MEESTER EN MEESTER

Gemeenteraad Heerde
t.a.v. Griffie gemeente Heerde

Inspraakavond 6 mei 2024 – vaststelling bestemmingsplan Gruttoweg Wapenveld
Belangrijkste overwegingen tegen bestemmingplan

Datum: 6 mei 2024 **Behandeld door:** J. Hulleman – jurist bij Meester en Meester

Voorzitter,

Wij danken de gemeente voor hun reactie op onze zienswijze. Dat neemt niet weg dat wij nog steeds op een aantal cruciale punten gegronde bezwaren hebben tegen de realisatie van het voorgenomen bestemmingsplan. Naar onzes inziens zijn meerdere van de door ons aangedragen gronden onvoldoende behandeld in de zienswijzenota en onterecht gepasseerd dan wel foutief behandeld. Dit nemen wij de gemeente kwalijk, zeker vanuit het oogpunt van participatie. De gemeente is weinig constructief geweest bij de behandeling van onze bezwaren en had ons enigszins tegemoet dienen te komen. Het voorstel zoals het er nu ligt brengt onevenredig veel schade toe aan huidige bewoners, welke direct grenzen aan het plangebied. Deze handelswijze is tekenend voor de hele procedure omtrent het voorgenomen bestemmingsplan en bouwplan door Salverda.

<u>Aandachtspunten:</u>

1) **Overschrijding termijn vaststelling bestemmingsplan ex art. 3.8 lid 1 onder d Wro.**
   - Gemeenteraad heeft niet overeenkomstig de Wro het ontwerpplan vastgesteld binnen de periode van 12 weken. Welke in februari van dit jaar is afgelopen. Tekenend voor de werkwijze van de gemeente, onvolledig en onzorgvuldig.

2) **Schending vertrouwen cliënten**
   - Plangebied is aangewezen als ‘agrarisch met waarden’ in 2007, dit is herbevestigd in 2017 via de Beheersverordening. Kort daarna voornemen Salverda bekend geworden. Vanwaar toentertijd de bevestiging van een agrarisch bestemming? Verkeerde voorstelling van zaken gecreëerd, gezien een kleine drie jaar later de voorgenomen bouwplannen bekend werden.

3) **Aantasting woon- en leefgenot**
   - Zeer grote kans op overlast door nieuwe bewoners, dit gezien de achtertuinen van de te bouwen woningen zeer ondiep zijn en direct raken tot de perceelgrens van mijn cliënten.
   - Paardenbak en vee; angst dat nieuwe bewoners gaan klagen over het vee en de paarden van mijn cliënten. Kans dat dit irritatie oplevert en zal worden afgereageerd op de coniferenhaag. Mijn cliënten boeren hobbymatig. Zij zitten straks compleet gevangen door voorgenomen bebouwing en hun belangen moeten wijken voor de toekomstige bewoners die hier niets mee hebben. Lokale bewoners, met diepe wortels in Wapenveld worden onnodig hard gepakt als dit bouwplan doorgang vindt er waarbij alleen de belangen van initiatiefnemer Klaver en aannemer Salverda centraal staan.
   - Overlast toekomstige warmtepompen. Onterecht wordt ons bezwaar ten aanzien van de mogelijk warmtepompen ter zijde geschoven onder het mom dat deze t.z.t. vergunningplichtig zijn en dat dan de

procedure moet worden gevolgd. Indien dit plan door gang gaat vinden, is de kans groot dat de warmtepompen aan de achterkant van de woningen worden geplaatst. Dit gaat links of rechtsom om veel overlast leiden voor mijn cliënten.
- Plan Jacoba's Hof had bij het definitieve bestemmingsplan een reductie van 60%, hoezo is er in dit plan gekozen om op zo'n klein perceel nog steeds 24 woningen mogelijk te maken? Een vergelijkbaar aantal van 8 zou veel meer passend zijn in de fysieke leefomgeving. Waarom is hier niet gekozen voor een kleinschalig bouwplan dat lokaal en ruimtelijk vele malen beter inpasbaar is?

