

College van Burgemeester en Wethouders Gemeente Heerde
i.a.a. Gemeenteraad Gemeente Heerde
Postbus 175
8180 AD Heerde

Gemeente Heerde
Kenmerk:
15 DEC 2017
Aan:

Betreft: status (gebrek aan) draagvlak t.a.v. plan ter realisatie van vier groepsaccommodaties Eikenlaan 1

Heerde, 15 december 2017

Geachte Gemeenteraad en College van B&W,

Op 27 september 2016 jongstleden heeft het College een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het plan van de heer F. Nieswaag om vier groepsaccommodaties te realiseren aan de Eikenlaan nummer 1, te Heerde. Het College heeft voorwaardelijk gesteld dat er in 'de buurt', onder meer in het Bakhuisbos, draagvlak dient te worden gevonden voordat er kan worden ingestemd met een bestemmingsplanwijziging.

Een bestemmingsplanwijziging is vereist, daar het plangebied van de Eikenlaan 1 in de bestemming 'Agrarisch-Kwekerij' voorziet en het initiatief van de heer Nieswaag binnen deze bestemming niet is toegestaan. Middels dit schrijven informeren ondergetekenden u namens de meerderheid van de buurtbewoners van het Bakhuisbos over het gebrek aan draagvlak in onze wijk voor de plannen van de heer Nieswaag.

Geen draagvlak n.a.v. de Openbare vergadering Commissies Ruimte en Samenleving 28 augustus 2017

Een van de agendapunten van de Openbare vergadering van de commissies Ruimte en Samenleving van 28 augustus 2017 jongstleden betrof de plannen voor de groepsaccommodaties aan de Eikenlaan nummer 1. Voor dit agendapunt hadden twee sprekers zich aangemeld. De heer Nieswaag, namens de initiatiefnemer 'De Stichting Vrienden tot behoud van de Veenhoeve', en de heer Van de Eijkel (tevens ondergetekende), namens de buurtbewoners. Door een van de commissieleden werd aan de heer Nieswaag gevraagd of hij de buurt over zijn plannen had ingelicht en hoe de buurt ten opzichte van zijn plannen staat. Hierop gaf de heer Nieswaag aan dat hij de direct-omwonenden had ingelicht en er naar zijn verwachting geen bezwaren zouden zijn. Dat er geen bezwaren zijn betreft een misvatting. Zie hierover met name de paragraaf 'Geen draagvlak n.a.v. petitie onder bewoners Bakhuisbos' op de tweede pagina van deze brief.

Zoals door de heer Van den Eijkel tijdens de Openbare vergadering is toegelicht, zijn er in de buurt wel degelijk bezwaren tegen de plannen. Dit werd alleen al duidelijk door het aantal buurtbewoners dat de Openbare vergadering bijwoonde. Naar schatting waren er ongeveer 20 buurtbewoners aanwezig, terwijl veel van hen pas één dag voorafgaand aan de vergadering op de hoogte geraakten van het plaatsvinden ervan. Overigens zijn deze buurtbewoners over de openbare vergadering niet door de heer Nieswaag geïnformeerd, maar door een tweetal buurtbewoners die zich ervoor hebben ingezet de buurt (continuerend) te informeren over de plannen en over de status van het proces. Het daadwerkelijke aantal aanwezigen van de vergadering dat tegen de plannen is, blijkt uit de lijst met handtekeningen die is overhandigd aan de heer S. Buist, fractievoorzitter van de PvdA.

Tijdens de openbare vergadering is aan de heer Nieswaag en wethouder G. van Dijk opdracht gegeven een informatiebijeenkomst te organiseren voor de bewoners van het Bakhuisbos, ten doel draagvlak voor de plannen aan de Eikenlaan 1 te creëren. In de volgende paragraaf treft u het resultaat hiervan aan.

Geen draagvlak n.a.v. Informatiebijeenkomst 5 oktober 2017

De Informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op 5 oktober 2017 jongstleden. Er bleek zoveel belangstelling voor de bijeenkomst dat het zaaltje waar de bijeenkomst plaatsvond overvol zat. Gezien de inhoud en het chaotische verloop van de avond kan geconcludeerd worden dat er bij de overgrote meerderheid van de deelnemers aan de bijeenkomst zeer zeker géén draagvlak is voor de plannen van de heer Nieswaag. Namens de Gemeente Heerde was onder andere wethouder G. van Dijk aanwezig die u deze conclusie niet kan ontkennen. Concluderend, heeft de desbetreffende bijeenkomst geen draagvlak opgeleverd voor de plannen van de heer Nieswaag.

Geen draagvlak n.a.v. petitie onder bewoners Bakhuisbos

Voorts, heeft een aantal bewoners van het Bakhuisbos zich verenigd en een deur-aan-deur-petitie gehouden om het draagvlak van de overige bewoners in de wijk te polsen. Aan de bewoners die tegen de plannen is, is gevraagd een handtekening op het petitieformulier te plaatsen.

Dit heeft bij 49 huishoudens 52 handtekeningen opgeleverd. Het totale aantal huishoudens in onze wijk betreft volgens (reële) schatting 75. Een aantal bewoners heeft zich om verschillende redenen onthouden van het zetten van een handtekening, maar heeft aangegeven desondanks geen voorstander te zijn van Nieswaag's plannen. Mocht hiervoor belangstelling zijn dan kunnen de ondertekende petitie's vanzelfsprekend aan u overhandigd worden.

