

Geachte Gemeenteraad,

Allereerst de beste wensen voor het nieuwe jaar.

Wij danken u voor de spreektijd die ons gegeven is.

Wij, Hinne, Marieke, Wouter, Niek-Jan en ikzelf, ook Marieke genaamd, spreken namens 45 bewoners van de Balijeweg en naaste omgeving te Wolfheze.

Waar gaat het om?

Er ligt een initiatief voor de bouw van een appartementencomplex met 15 woningen met parkeergarage op de Balijeweg 24. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig.

Eerder hebben wij, op 30 juni 2020, gebruik gemaakt van dit burgerspreekrecht over dit onderwerp.

Wij maken weer gebruik van dit spreekrecht omdat wij iets willen vertellen en omdat wij vragen hebben over de volgende 3 onderwerpen:

1. De **locatie** van het initiatief;
2. Het **proces** voor de behandeling van het initiatief;
3. Het **bestemmingsplan**.

1. locatie

Wat de *locatie* betreft zal ik mijn scherm delen om een impressie van de omgeving te geven.



Dit is van bovenaf de locatie met rechtsonder het Natura2000 gebied, beheerd door Natuurmonumenten.



Balijeweg

Hier het beeld van de 5 meter brede Balijeweg.
Het huidige perceel Balijeweg 24. En rechts het Natura2000 gebied.

We zien op dit moment een flinke toename van het autoverkeer doordat de Wolfhezerweg tijdelijk is afgesloten wegens werkzaamheden. Het autoverkeer zorgt nu al voor gevaarlijke situaties voor wandelaars, fietsers, hondenbezitters en spelende kinderen van de nabijgelegen school.

Hoe ziet straks de Balijeweg eruit, als de verkeersdrukke toeneemt met de komst van een appartementencomplex met 15 woningen en de auto's van bewoners, bezorgdiensten en bezoekers? Deze laan is een uniek overgangsgebied naar groen. Het kenmerkt zich door vrijstaande woningen in een lommerrijke en bosrijke omgeving. Het is beeldbepalend voor Wolfheze.

Tot zover het deel over de *locatie*. Ik zal nu mijn gedeelde scherm weer afsluiten.

2. Het proces

Ons tweede punt betreft het *proces* voor de behandeling van het initiatief.

In de *Nota Wonen 2019* staat dat een particulier initiatief door de gemeente behandeld moet worden volgens de *Methodiek Projectmanagement RO-projecten 2012*. Zo'n initiatief start met een intake waaruit een intentieovereenkomst kan voortkomen.

Bij dit initiatief is een pre-toetsfase toegevoegd als verlengstuk van de intake.

Tijdens deze pre-toetsfase is het bouwplan 5 keer ter beoordeling aan de *Commissie Ruimtelijke Kwaliteit* voorgelegd. De gemeente heeft vanaf begin november 2019 tot aan begin november 2020 de initiatiefnemer adviezen gegeven en het bouwplan ambtelijk beoordeeld. Op 12 november 2020 is het eindrapport met adviezen en beoordelingen afgegeven aan de initiatiefnemer met de conclusie dat '*het plan door kan naar de volgende fase*'. In dit eindrapport staat letterlijk: '*Het betreft een ambtelijk advies*'.

De term *pre-toets* vinden wij misleidend als het eigenlijk om een *advies* gaat. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat de gemeente een jaar lang een adviesbureau is voor particuliere speculatieve initiatieven en daarna, tijdens het haalbaarheidsonderzoek, de *slager is die zijn eigen vlees keurt*. Dit lijkt ons niet integer.

Rest ook nog de vraag wie er opdraait voor de tot nu toe gemaakte kosten van deze lange pre-toetsfase? Is dat de gemeente of de initiatiefnemer?

Het meest in het oog springende detail in het eindrapport van de pre-toets betreft het te bebouwen oppervlak van het appartementencomplex. Er wordt gesproken van een bebouwd oppervlak van 650 m². Bij narekening met de kengetallen van alleen al de parkeergarage met 30 parkeervakken én inrit komen wij uit op een bebouwd oppervlak van ruim 1.000 m². En dan hebben we het nog niet eens over bovengrondse parkeerplekken op het perceel zelf en in de groenstrook buiten het perceel.

