Spreektekst hoorzitting Biervat Vijfhuizen 6 juni 2024 – Peter de Wit

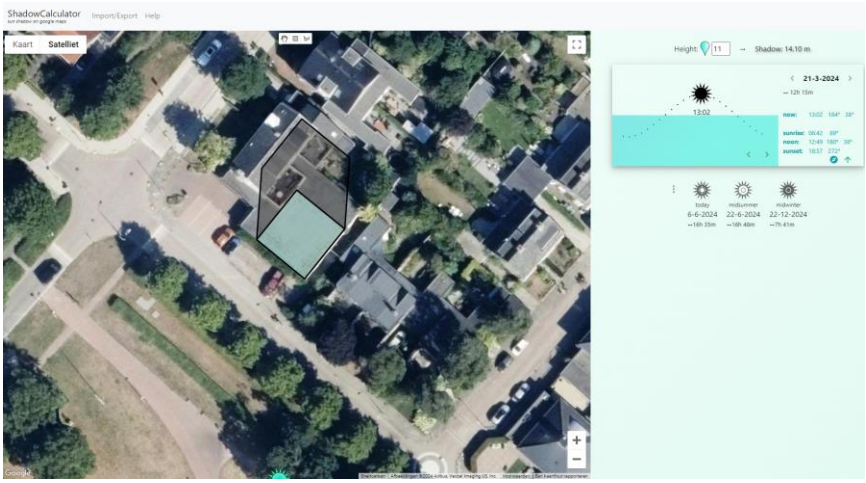
1. De gemeente kent een hele grote woningopgave en zoekt op alle mogelijke manier naar plekjes om daar invulling aan te geven. Dat waardeer ik. Ik ben dan ook totaal geen tegenstander van woningbouw op de locatie van Het Biervat. Wel vind ik het dan heel belangrijk dat zo'n ontwikkeling netjes volgens de regels wordt gerealiseerd en dat de afweging van belangen voor alle partijen zuiver, transparant en evenwichtig is geweest.
2. Uw raad heeft veel vaker bestemminsplannen geaccordeerd – vaak zonder erover te spreken, laat staan dat een hoorzitting nodig was. Naar mijn mening verdient dit plan nadere aandacht, en ik ben blij dat ik daar vandaag de tijd voor krijg.
1. Ik sta hier met klotsende oksels en met buikpijn van dit dossier. Ik weet niet of ik me moet vergelijken met Don Quichote en zijn windmolens of David versus Goliath. Het valt niet mee als burger.
2. Het plan is sinds 2020 in ontwikkeling bij een professionele ontwikkelaar en in al die tijd ontbreekt elke vorm van participatie. [Aardig om te weten: al bij de conclusies van het Globaal haalbaarheidsonderzoek van mei 2022 is aangegeven: "Initiatiefnemer dient daarnaast aan te geven hoe de omwonenden betrokken worden bij de planvorming, om zienswijzen op het plan te voorkomen." *(Waarom moeten zienswijzen voorkomen worden?)]*
3. Het plan is versneld eind 2023 ter inzage gelegd. Argumenten was onder andere een vermeende noodzaak om de procedure onder de Wro voort te kunnen zetten (die noodzaak snap ik niet). Op deze manier wordt de Omgevingswet bewust vermeden. Daarmee zijn mijn belangen te gemakkelijk opzij gezet en is een plan neergelegd dat veel onzorgvuldigheden bevat.
4. Het nu voorgestelde programma is te groot voor het kavel. Dat maak ik graag duidelijk met een aantal argumenten. Die zou u kunnen horen als persoonlijke belangen, maar ze dienen vooral om aan te geven dat de ontwikkelaar – blijkbaar met instemming van de gemeente – alle randjes opzoekt om dit grote woonblok te realiseren. En soms ook een verkeerde voorstelling van zaken geeft. Ik splits dit uit in een aantal onderwerpen.
    a. De eerste is Parkeren
    Het belangrijkste punt hier is dat parkeren voor 6 plaatsen mag worden afgekocht van de gemeente (uit de openbare ruimte) terwijl dat volgens de eigen parkeerregels van de gemeente alleen wordt toegestaan als parkeerproblemen oplossen op eigen terrein niet mogelijk is. Dat is zeker wel mogelijk met een aangepast plan.
    b. Vervolgens Privacy / inkijk
        i. De beoogde ramen in de oostgevel worden door de gemeente geduid als "minimaal". In het huidige ontwerp betreft het een raampartij die bewust in het hoogste appartement is toegevoegd om die bewoners beter uitzicht te geven. Dat uitzicht is direct op mijn voordeur, tevens via het grote dakraam in mijn woonkamer, en tenslotte naar mijn tuinen (voor en achter). Dat is zeker wel een onevenredige inbreuk op mijn privacy, en valt absoluut buiten de kaders van wat te verwachten zou moeten zijn in een bebouwde omgeving. Ik mis hier een zuivere afweging van ieders belangen.
        ii. De raampartij komt volgens de huidige schetsen wel degelijk binnen 2 meter van de rooilijn – dit in tegenstelling tot de bewering van de gemeente in de Nota van Zienswijzen. Dat maakt dit een illegale gevelopening. Het was verstandig geweest om dat planologisch onmogelijk te maken.

c. Dan de Bezonning / schaduwwerking
    i. Ik heb pas net ontdekt dat de bezonningsstudie een pertinent verkeerd beeld geeft van de schaduwwerking. Ik heb een plaatje bijgevoegd vanuit de bezonningsstudie en vanuit een realistisch model. U kunt de verschillen duidelijk zien.



