

Zienswijze 1

[REDACTED]
Verzonden: 17 juni 2021 14:25
[REDACTED]

Onderwerp: cpo molenwijk

Hallo Nienke,

nav ons telefonisch contact stuur ik hierbij mijn zienswijze mbt de cpo plek.

Het idee is om er een historische molen te plaatsen. met modern binnenwerk dat elektriciteit opwekt voor aantal woningen in de wijk. Zoals er ook een in Wesepe staat.

De molen zou uit exploitatie oogpunt plaats kunnen bieden aan startersappartementen.

Een eventuele schuurwoning er naast aan een aantal senioren.

Ik heb het eea in getekend op de naar het noorden verplaatste cpo plek. Dit om het uitzicht vanuit de wijk richting het westen zo min mogelijk last te laten ondervinden.
bijlage de planschets en een molen.



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 omwonenden 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 opgevaardeerd moeten worden, maar er hoeft geen oversteek gemaakt te worden door de Molenweg.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeenteraad van Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	09 JULI 2021	
Doc. nr.:		
Zaak nr.:		
Bericht v. ontv.	JA	NEE

Heino, 5 juli 2021

Betreft: zienswijze woningbouwlocatie Molenweg Heino

Geachte Gemeenteraad,

Op 10 juni 2021 ontvingen wij het ontwerpbestemmingsplan Heino, woningbouwlocatie Molenweg, plannummer NL.IMRO.0177.BP20210003-ON01. U ontvangt hierbij onze zienswijze tegen dit ontwerpbestemmingsplan.

Op een aantal punten hebben wij bezwaar tegen het voorliggende ontwerp.

1. Locatiekeuze

De Kopgroep Heino (bestaande uit zeven vertegenwoordigers uit het dorp en drie ambtelijke vertegenwoordigers) hebben de locatie Molenweg aangewezen als voorkeurslocatie voor toekomstige woningbouw in Heino. Hierbij is naar onze mening onvoldoende rekening gehouden met de argumenten vanuit het dorp. Inwoners hebben de wens uitgesproken voor een ligging nabij het centrum en voorzieningen en een zogenaamd 'rond dorp' houden (opvullen van gebieden tussen infrastructuur en bestaande bebouwing). De locatie Molenweg voldoet niet aan deze wens.

2. Infrastructuur

Het ontwerpbestemmingsplan kent vier ontsluitingen op de Molenweg, waarvan twee voor gemotoriseerd verkeer bestemd zijn. Een bijzondere keuze in vergelijking met de bestaande wijk Kiezebos I die slechts één ontsluiting heeft op de Molenweg. Daarbij komt dat één van de ontsluitingen recht tegenover onze woning gesitueerd wordt. Wij zullen hier veel hinder van ondervinden onder meer door verlichting van auto's die naar binnen schijnt en toename van de verkeersintensiteit (trilling en geluidsoverlast). De afstand tussen de eerste en de tweede ontsluiting liggen bovendien ook nog eens erg dicht bij elkaar! Naar onze mening zou de Gemeente de aanleg van een rotonde in heroverweging moeten nemen waarbij de rotonde gesitueerd wordt op de plaats van de huidige ontsluiting Kiezebos I / Molenweg. De rotonde zien wij als een veilige, verkeersremmende ontsluiting voor alle gemotoriseerd verkeer van de Molenwijk. De tweede ontsluiting kan dan komen te vervallen. Met de aanleg van een rotonde wordt bovendien de snelheid van het verkeer vanuit Lierderholthuis geremd. Wij kunnen op dit moment onvoldoende overzien in welke mate deze hinder daadwerkelijk wordt weggenomen. Aanpassing van de infrastructuur (het verkeersplan) zou onderdeel moeten zijn van voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

3. Verlies gunstige ligging

Door woningbouw op de aangewezen locatie aan de Molenweg, verliezen wij het vrije uitzicht vanuit onze woning. Daarbij komt dat het maaiveld nog eens met 60 cm opgehoogd wordt. In 1994 hebben wij de kavel gekocht van de Gemeente Heino en hebben wij een meerprijs per vierkante meter betaald vanwege de gunstige ligging. Dit wordt nu teniet gedaan waardoor een aanzienlijke waardevermindering van onze woning ontstaat.

Wij willen u vragen het ontwerpbestemmingsplan op bovenstaande punten in heroverweging te nemen. Wilt u ons de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk bevestigen?

