



Gemeenteraad Heerde
Postbus 175
8180 AD Heerde

Datum: 14 november 2023
Inzake: Ontwerpbestemmingsplan
Wapenveld Gruttoweg

Behandeld door:
Telefoon:

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Wapenveld Gruttoweg

Geachte Raad,

1 Inleiding

Middels deze brief dien ik als gemachtigde namens mijn cliënten, welke woonachtig zijn aan de Flessenbergerweg
tijdig een zienswijze in zoals bedoeld in art. 3.8 Wro jo. Art. 3:15 lid 1 Awb tegen het
ontwerpbestemmingsplan van 4 oktober 2023. De machtigingen zijn als bijlage toegevoegd.¹ Deze zienswijze ziet
op het ontwerpbestemmingsplan Wapenveld Gruttoweg, plannummer: NL.IMRO.0246.221WPVBPGruttoweg-
ON01 (hierna: Ontwerpbestemmingsplan), door het college van burgemeester & wethouders (hierna: het college)
ter inzage gelegd op 4 oktober jl.²

Mijn cliënten kunnen zich niet verenigen met het Ontwerpbestemmingsplan, gezien zij het niet eens zijn met een
aantal zaken c.q. mogelijkheden die in het Ontwerpbestemmingsplan naar voren komen. Ik zal deze punten
hieronder bespreken.

2 Achtergrond

Ten westen van het dorp Wapenveld ligt heden een open, groen perceel dat is ingeklemd tussen de Gruttoweg
en Nachtegaalweg en welke in het zuidwesten grenst aan een strook bos met de bestemming natuur. Op initiatief
van Salverda Bouw is een plan gepresenteerd om hier woningbouw te realiseren. Zoals reeds vermeld is op 4
oktober jl. het Ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan
omvat het gehele onbebouwde terrein. Het plangebied wordt thans gereguleerd door het vigerend
bestemmingsplan 'Wapenveld Dorp', vastgesteld op 16 april 2007. Geldend is op dit moment de
beheersverordening 'Wapenveld dorp, vastgesteld op 11 september 2017. Het college wenst het onbebouwde,
groene perceel te herbestemmen, zodat de realiseren van 24 woningen mogelijk wordt. Het vigerend
planologische regime biedt hiertoe immers geen mogelijkheden.

¹ Bijlage 1.

² Bijlage 2.

De beheersverordening bestemt het perceel aan tot 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden', o.a. bestemd tot het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden. Bouwen past niet binnen de bestemming zoals in de beheersverordening is aangegeven. Mijn cliënten zijn woonachtig aan de Flessenbergerweg 3, gelegen ten zuiden van het voorgenoemde plangebied. Zij hebben in een eerder stadium, in 2021 al deelgenomen aan de klankbordgroep 'Nieuwbouw Gruttoweg-Nachtegaalweg', waarin bedenkingen van omwonende zijn medegedeeld aan de initiatiefnemer van het bouwplan, projectontwikkelaar Salverda Bouw.³ In deze klankbordgroep zijn zoals gezegd verschillende punten van aandacht naar voren gekomen. De leden van de klankbordgroep hebben de schetsen, vogelvlucht impressies en het verslag van de informatieavond gedeeld met alle omwonenden en van de diverse omwonenden reacties ontvangen op deze documenten. De verzamelde reacties en het voorgenomen plan zijn 11 oktober 2021 door de klankbordgroep besproken en leverde een aantal punten van orde op, zie hiervoor bijlage 3. Mijn cliënten onderschrijven deze bevindingen. Ondanks de consultatie door de initiatiefnemer van het plan en de gemeente, voelen mijn cliënten en de buurtbewoners zich weinig tot niet gehoord. De buurt, mijn cliënten inclusief, zijn van mening dat zij niet goed worden meegenomen dan wel serieus worden genomen in het voorliggende plan.

3 Belangen van mijn cliënten

Mijn cliënten zijn van mening dat in het Ontwerpbestemmingsplan in zijn huidige vorm niet kan worden vastgesteld. Zij hebben ernstige bezwaren tegen een aantal essentiële punten uit het Ontwerpplan. Het Ontwerpplan heeft onvoldoende oog voor de belangen van mijn cliënten en levert hun onevenredig veel schade op. Deze schade speelt zowel op persoonlijk als financieel vlak. Mijn cliënten wonen al 41 jaar op een rustige en groene locatie in Wapenveld. Zij wonen hier naar grote tevredenheid. Gedurende deze periode heeft het plangebied altijd bekend gestaan als een agrarische bestemming, waar woningbouw niet mogelijk was. Het is mijn cliënten gedurende deze periode eveneens medegedeeld dat de bestemming van het perceel niet zou wijzigen in de toekomst. Het was voor mijn cliënten daarom ook onvoorzienbaar dat de bestemming van het perceel gewijzigd zou worden in een woonbestemming, een verschil van dag en nacht. Deze onvoorzienbaarheid wordt ondersteund door het feit dat het 'Bestemmingsplan Wapenveld Dorp' uit 2007 het plangebied aanwees als agrarisch met landschappelijke waarden en dat deze bestemming in 2017 is herbevestigd in de 'Beheersverordening' uit 2017. Het viel mijn cliënten vanzelfsprekend rauw op hun dak toen zij in 2019 het bericht kregen dat er alsnog woningbouw zou gerealiseerd worden in het plangebied. Het vertrouwen in de handelswijze van de gemeente Heerde is toentertijd gekrenkt.

