7 IEDEREEN WORDT TOCH GELUKKIGER VAN GROEN OM ZICH HEEN

Oude IJsselstreek nieuwsbrief Woningbouw, april 2024, citaat wethouder:

"Tijdens de inloophmomenten voor de verschillende bouwlocaties spreek ik veel inwoners over wat zij vinden van onze bouwplannen. Wat ik steeds weer hoor is dat mensen blij zijn met het behoud van bestaand groen en met het toevoegen van nieuw groen zodat we het motto "wonen in het groen" in de Achterhoek kunnen blijven waarmaken. Want zeg nu zelf: iedereen wordt toch gelukkiger van groen om zich heen?" (Bijlage 10)

Bovenstaande quote slaat alles! Tegenstrijdigheid in optima forma. Deze volksvertegenwoordiger heeft geen affiniteit met noch respect voor onze huidige bestaande groene omgeving. De weide is géén nutteloos stuk grasveld; géén verrommeld landschap, géén matige beleving van de dorpsentree. De weide is de levende herinnering aan de ontstaansgeschiedenis van Varsseveld! In tegenstelling tot het gestelde in de planbijlage leeft en levert de weide (**bijlage 11**). Zorgt voor aanvulling op het wintervoer van de veestapel. Het doorzaaien, bemesten en de hooitijd toont het harde werken aan; vertelt over het boerenleven. Waar binnen de kernen van uw gemeente tref je nog een soortgelijke weide? Het is triest te moeten vaststellen dat blinde bouwambitie en hang naar prestige het zicht doen vertroebelen en het zorgvuldigheidsbeginsel loslaten.

Het verlies van het schilderachtige uitzicht (bijlage 5) op de weide; het vernietigen van landschappelijk schoon heeft een ongekende impact op de directe omgeving en (niet alléén) op ons. 100% groen wordt eerst weggenomen en vervolgens wordt door de verantwoordelijken met zelfingenomenheid gewezen op het toevoegen van wat struikjes, boompjes, snippergroen en wadi's waarmee zogenaamd "het ecologische evenwicht wordt hersteld". Bedoelt de gemeente Oude IJsselstreek met groen toevoegen, eerst 100% groen in dit plan verwijderen? Is dit kiezen voor een klimaatbestendig Varsseveld? Is dit de waarde van de gemeentelijke handtekening onder de bestuurlijke visie, het samenwerkingsverband Achterhoek+ ?

- ❖ *Hoe inwoners van Varsseveld denken over bouwen binnen de kern op grondstukken met bestemming groen, ongeacht eigenaar, is binnen uw gemeente bekend. De petitie met 2256 handtekeningen tegen het bebouwen van groen aan de Julianalaan/Emmastraat en de motie van Lokaal Belang, PVDA en CDA liggen bij u nog vers in het geheugen, toch?*

1.8 VOORTSCHRIJDEND INZICHT ONDERSTREEPT NOG MEER DE BELANGRIJKHEID VAN GROEN.

Groen, specifiek binnen stads- en dorpskernen/woongebieden, heeft een uiterst belangrijke functie. Zo doet Wageningen University & Research (**bijlage 12**) samen met haar partners al jaren onderzoek naar de effecten van groen in een stad-/dorp-/woongebied. Waarom groen in een stad/dorp? Daarop geeft zij het volgende antwoord:

- verbetering van het milieu en zorgt voor een rijke biodiversiteit
- vermindert luchtvervuiling en dempt geluidshinder
- zorgt voor waterberging, absorptie en verkoeling in warme periodes
- gaat hittestress tegen (waarmee niet de isolatiegraad van woningen wordt bedoeld)

1.9 GEMEENTELIJKE VISIE OP GROEN

Zoals uw gemeente propageert heeft onmisbaar groen een positief effect op de gezondheid en sociale verbinding van mensen die in een groene omgeving wonen, werken en recreëren.

Groen; essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving.

Eenzijds promoot de gemeente GROEN door bomen en bloemzaden - ter versterking van groen in de kernen - uit te delen.