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

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 nieuw wijk.

4. Onder punt 4.4.1 Verkeersstructuur staat het volgende geschreven:
Fietzers 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 weergegeven.

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 terrein afscheidingen 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,

[Redacted signature block]

Gemeente Raalte,
t.a.v. Gemeente Raad

Heino 19 juli 2021

Onderwerp: Zienswijze bestemmingsplan Molenwijk te Heino

Geachte Raadsleden,

Wij hebben een aantal opmerkingen over het bestemmingsplan Molenwijk te Heino.

1. Onder punt 2.3.1 Molenwijk aangesloten op bestaande infrastructuur.

Het lijkt ons dat hier onvoldoende onderzoek naar is gedaan. De telling van het aantal verkeersbewegingen dateert uit het jaar 2015 en 2016. Deze telling vond plaats in de mei vakantie. Dus van deze telling kunt u niet uitgaan. Er komen circa 110 woningen op de Molenwijk. Dus er zijn straks +-700 extra verkeersbewegingen. Dit heeft impact op de Molenweg en de Rikke. Dus aanpassing van de Molenweg hoort dan bij het bestemmingsplan volgens ons.

2. Onder punt 2.3.2 Een risico-inventarisatie overstromingen.

Volgens tekening krijgt de Nieuwe Molenwijk zijn eigen Wadi's. Bij hevige regenbuien zullen deze lozen op de bestaande sloot ter hoogte van de Spade. Deze loopt langs de hele Zeis. Dit lijkt ons niet verstandig aangezien de sloot bijna overstroomd bij hevige regenbuien. Het lijkt ons beter om het water van de Molenwijk in de sloot aan de Molenwijk te lozen. En verdere afwatering tegen het park Old Heino.

3. 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.

Volgens ons is tijdens het overleg op 20 mei 2021 aangegeven aan ons als omwonenden dat er een rustige Molenwijk gebouwd gaat worden. En dat het niet de bedoeling is dat de Zeis, de Spinde en de Ploeg onrustige drukke straten worden door vele fietsers en voetgangers. De nieuwe oversteek naar De Zeis zou niet aangebracht worden. En de fietsers en voetgangers zouden over de bestaande weg de Rikke gaan. In het laatste stedenbouwkundigplan is dit aangepast, dus in dit bestemmingsplan is niet het juiste stedenbouwkundigplan weergegeven. Wij zouden dan ook graag het juiste stedenbouwkundigplan in het bestemmingsplan zien.

4. Onder punt 5.7 Geluid staat volgens ons niets over geluidsproductie van de nieuw te bouwen woningen. De nieuwe woningen gaan verwarmd worden door warmte pompen en gaan deze woningen meer geluid produceren. Meerdere woningen met een warmtepomp gaan dit geluid extra versterken, en zal er een storend geluid geproduceerd worden. Aanwonenden zullen geluidsoverlast krijgen. Graag zien wij dan ook dat hier onderzoek naar wordt gedaan en dit in het bestemmingsplan wordt meegenomen. Wij als omwonenden willen geen geluidsoverlast in de toekomst.

De nieuw te bouwen woningen zijn dicht op de Molenweg gesitueerd.

Door het toenemende geluid en de aangegeven drempels zullen deze woningen veel last hebben van trillingen en geluid. Wij als bewoners van De Zeis hebben hier ervaring mee en de drempel ligt niet eens bij ons voor de deur. Door de trillingen hebben meerdere woningen last van scheurvorming in de gevel aan het binnenblad. Wij zien dan ook graag weer de oude rotonde. Dit lijkt ons de beste oplossing tegen trillingen en geluidsoverlast.

Wij concluderen dat het advies van de Kopgroep niet de juiste keuze is geweest van de ontwikkeling van de Molenwijk.

Wij als bewoners hebben dit meermaals aangegeven bij het maken van deze keuze. Onze opmerkingen die zijn aangegeven bij de Kopgroep is toendertijd niets mee gedaan.

U gaf aan dat u een kindvriendelijke Molenwijk gaat bouwen. Een kindvriendelijke wijk heeft geen Molenweg als oversteek. Het plan had beter gepast op Kiezebos 3. En zou qua veiligheid en kindvriendelijkheid beter passen in het plan. Wij zien dan ook graag dat het Kiezebos 4 wordt aansluitend op Kiezebos 3.