3.1 Aantasting woon- en leefgenot & privacy

Mijn cliënten vrezen dat de bouw van 24 woningen zal leiden tot een ernstige vermindering van het woon- en leefgenot en aantasting van hun privacy c.q. persoonlijke levenssfeer. Mijn cliënten zijn daarnaast van mening dat het aantal van 24 woningen op geen enkele wijze passend binnen het plangebied en de fysieke leefomgeving. Het is ons onduidelijk waarom is gekozen voor inbreiding op deze locatie. Dit groene, agrarische perceel, grenzend aan het bos vol bouwen met woningen is totaal niet passend.

³ Bijlage 3.

MEESTER EN MEESTER

Het Ontwerpplan maakt de bouw van twee twee-aaneen woningen en een vrijstaande woning mogelijk aan de zuidzijde van het plangebied. De bouwvlakken van deze vijf woningen lopen rakelings langs de perceelgrens van mijn cliënten. Op het smalste stuk is de afstand tussen het bouwvlak het perceel van mijn cliënten minder dan drie meter. Doordat de geplande bouwvlakken dermate dicht op het perceel van mijn cliënten zijn gesitueerd worden mijn cliënten onevenredig geraakt door het Ontwerpplan. Deze situering van de bouwvlakken zo dicht bij mijn cliënten tast in ernstige mate de privacy aan. De voorgestelde woningen en hun bijbehorende tuinen worden alleen van de woning van mijn cliënten gescheiden door een uit een aantal coniferen bestaande haag. Deze coniferen haag is in het Ontwerpplan uiterst kwetsbaar. Mijn cliënten vrezen, gezien de ingetekende woningen en de bouwvlakken dusdanig dicht op het perceel van mijn cliënten staan, dat hun coniferen gaan fungeren als afscheiding. De bouwvlakken bieden in het huidige Ontwerpplan de mogelijkheid om de gehele tuin vol te bouwen met tuinhuisjes, houtopslagplaatsen, schuttingen, etc. De bouwwerken kunnen tegen de coniferen worden aangebouwd. Er bestaat een aanmerkelijke kans dat de coniferen worden blootgesteld aan bebouwing, lozing en dumping van afval of gevaarlijke stoffen, dat deze in conditie achteruitgaan en uiteindelijk sterven. Als de coniferen afsterven, zullen mijn cliënten nog meer in hun privacy worden aangetast. Voorts worden de coniferen in de huidige plannen onsnoeibaar. In de wetenschap dat de bewoners in de toekomst deze spaarzame ruimte alsnog kunnen volbouwen maakt dat mijn cliënten aan hun perceelgrens direct worden geconfronteerd met deze (tuin)bouwwerken. Gezien in de huidige situatie het plangebied onbebouwd is, zal er hoe dan ook een grote verandering in de ervaring van de fysieke leefomgeving plaatsvinden in negatieve zin.

Mijn cliënten houden op hobbymatige basis paarden/vee, welke grazen in de weide grenzend aan de zuidzijde van het plangebied. Mijn cliënten vrezen dat de bewoners van te bouwen woningen in de toekomst gaan klagen over overlast van hun pony's of tractor, door stank of geluid. Deze vrees is terecht gezien de dermate ondiepe tuinen, welke in de plankaart zijn getekend. Tijdens een groot deel van het jaar zullen mijn cliënten tevens last dan wel hinder hebben van geluidsoverlast, lichtoverlast en stankoverlast door de burens. Door de geschetste ondiepe tuinen is de kans op geluidsoverlast in de lente- en zomermaanden evident aanwezig. Dit geldt eveneens voor stank- en rookoverlast van barbecues en houtkachels. Waar eveneens rekening mee gehouden dient te worden is de plaatsing van warmtepompen. De nieuwe woningen zullen naar verwachting gasloos worden opgeleverd. Er bestaat een aanmerkelijke kans dat de bewoners kiezen voor een warmtepomp. Het is algemeen bekend dat deze veel geluid produceren. Indien de warmtepompen aan de achterkant van de woningen worden geplaatst, is de kans op geluidsoverlast voor mijn cliënten evident aanwezig. Zoals gezegd hebben mijn cliënten aan de perceelgrens een coniferen haag lopen. Deze haag, met een hoogte van onder nabij de vijf meter zal indien het Ontwerpplan doorgang gaat vinden en de bouwvlakken worden volgebouwd veel licht wegnemen in de tuinen van de nieuwe bewoners. De coniferen staan al ruim 30 jaar op deze locatie en mogen op grond van verjaring ex art. 3:105 BW niet worden verwijderd, indien de nieuwe bewoners dit eisen.