Anderzijds verleent dit college van B&W stante pede haar medewerking aan de eerste de beste projectontwikkelaar met een bouwplan waarbij de bestemming GROEN niet meer telt.

In het kader van haar groenbeleid kan de gemeente ervoor kiezen om niet akkoord te gaan met de bestemmingswijziging en zich voor het algemeen belang sterk te maken om de weide te transformeren naar een stadspark. Dán geef je aan (de entree van) Varsseveld een alternatieve groene aanblik, dán biedt je alle inwoners verkoeling op snikhete dagen, dán laat je als gemeente zien dat je realiteitszin hebt en toekomstgericht beleid maakt.

1.10 AANSPRAKELIJKHEID GEMEENTE VOOR WATEROVERLAST EN GEZONDHEIDSRISICO'S

In **bijlage 13** ziet u de gevolgen van wateroverlast op de Spoorstraat/ Aaltenseweg B-weg. Het gestelde in het rapport Zaagmolenpad dat dit slechts één keer per honderd jaar voorkomt is volledig achterhaald. Weersextremen - zoals algemeen bekend - nemen toe. De gemeente meldt dat het grondwaterpeil in Varsseveld de afgelopen twee jaar drastisch is gestegen. De weide ligt ten opzichte van de omgeving lager/verdiept zo meldt de planbijlage en moet worden opgehoogd. Elk weldenkend mens weet dat water naar het laagste punt stroomt en dat is, ná grondverdichting, bestrating, bebouwing en **ophoging**, de Spoorstraat en Aaltense B-weg. Onze foto's tonen aan dat - ondanks de absorptiewerking van de weide, ruim 8.500 m², - het riool deze hoeveelheden hemelwater nu al niet aan kan. In de bijlage van de aanvraag met betrekking tot de waterhuishouding staat:

- het gebied rondom het plan is gevoelig voor wateroverlast;
- het voorgenomen bouwplan draagt daar in negatieve zin aan bij;
- Wadi's vangen dat niet op en er zijn geen retentievoorzieningen;
- de huidige afvoercapaciteit van het riool is ontoereikend.

GGD leefomgeving wijst op het gezondheidsrisico van achterblijvend water en verontreinigde drab na wateroverlast; neerslag dat zich mengt met overstromend riool-/grondwater. Het grondwater van de beoogde bouwka­vel is ook nog eens verontreinigd; sterk met nik­kel. De gemeente schrijft in Gemeentenieuws dat water beter kan infiltreren in de grond, zodat dit voor minder druk op het riool zorgt. Door de weide te bebouwen wordt de ondergrond ver­dicht en gaat 4.670 m2 infiltratiemogelijkheid verloren; meer dan 50% van de kavelgrootte.

❖ *Wij eisen, in het geval dat de aanvraag wordt gehonoreerd, dat de gemeente alle omwo­nenden garandeert dat ná ophoging elke vorm van wateroverlast en daaruit voort­vloeiende schade na eerste melding direct en zonder bewijslast door de gemeente zal worden vergoed.*

1.11 UITKOMST ONDERZOEK NAAR VERONTREINIGING

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en tetrachlooretheen, plaatselijk matig verontreinigd met kobalt en sterk verontreinigd met nikkel.

Het onderzoeksrapport geeft aan dat de stelling 'De gehele locatie kan op basis van het vooron­derzoek als niet-verdacht worden beschouwd', onjuist is. Er wordt aangeraden geen grondwa­ter op te pompen en toekomstige eigenaren en gebruikers hierover te informeren. Er wordt ook gewaarschuwd dat eventueel vrijkomende grond (bouwrijp maken kavel) niet zondermeer in het grondverkeer vanwege de verontreiniging kan worden opgenomen.

Verontreinigd grondwater, schadelijk voor de gezondheid, houdt niet op bij een kavelgrens. Er zijn omwonenden die grondwater oppompen en daarmee hun moestuin besproeien. Waarom heeft de gemeente tot op de dag van vandaag nagelaten directe omwonenden voor dit gezond­heidsrisico te waarschuwen? Is dit gemeentelijke betrokkenheid bij het welzijn van haar inwo­ners? Is dit communicatie met uw burgers? Is dit gemeentelijke zorgplicht?

