

Ingestuurd door: F. Scholten, bewoner Bovenkamp II

Betreft: Bouwplannen Bovenkamp III

Toelichting: Bezwaren conceptbouwplannen Bovenkamp III t.a.v. Woongenot en veiligheid

Datum: 10-9-2023

Bijlages: **Bijlage I**, Situatieschets o.b.v. huidige concept). **Bijlage II**, (Planvisie uit bestaande beeld- kwaliteitsplan).

Geachte Raad,

Allereerst dank voor de ruimte voor deze spreektijd.

Graag wil ik u naar aanleiding van het volgende vragen om uw zienswijze hierop te geven en daarnaast uw mogelijkheden aangrijpen om de initiatiefnemer en de gemeentelijke betrokken partijen hierover te bevragen en aan te zetten tot extra actie.

Achtergrond

Sinds 2017/18 zijn wij de gelukkige bewoners van BII, te weten op de hoek Ten Veldhuize/Op den Oever- grenzend en uitkijkend op het nu nog lege weiland (**zie bijlage I**). Tuin gesitueerd op het zuiden, vrij uitkijkend op zuidwesten met dagelijkse avondzon tot zomers ca. 21:30 uur. Ons is, al sinds de koop van de woning, bekend dat BIII in het verschiet lag en de grondposities hiervoor reeds (grotendeels) door de initiatiefnemer in bezit zijn. Ons is en was ook bekend dat hiervoor een zeer concreet beeld- en kwaliteitsplan op de plank ligt, die vandaag de dag nog als leidend kan worden beschouwd en eveneens online op heerde.nl inzichtelijk is: [Beeldkwaliteitsplan Bovenkamp](#). Voor ons een bewuste keuze geweest om daarom juist voor deze plek te kiezen, met ook op lange termijn relatief vrije uitzichten én onder het mom van 'wonen in het groen' en de beoogde (voornamelijk) vrijstaande woningen met 'vrije doorzichten' (zie ook bijlage II). In de afgelopen jaren hebben wij regelmatig contact gezocht met de gemeente over de lopende plannen, echter was er nooit iets 'concreets' te melden. M.u.v. berichten als voorlopig geen bouwplannen, zoals ook recent werd bevestigd in een 1:1 gesprek met Projectleider RO namens de gemeente Heerde. Dat gezien de maatschappelijke ontwikkeling hier nu verandering in komt is duidelijk. Wat ons echter verbaasd is dat inmiddels wordt voortborduurd op schetsen die dateren uit het voorjaar 2021, waarop de eerste veranderingen al zeer duidelijk zichtbaar zijn. In de ijskast lijkt het project dus niet gestaan te hebben, zonder communicatie hieromtrent.

Bezwaren

Om te beginnen wil ik daarbij graag expliciet benadrukken dat hier geen pleidooi ligt ter voorkoming van de realisatie van BIII. Wij zijn enkel bezorgd over enerzijds significante aantasting van eigen woongenot, door privacy derving, zonderving en daaropvolgend mede serieuze daling van onze de woningwaarde. Daarnaast bezorgd over een forse afname van de verkeersveiligheid (die nu al te wensen overlaat). Met name op de kruisingen en de bekende speeltuin, waarbij ik ook ben vertegenwoordigd in de groep vanuit de bestaande wijk. Op persoonlijke titel zie ik aanvullend extra verkeersdruk ontstaan op de woonachtige kruising (waar ook onze oprit op aansluit), door het stijgende aantal woningen en de (nog) niet ingevulde directe hoofdontsluiting voor (enkel) Bovenkamp III. Aanvullend is parkeren

op Bovenkamp II in de straat Ten Veldhuize en Op den Oever nu al een probleem, mede door bedrijfsmatige voertuigen. De parkeerhavens, gesitueerd achter de woningen, zijn niet in trek en juist dit lijkt 'de parkeeroplossing' in de nieuwe conceptplannen voor BIII.

