

Heerde, 2 januari 2018.

Gemeente Heerde
Kenmerk:
2 JAN 2018
Aan:

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan: zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Ringweg ongenummerd (HDEOOA2516) realisatie nieuw woning.

Geacht bestuur gemeenteraad Heerde,

Hierbij doe ik u toekomen de bijgevoegde zienswijze omtrent bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan d.d. Heerde, 18 december 2007. (bladen 1 t/m 5)

U hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijvend.

Betreft 'zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Ringweg ongenummerd'

door: 

hierna ook genoemd: belanghebbende(n), bewoner(s) of omwonende(n).

Zienswijze:

Inleiding

Het college van de gemeente Heerde heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Ringweg ongenummerd' ter inzage gelegd waarop belanghebbende zal reageren. De zienswijze betreft een reactie op het voornemen tot realisatie van een nieuwe woning op het perceel Ringweg ong. (HDE00A2516) en het uitvoeren van landschappelijke en cultuurhistorische maatregelen in het Hoomerveen te Heerde (hierna: groenplan) op basis van de 'gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoomerveen' (hierna: de gebiedsvisie).

Basis is de gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoomerveen.

Het college heeft als basis en uitgangspunt voor het ontwerpbestemmingsplan Ringweg ongenummerd de gebiedsvisie gehanteerd.

In de gebiedsvisie staan voorwaarden genoemd op welke wijze extra bebouwing binnen Hoomerveen kan plaatsvinden. Deze voorwaarden uit de gebiedsvisie worden hieronder nogmaals genoemd, en zijn ook terug te vinden in het rapport 'de gebiedsvisie' op de pagina's 48 en 49:

Randvoorwaarden voor clustering (spelregels)

Voor de verschillende deelgebieden geldt als uitgangspunt dat geen verdergaande clustering mag op treden. Hiertoe hanteren we de volgende spelregels. Voor de deelgebieden hanteren verschillende spelregels, om de kwaliteiten van het gebied het beste tot zijn recht te laten komen.

Spelregels binnen het kleinschalig ontginningslandschap (Ringweg): *Er mogen maximaal twee woningen aan elkaar grenzen.* De ruimte tussen de woningen moet minimaal 25 meter bedragen. Voor een woonperceel rekenen we in de basis ook 25 meter als breedte van het woonperceel. Om een nieuwe vrijstaande woning te kunnen realiseren moet de ruimte tussen twee bestaande woningen (minimaal) 75 meter bedragen. Dit is nodig als er zich aan beide kanten van het open veld clustertjes van 2 woningen bestaan. Een tweede mogelijkheid voor het realiseren van een woning in het kleinschalig ontginningslandschap is bouwen in het veld. Als spelregel geldt dat dit alleen mogelijk is als daar door een nieuwe wandelroute of verbinding in het gebied kan worden gerealiseerd. Daar is echter in het voorliggende onderhevige ontwerpbestemmingsplan 'Ringweg ongenummerd' geen sprake van.

Onder hoofdstuk 3.6 van de gebiedsvisie, pag. 37, wordt ten aanzien van de Ringweg het volgende vermeld:

"Aan plekken waar nieuwe bebouwing wordt toegevoegd wordt ingezet op een zorgvuldige inpassing van de bouwkavels (zie ingrediënten)". "De bestaande kwaliteit langs de Ringweg mag niet worden aangetast. Het fraaie doorzicht tussen de houtwal in het midden van het gebied tussen de Ringweg en de Kamperweg moet behouden blijven".

Naast de hiervoor genoemde uitgangspunten voor bebouwing langs de Ringweg, heeft ook 'de meerwaarde commissie' een uitspraak gedaan over het toevoegen van extra groen i.h.k.v. landschappelijke versterking in het gebied Ringweg: *"De meerwaarde van investeringen op kavel aan de Ringweg is in context van de regeling echter nauwelijks aanwezig, dat kan ook niet naar het oordeel van de commissie, alles wat je geforceerd zou toevoegen aan het gebied zal eerder afbreuk doen aan de huidige kwaliteit dan dat het wat oplevert"*.