1.12 KOOPWONINGNOOD IN VARSSEVELD EN OMGEVING IS EEN FABEL.

Woningnood in de koopsector wordt aangetoond door:

- grote vraag en minimaal aanbod
- hoge omloopsnelheid en verkopen bij inschrijving
- extreme stijging - binnen de regio - van het gemiddeld prijsniveau

Bovenstaande is niet waarneembaar in gemeente Oude IJsselstreek.

Uw wethouder spreekt over gefaseerd bouwen zodat op de actualiteit ingespeeld kan worden. Wij stellen: in tijden van woningnood komt de gedachte aan gefaseerd bouwen niet in je op. Wederom een bewijs dat deze 18 woningen eenvoudig inpasbaar zijn op kavels met bestem­ming wonen, waar zij gefaseerd gebouwd kunnen worden. We refereren aan een gemeentelijk speerpunt: "wij moeten op zoek naar nieuwe vestigers". Ook de inzet van Achterhoek Ambas­sadeurs om mensen uit de rest van Nederland en Duitsland te stimuleren om naar hier te ko­men voor wonen en werk zegt alles over de (gesuggereerde) woningnood/behoefte binnen uw gemeente. Over gefaseerd bouwen is óók [REDACTED] dui­delijk. In een persoonlijk gesprek zei hij dat het in fases op de markt brengen van De Tuit ver­standig is omdat hij de kans groot acht dat zich anders niet voldoende kopers zullen aandienen.

Potentiële kopers, die volgens hem hoofdzakelijk komen uit/wonen in een straal van circa 30 kilometer rond Varsseveld.

1.13 BOUWEN VOOR BABYBOOMERS MET EEN EIGEN (T)HUIS – SENIOREN MET EEN ZORGVRAAG.

Uit door de gemeente gevoerde woongelukgesprekken (brief 18 juli 2023 van wethouder [REDACTED] "Heerlijk thuis in uw huis; een eigen plek waar u oud wilt worden") met senioren blijkt dat slechts 8% over verhuizen wil nadenken als zich een uitzonderlijke én betaalbare gelegenheid voordoet. Van deze 8% wonen meerdere senioren in een huurwoning. Velen van hen zijn niet kapitaalkrachtig genoeg om de stap naar een senioren koopwoning te kunnen maken.

Heeft B&W bij haar besluit in 2023 wel goed nagedacht over de bouwlocatie; specifiek stilgestaan bij de toekomstige bewoners; bij senioren met een zorgvraag?

Atlas Leefomgeving én het Longfonds spreken over matige luchtkwaliteit op de beoogde bouwlocatie (**bijlage 14**) en dat terwijl uitlaatgassen, fijnstof, stikstof en CO2 nu grotendeels geneutraliseerd worden door de weide. Ook de GGD (**bijlage 15**) wijst er op dat er te vaak bij drukke wegen wordt gebouwd. Ouderen - zeker met een zorgvraag - en kinderen lopen op dergelijke locaties het meeste risico op astma en aandoeningen aan de luchtwegen. Levensverwachting: minus 13 maanden. De gemeente wijst voortdurend op doorstroming. Bedoelt zij met doorstroming soms sneller doorstromen naar de nabijgelegen rustplaats Rentinkkamp?

1.14 DEZE WEIDE BEHOUDEN!

Weloverwogen heeft gemeente Oude IJsselstreek in het verleden én bij vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010" er voor gekozen om deze specifieke kavel gesitueerd binnen de kern van Varsseveld als "groen" te bestempelen. En terecht! Kijk alleen al naar de locatie aan de representatieve ontsluitingsweg, de Spoorstraat, van en naar het winkelhart. De ruim 100 jaar bestaande weide is één van de mooiste groene longen die Varssevelds kern rijk is. Méér dan visueel aantrekkelijk; dé onderbreking van de monotone lintbebouwing aan de Aaltenseweg én bovenal een onmisbare schakel in het wijzigende klimaat.