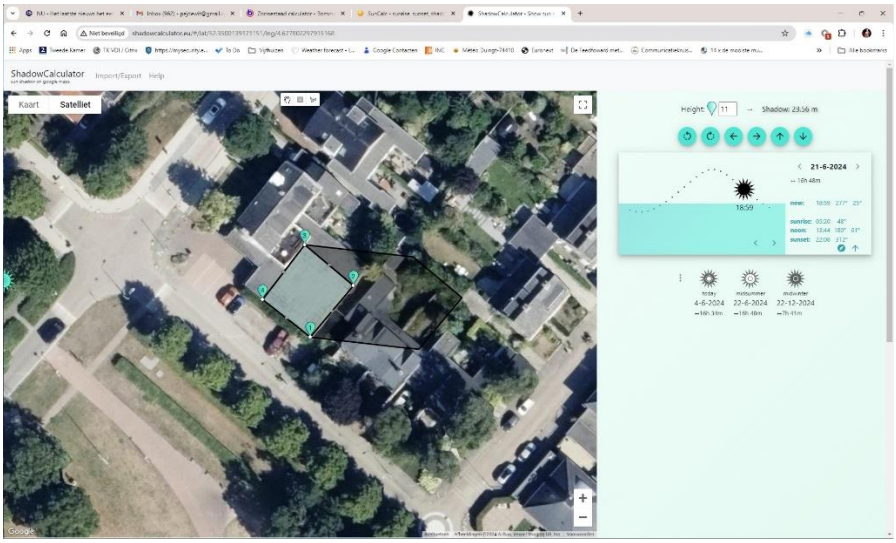
Nieuwe situatie

De twee nokken werpen iets meer schaduw in de tuin van d'Yeserinkweg 3
21 maart– 13 uur



Het ziet er dus naar uit dat uw raad hiermee onjuist wordt geïnformeerd.

iii. Dat is des te meer kwalijk omdat de schaduwwerking zeer aanzienlijk is, met name in mijn achtertuin tijdens de zomermaanden/avonden. Daarvoor heb ik een momentopname van 21 juni 19 uur toegevoegd. U kunt zien dat mijn hele achtertuin in de schaduw is verdwenen.



Dat is een onevenredige verslechtering van mijn woongenot, en valt absoluut buiten de kaders van wat te verwachten zou moeten zijn in een bebouwde omgeving. Ik vrees dat de gemeente ook hier geen juiste afweging van belangen heeft gemaakt.

d. Tenslotte de Relatie tot de omgeving

i. Geduid wordt een hoogteverschil van 1-2 meter. Het hoogteverschil met de 3 naastgelegen woningen aan de Vijfhuizerweg bedraagt 4,5 meter. Zie ook het aanzicht van het bouwblok versus de huizen direct ernaast aan de Vijfhuizerweg.



ii. Omvang gebouw: de gemeente schrijft terecht over een ‘vierkant bouwblok’ en heeft het eufemistisch over een ‘wat groter bouwvolume’, en ‘relatief kleinschalig’. Dan weet je eigenlijk al dat het groot is.
Verder wordt geduid dat de hoeveelheid open ruimte op het erf gelijk blijft. Dat is een schijnargument of bliksemafleider als gekeken wordt naar het totale bouwvolume.

iii. [Omsluiting / doorzicht park: de gemeente geeft aan dat het gebouw passend is in het straatbeeld omdat het gebouw maar 1-2 meter hoger is dan de omgeving. Het is 4,5 meter hoger dan de directe buurhuizen aan de Vijfhuizerweg en 8 meter hoger dan huidige bouw. Daarmee wordt het park opgesloten in plaats van omsloten.]

5. [Een aantal van deze factoren is meegenomen in de Planologische Risicoanalyse die in oktober 2022 is opgesteld. Daarin is geduid dat een aantal woningen, waaronder de mijne, een hogere planschade lijden dan de Wro drempel van 3%. Hoeveel het geschatte schadebedrag is, kan ik u helaas niet vertellen omdat de gemeente dit heeft zwartgelakt in het stuk. Dat helpt mij niet in de transparantie die ik in dit traject zo belangrijk vind.]
6. [Het lijkt me verstandig u heel even te vermoeien met een technisch detail. In de nota van zienswijzen geeft de gemeente geen juist antwoord op de vraag naar economische haalbaarheid. De gemeente geeft aan dat de initiatiefnemer het plan ontwikkelt voor eigen rekening en risico, en dat de gemeente zich niet druk hoeft te maken over de haalbaarheid. De financiële uitvoerbaarheid wordt ten onrechte alleen gekoppeld aan de dekking van de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van dit bouwplan. De gemeente is echter verplicht deugdelijk onderzoek te doen naar de economische haalbaarheid van het plan (dat is de vergewisplicht). Dat blijkt uit jurisprudentie van de Raad van State. Dat is dus weliswaar een technisch detail, maar mag volgens mij niet onvermeld blijven. Ook hier wordt de raad niet correct geïnformeerd.]
7. Zoals u merkt ligt er een te ambitieus plan dat te snel in procedure is gebracht. Ik zou graag zien dat het huidige plan van tafel gaat, en dat ontwikkelaar Dos Hombres nu wél in overleg met omwonenden tot een gedragen plan komt. Ik roep u dan ook op om dit bestemmingsplan in deze vorm niet aan te nemen. Ik dank u voor uw aandacht.