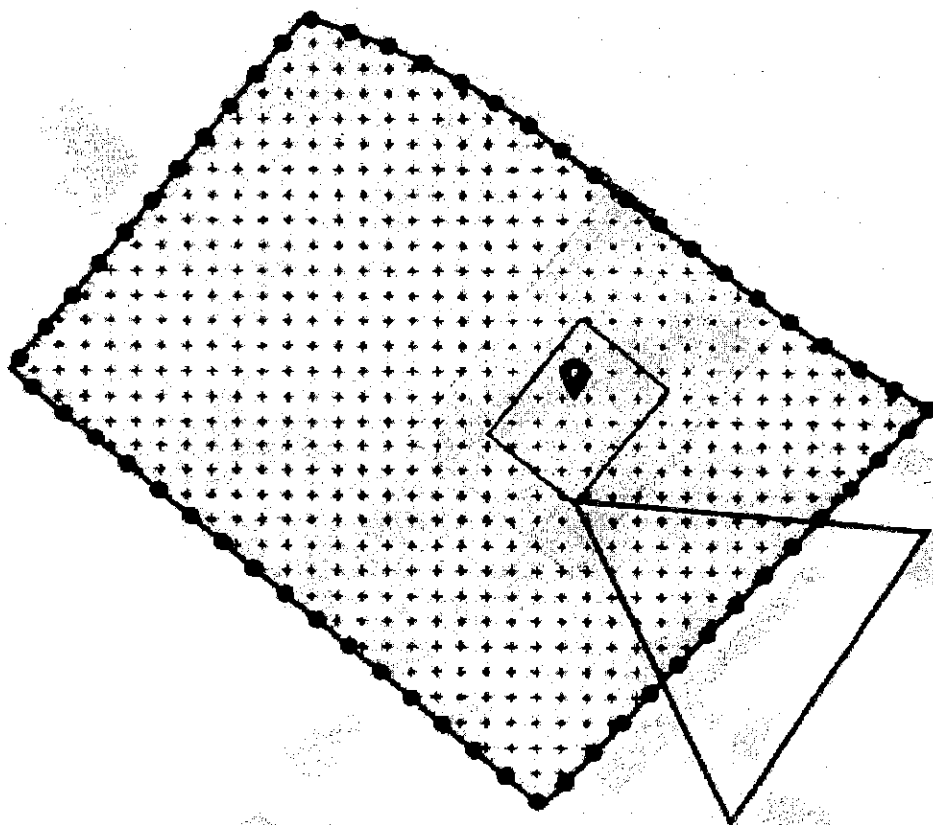


Toetsing van de hiervoor genoemde uitgangspunten in 'de gebiedsvisie' aan het ontwerp bestemmingsplan Ringweg ongenummerd

Belanghebbende heeft een toetsing (laten) uitvoeren of de uitgangspunten van de gebiedsvisie voldoende gerespecteerd worden in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Hierbij is als eerste het volgende vastgesteld; er ontstaat een clustering van méér dan 2 woningen.

Een belangrijk uitgangspunt voor het realiseren van nieuwbouw is juist dat geen verdere clustering mag optreden in het plangebied. Voor de Ringweg geldt de aanvullende eis dat er maximaal 2 woningen aan elkaar mogen grenzen. De volgende situatie staat het ontwerp bestemmingsplan voor:



Beeld 1

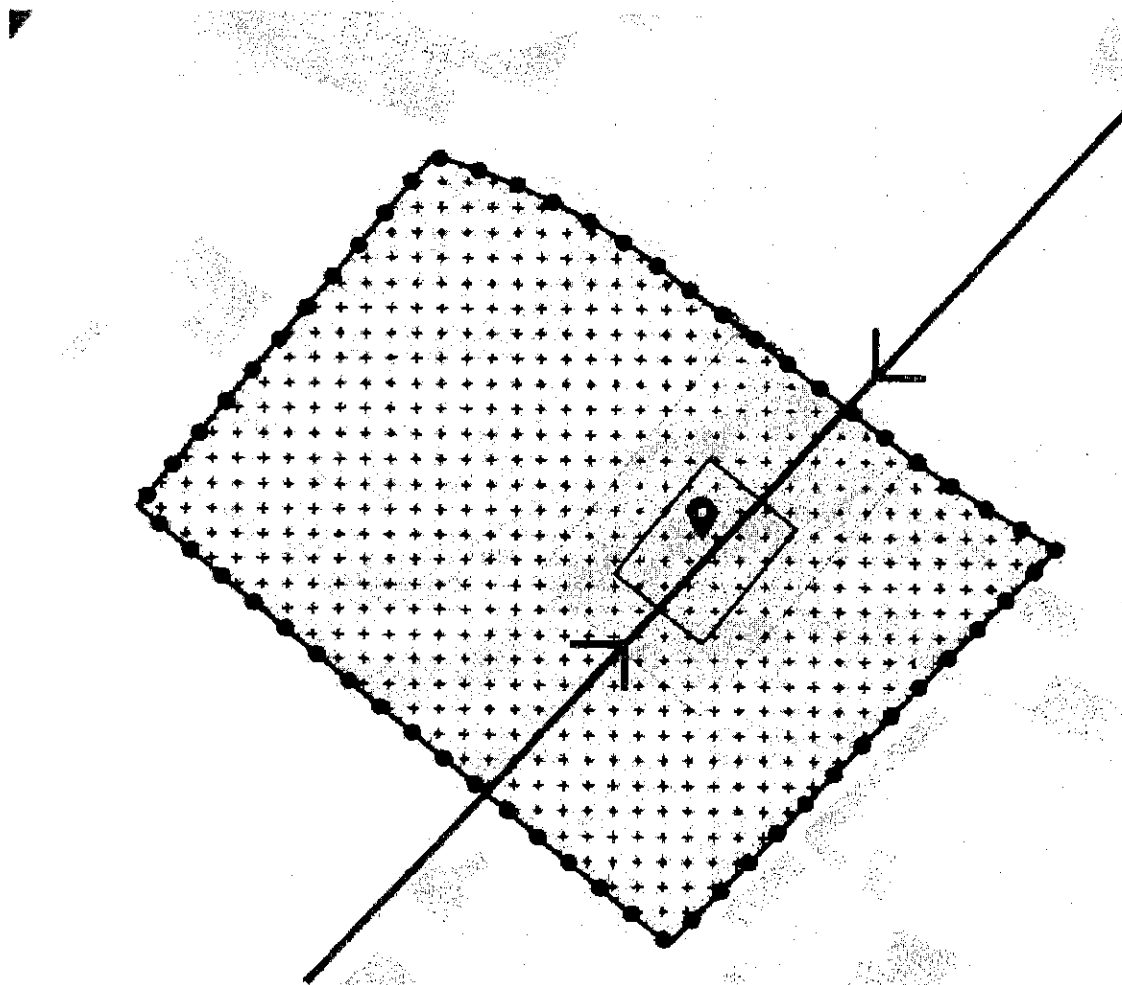
U ziet in beeld 1 een 'perfecte' clustering van 3 woningen ontstaan in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De 3 woningen vormen onderling een driehoek waarbij de afstanden tussen de woningen vrijwel gelijk zijn. De afstanden tussen de 3 woningen onderling, gemeten vanaf de achtergevels vormen een gelijkzijdige driehoek. Niet alleen in de beleving zullen deze drie woningen een cluster vormen, maar door de vrijwel gelijke afstanden onderling wordt dit extra bevestigd. In het plan is een forse woning voorzien van mogelijk tussen de 700 en 1000 m³. Juist een grotere woning zal het cluster van drie woningen nog meer versterken en de onderliggende afstand van de 3 woningen in beleving doen verkleinen.

Door het ontstaan van een clustering van 3 woningen voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan een van de belangrijkste uitgangspunten van 'de gebiedsvisie'.

Zorgvuldigheidscriterium

"Aan plekken waar nieuwe bebouwing wordt toegevoegd wordt ingezet op een *zorgvuldige inpassing* van de bouwkavels (zie ingrediënten)". "De bestaande kwaliteit langs de Ringweg mag niet worden aangetast. Het fraaie doorzicht tussen de houtwal in het midden van het gebied tussen de Ringweg en de Kamperweg moet behouden blijven. Er zal een zorgvuldige inpassing van de nieuw te bouwen woning plaatsvinden, waarbij fraaie doorzichten behouden blijven". Ook dit uitgangspunt wordt hierbij nader getoetst.

Bij de beoordeling van deze 'fraaie doorzichten' is helaas voorbij gegaan aan het belang van 'fraaie doorzichten' die bewoners zelf ervaren vanaf de aangrenzende percelen binnen het plangebied. In beeld 2 wordt e.e.a. duidelijk gemaakt.



Beeld 2

Door de voorziene plaats van de woning -op het huidige weiland- wordt de fraaie doorkijk van Ringweg 7 naar de beek volledig ontnomen. Een slechtere locatie voor nieuwbouw is voor nummer 7 ondenkbaar. Ook de bewoners van Kommerweg 19, zien hun fraaie doorkijk in het open landschap te niet gaan. De twee rode pijlen geven de situatie ondubbelzinnig aan.