Kortom, nu 49 van de 75 huishoudens hebben aangegeven tégen de plannen te zijn, kan geconcludeerd worden dat er géén draagvlak in de buurt is voor plannen van de heer Nieswaag.

Argumenten tegen de plannen

In de twee bijlagen bij dit schrijven treft u de voornaamste zorgen aan die er in de wijk leven ten aanzien van de plannen voor de Eikenlaan 1.

Hoogachtend,

Namens de buurtbewoners van het Bakhuisbos, te Heerde



Bijlagen:

- Bijlage 1: voornaamste zorgen van de meerderheid van de buurtbewoners van het Bakhuisbos t.a.v. de plannen van de heer Nieswaag voor de Eikenlaan 1.
- Bijlage 2: betoog van de heer Van den Eijkel t.b.v. de Openbare vergadering Commissies Ruimte en Samenleving d.d. 28 augustus 2017.

Bijlage 1: voornaamste zorgen van de meerderheid van de buurtbewoners van het Bakhuisbos t.a.v. de plannen van de heer Nieswaag voor de Eikenlaan 1

In deze bijlage komen onderstaande onderwerpen aan bod:

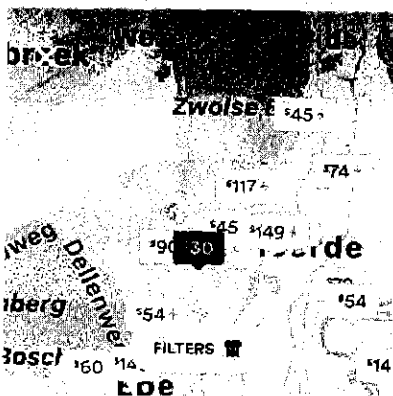
- 1 *Behoefte aan grootschalige B&B-groepsaccommodatie?*
- 2 B&B, hotel of pension?
- 3 Ongeschikte locatie voor het beoogde gebruik
- 4 Ongeschikte locatie vanwege de ligging in de woonwijk
- 5 Infrastructuur ongeschikt voor een hogere verkeersintensiteit
- 6 Verkeers(on)veiligheid
- 7 Brandgevaar en verstoring van flora en fauna, vandalisme, etc.
- 8 Inperking woongenot
- 9 Belang initiatiefnemer t.o.v. belangen buurtbewoners

Ad. 1 *Behoefte aan grootschalige B&B-groepsaccommodatie?*

In de 'Ruimtelijke onderbouwing versie 2d' wordt gesteld dat er "bij de gemeente behoefte is aan een groepsaccommodatie in de regio". Of het om een grootschalige of een kleinschalige groepsaccommodatie gaat of waar die behoefte uit blijkt, is niet toegelicht. Hier zijn de volgende bedenkingen over.

Door de buurtbewoners wordt betwijfeld of er daadwerkelijk behoefte is aan een groepsaccommodatie. Waar blijkt die behoefte uit? Is hier bijvoorbeeld onderzoek naar gedaan?

Kort onderzoek op AirBnB.nl en booking.com levert veel leegstand op waar groepen in de regio geherbergd kunnen worden. Zou er al sprake zijn van behoefte aan een groepsaccommodatie, dan kan hier thans al in worden voorzien en hoeft er aan de Eikenlaan niet nog een groepsaccommodatie te worden opgezet. Op AirBnB.nl valt het grote aanbod op van goedkope hotels, huizen, boerderijen, blokhutten, Yurt tenten, et cetera. De prijzen liggen veelal een stuk lager dan de kamerprijzen die heer Nieswaag wil gaan vragen à minimaal 100 euro per nacht. Ook lijken de locaties op het eerste oog beter gesitueerd dan de locatie Eikenlaan 1 die slecht bereikbaar is, gesitueerd vlak langs de snelweg en ver verwijderd van voorzieningen als winkels, restaurants, etc. Een goed voorbeeld is bijvoorbeeld 'Sologie' in Wapenveld. Als het gaat om het herbergen van mindervaliden komt bijvoorbeeld 'Groot Stokkert' als een zeer goede optie in aanmerking. Op de volgende pagina treft u een schermafbeelding aan van het resultaatoverzicht van leegstaande accommodaties die geschikt zijn als groepsaccommodatie en op een geschikte(re) locatie liggen.



Gesteld dat er sprake is van een behoefte en bovengenoemde leegstaande groepsaccommodaties niet volstaan, kan de *huidige* bebouwing van de Eikenlaan 1 dan niet al in de behoefte voorzien? Bij de bewoners leeft namelijk het idee dat er met de huidige bebouwing aan de Eikenlaan 1 goed kan worden gestart met een groepsaccommodatie. Als er nog geen behoeftepeiling is gedaan, kan op deze manier worden getoetst of er überhaupt behoefte is aan een groepsaccommodatie in de regio. Het zou zonde zijn het hele proces van een bestemmingsplanwijziging te doorlopen, terwijl nu al getoetst kan worden of er überhaupt behoefte is aan een groepsaccommodatie. In de Ruimtelijke onderbouwing is door de heer Nieswaag verder nog aangegeven dat een *beperkte* groepsaccommodatie (enkele kamers) economisch niet uitvoerbaar is. De buurtbewoners vragen zich eveneens af of dit wel klopt. Door met een beperkte groepsaccommodatie te starten, kan meteen worden ervaren of dit niet toch rendabel kan zijn, in tegenstelling tot wat de heer Nieswaag vermoedt.