Gezien het Ontwerpplan en de ingetekende bouwblokken bij verwezenlijking gaan leiden tot ernstige aantasting van de privacy van mijn cliënten en een aanzienlijke waardevermindering van hun woning, zal dit resulteren in forse planschade. In de Toelichting bij het Ontwerpplan valt te lezen dat planschade die uit het definitieve plan zal volgen wordt overgedragen aan de ontwikkelaar. De gemeenteraad moet zich realiseren dat de ontwikkelaar Salverda Bouw en de initiatiefnemers van het plan, de familie grote financiële risico's gaan lopen als de gemeenteraad het Ontwerpplan in zijn huidige vorm aanneemt. De financiële gevolgen voor de initiatiefnemers zullen uiteindelijk ook gevolgen hebben in de relatie die zij hebben met de gemeente Heerde.

3.2 *Massaliteit te bouwen woningen*

Het Ontwerpplan biedt ruimte voor de bouw van een 24-tal woningen in een mix van twee-aaneen woningen, vrijstaand en twee rijtjes. Mijn cliënten stellen vast dat deze hoeveelheid voorgenomen woningen te veel is voor de grote van het plangebied. Deze massaliteit aan woningen past op geen enkele wijze bij de ruimtelijke kwaliteit en de aansluitende woongebieden. Het woningaantal van 24 op een in verhouding klein perceel is op geen enkele wijze aan te merken als kleinschalig. Men kan gerust stellen dat er sprake is van een grootschalige ontwikkelingslocatie. In de Woonvisie 2015-2025 is gesteld dat de tijd van grootschalig bouwen voorbij is en dat de voorkeur wordt gegeven aan kleinschalige woningbouwprojecten. Het project in casu verhoudt zich op geen enkele wijze met dit uitgangspunt. Dit argument geldt eveneens voor de terminologie die is gebruikt in verschillende vormen van correspondentie naar de bewoners rondom het plangebied. In de 'Memo maatschappelijke meerwaarde plan Gruttoweg/Merelweg Wapenveld' d.d. 5 mei 2020 wordt meermaals gesproken over een bescheiden plan, kleinschalige inbreiding, dorps bouwen en lage dichtheden. Tevens wordt er met trots gesproken over kavels, welke beperkt zijn van omvang. Objectief bekeken staat deze memo vol pertinente onjuistheden, welke ten doel hebben omwonenden zand in de ogen te strooien over de definitieve uitwerking van het plan. De massaliteit van het plan staat eveneens haaks op de waarden die de gemeente Heerde betoogd te behartigen als Cittaslow gemeente. Het college was in de discussienota commissie d.d. 14 september 2020 van mening dat bij de verdere planuitwerking rekening gehouden dient te worden met een goede ruimtelijke inpassing, zodat geen afbreuk wordt gedaan aan de identiteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de locatie en omgeving. Mijn cliënten hebben de overtuiging dat als het Ontwerpplan definitief wordt, aan al deze voorgenoemde waarden afbreuk zal worden gedaan, zeker wat betreft ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Wat bij bestudering van het Ontwerpplan opvalt is dat het plangebied, onder nabij anderhalf keer zo groot is als het naastgelegen plangebied 'Jacoba's Hof', plannummer: NL.IMRO.0246.218BPNachtegGrotew-ON01. In dit plan zijn maximaal acht woningen mogelijk. De geprojecteerde woningen zijn logisch en passend geplaatst en passen goed in de fysieke leefomgeving. In dit plan is sprake van een goede ruimtelijke ordening ex art. 3.1 Wro. Wat naar inziens van cliënten vaststaat is dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening in het plangebied in casu, Gruttoweg Wapenveld gezien de onbegrijpelijke keuzes die zijn gemaakt door de opstellers van het Ontwerpplan.

3.3 *Grootte & indeling bouwvlakken*

De belangrijkste reden die hieraan ten grondslag ligt is dat mijn cliënten het niet eens zijn met de geschetste bouwvlakken in het bestemmingsplan en de gestelde voorschriften wat betreft de te bouwen woningen. Het Ontwerpplan biedt meer mogelijkheden dan noodzakelijk en ruimtelijk is gewenst. Bij bestudering van het Ontwerpplan is immers duidelijk geworden dat de voorschriften betreft bouwhoogte, goothoogte en dakhelling onredelijk zijn en grote gevolgen zullen hebben voor de privacy van mijn cliënten, de lichtinval en het uitzicht. Het Ontwerpplan spreekt van een maximaal toegestane bouwhoogte van 11 meter, met een goothoogte van maximaal 6,5 meter. Indien de geplande woningen worden gebouwd met deze maximale afmetingen worden mijn cliënten blootgesteld aan drie kolossale bouwwerken, welke zeer dicht tegen hun perceelgrens zijn gesitueerd. De voorschriften maken het mogelijk twee-aaneen en vrijstaande woningen te bouwen met 3 woonlagen, welke voorzien zullen zijn van raampartijen. De bewoners van de geplande woningen die grenzen aan het perceel van mijn cliënten zullen vanaf de tweede en derde woonlaag vrij uitzicht hebben op de tuin van mijn cliënten. Mijn cliënten verliezen hierdoor alle privacy en geborgenheid die een tuin kan bieden.

