

AAN: commissie Ruimte

Betreft: inspraaknotitie vergadering commissie Ruimte dd. 3 juni 2019

Agendapunt 11: Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Heerderhof

Geachte voorzitter en leden van de commissie.

Graag maken wij als burens van de Zeis en Haneweg gebruik van het insprekrecht om te reageren op de stukken die in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Heerderhof vanavond op de agenda staan.

Vanaf de eerste bijeenkomst in het najaar 2015 hebben wij als buurt actief de bijeenkomsten rond de planontwikkeling bezocht.

Als rode draad in de discussie is voor ons vanaf het begin bepalend geweest:

- behoud groenvoorziening langs de Zeis in de overgang van de bestaande naar de nieuwe wijk
- bij de planontwikkeling rekening houden met het forse hoogteverschil van 1.25 m tussen de bestaande wijk de Zeis en het opgehoogde terrein van de Wendhorst en hiervoor aanpassende maatregelen te treffen
- de bouwhoogtes in het nieuwe plan afstemmen op de bestaande situatie in het plan Keuterstraat-Zuid

Tijdens de verschillende bijeenkomsten is hier telkens de aandacht op gevestigd wat ook uit de besprekingsverslagen blijkt.

Vier jaar en vele bijeenkomsten en gesprekken later moeten wij helaas vaststellen dat aan onze aandachtspunten en bezwaren niet wordt tegemoet gekomen.

Het gevoel dat bij ons achterblijft is dat er gewoon niet naar ons is/wordt geluisterd.

Dit terwijl we met name waar het gaat om het hoogteverschil het toch om zeer wezenlijke onderwerpen gaat die niet alleen onze eigen belangen aangaan maar cruciaal zijn voor de kwaliteit en aanzien van het gehele plan en de toekomstige woonwijk en omwonenden.

Zoals de plannen er nu uitzien komt de wijk langs de Zeis compleet in een laagte te liggen en wordt op zeer korte afstand fors hoge bebouwing voorzien die flink hoger wordt dan de heersende maatvoering in de bestaande wijk.

De passage in de inspraaknotitie dat ontwikkelaar zijn best zal doen om een peilverlaging in de randzone van maximaal 50 cm te realiseren, vormt een vrijbrief van handelen en geeft wederom geen enkele zekerheid aan omwonenden op daadwerkelijke uitvoering. Dit terwijl peilverlaging in de randzone van de Zeis naar onze mening een absolute randvoorwaarde is voor een verantwoorde planontwikkeling.

Naar aanleiding het verslag van de buurtbijeenkomst van 29 maart 2017 en de daarop volgende reactie van onze kant, hebben wij op 24 mei 2017 de reactie ontvangen van ontwikkelaar wat vergezeld ging van aangepaste dwars profielen voor de randzone van het plan langs de gehele De Zeis. Deze was als bijlage bij onze zienswijze gevoegd en treft u als bijlage bij deze inspraaknotitie aan.

In profiel 2 is specifiek het hoogtepeil naast het fietspad naar de Haneweg met 50 cm teruggebracht en daarnaast de verschijningsvorm van de woning en nok en goothoogte afgestemd op de omgeving van de Zeis. Dit betekende voor ons een aanzienlijke verbetering van de situatie en ook voor de uitstraling van het plan in zijn geheel.

Echter in de planvorming zoals die nu ter inzage ligt zijn deze afspraken niet overgenomen en is een veel grotere nokhoogte van 11 meter en goothoogtes van minimaal 5 en maximaal 7 meter toegepast. Daarnaast wordt op zeer korte afstand van de erfgrans gebouwd.

Als hier ook nog eens het hoogte verschil van 1.25 meter bij wordt gerekend en de minimale dakhelling van 50 graden zoals in het beeldkwaliteitsplan wordt benoemd gaan hier flinke torens van 12.25 meter hoog gerealiseerd worden.

Dit afgezet tegen de hoogte van de bestaande woningen langs het hofje De Zeis waarvan de nokhoogte gemiddeld 7.75 m bedraagt betekent een verschil in nokhoogte van 4.50 meter inclusief het peilverschil.

Kijken we naar de bestaande bebouwing op het terrein Wendhorst waar op grond van het huidige bestemmingsplan een bouwhoogte van 4 meter is toegestaan en de afstand van de bebouwing tot de erfgrans veel groter is dan in het nieuwe plan, dan hebben we het in de nieuwe situatie over fors nadelige effecten voor de bestaande omgeving zowel voor omwonenden maar ook voor het aanzien van het plan in zijn geheel.

Daarnaast wordt het hoogteverschil op dit moment doeltreffend gemaskeerd door de groene zone langs de Zeis. In het nieuwe plan wordt deze groene zone belangrijk teruggebracht en voor een gedeelte volledig verwijderd waardoor de afscherpende werking belangrijk wordt teruggebracht of zelfs in zijn geheel verdwijnt.

