

Gemeente Raalte,  
t.a.v. Gemeente Raad  
postbus 1040  
8100 AC Raalte

Heino 11 juli 2021

Onderwerp: Zienswijze Bestemmingsplan Molenwijk te Heino.

Geachte Raadsleden,

Wij hebben het definitieve bestemmingsplan van de Molenwijk te Heino doorgelezen en toch een aantal opmerking.

Nadat we met een aantal omwoonden het concept bestemmingsplan van de Molenwijk hebben doorgenomen, zien wij toch nog een paar onduidelijkheden. Vandaar dit schrijven met onze zienswijze.

1. Onder punt 2.3.1 Molenwijk aangesloten op bestaande infrastructuur: Volgens ons is er niet voldoende onderzoek gedaan. De tellingen van het aantal verkeersbewegingen op de bestaande infra dateren van 2015 en 2016. Dit lijkt ons niet het juiste uitgangspunt, want de telling vond plaats in de meivakantie. Met het ontwikkelen van de nieuwe Molenwijk heeft dit een behoorlijke impact van het aantal extra verkeersbewegingen op de bestaande infrastructuur.

Het uitgangspunt is circa 110 nieuwe woningen en dat geeft 700 bewegingen extra op de bestaande infra, dit heeft een behoorlijke impact op de Rikke en de Molenweg.

Hiermee lijkt het mij duidelijk dat de aanpassing van de Molenweg onderdeel van dit bestemmingsplan behoort te zijn.

2. Onder punt 2.3.2 Een risico-inventarisatie overstromingen:  
De nieuwe Molenwijk heeft zijn eigen wadi's, maar bij hevig regenval zullen deze lozen op de bestaande sloot ter hoogte van de Spade. Dit lijkt mij niet verstandig aangezien de sloot nu bij hevige regenval bijna overstroomd. Een aantal jaar geleden is de waterhuishouding rond de bergingsvijver aangepast en hierdoor is het waterniveau in de sloot veranderd. Er is vanaf de nieuwe basisschool Mijn plein de Dolfijn en Gouden Emmer een nieuwe waterafvoer gelegd en deze loost in de bergingsvijver achter de gemeentewerf.  
Mijn advies zal zijn om het water van de Molenwijk in de sloot te lozen die aan de kant van de Molenwijk ligt en de afwatering tegen het park Old Heino. De sloten zullen wel opgewaardeerd moeten worden, maar er hoeft geen oversteek gemaakt te worden door de Molenweg.

3. Onder punt 2.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingvisie Overijssel staat het volgende geschreven:  
Hiervoor geldt dat steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken altijd mogen bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid mits onderbouwd en regionaal afgestemd.

Het kan toch niet waar zijn dat er in de Molenwijk woningen gebouwd worden voor bedrijven aan huis. Dit is niet de gedachte voor de nieuwe wijk.

4. Onder punt 4.4.1 Verkeersstructuur staat het volgende geschreven:  
Fietsers hoeven niet om te rijden. Er komen verbindingen voor fietsers en voetgangers van de nieuwe wijk naar het dorp, zodat de nieuwe bebouwing onderdeel wordt van het netwerk van Heino.

Tijdens het overleg van 20 mei 2021 hebben wij als omwonenden aangegeven dat er een mooie rustige Molenwijk gebouwd gaat worden en dat het dan niet de bedoeling is dat de Zeis, de Spinde en de Ploeg een onrustig drukke straat gaat worden door alle fietsers en voetgangers. Tijdens het overleg is aangegeven dat de fietsers en voetgangers via de Rikke en de Heerd naar het dorp kunnen gaan over de bestaande wegen. Dit betekent dat de nieuwe oversteek naar de Zeis niet aangebracht zou gaan worden. In het laatste stedenbouwkundig plan is dit al aangepast, dus in dit bestemmingsplan is niet het juiste stedenbouwkundig plan weergegeven.

Graag het juiste stedenbouwkundig plan in het bestemmingsplan weergeven.