Bij de Toelichting van het Ontwerpplan is een stedenbouwkundig ontwerp opgenomen die een minder groot ingetekende woningen laat zien, binnen het toegestane bouwvlak. Deze tekening dient naar mijns inziens niet het doel als een realistische impressie, maar probeert omwonenden, mijn cliënten inclusief op het verkeerde been te zetten. Als het Ontwerpplan definitief wordt gaat dit stedenbouwkundig ontwerp linea direct de prullenbak in en kunnen de eigenaren van de betreffende bouwblokken de gehele bouwvlakken volbouwen. Mijn cliënten worden dan geconfronteerd met drie kolossale gebouwen op maar drie meter van hun perceelgrens.

3.4 Indeling plangebied

Mijn cliënten voelen zich onnodig benadeeld door het Ontwerpplan en de ingetekende bouwvlakken. Bij bestudering van het Ontwerpplan valt meteen op dat in het Noorden een brede en diepe groenstrook is gesitueerd. Deze royale groenstrook van 60 meter bij 15 meter biedt een mooie afscheiding tussen het Noordelijk deel van het plangebied en de percelen die het plangebied in het Noorden grenzen. Deze groenstrook biedt de bewoners aan beide zijde van het plangebied een grote mate van privacy. Mijn cliënten voelen zich benadeeld dat een vergelijkbare groenstrook niet aan de zuidzijde van het plangebied is opgenomen. Als de ingetekende bouwvlakken aan de zuidzijde van het plangebied 15 meter naar het Noorden waren geplaatst was er ruimte geweest voor een zuidelijke groenstrook. Een groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied is ruimtelijk goed inpasbaar en beschermt de privacy van mijn cliënten en toekomstige bewoners. Voorts sluit een groenstrook ruimtelijke gezien beter aan op de natuur bestemming en de coniferen haag, waarmee dit groen beter beschermd wordt. Het huidige plangebied biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om deze aanpassing alsnog door te voeren in het definitieve plan.

Wanneer u ter plaatse bent en het Ontwerpplan opent, zult u het direct opvallen dat de situering van de gebouwen totaal niet passend is binnen de leefomgeving. Vanuit stedenbouwkundig opzicht zijn onbegrijpelijke keuzes gemaakt door zulke kolossale bouwwerken op te nemen in plan en deze dusdanig dicht op de perceelgrens te plaatsen. Als met dit Ontwerpplan wordt beoogd om de provinciale ambitie van 80.000 woningen in 2030 te halen, slaat de gemeente de plank compleet mis. De grote vraag naar woningen richt zich niet op kolossale twee-aaneen of vrijstaande woningen die allemaal ruim boven de €400.000 uitvallen, maar op kleine en betaalbare woningen. Het is op geen enkele wijze uit te leggen waarom er dusdanig grote bouwvlakken zijn opgenomen in het Ontwerpplan. Het Ontwerpplan en het bouwplan beantwoorden op vrijwel geen enkele wijze aan deze vraag naar woonruimte en dienen alleen de belangen van de ontwikkelaar Salverda Bouw en initiatiefnemer, familie | De gemeente heeft als doel het algemeen belang te dienen, niet het belang van twee partijen die alleen op geld uit zijn. De gemeenteraad heeft hier de kans om het algemeen belang weer voorop te stellen en dit onzalige plan bij te sturen.

Het plangebied is in de huidige situatie open en groen perceel, welke grotendeels is omgeven door woningbouw. Zeker door de komst van woningbouw op het noordwestelijk gelegen plangebied Jacoba's hof zal het westen van Wapenveld steeds meer dichtgebouw zijn. Dit gaat vanzelfsprekend ten koste aan schaarse natuur en openbaar groen. Grootschalige verstening van de openbare ruimte is het laatste wat men zou moeten willen. Zeker vanuit een oogpunt van behoud van een groene leefomgeving, zoals de gemeente Heerde in zijn Omgevingsvisie voorstaat. Uiteindelijk tast de massaliteit van de voorgenomen woningbouw het groene en dorpse karakter van Wapenveld aan, van kleinschalige inbreiding is immers geen sprake.

3.5 Aantasting fysieke leefomgeving & milieu

Mijn cliënten hebben grote bedenkingen bij het uitgevoerde onderzoek met betrekking tot stikstof, milieu, vleermuizen en andere beschermd dierlijk leven. Zeker aangaande de aanwezigheid van vleermuizen en verscheidene vogelsoorten zijn mijn cliënten het niet eens met de door BügelHajema uitgevoerde Natuurtoets. De Natuurtoets, welke is afgenomen op 8 november 2021 gaat uit van een veel te positief ingeschat scenario wat betreft de niet aanwezigheid van beschermde vogelsoorten en vleermuizen. In het rapport van de Natuurtoets wordt erkend dat er in de directe omgeving van het plangebied diverse beschermde diersoorten bekend zijn. Dat deze vogelsoorten op het moment van toetsen niet zijn aangetroffen is allereerst logisch gezien het toetsingsmoment in november 2021.