❖ *Klimaatveranderingen, weersextremen en noden kunnen we niet voorkomen. Wel kan de gemeenteraad een poging doen de gevolgen en impact hiervan te beperken door vast te houden aan het groene beleid waar de gemeente voor staat en deze voor mens en milieu zo belangrijke weide ongemoeid (lees onbebouwd) te laten. Laat de weide niet als foto verdwijnen in een vergeeld geschiedenisboekje van en over gemeente Oude IJsselstreek!*

2 BEZWAREN TEGEN HET BOUWPLAN

2.1 **Bezwaar tegen drastische (visuele) verandering van onze directe leefomgeving door: grondverdichting, kavelophoging, grondwateropstuwning en niet aangetoonde urgente woningbouw. Bezwaar tegen afbraak van bestaand landschappelijk schoon. Bezwaar jarenlang tegen een overlast veroorzakende bouwput aan te moeten kijken ([REDACTED] geeft aan maar liefst 5 jaar nodig te hebben voor de bouw van slechts 18 woningen). Bezwaar tijdens en ná het bouwproces van (bouw-)verkeersoverlast en verkeersonveiligheid. Bezwaar tegen het onvoldoende rekening houden met het wijzigend klimaat en schadeveroorzakende neerslag. Bezwaar dat het plan niet voorziet in betaalbare en goedkope koopwoningen voor koopstarters**

en jonge gezinnen. Fundamenteel bezwaar dat projectontwikkelaar zelf zijn start-bouw moment mag kiezen.

- In de memo van uw wethouder d.d. 27 februari 2024 onder “Aantal gerealiseerde woningen” staat: “de nu zichtbare normalisatie van de woningmarkt zorgt er mogelijk ook voor dat de uitvoering van vergunde projecten door de ontwikkelaar in afwachting van betere tijden uitgesteld worden”. Voorbeeld: publicatie in Achterhoeks Nieuws op 23 december 2024 waarin uw wethouder laat weten: “Zaagmolenpad, bouw in voorbereiding”. Ruim acht maanden later is op het Zaagmolenpad geen bouwactiviteit zichtbaar! Oké; een reclamebord is gezet!
- Het landelijke verkiezingsitem - gefaseerde afschaffing hypotheekrenteaftrek - zal de koopanimo verder doen afnemen en de vraag naar huurwoningen versterken.
- Bouwnoodzaak ontbreekt. De tweekappers en de vrijstaande woning zijn bestemd voor vermogenden die veelal al onder de pannen zijn. Dat geldt ook voor woningbouw voor senioren die niet zoals vele jongeren met een kindje op een zolderkamer of bij hun (schoon)ouders in wonen. Senioren met een zorgvraag behoren niet tot de categorie nieuwe werknemers.
- Woningnood, hét woord om bij gemeente Oude IJsselstreek eenvoudig, zonder al te veel moeite, een bestemmingswijziging of bouwvergunning met open einddatum los te weken.
- In tegenstelling tot wat uw wethouder beweert kunnen wel degelijk aan de voorzijde van het proces voorwaarden aan de aanvrager/indiener gesteld worden waaraan moet worden voldaan om een vergunning te verkrijgen én te behouden. Wachten op zogenaamde betere tijden wordt voorkomen en maakt uw aanjaagteam overbodig. Er zijn meerdere (juridische) mogelijkheden waaronder artikel 5.40 lid 2 onder b van de Omgevingswet.
- Groot bezwaar tegen de blikvanger ter accentuering van de dorpsentree. Niet de bedenker, maar wij moeten tegen een mogelijk architectonisch wangedrocht aankijken.
- Tegen kavelafscherming van de te bouwen woningen aan de Spoorstraatzijde anders dan natuurlijk groen maken wij bezwaar.
- **VREEMD:** meerdere levensloopbestendige woningen werden en worden in Varsseveld regelmatig aangeboden en niet vlot verkocht. Voorbeeld: Burgemeester Fabiusstraat 4 (**bijlage 16**) Keurige levensloopbestendige, vrijstaande woning met tuin en garage. Op nog geen 100 meter van de weide, de beoogde bouwkegel. Begin januari 2024 te koop. Pas vier maanden later, ná prijsverlaging en een open huis verkocht. We gaan ervanuit dat u zich verdiept heeft in de lokale en regionale woningmarkt alvorens u over bestemmingswijzigingen en nieuwe bouwplannen een besluit neemt. Dan weet u dat een te bouwen seniorenwoning in Varsseveld aan de Leeuwerikstraat al sinds september 2024 te koop staat. Dan weet u ook dat in Lintelo, nabij Varsseveld, het ELF maanden heeft geduurd om vier nieuwe levensloopbestendige woningen te verkopen. Er zijn nog talloze voorbeelden. Waarom blijft de gemeente halsstarrig volhouden dat de vraag naar dit type koopwoning in haar gemeente zo oneindig groot is? Als dit werkelijk zo is, en de vraag het aanbod overstijgt, waar wachten projectontwikkelaars (die bouwen voor de winst) mét een door uw gemeente verstrekte bouwvergunning dan nog op?
- In de woondeal staat dat er in alle nieuwbouwprojecten vanaf 2025 10% sociale koop wordt toegevoegd. Wordt in plan Spoorstraat hiermee de vrijstaande blikvanger bedoeld? En zo nee, op welke woning(en) in dit plan plakt de gemeente het etiket sociale koopwoning?
- Waarom richt de gemeente zich niet op levensloopgerichte bouw? Woningen met op de parterre: keuken, woonkamer, slaap- en badkamer. Onder de kap: twee slaapkamers en badkamer/douche. In nagenoeg elke omgeving inpasbaar; geschikt voor zowel jong als oud. Hét instrument voor een meer evenwichtige bevolkingsopbouw én resulterend in een betere verhouding van “grijs en groen”. Waarom voor groepen bouwen en niet voor iedereen?