Zoals in de Ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, streeft de gemeente ernaar recreatie en toerisme te bevorderen. Als de behoefte hierop ziet, dan zal niet op de groepsaccommodatie aan de Eikenlaan moeten worden gewezen, want toeristen willen de aantrekkelijke kanten van Heerde en omgeving zien en beleven, zoals de flora, fauna, rust en ruimte. De groepsaccommodatie aan de Eikenlaan 1 past niet in de omschrijving van deze elementen, waar voornamelijk geluidshinder en stankoverlast van de snelweg aan de orde van de dag zijn. Dat er sprake is van geluidshinder wordt in feite ook beaamd in de Ruimtelijke

onderbouwing, waarin verwoord is dat de snelweg een geluidsniveau bij de Eikenlaan oplevert van 60 en 64 dB. Zie hierover ook paragraaf 3 van deze bijlage.

Ad. 2 B&B, hotel of pension?

De heer Nieswaag heeft aangegeven een Bed & Breakfast aan de Eikenlaan 1 te willen realiseren. De titel 'Bed & Breakfast' (hierna B&B) roept een gevoel van *kleinschaligheid* op. Ook de Van Dale definieert de B&B als "een particuliere of anderszins kleinschalige accommodatie is waar je kunt overnachten en ontbijten". De plannen van de heer Nieswaag zijn daarentegen eerder als grootschalig te bestempelen. In de Ruimtelijke onderbouwing is namelijk opgenomen dat "in het bijgebouw (1) naast de woning 3 kamers voor elk 2 personen moeten worden gerealiseerd en in het verderop in het terrein gelegen bijgebouw (2) een groepsaccommodatie voor 10 personen. Daarnaast is voorzien in de bouw van twee bijgebouwen (3+4) eveneens voor 10 personen, elk met vijf slaapkamers, geschikt voor mindervaliden. Zo kunnen er maximaal 36 personen in de accommodaties verblijven." Een verblijf voor 36 personen is allesbehalve kleinschalig en zeker geen B&B meer te noemen.

De beschrijving van de groepsaccommodatie Eikenlaan 1 past wel in de beschrijving van een pension of een hotel. Uit nationaal onderzoek in de B&B-sector blijkt dat het omslagpunt van een B&B naar een pension/hotel bij 7 kamers (15 personen) ligt. Dit omslagpunt geldt in elk geval voor Nederland, Ierland, Engeland en Frankrijk. Er is dan ook geenszins sprake van een plan voor een B&B, maar voor een pension of een hotel. Buurtbewoners vragen zich af waarom er over een B&B wordt gesproken, terwijl een pension of een hotel wordt bedoeld. Heeft dit met wet- en regelgeving te maken die voor een B&B wellicht minder veeleisend zijn dan voor een hotel of pension? Heeft het ten doel draagvlak te creëren? Is de gemeente hier wellicht van op de hoogte?

Ad. 3 Ongeschikte locatie voor het beoogde gebruik

Aan de hand van de foto's op de volgende pagina kan geconcludeerd worden dat de Eikenlaan 1, in samenhang genomen met de voorgenomen kamerprijzen, een ongeschikte locatie is voor het beoogde gebruik. De gemiddelde hotelkamerprijs buiten de grote steden is in 2017 € 85 euro per nacht,¹ voor de accommodatie van Nieswaag wordt 100 euro verwacht, aldus de Ruimtelijke onderbouwing. Voor 100 euro per nacht moet er dan ook sprake zijn van optimale omstandigheden en elementen, een goede bereikbaarheid en ligging, luxe, et cetera. De toerist die voor de Veluwe kiest zal veelal ook voor ruimte, rust, natuur en schone lucht kiezen. Als dit niet geboden kan worden, is het concept waarschijnlijk gedoemd te mislukken, want de concurrentie is moordend en de toerist veeleisend. Wellicht zullen de reserveringen in het begin wel goed lopen, verondersteld dat de kamers gereserveerd worden via internet aan de hand van mooie reclamefoto's. Echter, als de toerist eenmaal is gearriveerd, zal dit een en al teleurstelling opleveren. De Eikenlaan 1 is namelijk verre van optimaal gelegen, vlak aan de snelweg, wat luchtvervuiling, geluidshinder en stankoverlast oplevert.

In de Ruimtelijke onderbouwing wordt niet gerept over de luchtvervuiling en de stankoverlast, maar paragraaf 5.2.3 vermeldt wel het geluidsniveau van de snelweg aan de Eikenlaan 1: 60 tot 64 dB. Objectief gezien wordt een niveau van 60-65 overdag als 'lawaaig' beschouwd, meer dan 61 wordt in de avond als 'zeer lawaaig' ervaren en meer dan 56 dB wordt 's nachts al als 'zeer lawaaig' beschouwd.² Zie ook de foto's bij paragraaf 3.

¹ Bron: <https://www.rabobankcijfersentrends.nl/index.cfm?action=branche&branche=Hotels#Bedrijfsmarkt>.