Het is algemeen bekend dat het gros van de normaliter aanwezige vogels vanaf oktober de trek naar het Zuiden maken ter overwintering, zij zijn dus niet vindbaar in november in de betreffende schuur. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een oude, houten paardenschuur met golfplaten dak. Bij verwezenlijking van de bouwplannen zal deze schuur verdwijnen. De rapporteurs van BügelHajema schrijven in hun rapport dat tijdens het moment van toetsing (november 2021) geen vogelnesten waren aangetroffen en dat er geen mogelijkheden waren voor huismussen om zich te nestelen of ingangen voor gierzwaluwen. Zij gaven eveneens aan dat er geen holtes en scheuren aanwezig waren die geschikt waren als verblijfplaats voor vleermuizen. Hier geldt hetzelfde argument als bij de aanwezigheid van beschermde vogelsoorten. De paardenschuur is twee jaar ouder en verder verweerd. Het is zeker niet met zekerheid te zeggen dat de schuur nog steeds geen geschikte ruimtes kent voor vleermuizen, zeker gezien het plangebied bekend staat als 'logeergebied voor vleermuizen'. Mijn cliënten wonen met hun perceel naast de schuur en kennen de conditie ervan. De paardenschuur zit vol met gaten en mogelijke ingangen voor vogels en vleermuizen.⁴ Zij zien gedurende de periode april tot oktober dagelijks, als het avond wordt vleermuizen af en aan vliegen bij de paardenschuur in kwestie. Tevens heeft mijn cliënt polshoogte genomen bij de schuur en heeft hij een vogelnest gesignaleerd.⁵ Mijn cliënten vinden het onbegrijpelijk dat nu in een achterhaald rapport uit 2021 wordt beweerd dat er geen vleermuizen aanwezig in de schuur aanwezig zijn.

Zoals gezegd is de Natuurtoets ruim twee jaar geleden afgenomen. Het is zeer aannemelijk dat de bouwkundige staat van de paardenschuur dusdanig is verslechterd dat deze een geschikte plek is geworden als verblijfplaats voor verschillende beschermde vogelsoorten en vleermuizen. Zelfs indien de staat van de paardenschuur gelijk is gebleven, wat niet aannemelijk is, is het niet vast te stellen dat in 2023 er geen beschermde vogelsoorten en vleermuizen aanwezig zijn. Om zeker te zijn dat er op dit moment (november 2023) geen op grond van de Wet natuurbescherming beschermde vogelsoorten en vleermuizen aanwezig zijn, zal hernieuwd onderzoek moeten plaatsvinden. De gemeenteraad moet zich tevens realiseren dat nesten van broedvogels het gehele jaar zijn beschermd. In de wetenschap dat bij een goedkeuring van het bestemmingsplan en na de daaropvolgende beroepsprocedure bij de Afdeling het bouwen misschien pas in 2025 gaat plaatsvinden, is er een grote kans dat er dan een broedperiode plaatsvindt, dan wel dat er volop nesten aanwezig zijn in de paardenschuur of in de bomen rondom het plangebied.

⁴ Bijlage 4.

⁵ Bijlage 4.

Waar het rapport van de Natuurtoets eveneens beweert dan de oude, houten paardenschuur geen geschikte verblijfplaats is voor de steenmarter, denken mijn cliënten daar anders over. Mijn cliënten geven aan dat zij en burens geregeld steenmarters, vossen, wezels en hermelijnen waarnemen in het plangebied en aan de perceelgrenzen. Deze zoogdieren zijn beschermd op grond van art. 3.10 Wnb. Het verstoren van hun rust- en voortplantingsplaats is ten eerste verboden bij wet. Gezien de Natuurtoets in november 2021 is afgenomen is het logisch dat er op dat moment weinig aanwijzingen zijn gevonden. De voorgenomde, beschermende beesten verkeren dan vanzelfsprekend in hun winterslaap, diep ingegraven in de grond. Indien het Ontwerpplan doorgang vindt en deze beschermende dieren alsnog worden aangetroffen zal dit grote (financiële) gevolgen hebben voor het gehele project. Mijn cliënten hebben gegronde twijfels over de gemaakte AERIUS (stikstof) berekeningen. Het AERIUS-systeem is niet voldoende betrouwbaar om de exacte stikstof uitstoot van dit project te berekenen. De berekeningen in casu gaan uit van een veel lagere uitstoot door bouw- en werkvoertuigen tijdens de aanlegfase van het project, dan reëel zou zijn. Het is van groot algemeen belang dat deze berekeningen deugdelijk zijn uitgevoerd. Zeker gezien het plangebied, op zeer korte afstand (+/-130 meter) is gesitueerd van het stikstofgevoelige Natura2000-gebied, de Veluwe. Een ondeugdelijke stikstofberekening kan leiden tot significante gevolgen voor de conditie van de Veluwe.