- De gemeente propageert een vitale, levendige Varsseveldse kern. Waarom kijkt de gemeente weg van de leegstand en verslonzing in de kern? Waarom wordt de kern getransformeerd naar een (te)huis voor bejaarden? Voorbeelden: in 2024 zijn 16 appartementen aan de Spoorstraat opgeleverd; alle bewoners 70 plus. De 23 te bouwen appartementen op het Helminckterrein zijn bestemd voor senioren. Idem: 5 seniorenappartementen aan de Boterweg, seniorenwoningen aan de Leeuwerikstraat en Zaagmolenpad én nu 13 seniorenwoningen in plan Spoorstraat. Wat verstaat de gemeente onder Vitaal en Levendig?
- Over bouwverdichting, grondwateropstuwung én verstedelijking/verstening gesproken; plan Zaagmolenpad en plan Spoorstraat zijn nagenoeg aangrenzend.
- Zonder eigen vermogen hebben Zzp'ers, alleenstaanden, éénverdieners en (jonge-/samen- gestelde) gezinnen in het voorliggende plan het nakijken. Gemeentelijke aandacht voor deze doelgroepen is niet meer dan een papieren waarheid. Zolang de gemeente nalaat projectontwikkelaars te verplichten voor deze doelgroepen te bouwen kan de gemeente zich altijd blijven verschuilen achter een tekort aan woningen volgens het AWLO-onderzoek.

2.2 DOORSTROOMWONINGEN

Op de informatieavonden werd gewezen op het belang van bouwen van seniorenwoningen. Dergelijke woningen, zo werd gezegd, bevorderen de doorstroming en zijn interessant voor koopstarters. Op onze vraag aan de vertegenwoordigster van de gemeente: "bent u zich er bewust van dat grote groepen (jonge) huishoudens en starters op de woningmarkt dergelijk vrijkomend aanbod eenvoudigweg niet kunnen financieren?" kregen wij geen antwoord. In 2025 is een bruto jaarinkomen van minimaal € 74.000,= vereist om maximaal € 350.000,= te kunnen lenen. Hoeveel jongeren, koopstarters, in uw gemeente hebben zo'n inkomen?