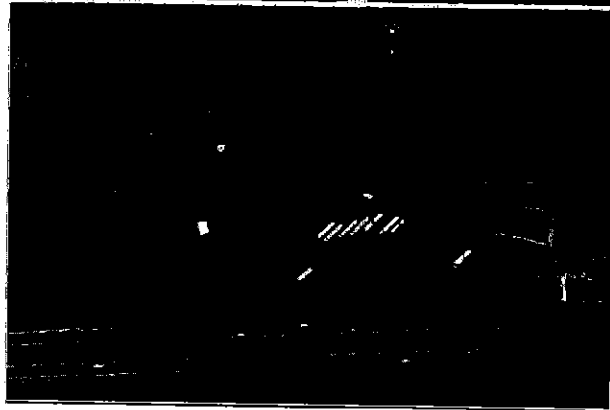
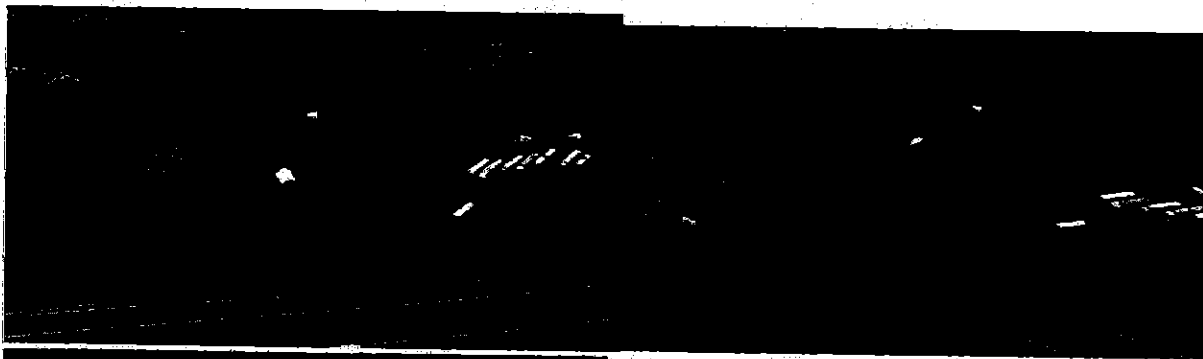
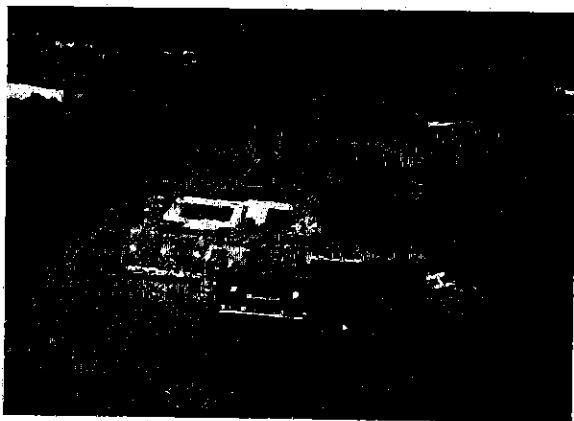
² Bron: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/geluid/regelgeving/wet-algemene/toestemming-milieu/directe-geluidshinder/handreiking/>

De weg van en naar de Eikenlaan die per auto wordt afgelegd, is ook verre van ideaal, zeker voor de busjes die mindervaliden vervoeren. Zie hierover ook paragraaf 5 'Infrastructuur ongeschikt voor een hogere verkeersintensiteit'.

Oftewel, de hier genoemde omstandigheden staan haaks op de omstandigheden waarvoor de doelgroep de Eikenlaan 1 om redenen van recreatie zal uitzoeken: rust, groen en een schone lucht. Om voormelde redenen is de locatie ongeschikt voor het beoogde doel.

Onderstaande bovenste foto links betreft het beoogde resultaat na uitvoering van de plannen (de foto komt van de Ruimtelijke onderbouwing versie 2d). Op de foto is met name het groen dat in het oog springt, de landelijke ligging. Dit roept een gevoel van ruimte, rust en een schone lucht op.

De foto's eronder betreffen de huidige situatie en geven een reëel beeld van de situatie, de ligging aan de snelweg wat een beeld schetst van de te verwachten geluidshinder, stankoverlast en een onzuivere lucht.



Ad 4. Ongeschikte locatie vanwege de ligging in de woonwijk

De groepsaccommodatie ligt ver achterin een (villa) woonwijk, pal tegenover het tankstation en is vlak naast de snelweg gesitueerd. De plannen omvatten geen andere voorzieningen dan ontbijt en er wordt in de Ruimtelijke onderbouwing niet gesproken over keukenvoorziening in de bijgebouwen of op de kamers. Hetgeen betekent dat bezoekers minimaal tweemaal per dag naar het dorp moeten gaan, -dwars door het Bakhuisbos- een afstand van ca. 3,5 kilometer en dat voor mindervaliden, ook de rolstoelgebonden.

Een andere ontsluiting is niet mogelijk, niet zonder aantasting van het karakter van de wijk. Ook financieel gezien is dit niet mogelijk, aangezien een andere ontsluiting door de initiatiefnemer moet worden bekostigd en hier torenhoge kosten mee gemoeid zijn.

Het kopen van voorzieningen bij het tankstation zal naar verwachting ook staan te gebeuren, wat een bron van kwaad en gevaar oplevert. Zeker 's nachts kan dit problemen opleveren als het gaat om feestvierende, dronken gasten in relatie tot het verkeer op de snelweg, verkeer bij het tankstation en de buitenlandse vrachtwagenchauffeurs die op het parkeerterrein bij het tankstation overnachten. Het is logischer en veruit bevredigender voor de toeristen als zij dichterbij voorzieningen gesitueerd zijn. Ook om deze reden is de locatie ook ongeschikt voor het beoogde doel.

In het Bakhuisbos wonen naar schatting 120 mensen. Bij vier volgeboekte groepsaccommodaties levert dit een toename van het aantal personen in de wijk op van 25% (uitgaande van 30 personen). Dat is ontzettend veel voor een dergelijk relatief kleine wijk.