Daarnaast gaat deze berekening uit van het gebruik van op diesel aangedreven voertuigen. Mijn cliënten vragen zich af waarom niet een verplichting is opgenomen in het plan om gebruik te maken van elektrische voertuigen, zodat de uitstoot van stikstof en uitlaatgassen drastisch wordt beperkt. Dit geldt evenwel voor overlast door stank en geluid.

Indien het Ontwerpplan en de bouwplannen doorgang vinden zal er na voltooiing van het project een grote toename zijn van verkeersbewegingen en bijbehorende uitstoot. Het verkeerskundig onderzoek gaat uit van een te laag aantal dagelijkse verkeersbewegingen, 100 per etmaal. Bij een 24-tal woningen is dit een zeer conservatieve schatting. In het verkeerskundig onderzoek is immers geen rekening gehouden met veelvoudig incidenteel verkeer, zoals pakketdiensten, taxivervoerders, maaltijdbezorgers, familiebezoek en overige bezoekers en de afstand van het plangebied ten opzichte van het winkelgebied rondom de Albert Heijn. Tevens zal de aanmerkelijke toename van verkeersbewegingen leiden tot gevaarlijke situaties voor bewoners en omwonenden, mijn cliënten inclusief en een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Deze verslechtering van de luchtkwaliteit, door een aanzienlijke toename in het aantal verkeersbewegingen zal zijn weerslag hebben op het omliggend groen, waaronder de coniferen haag van mijn cliënten, het aangrenzende bos met de bestemming natuur en vanzelfsprekend onze prachtige, echter ook kwetsbare Veluwe.

3.6 Alternatieven

Mijn cliënten zien vanzelfsprekend geen ontwikkeling van het plangebied als meest gewenste uitkomst van deze zienswijzeprocedure. Mijn cliënten zijn echter ook nuchtere en reële mensen. Indien de herbestemming naar bouwen voorts toch doorgang moet vinden, zijn mijn cliënten van mening dat hun bezwaren (en van veel buurtbewoners) enigszins kunnen worden weggenomen door een forse herziening van het Ontwerpplan te bewerkstelligen. Dit is ten eerste mogelijk door in het Ontwerpplan, het aantal mogelijke woningen te flink te reduceren. Een aanzienlijke reducering van het aantal toegestane woningen zou eveneens aansluiten bij de ontwikkelingen die spelen bij het naastgelegen ontwerp-plangebied 'Jacoba's Hof'. Tijdens de ontwerpfase van dit plan is het aantal geprojecteerde woningen teruggebracht van een 24-tal woningen naar 8 woningen. Een reducering van ruim 60 procent. Dit is aan te merken als een zeer forse reducering, die heeft geleid tot een acceptabel ontwerpplan met een logische en passende indeling wat betreft de geprojecteerde bouwvlakken.

Ten tweede zou een herziening van de bouwvlakken en het daarbij grondig aanpassen van de ingetekende bouwvlakken van grote meerwaarde zijn voor mijn cliënten. De bouwvlakken in het Ontwerpplan zijn onnodig groot ingetekend en staan daardoor uiterst dicht op de perceelgrens. Kleinere bouwvlakken voorkomen dat bewoners deze bouwvlakken kunnen volbouwen tot aan de perceelgrens. Voorts voorkomt dit schade aan de coniferen haag welke het perceel van mijn cliënten scheidt van het plangebied en een betere bescherming van de privacy van mijn cliënten.

Ten derde zou het opnemen van een brede en diepe groenstrook (8 á 10 meter) c.q. bufferzone aan de zuidzijde van het plangebied, welke het perceel van mijn cliënten raakt een oplossing kunnen bieden om het verlies van privacy en de onvermijdelijke hinder door de nieuwe bewoners te mitigeren. Voorts zou een brede groenstrook passend zijn in lijn zijn met de huidige bestemming, passend zijn in de omgeving en van meerwaarde zijn om een groene en prettig leefomgeving te bewerkstelligen. Het Ontwerpplan biedt hier ook de mogelijkheid voor. In het midden van het plangebied is in het Ontwerpplan een groene zone opgenomen. Door deze zone te verkleinen en de geprojecteerde bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied naar het noorden op te schuiven, komt aan de zuidzijde die aan het perceel van mijn cliënten grenst ruimte vrij. Deze ruimte kan dan worden aangepast naar een groenzone. Deze groenzone compenseert het verlies aan groen in het midden van het plangebied en levert een grote bijdrage aan het enigszins waarborgen van de privacy van mijn cliënten.