4) **Coniferenhaag is op dit moment de afscheiding tussen het plangebied en het perceel van mijn cliënten.**
   - De gemeente spreekt zich in de behandeling van onze zienswijze op dit punt tegen. Enerzijds betogen zij dat de coniferenhaag geen onderdeel is van het toetsingskader. Anderzijds beroepen zij zich op diezelfde coniferenhaag om ons argument over de aantasting van privacy door het voorgenomen plan van tafel te vegen. Zij gebruiken de coniferenhaag dus wel als toetsingskader! Onjuiste omgang met de zienswijze.
   - Indien tot aan de perceelgrens wordt doorgebouwd, wat het bestemmingsplan toelaat, zal de conditie van de coniferenhaag hoe dan ook verslechteren en uiteindelijk afsterven. Het argument dat de coniferen dan voor privacy zorgen vervalt daarmee en een nieuwe schutting zal dat verlies niet kunnen oplossen.

5) **Negeren bezwaren tegen opgenomen bouwhoogtes**
   - In ons zienswijze is nadrukkelijk naar voren gebracht dat de geschetste bouwhoogtes in het plan exorbitant groot zijn en totaal niet passen in de fysieke leefomgeving. Bij bouwhoogtes van 11 meter en goothoogtes van 6,5 meter in relatie tot de bouwvlakken die rakelings langs het perceel van cliënten zijn gesitueerd wordt alle privacy ontnomen. Het stedenbouwkundig ontwerp laat kapitale kasten van huizen zien die op geen enkele wijze passend zijn in de open en groene omgeving die het nu is. Mijn cliënten worden straks op een afstand van 3 meter geconfronteerd met hele grote woningen, welke vanaf de eerste en tweede verdieping volop inkijk hebben op het perceel van mijn cliënten. Dit zou een grove schending zijn van het recht op privacy en onder geen beding zijn aan te merken als een vorm van 'goede ruimtelijke ordening'.

6) **Stedenbouwkundig ontwerp vs. Het Bestemmingplan**
   - Hierop volgend wordt eveneens een verkeerde voorstelling van zaken gecreëerd door een stedenbouwkundig ontwerp te hanteren dat minder laat zien dan ruimtelijk mogelijk is volgens het voorgestelde bestemmingsplan. Er is dus op grond van het bestemmingsplan veel meer mogelijk dan het stedenbouwkundig ontwerp laat zien. De huizen kunnen flink groter worden en op maar 3 meter van het perceel van mijn cliënten worden gebouwd. Dit nog afgezien van de tuinen die zijn ingetekend en volgebouwd kunnen worden met schuurtjes en tuinhuisjes, dit tot direct aan de perceelgrens!
   - Daarbij is het opmerkelijk te noemen waarom de bouwvlakken zo veel groter zijn dan de te bouwen woningen uit het stedenbouwkundig ontwerp. Waarom zijn die bouwvlakken niet in overeenstemming met het stedenbouwkundig ontwerp en is de rest bestemd als tuin? Wat maakt dat hier gekozen is voor zulke kolossale bouwvlakken?
   - In de zienswijzenota wordt betoogd dat de te bouwen woningen op meer dan 10 meter van de perceelgrens komen. Deze afstand is op geen enkele wijze terug te vinden in het ontwerpplan. Het plan zoals het er nu ligt laat maximaal een afstand van 3 tot 4 meter zien! Als wordt uitgegaan van het stedenbouwkundig ontwerp, wat in essentie al onjuist is in deze discussie, is het naar onze bevindingen hoogst onwaarschijnlijk dat de afstand meer dan 10 meter bedraagt tussen de te bouwen woningen en het perceel van mijn cliënten.