Ad. 5 Infrastructuur ongeschikt voor een hogere verkeersintensiteit

Nu het rapport van Adviesburo Van der Boom, een bijlage bij de Ruimtelijke onderbouwing, slechts aandacht heeft besteed aan het akoestische effect van de toename van het verkeer, wordt in deze paragraaf toegelicht welke effecten van een hogere verkeersintensiteit nog meer relevant zijn.

Met realisatie van de groepsaccommodaties verandert het rustige/landelijke karakter van de wijk naar een verkeersintensiteit van een woonwijk. Daarbij zijn de wegen in en om het Bakhuisbos ongeschikt voor een hogere verkeersintensiteit. De enige mogelijkheid om per auto de Eikenlaan nummer 1 te bereiken is door het Bakhuisbos. In het Bakhuisbos zijn er verschillende wegen die naar de Eikenlaan leiden, maar in de meeste gevallen zal voor de route via de Dennenlaan, Berkenlaan, Eikenlaan worden gekozen. Dit is veruit de meest logische route. Op al deze wegen kan men elkaar moeizaam passeren. Bij tegenliggend verkeer moet een van beide auto's in de berm uitwijken. De bermen zijn erg slecht/diep, met name in de herfst en winter. Dit wordt niet alleen veroorzaakt door uitwijkend verkeer, maar ook doordat bermen zijn omgewoeld door de zwijnen. Er geldt een toegestane maximumsnelheid van maar liefst 60 kilometer per uur. Dit leidt thans al tot soms zeer gevaarlijke situaties. Dit en de slechte bermen brengen grote risico's met zich mee, zeker als het gaat om mindervaliden die langs deze wegen gaan fietsen, wandelen of deze wegen per rolstoel begaan. Meer uitwijkend verkeer leidt tot nog slechtere bermen, tot een hoger risico op ongevallen. Een en ander wordt ook toegelicht in de tweede bijlage bij het begeleidend schrijven.

In het verleden werd de Eikenlaan al verkeersluw gemaakt en kreeg de Berkenlaan een parkeerverbod. Dit naar aanleiding van aangetoonde en aanhoudende verkeersproblemen op deze twee wegen. Het parkeerverbod is toentertijd niet voor niets afgegeven. Dit was mede naar aanleiding van een voorval waarbij de brandweer bij een brand niet op de locatie kon komen, met alle gevolgen van dien. Ook dit geeft aan dat het niet om ruime wegen met ruime bermen gaat. Meer bezoekers van de wijk zal naar verwachting leiden tot nieuwe verkeersgerelateerde problemen.

De geringe verhoging van de verkeersintensiteit zoals vermeld in de Ruimtelijke onderbouwing lijkt irreëel en er lijkt te zijn uitgegaan van onjuiste uitgangspunten. Het is vooralsnog aan tijd ontbroken om de

onderzoeksrapporten grondig door te nemen, maar twee zaken die na een korte doorlichting van de resultaten al opvallen zijn de volgende.

Ten eerste wordt er in het rapport gerekend met *drie* recreatiewoningen extra, ten opzichte van het huidige aantal woningen (12) aan de Eikenlaan. Dit is een incorrect uitgangspunt. Er is momenteel wel één bestaande groepsaccommodatie, maar die is niet in gebruik, zoals ook vermeld in de Ruimtelijke onderbouwing. Bij het onderzoek had dan ook uitgegaan moeten worden van een toename van de verkeersintensiteit door vier recreatiewoningen.

Ten tweede wordt er uitgegaan van de verkeersgeneratie van een recreatiebungalow waarbij volgens het CROW sprake zou zijn van *2,8 mvt/etmaal per woning*. Gezien het hier genoemde aantal verplaatsingen baseerde men zich bij het onderzoek waarschijnlijk op recreatiewoningen waar 2 tot 4 personen in verblijven. In de vier *groepsaccommodaties*, niet te verwarren met recreatiewoningen, kunnen minimaal 36 personen verblijven. Dit zal een ander resultaat opleveren voor wat betreft het aantal verplaatsingen van en naar de Eikenlaan 1. Daarbij, moeten deze 36 mensen zich meerdere malen per dag verplaatsen, aangezien er aan de Eikenlaan 1 geen andere voorzieningen worden geboden dan het ontbijt. Tevens gaat het rapport niet uit van de doelgroep mindervaliden. Ook dit kan een ander resultaat opleveren, aangezien rolstoelgangers zich veelal niet met meer dan twee mensen per auto kunnen verplaatsen.

Kortom, het rapport gaat uit van een onjuist aantal van 3 in plaats van 4 groepsaccommodaties, neemt niet in aanmerking dat de bezoekers van de groepsaccommodatie zich voor voorzieningen ook moeten verplaatsen en neemt de doelgroep van mindervaliden niet in acht. Voor zover het (akoestisch) onderzoeksrapport hiervoor gebruikt kunnen worden, leidt bovenstaande dan ook tot de conclusie dat het een onjuist beeld schetst van de te verwachten verhoging van de verkeersintensiteit.

Overigens zal naar verwachting ook overige infrastructuur als internet en het drukriool een toename aan intensiteit niet verdragen.

De bewoners van het Bakhuisbos zien graag zien dat er een onderzoek wordt gedaan naar alle effecten van de verkeerstoename, maar met name met betrekking tot de geschiktheid van de infrastructuur en de verkeersveiligheid.