Mijn cliënten hebben gegronde redenen dat zij grote twijfels hebben over de uitgevoerde Natuurtoets en AERIUS-berekening (stikstof). Als de gemeenteraad de bescherming van kwetsbare en beschermde vogelsoorten en vleermuizen enigszins belangrijk vindt, dient er een nieuw en onafhankelijke Natuurtoets te worden afgenomen op een realistisch toets moment buiten de voor vogels geldende winterperiode van oktober tot april. Daarnaast zal de mogelijk aanwezigheid van vleermuizen bij de bouw grote gevolgen kunnen hebben voor het verdere verloop van het project: stilstand, vertraging, kostenoverschrijdingen en schadeclaims.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik, namens mijn cliënten, bezwaren tegen het huidige ontwerpbestemmingsplan Gruttoweg. Het Ontwerpplan is onder geen beding aan te merken als goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 3.1 Wro en zal hierdoor zonder twijfel financiële en persoonlijke gevolgen hebben voor mijn cliënten. Uiteindelijk zal de conclusie zijn dat er een aanzienlijke waardevermindering zal optreden van de woning. Dit zal vervolgens leiden tot forse planschade voor mijn cliënten en een verder verlies van vertrouwen in de gemeente Heerde.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u namens mij cliënten, met inachtneming van deze zienswijze het Ontwerpbestemmingsplan niet op deze wijze uit te voeren, maar op zoek te gaan naar een goed alternatief, dan wel maatregelen te nemen welke recht doen aan de zorgen van mijn cliënten. Dit eveneens ter voorkoming dat mijn cliënten genoodzaakt zijn verdere zware juridische vervolgstappen te nemen. Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Ik ga ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een deugdelijk definitief bestemmingsplan te komen. Ik ga er eveneens van uit dat u mij en mijn cliënten van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Juridisch consultant
Tel.

Bijlagen:

Bijlage 1 – Machtigingen

Bijlage 2 – Bekendmakingen ontwerpbestemmingsplan Gruttoweg Wapenveld

Bijlage 3 – Reacties klankbordgroep Gruttoweg-Nachtegaalweg Wapenveld

Bijlage 4 – Foto's vogelnesten & conditie paardenschuur zuidzijde plangebied

MACHTIGING

Ondergetekende _____, woonachtig te _____ aan
_____ Flessenbergerweg _____ nummer _____

MACHTIGT HIERBIJ

De heer _____ werkzaam voor _____
Zwolle, aan de _____ met recht op vervanging

OM NAMENS BETROKKENE

op te treden in bestuursrechtelijke rechtsverhoudingen.

Handtekening volmachtgever:

Datum: 11 november 2023

MACHTIGING

Ondergetekende:

____Flessenbergerweg____

aan

MACHTIGT HIERBIJ

De heer

werkzaam voor |

Zwolle, aan de

met recht op vervanging

OM NAMENS BETROKKE

op te treden in bestuursrechtelijke rechtsverhoudingen.

Handtekening volmachtgeve

Datum: 11 november 2023

MACHTIGING

Ondergetekende: _
_____ Flessenberg

woonachtig te

aan

MACHTIGT HIERBIJ

De hee werkzaam voor

Zwolle, aan de met recht op vervanging

OM NAMENS BETROKKENE

op te treden in bestuursrechtelijke rechtsverhoudingen.

Handtekening volmachtgever: _____

Datum: 11 november 2023

Ontwerpbestemmingsplan Wapenveld Gruttoweg ter inzage

Het college van Heerde heeft het ontwerpbestemmingsplan Wapenveld Gruttoweg ter inzage gelegd, met de daarbij horende stukken. Dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht.

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de bouw van 24 woningen juridisch en ruimtelijk geregeld.

U kunt de stukken inzien

Dat kan van (woensdag) 4 oktober 2023 tot en met (dinsdag) 14 november 2023 op werkdagen tussen 08.30 en 12.30 uur in het gemeentekantoor van Heerde, Eperweg 5 in Heerde. U moet daarvoor wel een afspraak maken. U kunt het bestemmingsplan in diezelfde periode ook inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0246.221WPVBPGruttoweg-ON01) en op www.heerde.nl/planneninvoorbereiding.

U kunt tot en met (dinsdag) 14 november 2023 uw zienswijze geven

Dit kunt u op 3 manieren doen:

1. u stuurt een brief naar de gemeenteraad (Postbus 175, 8180 AD Heerde),
2. u dient uw zienswijze in via www.heerde.nl/zienswijze;
3. u geeft uw zienswijze in een gesprek. Voor een afspraak hiervoor kunt u bellen met Janina van Dijk, via 0578 – 69 94 94.

Het college van Heerde, 4 oktober 2023,

drs. J.W. Wiggers, burgemeester

Dhr. B. van Zuthem, gemeentesecretaris

Gepubliceerd in
Datum publicatie
Periode ter inzage
Behandelend ambtenaar
Bij afwezigheid

Digitale Staatscourant, gemeentepagina en www.heerde.nl
4 oktober 2023
4 oktober 2023 tot en met 14 november 2023
Janina van Dijk
Robin ten Have

Reactie klankbordgroep Nieuwbouw Gruttoweg-Nachtegaalweg Wapenveld

Maandag 11 oktober 2021

Aanwezig



Verslag

De schetsen, vogelvlucht impressies, en het verslag van de informatieavond zijn door de klankbordgroep gedeeld met alle omwonenden.