Door de plaats van de woning naast Ringweg 3 en 3A worden de bewoners van deze woningen ook de doorkijk over het weiland vrijwel ontnomen. (Een nu nog hoge haag langs het weiland grenzend aan nummers 3 en 3A zal laag gesnoeid moeten worden).

Gesteld kan worden dat met de plaatsbepaling van de woning onvoldoende of zelfs helemaal geen rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Dit is zeer onzorgvuldig. De huidige plaats van de voorziene woning in het plangebied is ongewenst.

Uit een gehouden bewonersavond hebben alle omwonenden aangegeven dat bij het handhaven van dit bezwarende ontwerpbestemmingsplan bezwaar- en beroepsprocedure zondermeer zullen volgen.

De bewoners hebben hun teleurstelling uitgesproken over het feit dat [REDACTED] niet of onvoldoende met hen heeft gecommuniceerd over het voorgenomen bouwplan.

Meerwaarde commissie en onafhankelijkheid gemeente

De meerwaarde commissie (landschappelijke herinrichting) stelt: *"alles wat je geforceerd zou toevoegen aan het gebied zal eerder afbreuk doen aan de huidige kwaliteit dan dat het wat oplevert"*.

Dit geldt nog meer voor het toevoegen van stenen (de forse woning) in dit plangebied. Het doet alleen maar afbreuk aan het landschap rond de Ringweg. Bewoners van de aangrenzende percelen van Ringweg ongenummerd roepen het college op om te heroverwegen helemaal geen woning in het gebied toe te laten.

Gevoerde procedure

De bewoners van de Ringweg stellen vragen over de totstandkoming van het 'groenplan':

De meerwaarde commissie oordeelde op 26 november 2014:

kwaliteit dan dat het wat oplevert. De meerwaardecommissie is van oordeel dat er een verdiepingsslag moet plaatsvinden. O.a. landschappelijke investeringen met gebiedsbetekenis en meer duidelijkheid over de architectonische kwaliteit van de te bouwen woning zijn aandachtspunten.

Het idee om te investeren in de restauratie van het molenrad van Volkens wordt als waardevol en verassend gezien, maar moet wel worden gezien binnen de context van de gebiedsvisie. Binnen de context van de gebiedsvisie is gesteld dat initiatieven moeten voorzien in een maatschappelijke meerwaarde binnen de grenzen van het plangebied of net buiten de grenzen van het vastgestelde plangebied. De molen van Volkens ligt ver buiten het plangebied. De aanzet tot maatschappelijke meerwaarde op kavel aan de Ringweg is niet spectaculair.

Duidelijk is dat 'de architectonische kwaliteit' van de te bouwen woning in het ontwerp bestemmingsplan zich beperkt tot enkele plaatjes van woningen 'wat zou kunnen'. Dit is volstrekt onvolwaardig om te kunnen spreken over duidelijkheid over de architectonische kwaliteit van de nieuwe woning. [REDACTED] zal nu in deze fase al meer 'body' moeten geven aan het bouwplan wat hem voorstaat, en ook al in deze ontwerpfase moeten tonen. Zie advies meerwaarde commissie.

Advies: legt de architectonische kwaliteit van de nieuw te bouwen woning voor aan een onafhankelijke meerwaarde commissie.

De investering in de molen ligt ver buiten het plangebied: verzocht wordt om de investeringen dichterbij huis te houden en meer in het plangebied. Zie letterlijk het advies van de meerwaardecommissie.

Het advies van de meerwaardecommissie is onvoldoende gewogen en meegenomen in het groenplan wat nu voortligt.

Advies: stel een nieuw groenplan op wat meer te goede komt aan het plangebied, en laat dit plan opnieuw toetsen door een onafhankelijke meerwaarde commissie. En niet uitsluitend door een 'goedwillende' gemeenteambtenaar die juist niet het advies van de commissie heeft opgevolgd!