In de raadsvergadering van 20 februari 2025 noemt uw wethouder deze doorstroom koopwoningen een ideale mogelijkheid voor jonge gezinnen om een prachtige dertiger jaren woning te bemachtigen. Hoe anders de werkelijkheid. Senior's doorstroomwoning is veelal gedateerd, toe aan groot onderhoud en verduurzaming. Er wordt voorbijgegaan aan het feit dat een dergelijke woning niet voor een habbekrats te koop is. Senior is geen filantroop. Na verkoop is de overwaarde, vanwege leeftijdsdiscriminatie bij hypotheekaanvragen, hard nodig om de nieuwe woning te kunnen financieren. Even terzijde: de woningen van babyboomers, zowel koop als huur, komen sowieso door ouderdomssterfte méér en méér op de markt.

- ❖ *Waarom verwijst de gemeente jongeren naar fors geprijsde afdankertjes van ouderen? Waarom laat de gemeente deze generatie, de motor van onze toekomstige economie als los zand door de vingers glippen? Waarom geen pro actief bouwbeleid voornamelijk gericht op hen? Pas dan ga je ontgroening en vergrijzing tegen, doet scholen voortbestaan, ondernemers uitbreiden, werkgelegenheid toenemen en biedt óók nieuwe vestigers toekomstperspectief!*

2.3 PARKEERPLAATSEN/AFVALCONTAINERS/AANDACHT ENTREE

- De ingetekende parkeerkoffers, ondanks CROW, zijn gezien de doelgroep (senioren met een zorgvraag) ontoereikend en te klein van afmeting. In- en uitparkeren, specifiek op de vakken in het begin en aan het eind van de parkeerkoffers zal bij veel senioren gelet op de beperkte

manoeuvreerruimte (blijkschade) veel stress veroorzaken. Aan wijkverpleegkundigen, hulp- en/of bezorgdiensten en familie/vrienden wordt geen parkeergelegenheid geboden.

- Waar, op welke locatie, leegt Remondis de containers voor GFT, papier- PBD- en restafval?
- Waar plaatsen de nieuwe bewoners hun 4 afvalcontainers? Op kleur voor de deur?

2.4 VERKEER EN VEILIGHEID

- Indiener van het plan ziet verkeersdrempels als oplossing voor een **niet** bestaand probleem. Ter plekke geldt al een 30 km zone. Er is geen snelheidsprobleem; er is slechts sprake van een zeer verkeersintensieve kruising die alle oplettendheid van verkeersdeelnemers opeist.
- De verkeersdrempel voor Spoorstraat 72 op pasafstand van de kruising/Aaltenseweg veroorzaakt al genoeg overlast door én voor lijnbussen en vracht-/bevoorradingsverkeer.
- Meetel heeft de verkeersbewegingen in de Spoorstraat gemeten; in vakantietijd én met een N-18 wegomlegging naar Varssevelds centrum door langdurige (brug-)afsluiting in Terborg. Conclusie: het aantal gemeten verkeersbewegingen vanaf Terborg via de Spoorstraat richting (bevoorradings-/winkel-)centrum geeft een onjuist beeld van de verkeersintensiteit.
- Op de plantekening kunt u zien dat aan de uiterst onoverzichtelijke splitsing: Spoorstraat, Prins Hendriklaan en Burgemeester Goldbergstraat een 5^e verkeersstroom wordt toegevoegd in de vorm van in-/uitritten van de twee-onder-één kappers en het vrijstaande huis. Behalve dat op de vier verkeersstromen gelet moet worden, kruisen deze in-/uitritten ook het dagelijks door gebruikers van het trein- en busstation intensief belopen voetpad (al dan niet met t.z.t. op de stoep staande, uitzicht belemmerende afvalcontainers op ophaaldagen). U bent medeverantwoordelijk voor deze nieuwe verkeerssituatie én nog meer voor de veiligheid van alle verkeersdeelnemers.