- De Raad moet zich goed realiseren dat zij een bestemmingsplan vaststellen en niet het stedenbouwkundig ontwerp. Er zijn straks veel meer mogelijkheden wat betreft bouwen dan het stedenbouwkundig ontwerp doet geloven. Dit betekent dat er ook niet meer geweigerd kan worden als toekomstige bewoners groter en meer willen bouwen dan nu wordt voorgespiegeld. Dit plan is op geen enkele wijze te beschouwen als een plan van ‘goede ruimtelijke ordening’.

7) Groenstrook zuidelijk deel plangebied (grenzend aan perceel cliënten)

- Niet opgenomen aan de zuidkant, aan noord- en oost kant wel. Van waar niet aan de zuidzijde? Het opnemen van een groenstrook/buffer zou de bezwaren van mijn cliënten deels kunnen wegnemen. De ruimte om een degelijke strook te realiseren is binnen het plangebied is aanwezig en ruimtelijk goed inpasbaar. Dit kan bereikt worden door de ingetekende weg iets naar het noorden te verschuiven. Dit biedt ruimte om de ingetekende kavels eveneens naar het noorden te verschuiven. Dit creëert de benodigde ruimte voor een groenstrook c.q. bufferzone.
- De bestemming wonen loopt door tot aan het perceel van mijn cliënten. Waarom geen strook met bestemming tuin opgenomen? Dit voorkomt dat op 3 meter van de perceelgrens gebouwd kan worden.
- Door het groene ‘hart’ van het plangebied te vervangen door een groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied kunnen de twee voorgestelde twee-aan-een woningen in het midden worden gesitueerd. Dit zou voor mijn cliënten voor meer tevredenheid zorgen.

8) Datum en bevindingen natuurtoets

- In onze zienswijze hebben wij gerefereerd aan de datum van de voorgaande natuurtoets. Deze was in november 2021 afgenomen. De nieuwe natuurtoets is in december ’23 afgenomen. Wederom in een winterperiode, wat maakt dat veel mogelijk aanwezige dieren niet aanwezig zijn. Vreemd dat niet is gekozen voor een andere periode.

9) Verkeersonderzoek

- Allereerst willen wij duidelijk maken dat wij de integriteit van het BVA niet in twijfel trekken. Deze suggestie wordt in de zienswijzenota wel gewekt. Dat neemt niet weg dat wij nog steeds van mening zijn dat het aantal motorvoertuigen van 100 per etmaal zwaar onderschat is. De onderbouwing dat het aantal seniorenwoningen maakt dat het aantal verkeersbewegingen lager ligt dan normaal is ongegrond. Wij verwachten juist meer verkeer. Ouderen pakken vaak de auto i.v.m. verminderde mobiliteit, krijgen veel bezoek, doen korte afstanden met de auto. Daarnaast is er veel bezoek van thuiszorg, pakketdiensten, maaltijdbezorgers en postbodes.

10) Planschade

- Waardedaling is evident aanwezig, dit zal leiden tot veel procedures. Salverda moet zich goed realiseren dat zij geen belang hebben bij een ongewijzigde vaststelling. Gaat hun veel geld kosten in het kader van nadeelcompensatie.

Kortom, dit voorgestelde bestemmingsplan mag op geen enkele wijze ongewijzigd worden vastgesteld en moet linea direct terug naar de tekentafel. Ik roep hierbij de gemeenteraadsleden op om niet akkoord te gaan met de vaststelling van het voorgestelde bestemmingsplan Gruttoweg Wapenveld. Indien het bestemmingsplan in zijn huidige vorm wordt vastgesteld staat een beroepsprocedure bij de Afdeling te wachten. Dit zal het bouwproject voor meerdere jaren vertragen of doen verdwijnen. Wil men echt wat doen aan de woningopgave in deze gemeente, wijzig het plan, maak het beter inpasbaar in de ruimte en kom mijn cliënten tegemoet om de gewenste aanpassingen en het behoudt van privacy te

realiseren.

Dank voor uw aandacht.