Ad. 6 Verkeers(on)veiligheid

Daar het verkeer nu voornamelijk bewoner-gerelateerd is, zijn de smalle wegen niet direct verkeersonveilig. Bij een toename van de verkeersintensiteit worden de wegen echter wel verkeersonveilig. Dit is in bovenstaand al voor een deel uitgelegd, maar te denken valt ook aan de situatie hieronder weergegeven, waarbij fietsers aan de rechterzijde van de straat niet kunnen worden waargenomen. Bekendheid met de situatie voorkomt hier veel leed, maar de vraag is wat er staat te gebeuren met toeristen die hier onbekend zijn, laat staan als zij in niet-nuchtere toestand verkeren.



Ad. 7 Brandgevaar en verstoring van flora en fauna, vandalisme, etc.

In een groepsaccommodatie zullen logischerwijs groepen verblijven. De angst van de bewoners, als het gaat om groepen jongeren, is dat zij 's avonds en 's nachts het bos in zullen trekken voor bijvoorbeeld droppings, speurtochten, et cetera. Dit is nauwelijks te voorkomen en zeer ongewenst vanwege verschillende redenen, te denken valt aan brandgevaar, verstoring van flora en fauna en vandalisme. In hoofdstuk 3, paragraaf 3.5, van de Ruimtelijke onderbouwing wordt al geopperd dat er "in de avond in de natuur BBQ mogelijkheden" kunnen worden aangeboden. Dit is nu juist een voorbeeld van een zeer ongewenste en gevaarlijke vorm van recreatie in onze bosrijke omgeving.

Groepen die ergens maar kortstondig en eenmalig verblijven op een externe locatie hebben veelal geen binding met de buurt, hetgeen eenmaal sneller leidt tot onder andere misdragingen en vandalisme. Dit zou vanuit het oogpunt van handhaving vanuit de gemeente in de eerste plaats voorkomen dienen te worden en hopelijk neemt het College in de besluitvorming mee dat uit de plannen voor de Eikenlaan 1 een groter beroep op het handhavingsapparaat zal voortvloeien.

Ad. 8 Inperking woongenot

Met een bestemmingsplanwijziging naar Verblijfsrecreatie werkt de gemeente mee aan de inperking van het woongenot van de buurtbewoners. Zoals uit het begeleidend schrijven blijkt, hebben veel van de buurtbewoners bezwaar tegen een groepsaccommodatie achterin de woonwijk. De direct-omwonenden ervaren thans al veel geluidshinder van de snelweg en van de oefeningen van defensie. Wat hier wellicht nog bij zal komen is overlast naar aanleiding van de laagvliegroutes. De te verwachten geluidsoverlast van de bouwplannen van de heer Nieswaag (als daarvoor toestemming wordt gegeven) doet direct-omwonenden ook nu al slecht slapen, laat staan dat er straks ook feesten (met luide muziek) in de groepsaccommodatie gegeven zullen worden. Dit kan weleens de reden voor een verhuizing zijn. Hopelijk realiseert het College zich bij de belangenafweging dat het belang van de heer Nieswaag (niet-Heerdenaar) ten koste mag gaan van een aantal kernbelangen van de bewoners van buurtbewoners, met name de inperking van hun woongenot.

Ad. 9 Belang initiatiefnemer t.o.v. belangen buurtbewoners

Dat de heer Nieswaag zijn eigen plan niet gaat uitvoeren, blijkt letterlijk uit bijlage IV van de Ruimtelijke onderbouwing.³ Nu exploitatie van de groepsaccommodatie niet het doel is, wordt dan ook de conclusie getrokken dat er sprake moet zijn van een ander doel/belang, en wel van een persoonlijk financieel belang. Het financiële belang zal de uit de bestemmingsplanwijziging voortvloeiende waardevermeerdering van het eigendom betreffen -dat te koop staat-. Nu slechts sprake blijkt van een financieel belang, leeft bij de buurtbewoners de angst dat afspraken die gemaakt worden over de exploitatie (tussen initiatiefnemer, gemeente en de buurtbewoners) niet zullen worden nagekomen. Als er namelijk eenmaal is ingestemd met de bestemmingsplanwijziging, kan de heer Nieswaag zijn handen overal vanaf trekken. De verwachting is dan ook dat hij na de bestemmingsplanwijziging zijn eigendom op korte termijn verkoopt en de buurt met alle gevolgen van dien achterblijft. De buurt weet maar al te goed dat ook al worden er schriftelijke voorwaarden gesteld aan de exploitatie/uitvoering van de plannen, dit kan niet zo detaillistisch worden uitgewerkt dat een nieuwe eigenaar daar niet toch zijn invloed op kan uitoefenen.

Uit onderstaande zal blijken dat realisatie van de plannen *niet* het doel is van de initiatiefnemer, maar er slechts sprake lijkt van persoonlijk financieel gewin.

De heer Nieswaag heeft voor ogen dat "een derde, een nieuwe eigenaar, het hele plan zal overnemen", zo is verwoord in bijlage IV van de Ruimtelijke onderbouwing. Hoewel ten overvloede, blijkt dat uitvoering van de plannen niet het doel is ook het feit dat de plannen simpelweg onuitvoerbaar zijn. Onderstaande gegevens zijn opgenomen in bijlage IV van de Ruimtelijke onderbouwing of zijn daaruit afgeleid.⁴