2.5 NULMETING

Schade aan omliggende woningen door bouwactiviteiten is niet uitgesloten. Vóór aanvang bouw eisen wij voor rekening van de gemeente een **nulmeting van onze woning**.

2.6 POSITIEF RAADSBESLUIT VERRIJKT GRONDEIGENAAR EN DUPEERT ONS

Na omzetting van de bestemming ziet de eigenaar de waarde van zijn weidegrond, circa € 7,50 per vierkante meter, stijgen naar een lucratieve circa € 350,= of hoger voor elke vierkante meter bouwgrond. Ook al wordt kavelbebouwing vervolgens langdurig uitgesteld; ruim **vierduizend procent** waardevermindering per vierkante meter is veilig gesteld; het doel bereikt.

Datzelfde besluit zorgt er voor een drastische waardevermindering van ons huis van meerdere honderdduizenden euro's. Vastgesteld door onafhankelijke NRVV Register-Taxateurs.

Daarnaast worden wij geconfronteerd met griffie- en advocaatkosten inzake beroep-voorzieningenprocedures, procedure nadeelcompensatie en aansprakelijkheidsstelling gemeente.

2.7 INFORMATIE, PARTICIPATIE, DIALOOG? NU ONS VERHAAL!

Een luistercoach en een stagiaire "die zo'n avond ook wel eens wilde meemaken" waren door de gemeente afgevaardigd om vragen te beantwoorden. De luistercoach kwam niet verder dan: "wij moeten bouwen voor woningnood, wij hebben afspraken met Den Haag" en "de gemeente heeft zelf geen grond, dus als een particulier mét grond wil bouwen dan laten wij die kans niet lopen".

Op beide informatieavonden hebben wij ons afgevraagd: waar is portefeuillehouder Wonen of iemand van de afdeling RO? Beiden al vanaf 2019 gesprekspartner/adviseur van projectontwikkelaar. Op beide informatieavonden schitterden zij door afwezigheid!

Wat verstaat u, wat verstaat de Gemeenteraad, onder een **informatiebijeenkomst**?

Onze gesprekspartner op één van de informatiebijeenkomsten, [REDACTED] was hierover meer dan duidelijk door op onze plan-gerelateerde vragen te reageren met zijn schouder, onvergetelijke woorden: “dit lijkt wel een verhoor”, “hier heb ik geen zin in” en “daar is deze avond niet voor bedoeld”. Ziet u dit als participatie, uitwisselen van standpunten en dialoog zoals beschreven staat in de planbijlage onder 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid? Ook wordt gewezen op informele keukentafelgesprekken. In ons geval zinloos. Projectwikkelaar weigerde voorafgaande aan een dergelijk gesprek onze per e-mail gestelde vraag: “hebben wij nog inspraak in het plan, ja of nee?” te beantwoorden. Vreemde manier om draagvlak te creëren.

2.8 ENIGE VERHELDERENDE CIJFERS

Het inwonersaantal in Varsseveld is in 2024 afgenomen met 1,34%. In 2014 was het inwonersaantal 6008, 10 jaar later 5.835. In diezelfde periode is de bevolking van Nederland met 1,3 miljoen personen toegenomen! Alle cijfers over inwoneraantallen in Varsseveld én Gemeente Oude IJsselstreek spreken voor zich (bijlage 9).

Het inwonersaantal van de gemeente Oude IJsselstreek is in 2024 teruggelopen met 0,53%. Het CBS verwacht dat het inwonersaantal in de Oude IJsselstreek in 2035 gedaald zal zijn met 4,38% (bijlage 7). Bevolkingskrimp wordt door CBS voorzien aan de oostkant van het land waaronder de Achterhoek.