Wij zijn van mening dat vanuit de situatie dat het hier om een inbreidingslocatie gaat, de maatvoering ten opzichte van de bestaande bebouwing veel te fors is en niet bijdraagt aan een verantwoorde aansluiting en geleidelijke overgang tussen de bestaande en nieuwe wijk. Er ontstaat een harde overgang. Dit terwijl het gaat om 1 van de meest cruciale en kwetsbare plekken in het hele plangebied.

In de zienswijze hebben wij zoals hiervoor aangegeven gerefereerd aan de afspraken die met ontwikkelaar zijn gemaakt. De opmerking in de reactienota hierop dat wat het profiel betreft het hier om een tussenstand gaat waar geen rechten aan ontleend konden worden zien wij duidelijk anders. De bewoordingen in het verslag zijn duidelijk. Wij dragen geen kennis wat er in het vervolgtraject tussen gemeente en ontwikkelaar is afgesproken maar mogen er toch op vertrouwen dat gemaakte afspraken en onze belangen hierin worden gewogen en meegenomen. Er wordt opnieuw geen enkele zekerheid gegeven rond de peilaanpassing.

De peilverlaging vormt een dermate belangrijk onderdeel in de gehele plan realisatie dat hierover sluitende afspraken met ontwikkelaar over gemaakt dienen te worden.

Om een indruk te geven wat de op de plankaart weergegeven goot en nokhoogtes in combinatie met het peilverschil in de praktijk zal betekenen hebben wij als bijlage bij onze zienswijze een identieke situatie in de omgeving Korte Slag in beeld gebracht. Dit spreekt voor zich.

Als u deze situatie ter plekke bekijkt snapt u gelijk wat wij bedoelen. De situatie Heerderhof is qua afstand tussen de woningen zelfs nog ongunstiger.

In onze zienswijze hebben wij voor het bepalen van de goot en nokhoogtes een relatie gelegd met de normen uit het beeldkwaliteitsplan zoals dit destijds ten grondslag heeft gelegen bij de ontwikkeling van het plan Keuterstraat-Zuid.

Door de uitgangspunten ten aanzien van nok en goothoogte 's uit dit plan over te nemen en hierbij aan te sluiten ontstaat een meer geleidelijke overgang tussen bestaande en nieuwe wijk. Dit zal in combinatie met peilverlaging de kwaliteit in zijn totaliteit zeker ten goede komen.

Concreet is ons verzoek aan u om onderstaande punten in uw besluitvorming te betrekken:

- toepassing van het dwarsprofiel zoals als bijlage bij deze notitie gevoegd wat inhoud een peilverlaging voor het peil van de woning terrein Wendhorst met tenminste 50 cm (in de concrete situatie van 7.87 m naar 7.37 m
- deze peilverlaging van 50 cm ook toe te passen op het bestaande peil voor de nieuwe woning aan de westzijde van de woning Haneweg 15 (kavelpaspoort 4)
- De dwarsprofielen op te nemen op de plankaart en in de regels van het bestemmingsplan
- De ten aanzien van het Ensemble Hof opgenomen minimale en maximale goothoogte's vervangen door een maximale goothoogte van 4,5 m: in ieder geval voor de woning die aan de meeste oostelijke kant langs het bestaande fietspad ligt:: hierbij wordt aansluiting gevonden bij de goothoogte, van de woningen langs de Haneweg
- bij het ontwerp van de nieuwe woningen aansluiting te zoeken bij de bestaande nok- en goothoogte 's en dakhelling van de woningen langs de Zeis en Haneweg.

Tenslotte:

We hebben het hier over een inbreidingslocatie in een bestaande zeer groene en parkachtige omgeving. In deze leefomgeving waar mensen wonen en verblijven gaan nu maatregelen plaats vinden die een behoorlijke inbreuk tot gevolg zullen hebben. Alle reden om hier zeer zorgvuldig mee om te gaan. De nieuwe wijk staat er immers voor de komende jaren..

Als bewoners staan wij absoluut niet afwijzend tegenover de planontwikkeling maar vragen wel uw aandacht voor de punten die wij hebben ingebracht.

Voor de beeldvorming en met name de beleving van het hoogte verschil tussen het bestaande plan en de nieuwbouw zouden wij u als buurt graag willen uitnodigen om de situatie ter plekke te bekijken. Dat geeft naast alle tekst en discussies op schrift een goed beeld van de praktijk en zal voor u een duidelijk beeld geven wat wij bedoelen.

Hoogachtend;

Namens de bewoners de Zeis en Haneweg:

Fam. Zwep , De Zeis 25, 8181 WH Heerde
 Fam. Florissen, De Zeis 26, 8181 WH Heerde
 Fam. Nauw, De Zeis 27, 8181 WH Heerde
 Fam. Haas, De Zeis 28, 8181 WH Heerde
 Mevr. De Haan-Docter, Haneweg 15 8181 RZ Heerde
 Fam. Beumer, Haneweg 17, 8181 RZ Heerde

Bijlage: profielschets