- Het verwachte investeringsbedrag is ca. 3 miljoen (€ 2.952.150,- incl. of excl. btw is niet aangegeven), inclusief het bestaande eigendom van de stichting in de onroerende zaken Eikenlaan 1. Deze investeringen zijn niet reëel. De aanschaf van de Eikenlaan 1 bedroeg destijds namelijk € 365.000; de gedane investeringen zijn tot nu toe naar schatting hooguit € 300.000 zijn en de nog te realiseren bebouwing rond de € 700.000.
- Ook de beoogde bezettingsgraad lijkt onhaalbaar. Het eerste jaar zou dit 38 % moeten zijn, het tweede jaar 48 % en het derde jaar 60 %. Een bezettingsgraad van 60% is veel te opportunistisch voor een verblijfsaccommodatie in deze regio. Daarnaast gaat het hier om stijgingen in de bezettingsgraad van ca. 25 %. Ook dat is in deze branche in deze regio onmogelijk haalbaar.
- Wat verder nog opvalt in het verslag is dat bij een omzet van ca. € 220.000 excl. btw in het eerste jaar het geprognoseerde resultaat € 154.000 (incl. of excl. btw is niet aangegeven) is, zonder rente en afschrijving. Nog een verwachting die in deze branche in deze regio onmogelijk is. Aan financiering en afschrijving wordt voor het eerste jaar € 150.000 genoemd. Als men ca. € 3 miljoen financiert en bijvoorbeeld 5% rente moet betalen, is men daar alleen al € 150.000 aan kwijt. Dan is er nog niet eens gesproken over afschrijving op bijvoorbeeld inboedel en aflossing. Ook dit maakt dat er sprake is van een onhaalbaar plan.
- Van de nieuwe eigenaar wordt verwacht een eigen vermogen van circa 20% in te brengen en het overige extern te financieren. Er zal echter geen bank bestaan die 80% financiering verstrekt, zonder verdere zekerheden, aan een startend bedrijf met onervaren bestuurders. Bij een dergelijke vorm van financiering is niet het onderpand van belang, het onroerend goed, maar de ondernemer. De geschetste (opportunistische) perspectieven zullen onvoldoende zijn voor een bank om een dergelijke financiering te verstrekken.

³ het 'Rapport betreffende de economische uitvoerbaarheid', dat slechts een "globale toetsing" van de economische haalbaarheid betreft. Hierin is verwoord dat "het financiële plan zo is opgesteld alsof een derde, een nieuwe eigenaar, het gehele plan zal overnemen en een eigen vermogen van circa 20% inbrengt en het overige extern zal financieren."

⁴ het 'Rapport betreffende de economische uitvoerbaarheid'

Dat de gemeente middels een anterieure overeenkomst geen planschade kan oplopen, (paragraaf 6.2 van de Ruimtelijke onderbouwing) klopt niet. Een anterieure overeenkomst voorziet in niets, maar maakt wel dat er door de initiatiefnemer geen exploitatieplan of -begroting hoeft worden opgesteld en alle kosten en consequenties niet hoeven worden thuisgebracht. N.B. College, bent u hiervan bewust.

Dat sprake is van een financieel belang, blijkt eveneens uit het volgende. In de eerst plaats wordt in het begeleidend schrijven en bijlagen gesproken over de heer Nieswaag, maar het eigenaarschap van de Eikenlaan 1 gaat al (10) jaren van de ene entiteit over op de andere entiteit, waarbij telkens wél dezelfde personen de bestuurder(s) zijn: 1. de heer F.J. Nieswaag; 2. MEC, Medical Expertise Clinics, nevenvestiging in Heerde en hoofdvesting in Spijkenisse. Financieel directeur de heer F.J. Nieswaag; 3. Combi Investment BV (Boomkwekerij), nevenvestiging in Heerde en hoofdvesting in Spijkenisse; 4. Dr. J. de Virens Beheer BV, nevenvestiging in Heerde en hoofdvesting in Haarlem. 5. Stichting Vrienden tot Behoud van De Veenhoeve, hoofdvesting in Heerde en een nevenvestiging in Almere. Belanghebbende/bestuurder dhr. F.J. Nieswaag. Uit de statuten van de Stichting: "Het voor rekening van derden administreren en beheren van registergoederen, effecten en andere vermogenswaarden alsmede het fungeren als beheerder en/of bewaarder van de bezittingen van het fonds voor gemene rekening genaamd: Fonds voor Gemene Rekening vrienden tot behoud van de Veenhoeve". Ook Combi Investments B.V. stond specifiek geregistreerd als beleggingsinstelling. Zeer waarschijnlijk zijn alle beleggingsinstellingen die, logischerwijze, financieel gewin ten doel hebben.

De heer Nieswaag zal na de bestemmingsplanwijziging een hogere prijs voor zijn eigendom kunnen krijgen, met de beoogde bestemming (Verblijfsrecreatie) levert de grond immers meer op dan met de huidige bestemming (Agrarisch-Kwekerij). Ook heeft de heer Nieswaag zijn eigendom -ondanks een behoorlijke prijsdaling (25 juni 2014 wordt het perceel Eikenlaan 1 te koop aangeboden voor bijna 1,2 miljoen, eind 2015 is de prijs gezakt naar bijna 800.000 euro) nog niet weten te verkopen. Een bestemming recreatief kan aantrekkelijk zijn voor potentiële kopers, maar maakt ook dat de verkoopprijs weer kan worden opgedreven.

Alles in ogenschouw genomen, overheerst het gevoel dat indien er met de bestemmingsplanwijziging wordt ingestemd, de koper van de Eikenlaan 1 met een onuitvoerbaar plan zit, de gemeente zich voor het karretje heeft laten spannen, de buurtbewoners met alle gevolgen van dien worden geconfronteerd en de heer Nieswaag de enige is die profiteert.

