Inspraakreactie bestemmingsplan "Zetten, Heldringstraat ongenummerd"

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Overbetuwe
Postbus 11
6660 AA Elst (Gld)

Zetten, 26-10-2020

Geachte heer/mevrouw,

Met betrekking tot het onderwerp 'vaststellen bestemmingsplan "Zetten, Heldringstraat ongenummerd' wil ik u graag deze tekst aanbieden als inspraakreactie.

Allereerst verraste dit voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan mij, aangezien op 24 oktober 2017 nog het bestemmingsplan "Zetten-Hemmen" zorgvuldig vastgesteld is, en onherroepelijk in werking is getreden.
Sinds deze datum (alsook daarvoor) zie ik er geen enkele maatschappelijke, ecologische of stedenbouwkundige reden of behoefte om deze agrarische grond te veranderen naar bouwgrond.

Bij het gepubliceerde voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan heb ik de volgende op- en aanmerkingen.

- Conform de woonagenda Overbetuwe 2020 is het beleid van de gemeente om bij woningbouw in te breiden i.p.v. uit te breiden. In dit plan wordt dorpsrand opgeschoven en is er dus sprake van uitbreiding.
- De gemeente beschikt nog over voldoende bouwlocaties in Zetten (bijvoorbeeld Zetten Zuid)
- Het voorgestelde type woning (enorme villa's) kan niet het type woning zijn, die de urgentie verklaard om het huidige bestemmingsplan te wijzigen, 2,5 jaar na het zorgvuldig vaststellen van het huidige bestemmingsplan
- In het plan wordt gesproken over het creëren van een 'zachte overgang tussen de woonkern en het landschap'. Deze 'zachte overgang' bestaat al in de huidige situatie met het weiland en hoe de woningen die nu aan het weiland grenzen gesitueerd en door landschapsarchitecten ontworpen zijn. Het nieuwe plan verstoort juist deze opzet.

- Het hele plan van de investeringsmaatschappij is grotendeels opgehangen aan 'het terugbrengen en herkenbaar maken van een oude riviergeul.
  Deze riviergeul is er nooit geweest, wat ook beschreven staat in het rapport van Synthegra archeologie;
  "Suggestief is de banaanvormige depressie die voor de planontwikkelaars aanleiding was om een oude rivierloop te vermoeden waarop zij hun plan hebben opgesteld." (pagina 14)
  alsook in het aanvullende onderzoek gedaan door het bureau Haamland Advies;

"Of daarbij ook sprake was van een kronkelwaardsysteem, kon niet in voldoende mate worden aangetoond door de sterk verspreide ligging van de aanwezige restgeulafzettingen"

- Met deze 'verzonnen' watergeul wil de projectontwikkelaar voldoen aan een waterbergingsopgave die er nog ligt voor het woondomein 'Aan de Linge'.
- Daarnaast zal deze watergeul vrijwel constant droogstaan, net als de bestaande watergang rondom het woondomein 'Aan de Linge', en dus zijn functie verliezen.
  De bestaande watergang rondom het woondomein 'Aan de Linge' heeft immers voldoende capaciteit, wat ook de reden is dat het waterschap de afgelopen 15 jaar niet op deze waterbergingsopgave heeft aangedrongen.
- De grond die uit deze watergeul komt, wil hij 'goedkoop dumpen' op het landstuk onder het mom van een 'oeverwallenlandschap'. Dit heeft de projectontwikkelaar zelf gezegd, tijdens een presentatie van deze plannen aan de bewoners die aangrenzend aan dit plan wonen. Daarnaast zijn deze oeverwallen karakteristiek voor een gebied dat in de gemeenten Buren, Culemborg en een gedeelte van de Neder-Betuwe ligt, en zijn deze niet karakteristiek voor de Overbetuwe. (https://www.nederbetuwe.nl/dsresource?objectid=02e69717-208f-47ea-a39c-6c9309d276dd&type=PDF)
- In combinatie met de kleine in te richten pleisterplaats (in realiteit; nieuwe hangplek voor jongeren), zullen de oeverwallen dankbaar gebruikt worden om met brommers en scooters overheen te crossen.
- Het ontworpen parkje met wandelpad is niet in lijn met wat beschreven is in het huidige bestemmingsplan "Zetten-Hemmen" aangezien hiermee de huidige natuurlijke aansluiting met het Landgoed Hemmen verdwijnt. Dit parkje past ook niet in de visie en het karakter wat vanuit het landgoed Hemmen wordt voorgestaan
- Dat het onderhoud van het park door de nieuwe bewoners zo kwalitatief (en dus extreem duur) uitgevoerd zal worden als u voor ogen heeft, is een illusie. Hier zal de aanrit naar Zetten en Hemmen niet fraaier op worden!