Proces en inspraak

In de formele stukken, zoals o.a. de Nota van Uitgangspunten zijn allerlei aannames en processtappen te lezen, waaronder het 'in gesprek zijn met omwonenden' en het gevoerd hebben van 'keukentafel gesprekken'. Met name dit laatste stuit mij tegen de borst, omdat de initiatiefnemer een 1:1 gesprek hierover heeft afgewezen. Daarnaast krijg ik sterk de indruk dat geldt voor de omliggende woongebieden rondom de Bovenkamp die uitkijken op de toekomstige BIII. Ook heeft de Projectleider RO tevergeefs een poging gedaan namens de gemeente gezien de ingebrachte zaken door ons. In het gesprek met laatstgenoemde hebben wij tal van zaken besproken, waaronder de persoonlijke situatie m.b.t. tuin- en zonligging (i.c.m. inkijk vanuit boven-benedenwoningen), situering van de weg, als ook de opsplitsing van het blok rijwoningen aan de weg Op den Oever (**zie bijlage I**). In een eerste concept (eind 2022) was dit nog aaneengesloten ingetekend. Dit leidt op ons perceel tot het compleet wegvallen van de avondzon, waarbij vanuit de tuin enkel nog een kap van rijwoningen te zien is. Deze opsplitsing is ook zeer onlogisch t.o.v. bestaande positioneringen in de wijk en het blok achter ons adres. Inmiddels is mij duidelijk, met de recent opgeleverde conceptplannen, dat geen van deze punten in welke vorm dan ook zijn meegenomen en/of serieus overwogen zijn. Ook is er geen enkele terugkoppeling hierop geweest, ondanks dat de initiatiefnemer hier per e-mail over op de hoogte is gesteld. Inclusief een situatieschets met een (beperkte) alternatieve zienswijze (**zie eveneens bijlage I** met de tekende lijnen). Wel lees ik in de aantekeningen dat met de woonvormen rekening wordt gehouden met 'wensen van bewoners van de Elburgerweg'. Hierdoor krijg ik inmiddels sterk de indruk, mede i.v.m. traject dat wij als buurt zijn aangegaan inzake verkeersveiligheid, dat de inbreng vanuit de Bovenkamp niet serieus genomen wordt en dit allemaal wordt opgerekt naar een formele bestemmingsplanprocedure. Dit is uiteraard een weg die in de huidige situatie bewandeld zal gaan worden, echter lijkt mij dit ongewenst voor alle partijen.

Vervolg

Samenvattend, de vraag naar woningen is evident, de komst van een BIII is daarmee logisch en noodzakelijk. Echter hoe gaat de gemeente borgen dat dit binnen acceptabele kaders wordt ontwikkeld en wij dit als omwonenden niet door de 'strot' geduwd krijgen, met als huidig verwacht resultaat op persoonlijke titel: derving woongenot, significant verminderde zonopbrengst, directe inkijk vanuit meerdere adressen (waaronder boven-benedenwoningen) en daarmee ook een noemenswaardige daling van de woningwaarde met deze optelsom. Voor de wijk een integrale verkeerskundige oplossing die rekening houdt met de bestaande bewoning, de initiële plannen en bepalingen (bijvoorbeeld aanwezigheid hoofdontsluiting per plangebied) en daarmee verder kijkend dan enkel het ontsluiten van 80-100 nieuwe woningen en het schermen met theoretische onderzoeken.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet en indien gewenst ben ik uiteraard bereid dit nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,
F. Scholten

Bijlage 1: Situatieschets o.b.v. huidige plannen

Links Google Maps view



Rechts concept bouwplannen



Gekleurde lijnen toegevoegd door F. Scholten (instuurder)

Rode lijn: voorstel te volgen geveellijnen o.b.v. bestaande woningen Ten Veldhuize en op Den Oever – betekent dat de weg ligt rechtsaf buigt in de richting van het achterste deel Bovenkamp III (beschouwd vanaf Bovenkamp II)

Gele lijn: Huidige einde middag + avondzon op westen. Vervalt volledig door rijwoningen en boven-benedenwoningen. Daarnaast significante privacy derving door rechtstreekse inblik op het perceel. Dit staat haaks op het initiële 'wonen in het groen', vrije opstellingen met daarmee 'vrije doorzichten' door vrijstaande woningen en/of twee-onder-een-kap woningen.

Blauwe lijn: voorstel voorgevel nieuwe blok. Mede met als positief resultaat extra grond voor nieuwe woningen. Minder werk aan 'groen-onderhoud' door gemeente.

Commentaar:

In algemene zin drastische verandering van 'woningbeeld' t.o.v. de wijk. Van een eindwoning (hoekwoning) als einde van de wijk in de overgang naar vrije opstellingen, volgt nu een totale bebouwing rondom de woning. Daarbij belangrijk te benoemen, een én, én, én som:

1. Boven-beneden woningen die (mede door positionering) direct de tuin inkijken
2. Rijwoningen direct de tuin inkijkend + op 'zitdelen' door gerealiseerde tuinrichting
3. Structureel wegvallen volledige einde middag + avondzon
4. Wegvallen uitzicht vanuit tuin door aaneengesloten hoge kappen
5. Komst sociale huurwoningen en toewijzing daarvan
6. Hart (kruispunt) van samenkomst verkeer in huidige opstelling
7. Parkeerproblematiek aan de Op den Oever, zijkant woning

Hierin voorzien wij voor een derving van ons woon en privacy genot, als ook een noemenswaardige te verwachten woningwaarde daling.

Bijlage 2: planvisie Bovenkamp I, II, III

Bron: Beeld- Kwaliteitsplan Bovenkamp, website Gemeente Heerde: [zie hier](#).

Betiteld als: 'Dit beeldkwaliteitsplan is ingegaan op 1 juli 2011. Het geldt voor een periode van 5 jaar, of zoveel langer als de realisering van de woningbouw duurt'.



Citaat in beeld- kwaliteitsplan t.a.v. verkeer:

'In verkeerskundig opzicht worden Bovenkamp I, II en III niet met elkaar verbonden voor autoverkeer. De twee oversteken over de Wendhorsterbeek bestaan uit langzaam verkeerroutes.