De leden van de klankbordgroep hebben van diverse omwonenden reacties ontvangen.

Maandag 11 oktober zijn het plan en de ontvangen reacties door de klankbordgroep besproken en hierna weergegeven:

1. Om te beginnen is het verslag van Salverda () geen volledig correcte weergave van de reacties op het gepresenteerde plan.
 - a. De klankbordgroep was positief over de **vermindering** van het aantal huizen. Zij heeft zich verder **niet** uitgelaten over het aantal huizen in het plan omdat daarvoor eerst de reactie van de omwonenden moet worden opgehaald.
 - b. De klankbordgroep heeft zich positief uitgelaten over de betere situering van de huizen en inrichting van de percelen, maar heeft **ook** aangegeven dat de andere omwonenden nog gehoord moeten worden.
 - c. Er is gevraagd om het rapport met het onderzoek naar de verkeersveiligheid te delen. Salverda wilde dat nu niet delen met de omwonenden. Onduidelijk is waarom niet. Dit is niet opgenomen in het verslag.
2. Tijdens de bespreking van de klankbordgroep is duidelijk geworden dat nog steeds veel omwonenden veel weerstand hebben tegen het bouwplan.
 - a. Sommigen willen nog steeds helemaal geen bebouwing.
 - b. Veel omwonenden vinden het nog steeds veel huizen voor de buurt.
 - c. Een aantal omwonenden kan zich vinden in het lagere aantal van 24 huizen.
3. Meerdere omwonenden vinden de nieuwbouwhuizen erg dicht gesitueerd op hun perceelgrens. Dit wordt ervaren als veel impact op uitzicht en rust.
4. De starterswoningen staan erg dicht gesitueerd op de bomen (oude kerkpad). In de schets zijn de kruinen veel kleiner getekend dan deze in werkelijkheid zijn.
 - a. Voor de nieuw te bouwen starterswoningen betekent dit overlast van vallend blad in het najaar en weinig licht.
 - b. De vrees bestaat dat de bomen gekapt gaan worden als de nieuwe bewoners gaan klagen over overlast van de bomen.
 - c. Dit terwijl de toezegging is gedaan om deze bomen, alsook de bomen naast het fietspad aan de Gruttoweg, te behouden voor het karakter van de buurt.
5. Aanwonenden van het zandpad Nachtegaalweg wijzen er op dat dit een eigen weg met recht van overpad betreft en willen een waarborg van de gemeente dat deze weg niet wordt gebruikt door de nieuwe bewoners van de geplande bouw.

6. Diverse omwonenden vragen hoe het gesteld is met CO₂, Stikstof, PFAS, milieu, habitat beschermde dieren, waterafvoer, verlichting en dergelijke.
De klankbordgroep heeft teruggekoppeld dat de gemeente en Salverda hebben uitgelegd dat hiervoor in fase 2 onderzoek en vergunning moet plaats vinden conform wetgeving.
7. De omwonenden zijn teleurgesteld dat er nog geen alternatieven voor de ontsluiting zijn onderzocht. Dat één van de alternatieven nu alsnog wordt onderzocht is positief, maar er is ook argwaan omdat het verkeerstechnisch rapport niet wordt gedeeld en zo lang is vastgehouden aan de getekende ontsluiting. Dit geeft het gevoel dat Salverda om één of andere reden deze oplossing er wil doordrukken.
8. Veel aanwonenden van de Gruttoweg maken zich zorgen over de verkeersoverlast die gaat ontstaan.
 - a. Nu is het nauwe straatje al regelmatig geblokkeerd als vrachtwagens laden en lossen of als de vuilniswagen langs komt.
 - b. Er is vrees dat de huidige parkeervakken zullen worden ingenomen door de nieuwe bewoners van het plan.
 - c. Vrijwel iedereen maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid van de overgang met het fietspad (veel schoolgaande jeugd en recreatieve fietsers).
 - d. Overlast van koplampen in woningen nabij de nieuwe inrit.
 - e. Een omwonende suggereert een fietsstraat tussen de Flessenbergerweg en Nachtegaalweg als oplossing.

De klankbordgroep doet namens de omwonenden het volgende verzoek:

- Delen rapport verkeerstechnisch onderzoek
- Onderzoek alternatieve ontsluiting (reeds toegezegd)
- Reactie en oplossingen voor de geuite bezwaren
- Verdere verdunning van de bouw

Bijlage 4

Foto 1 – Meterkast paardenshuur met vogelnest

Foto 2 – Meterkast paardenshuur met vogelnest

Foto 3 – Indicatie conditie van paardenshuur



Foto 1 – Meterkast paardenshuur met vogelnest



Foto 2 – Meterkast paardenschuur met vogelnest



Foto 3 – Indicatie conditie paardenschuur