❖ *In grote delen van Nederland heerst woningnood. In die woningnood lijdende gebieden hoeft geen enkele gemeente moeite te doen om nieuwe vestigers te vinden. Hoe anders hier. Gemeente Oude IJsselstreek zet zelfs Achterhoek-ambassadeurs in en het COA dient als “toeleverancier” van nieuwe inwoners.*

2.9 DOELGROEPEN EN KEUZES GEMEENTE

In Varsseveld staan veel bouwprojecten op stapel zoals: wijk Essenkamp, De Tuit, 't Hiddink, Zaagmolenpad, Dames Jolinkweg, Oranjestraat/Helminkterrein en Leeuwerikstraat goed voor ruim 900 (excl. Flex-woningen) nieuwe woningen, waarmee Varsseveld in onze optiek ruimschoots haar “bouwsteentjes” aan het gewenste bouwquotum bijdraagt; zelfs zonder bebouwing van de weide aan de hoek Spoorstraat/Aaltenseweg. Gemeente Oude IJsselstreek bestaat toch niet uit Varsseveld alléén?

Bouwen voor de Happy Few?

In dit voorliggende plan bedient de gemeente Oude IJsselstreek voornamelijk mensen die toch al geen woonprobleem hebben. Waarom dwingt de gemeente ook bij kleinere projecten geen sociale woningbouw af? Waarom doet de gemeente geen oproep aan grondeigenaren en projectontwikkelaars om ruimte aan mensen te geven met een modaal inkomen en starters niet

langer in de kou te laten staan? Niet alleen uw college van B&W moet keuzes maken; u als raadslid, de gemeenteraad moet dat ook doen.

- ❖ *Werkt uw gemeente aan een eerlijke woningmarkt en een toekomstbestendig, dynamisch Varsseveld door te gaan bouwen voor (startende) gezinnen en jongeren óf blijft de gemeente (zoals in de kern van Varsseveld) in hoofdzaak bouwen voor de happy few?*

Wij wijzen u op de uitkomst van het in eind 2024 opgestart onderzoek van ABF Research in opdracht van het ministerie van VRO waarin verhuisbewegingen van individuele huishoudens gedurende 5 jaar door CBS zijn geregistreerd en geanalyseerd. Conclusie: het bijbouwen van meer dure koopwoningen zal niet zorgen voor het vrijkomen van meer betaalbare woningen. Concreet: in plan Spoorstraat de twee onder één kappers en de vrijstaande woning.

3 VERZOEK TOT OVERWEGING

Wij verzoeken de Gemeenteraad van Gemeente Oude IJsselstreek, elk raadslid op eigen titel, zonder last, zonder (politieke) partijdiscipline/indoctrine, een besluit te vormen op basis van feiten, de actualiteit en proactief kijkend naar de toekomst; wetend dat uw beslissing onomkeerbaar is. Als raadslid draagt u verantwoordelijkheid, bent u dienstbaar en gericht op het belang van uw burgers en dient daarmee het belang van de gemeente, u controleert en corrigeert, u vaart op uw eigen morele kompas en tekent nooit "in opdracht" bij het kruisje.

Wij vragen u het ingediende verzoek tot bestemmingswijziging niet te honoreren. U kunt overwegen de indiener van het plan toe te zeggen dat u bereid bent/uw raad bereid is het verzoek "wijziging bestemming van groen naar wonen" van de weide te heroverwegen nadat de inmiddels vergunde bouwplannen binnen de kern van Varsseveld en de grote nieuwbouwplannen De Tuit en 't Hiddink zijn gerealiseerd. Op dat toekomstige toetsingsmoment kan worden vastgesteld en besloten of urgentie/dringende noodzaak (waarvan nu géén sprake is) de gemeente geen andere keus laat de bestemming groen te wijzigen in bestemming Wonen.

ER IS GEEN TWIJFEL OVER MOGELIJK:

Het voorliggende, ingediende bouwplan is geen plan of project van groot openbaar belang waarvoor geen minder schadelijke alternatieve oplossingen beschikbaar zijn!

Wij zenden ieder raadslid op zijn/haar e-mailadres een exemplaar van onze zienswijze om er zeker van te zijn dat een ieder kennis kan nemen van de volledige inhoud.

Met vriendelijke groet,