Als bewoner van Magdalena 46 ben ik hier gaan wonen vanwege het vrije uitzicht op o.a. de Linge. Ik heb veel geld betaalt voor dit perceel en dit uitzicht, aan dezelfde projectontwikkelaar die nu dit nieuwe project probeert te ontwikkelen, en dit uitzicht dus weer probeert af te nemen, zodat hij het hetzelfde uitzicht nogmaals kan verkopen.
Al mijn uitzicht zal mij volledig ontnomen worden en ik zal tegen een muur van hagen en/of (bij)gebouwen aankijken (zie bijlage 1). Hierdoor wordt een groot gedeelte van mijn woongenot aangetast, en zal dit tevens leiden tot een enorme waardevermindering van mijn woning.
Dit geldt overigens ook voor mijn buren en mijn buurtgenoten. Woondomein aan de Linge is immers zo ontworpen, dat de ook woningen aan de noordzijde van de binnenring van de Magdalena vrije zichtlijnen hebben op de Linge. Met al deze zichtlijnen wordt in het voorstel tot wijziging van het van dit bestemmingsplan welke vandaag ter tafel ligt helemaal geen rekening gehouden.
De grote afname in woongenot en waardevermindering van al deze woningen zullen zeker leiden tot een enorme claim voor planschade.

Er is geen enkel maatschappelijk, ecologisch of stedenbouwkundig belang om het huidige (en recent vastgestelde) bestemmingsplan te wijzigen. Het plan is onvolledig, onzorgvuldig, gebaseerd op onjuiste aannames en zadelt de gemeenschap met onnodige (jaarlijkse) kosten op. Daarnaast tast het plan het woongenot van veel bewoners van het aangrenzende woondomein Aan de Linge aan, alsmede als de zorgvuldig ontworpen huidige dorpsrand.
De enige reden om dit voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan door te zetten zou het financiële gewin van een projectontwikkelaar zijn.

De opsteller van dit rapport wringt zich in zo ongeveer elke (ambtelijke) bocht om de door de bewoners van het aangrenzende Woondomein Aan De Linge genoemde argumenten te weerleggen. Daarbij is er ook selectief geshopt in de ingediende zienswijze om het eigen verhaal te doen en er een draai aan te geven.
Dit is gewoon een handjeklap tussen gemeente en projectontwikkelaar, en heeft de schijn van onzorgvuldig en onbehoorlijk bestuur

Ik wil u vragen om uzelf in gedachte eens in de positie van de aangrenzende bewoners te verplaatsen. De bewoners die hier hun ‘voor altijd huis’ hebben laten bouwen, met bijbehorend uitzicht. Het uitzicht dat hen nu wordt afgenomen, door dezelfde projectontwikkelaar als die hen dat uitzicht hebben verkocht…
Ik wil u verzoeken om tegen dit plan te stemmen, en het belang van uw medebewoners van deze gemeente, boven het belang van een investeerder te stellen.

Met vriendelijke groet,

Bewoner en eigenaar van
Magdalena 46

Bijlage 1

Nieuwe situatieschets waarbij u kunt zien dat mijn volledige uitzicht ontnomen zal worden.
(pagina 16 Ontwerpbestemmingsplan Zetten, Heldringstraat ongenummerd)



Bijlage 2

Zichtlijnen die ontnomen worden door het nieuwe ontwerpbestemmingsplan.