College, de financiële meerwaarde van de bestemmingsplanwijziging voor de heer Nieswaag mag *niet* ten koste gaan van het woongenot van de bewoners in en om het Bakhuisbos en *niet* ten koste van de Gemeente Heerde. Wij vragen u in alle oprechtheid en bezorgdheid, stemt u alstublieft niet in met een bestemmingsplanwijziging voor de Eikenlaan 1.

Bijlage 2: betoog van de heer Van den Eijkel t.b.v. de Openbare vergadering Commissies Ruimte en Samenleving d.d. 28 augustus 2017

Aan de Commissie Ruimte Gemeente Heerde

Heerde, 25 augustus 2017

Geachte leden van de Commissie,

Als omwonenden van de Eikenlaan 1 hebben wij kennisgenomen van de discussienota en de het bijbehorende rapport 'ruimtelijke onderbouwing'. De motivatie van de gemeente om medewerking te verlenen aan de realisatie van 4 groepsaccommodaties, kunnen wij ons gezien de maatschappelijke meerwaarde voorstellen. Het plan past echter niet op deze locatie.

Tot november 2016 was voor iedereen duidelijk wat er wel en niet kan in onze directe woonomgeving. Het huidige bestemmingsplan, dat nog niet zo lang geleden van kracht is geworden, gaf daar duidelijkheid in. Ineens ligt er nu een plan dat weliswaar past binnen de structuurvisie van de gemeente Heerde, maar niet binnen het bestemmingsplan. Voor realisatie van dit plan is er nu opnieuw een bestemmingsplanwijziging nodig, waarmee direct alle duidelijkheid voor omwonenden wordt weggehaald.

Wat ons zorgen baart, is de motivatie van de initiatiefnemer tot het ontwikkelen van deze plannen, namelijk een waardevermeerdering van zijn bezittingen aan de Eikenlaan 1. Het financieel belang van initiatiefnemer is voor de gemeente blijkbaar belangrijker dan het belang van omwonenden. Plotseling worden we genoodzaakt een hoop negatieve energie te steken in het beschermen van wat ons dierbaar is vanwege de financiële belangen van 1 initiatiefnemer.

We hebben de gemeente en initiatiefnemer via onze raadsman in een vroeg stadium geïnformeerd over onze standpunten. Onze voornaamste bedenkingen hebben betrekking op het volgende:

- Verkeersveiligheid

De Eikenlaan is een doodlopende weg aan het einde van de woonwijk Bakhuisbos. De verkeerssituatie is zodanig ingericht dat alleen bestemmingsverkeer toegestaan is en auto's elkaar niet op elk punt kunnen passeren. Afgezien daarvan is er sprake van veel fietsverkeer naar en van het Heerderstrand dat samenkomt met het autoverkeer van de Eikenlaan. Het gaat hier om een onoverzichtelijk punt net bij een flauwe bocht. De breedte van de weg is op sommige plaatsen slechts 3.20 meter, hetgeen niet, zoals het rapport het noemt, als een 'wegprofiel van voldoende omvang' kan worden aangemerkt. Volgens het rapport is er sprake van een geringe toename van het autoverkeer, terwijl het gaat om geprognoseerde toename van ruim 36 %. Dit lijkt ons overigens nog aan de lage kant, gelet op het feit dat de toekomstige gasten alleen gebruik kunnen maken van een bed and breakfast arrangement. Deze toenemende verkeersfrequentie zal leiden tot zeer gevaarlijke situaties en overlast. In het rapport wordt weliswaar aandacht besteed aan deze toename van verkeer, maar dat is uitsluitend gericht op geluidshinder en niet op de impact op de omgeving en de verkeersveiligheid. Tot slot: Bakhuisbos en dus ook de Eikenlaan zijn niet voorzien van trottoirs of fietspaden en er geldt een toegestane maximumsnelheid van maar liefst 60 KM/U. Een ontspannen wandeling met een rolstoel wordt dus nog een hele uitdaging!

Voor een impressie van de verkeerssituatie, hebben wij enkele foto's meegestuurd. [Deze foto's zijn per e-mail aan de gemeente gestuurd, maar niet nogmaals in deze bijlage opgenomen].

- Woongenot

Bewoners in Bakhuisbos hebben expliciet gekozen voor een rustige en landelijke woonomgeving. Deze bestemmingsplanwijziging naar verblijfsrecreatie, verstoort deze rust door een toename van toerisme, verkeersdrukke en geluidshinder. Dit leidt niet alleen tot een afname van ons woongenot, maar ook tot een waardevermindering van de woningen. Wij vragen ons bovendien af wat er van de gepresenteerde plannen terecht komt als het perceel aan de Eikenlaan 1, inclusief nieuwe bestemming, wordt verkocht. Is de nieuwe eigenaar dan verplicht om de plannen exact zo uit te voeren als nu voor ogen? Of maakt de nieuwe bestemming het ook mogelijk om andere plannen te ontwikkelen? Tot slot sluiten we niet uit dat de drempel wordt verlaagd om in de toekomst meer van dit soort initiatieven te ontplooiën. Wat zijn de consequenties van deze bestemmingsplanwijziging en welke nadelige gevolgen heeft dit voor Bakhuisbos?

Kortom, dit initiatief creëert onrust bij omwonenden en heeft onvoldoende draagvlak in de buurt. Gelet op dit signaal en eerdergenoemde standpunten, adviseren wij u om de keuze voor deze locatie te heroverwegen en om onze zienswijzen mee te nemen in de besluitvorming.

Bedankt voor uw aandacht.

[Redacted signature]