Daarnaast roepen bewoners het college op het nieuwe groenplan samen met de bewoners te bespreken, waarbij in het plan de fraaie doorzichten voor de bewoners van de Ringweg en Kommerseweg behouden blijven. Ook dient beplanting van hoger dan 1,50 meter vermeden te worden; dit maakt immers inbreuk op de 'fraaie doorkijk' die bewoners nu nog ervaren in het gebied. Gedacht kan verder worden aan het verstevigen en aanleggen van (nieuwe) landschapshagen rond/aan de Ringweg, uiteraard e.e.a in overleg met grondeigenaren. Zie beeld 3 op pag. 5.

Alternatief voorstel

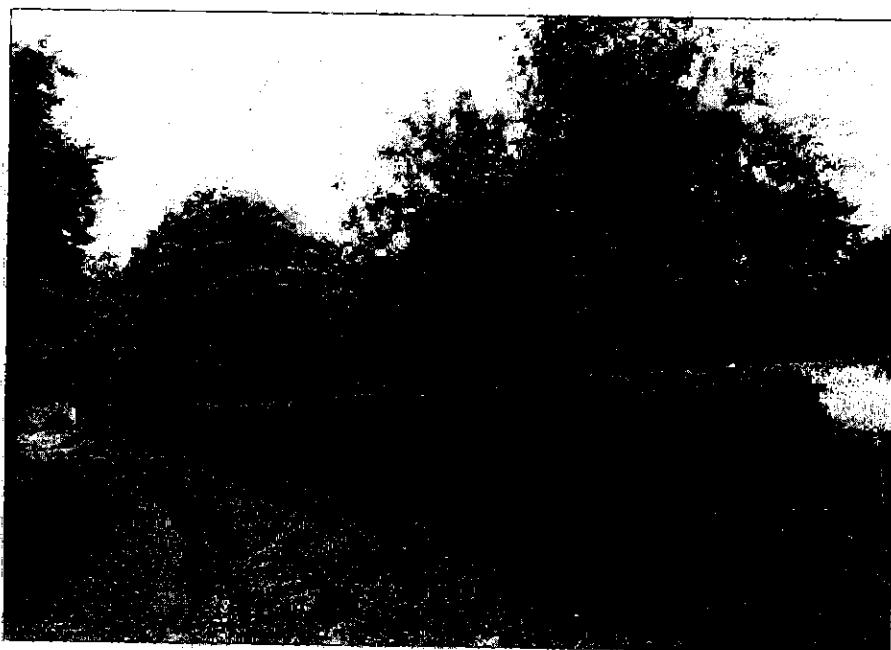
Indien het college meent toch een woning in gebied toe te willen laten, stellen bewoners (belanghebbenden) het volgende: De bewoners van de aangrenzende percelen van het ontwerpplan willen op positieve wijze meedenken met [REDACTED] om toch een extra woning in het gebied te kunnen realiseren. Uitgangspunt is dat het beeld van clustering vermeden wordt en doorzichtlijnen behouden blijven. De woning dient om die reden ca. 30 meter in noordwestelijke richting op te schuiven. De ruimte tussen de 2 woningen, 3A en Ringweg ongenummerd, bedraagt in dat geval dan ca. 70 meter (afwijking 1 á 2 meter toegestaan). *Deze eis wordt gesteld om te voorkomen dat in de toekomst tussen Ringweg ongenummerd en Ringweg 3A / Ringweg 3 alsnog een woning wordt toegevoegd op basis van de gebiedsvisie.* Verzocht wordt deze eis en beperking uitdrukkelijk op te nemen in het (nieuw) te wijzigen bestemmingsplan.

Met het uitvoeren van het alternatief voorstel en het opnemen van deze voornoemde beperking voorkomt de familie Van Diepen dat (alle) omwonenden bezwaarschriften indienen en beroepsprocedures gaan voeren in het vervolgtraject inzake wijziging bestemmingsplan Ringweg ongenummerd.

Slotopmerkingen

Hoewel alle 'bezwaren' niet genoemd zijn in deze visie, is duidelijk dat het ontwerp bestemmingsplan Ringweg ongenummerd niet deugt.

Het college wordt verzocht om een nieuw zorgvuldig (ontwerp)bestemmingsplan op te stellen en dit plan opnieuw voor te leggen aan de omwonenden, waarbij in het nieuwe plan inhoudelijk rekening is gehouden met deze zienswijze.



Beeld 3

Meidoornhaag, waarbij doorzichten behouden blijven.

Deze lage haag kan -als voorbeeld- aangelegd worden langs het weiland tussen Ringweg 3A en 5. Op deze wijze kan de landschapswaarde aan de Ringweg vergroot worden.