Verder wordt er geschreven dat er geen bomen gekapt zullen worden. Wij vrezen dat dit wel zal gebeuren. De omringende bomen zorgen immers voor veel schaduw en dus is er weinig daglicht voor de onderste bouwlagen. Daarnaast zal er extra ruimte nodig zijn op zowel de weg als het perceel bij het in- en uitrijden van auto's. Is het behoud van bomen wel te garanderen?

3. Bestemmingsplan

Ons derde punt gaat over het *Bestemmingsplan Wolfheze* dat is vastgesteld op 25 oktober 2017. De bestemmingen van het perceel Balijeweg 24 zijn *Wonen met de specifieke aanduiding 1 woning* en *Tuin*. Het bouwplan is qua hoogte, bebouwd oppervlak, het ondergronds parkeren, het aantal woningen en bouwen binnen de bestemming *Tuin* in strijd met de regels van het Bestemmingsplan. Voor het bouwplan is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Wij zijn vanwege de eerder genoemde argumenten *tegen* een wijziging van dit bestemmingsplan. Wij menen dat deze locatie niet geschikt is voor een appartementencomplex. Het appartementencomplex met toenemende verkeersdruk zal afbreuk doen aan de kwaliteit van de rustige bos- en lommerrijke omgeving en geeft extra druk op flora en fauna.

Waarom juist hier een appartementencomplex, terwijl er geschiktere locaties te vinden zijn in Wolfheze die in aanmerking komen voor dergelijk woonvormen? Neem bijvoorbeeld het *Pro Persona* terrein, waar woningen en monumentale gebouwen leegstaan in een parkachtige omgeving die mogelijk kunnen worden getransformeerd tot woningen voor zorgbehoevende, jongeren, alleenstaande starters of oudere mensen uit Wolfheze die kleiner willen gaan wonen in een begane-grond-woning met het Gezondheidscentrum op loopafstand.

Waarom het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van een appartementencomplex voor 15 middelduur en dure woningen, terwijl de nadruk ligt op beheer en behoud van de huidige woningvoorraad. Dergelijke wijzigingen van het Bestemmingsplan scheppen een precedent om op nog meer percelen grote gebouwen te realiseren, met als gevolg een onomkeerbare situatie.

Nota bene staat er in het Bestemmingsplan dat nieuwbouw passend moet zijn in het straatbeeld, dat bestaande bebouwing behouden moet blijven en áls er nieuw wordt gebouwd, dit moet geschieden binnen de bestaande contouren van de bebouwing.

Mocht het college van B&W een intentieovereenkomst willen sluiten met betrekking tot dit appartementencomplex, hopen wij dat u kritisch blijft.

De projectleider van het team *Regie & Projecten* van de gemeente heeft in een gesprek met ons en wethouder Maouche op 25 november 2020 het *Pro Persona* terrein 'heel kansrijk' genoemd als bouwlocatie.

Wij, bewoners van Wolfheze, participeren en denken graag mee over de ontwikkelingen in onze gemeente op allerlei gebied. Met de komst van de Omgevingswet, en daarmee de Omgevingsvisie, hopen wij dat wij samen met de gemeente kunnen zoeken naar geschikte bouwlocaties zoals *Pro Persona* en het terrein *Willemsen Naaldhout*. Hinne en Niek-Jan hebben begin oktober het initiatief genomen om met de directeur Vastgoedbeheer van *Pro Persona* te spreken. Zij gaf aan bezig te zijn met een inventarisatie van Vastgoed en gronden voor toekomstige woningbouwontwikkelingen en is op zoek naar samenwerkingsmogelijkheden met gemeente en projectontwikkelaars. Wij zijn bereid om contact te organiseren tussen de gemeente en *Pro Persona* om de mogelijkheden te verkennen.

Kort samengevat:

Wij vinden het appartementencomplex op de Balijeweg niet passen op deze locatie. Een bestemmingsplanwijziging schept een onwenselijke, onomkeerbare situatie.

Qua proces hopen wij dat de gemeente integer handelt en regie neemt bij het verwezenlijken van de *Woonopgave*, rekening houdend met:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de aangrenzende gronden;
- de fysieke veiligheid;
- geschikte locaties.

U bent van harte welkom langs te komen en de sfeer aan de Balijeweg te proeven en met ons in gesprek te gaan. Enkele raads- en commissieleden hebben dit al gedaan. Wij stellen dit zeer op prijs.

Hartelijk dank voor uw aandacht. En mocht u nog vragen hebben, dan beantwoorden we die graag.