5. Onder punt 5.6.2 Situatie plangebied staat het volgende niet geschreven:  
Dat de Molenweg is gecontroleerd op het gebruik als gevaarlijke route.  
In Liederholthuis zijn verschillende bedrijven die voorzien moeten worden van brandstoffen. Dus er komen regelmatig voertuigen met gevaarlijke stoffen over de Molenweg. Dit lijkt mij niets wenselijk omdat de nieuw te bouwen huizen in de Molenwijk te kort op de Molenweg staan getekend.  
Wilt u dit gaan onderzoeken en de resultaten gaan vermelden in het bestemmingsplan.

6. Onder punt 5.7 Geluid staat nergens iets geschreven over de geluids productie van de nieuw te bouwen huizen. De woningen gaan verwarmd worden door warmtepompen, hierdoor gaan de woningen meer geluid produceren. Waarschijnlijk gaan de geluiden van de verschillende woningen elkaar versterken en zal er vanuit de Molenwijk een storend geluid geproduceerd gaan worden. Hierdoor zullen aanwonende geluidsoverlast krijgen. Wij willen dat het onderzocht wordt en in het plan wordt meegenomen, zodat wij als omwonenden in de toekomst geen geluidsoverlast hiervan zullen ondervinden.

Verder verbaasd het mij dat de nieuw te bouwen woningen in de Molenwijk vrij kort op de Molenweg gesitueerd staat. Met het toenemende geluid en de aangegeven drempels zullen deze woningen behoorlijk last hebben van trillingen en geluid.

Wij als bewoners van de Zeis ervaren dit nu al en de drempel ligt niet eens bij ons voor de deur. Door deze trillingen hebben al meerder woningen last van scheurvormingen in de gevel aan het binnenblad.

Dus de oude rotonde weer op de plek neerleggen lijkt de beste optie om rust tegen geluid en trillingen tegen te gaan.

7. Onder punt 6.2 Opzet en toelichting van de planregels staat het volgende geschreven:  
De bestemming Tuin(artikel 4) bevat de tuinen aan de voorzijde en in enkele gevallen de zijkant van de woningen. Binnen deze bestemming zijn van erkers, balkon en dakoversteken e.d. geen gebouwen toegestaan.  
Dit zien wij als correct, want er is aangegeven dat de erf afscheidingen geen bebouwingen zullen zijn, maar een groenvoorziening.  
Lezen wij de regels onder punt 4.2.3 punt C: de bouwhoogte van erf – en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen gevel dan wel het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.  
Volgens ons is dit een dubbeling en kan hier niet echt duidelijk op toegezien worden.  
Dus graag duidelijk vermelden in het bestemmingsplan dat de erf afscheidingen groenvoorziening moeten zijn.

Onze conclusie is dat het advies van de Kopgroep niet juist is geweest en dat de ontwikkeling van de Molenwijk niet de juiste keuze is. Dit hebben wij als bewoners ook al eerder aangegeven bij het maken van de keuze. Met de opmerkingen die aangegeven zijn naar de Kopgroep is destijds niets gedaan. Heel erg jammer, dit had heel veel discussie over de Molenweg bespaart gebleven. Als je een kindvriendelijke wijk wilt ontwerpen, moet je geen drukke Molenweg over hoeven te steken, dus een aansluiting op Kiezebos 3 was een veel beter oplossing geweest. De infra is hier al op ingericht, om het probleem oversteek Molenweg uit de weg te gaan kan het plan nog altijd om gezet worden naar Kiezebos 4.

Bij de keuze van een nieuwe wijk was het uitgangspunt grenzend aan het dorp, makkelijk en veilig bereiken van scholen, sporten en zwembad. Deze punten zien wij allemaal niet terug in de Molenwijk. Om de Molenwijk te bereiken, zal er een natuurlijke grens overgegaan worden. Op de tekeningen is dit niet goed te zien, omdat het park Old Heino ook ingetekend is en lijkt te horen bij het nieuwe plan. Voor niet omwonend lijkt dit een mooi gebied om te ontwikkelen, maar wij weten wel anders.

Wij gaan ervan uit dat u de punten die hierboven vermeld staan nog eens grondig onderzoekt en meeneemt in de uiteindelijke ontwikkeling.

Uiteraard verwachten wij een reactie op onze punten.

Tevens ontvangen wij graag een ontvangst bevestiging van U.

Met vriendelijke groet,