

RTG inspraak op bestemmingsplanwijziging Koningstraat 53 Afferden door Joost van den Broek

Donderdag, 18-6-2021

Goedenavond gemeenteraad en college,

Mijn naam is Joost van den Broek. Bewoner van de Vloedschuur 8 te Afferden. De Koningstraat 53 is naast ons gelegen. Wij hebben bezwaar gemaakt tegen de bestemmingsplanwijziging.

Reden hiervoor is de cultuurhistorische waarde van de boerderij met de hoogstam fruitboomgaard.

De boerderij is tevens een monument. In het bestemmingsplan staat ook de cultuurhistorische waarde als zodanig benoemd. In de zienswijze nota van het college staat geschreven dat zij de nieuwe invulling met 4 woningen passend vinden. Dit bevreemd mij. Waarom de tuin en boomgaard vol bouwen als dit monument zo belangrijk is?

Eerder is er een inwoner van Afferden met de koop van de boerderij bezig geweest.

Om de renovatie te bekostigen had hij het idee er een woning bij te willen bouwen en te verkopen. Hiervoor heeft hij meerdere malen overleg gehad met een ambtenaar van RO gemeente Druten. Maar deze inwoner kreeg te horen dat dat echt niet mogelijk was. Dit doordat het een monument betrof en die vrij moest staan en een beschermd status heeft. Dan is het raar dat een paar maanden later de ontwikkelaar wel medewerking krijgt voor het realiseren van maar liefst 4 woningen. Hoe kan dit? Dit is naar mijn idee dan ook niet eerlijk verlopen.

Daarnaast speelt het feit dat de gemeente dit jaar werk wil maken van de bescherming van locaties met een cultuurhistorische waarde!

Maar waarom bent u dan voornemens om dit plan juist nu goed te keuren? Terwijl je het wil beschermen? Ik begrijp het niet.

Ook staan er in de zienswijze nota onjuistheden.

In punt 9 en 10 wordt gesproken over onderzoek naar de wezel. Deze zou er niet zijn maar wij hebben hem waargenomen en zelfs op foto staan. En er wordt gesproken over de beschermd zone voor de uil. Maar denkt u dat als er op 5 meter afstand van zijn nest een heimachine staat dat hij blijft zitten? Zijn gebied wordt drastisch verstoord. Bomen gekapt, schuurtjes gesloopt en weide volgebouwd.

In punt 13 van de zienswijze nota staat dat de afstand tot de Vloedschuur 9, 25 meter is. Wij wonen op huisnummer 8. Dus ik maak hieruit op dat de betrokkenen ambtenaar niet goed naar de situatie heeft gekeken! Ons huis staat dichterbij. En ons huis is zo ontworpen dat we veel glas hebben aan de achter- en zijgevel. Zodat we kunnen genieten van het uitzicht. Door de mogelijke plannen wordt onze vrijheid/privacy ernstig geschaad.

Wij snappen dat er in Nederland gebouwd moet worden, maar prop de pareltjes van het dorp niet vol.

Respecteer de cultuurhistorische waarde, boomgaard, doorzichten naar weilanden. En bouw grote aantallen woningen in een nieuwe wijk. Zoals die ooit bedacht was aan de Schriksestraat achter de voetbalvelden. Maar ga met deze locatie zorgvuldig om door er maar 1 maximaal 2 woningen toe te staan.

Toch op deze plek bouwen? Kijk dan naar alternatieve mogelijkheden.

Zo heb ik tijdens de inspraakavond ideeën aan de ontwikkelaar en de ambtenaar aangedragen. Ook de buurt heeft kritiek en ideeën aangedragen maar deze zijn niet terug te vinden in het plan. Dat is nagenoeg ongewijzigd gebleven. Ik heb de ambtenaar meerdere keren gebeld en gevraagd waarom er bijvoorbeeld niet wordt gekozen voor een grote T-Boerderij waarin op de begane grond 2/3 senioren woningen gemaakt worden en op de 1^e etage ½ appartementen voor jongeren. Hierdoor is er veel minder bebouwingsoppervlakte, behoud van doorzichten, behoud van fruitboomgaard. Dit is ook acceptabeler voor de omwonenden. De ambtenaar gaf aan dat het aan de ontwikkelaar is om een plan te maken, waarop ik heb gezegd dat hij daar heel veel invloed op heeft. Maar er is niets mee gedaan. Ik krijg hier toch sterk het idee dat er hier voor een snel en maximaal rendement wordt gekozen in plaats van kwaliteit.

Alles samenvattend vinden wij het een slecht plan en zijn wij tegen de bouw van 4 woningen. Wij vragen de raad dan ook om het plan af te keuren.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet. Bel of mail mij gerust voor meer informatie.

Met vriendelijke groet, ook namen mijn vrouw Marije Mens,

Joost van den Broek
Vloedschuur 8
6654 CA Afferden
Joostvandenbroek@live.nl
06-22800602

PS. Tijdens het rondetafelgesprek spreekt de wethouder over het feit dat het wel een haalbaar project moet zijn voor de ontwikkelaar. (Waarom is het risico dat een ontwikkelaar neemt de verantwoordelijkheid van de wethouder?) Maar de ontwikkelaar:

- ✓ heeft de boerderij gekocht en snel en goed doorverkocht met minder grond. Dus hij heeft de grond goedkoop.
- ✓ De boerderij kostte oorspronkelijk € 450.000,- en is doorverkocht voor € 340.000,-. Dat betekent dat de grond € 110.000,- heeft gekost. Als makelaar in de regio heb ik dit proces gevolgd. De gegevens zijn openbaar via het Kadaster.
- ✓ Als deze grond verdeeld wordt in 4 kavels is de winst zeeer royaal.
- ✓ Het argument dat een ander, minder lucratief plan financieel niet haalbaar is, lijkt ons klinkklare onzin.
- ✓ Zelfs met het bouwen van 1 woning wordt al een positief rendement gemaakt worden.