Op de tekening lijkt het of Park Old Heino hoort bij het nieuwe plan Molenwijk. Dit lijkt ons niet de bedoeling en hopen ook niet op een doorgang van het Park naar de Molenwijk. Dat lijkt allemaal prachtig maar wij als bewoners weten wel beter.

In afwachting op uw antwoord.



--

Verstuurd via de myMail-app voor Android

Aan de gemeenteraad van Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte

Heino, 11 juli 2021

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Molenwijk.

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	13 JULI 2021	
Doc. nr.:		
Zaak nr.:		
Bericht v. ontv.	JA	NEE

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan Molenwijk te Heino.

De onderbouwing van het plan.

De kopgroep is destijds met deze locatiekeuze gekomen. De argumenten die vanuit het dorp gegeven zijn waren vooral gericht op een ligging nabij het centrum en voorzieningen, en een 'rond dorp' houden.

Gaandeweg het proces bemerk ik , dat deze argumenten steeds meer losgelaten werden en vooral de criteria 'realisatie is binnen afzienbare tijd mogelijk' en 'er is ruimte voor een breed woningbouwprogramma in voldoende aantallen' erg zwaarwegend werden.

Opvallend is dat in de Toelichting onder 2.5.3 Landschapsontwikkelingsplan 2008/structuur en toekomstvisie vermeld staat dat uitbreiding gewenst is aan de westzijde van de kern.

Het lijkt erop dat de focus teveel ligt op het snelle bouwen/grote aantallen en dat de planologisch locatie er minder toedoet.

In de oriëntatiefase werd er door de gemeente op gewezen, dat de exploitatiekosten voor het uitkopen van het agrarisch bedrijf, locatie Kiezebos, aanzienlijk waren. Momenteel zijn we 2 jaar verder en is er via landelijke regelingen, i.v.m. stikstofbeperking en rapporten, veel beweging gaande. Ik vind dat deze nieuwe inzichten een andere locatiekeuze voor de hand doen liggen, gelet op het streven om nieuwbouw zo dicht mogelijk bij het centrum/voorzieningen te hebben.

In hoofdstuk 2.3.3. uitvoeringsmodel omgevingsvisie Overijssel wordt een schets getoond betreffende ligging van het plangebied. Misleitend is dat ook het recreatiepark 'Old Heino' roze gekleurd is, net als de andere woon- en werklocaties. Permanente bewoning is hier namelijk niet aan de orde (of toch wel ???).

Onder planbeschrijving (Hfd. 4.3.2.) wordt benoemd, dat bij locatiekeuze de Molenweg de bestaande woonstraten (lees de Rikke) niet met extra verkeer belast zullen worden. In de eindevaluatie van de kopgroep werd dit ook vermeld, maar is pertinent onjuist en nooit te waarborgen. Het is onterecht dat deze bewering wel is gebruikt (zie ook eindadvies kopgroep) als pluspunt voor de keuze van locatie 'de Molenweg'.

Bij de planbeschrijving 4.2 staat dat het stedenbouwkundig plan van de Molenwijk herhaaldelijk is afgestemd met omwonenden. Dit is een onjuiste bewering. Ik heb vernomen dat enkele omwonenden wel betrokken zijn geweest bij de zgn. 'werkateliers', maar een centrale, actieve herhaaldelijke terugkoppeling door de gemeente naar alle belanghebbenden heeft niet plaatsgevonden.

De aanpak van de Molenweg is ten onrechte buiten het bestemmingsplan voor de Molenwijk gelaten:

De Molenweg is een drukke doorgaande weg, waarbij aanpassing veel impact zal hebben op de inrichting. De getoonde foto's in het plan van een rustige Molenweg, geven een vertekend beeld.

Enkele jaren geleden is een deel van de Molenweg geasfalteerd, waar we blij mee waren. De klinkers, in combinatie met gesteldheid van de ondergrond, zorgden namelijk voor veel trillingen. Omwonenden gaven ook aan, dat er door deze trillingen, sprake was van scheurvorming in de huizen (ook bij onze woning).

Men wil nu drempels aanleggen om af te remmen, echter hier heb ik grote bezwaren tegen ivm het trillingsgevaar. Maatregelen om de snelheid te beperken moeten juist zoveel mogelijk in het 'horizontale' vlak plaatsvinden.

Men realiseert zich niet, hoeveel zwaar (landbouw) verkeer over de Molenweg gaat.

Het loonbedrijf Jansen bevindt zich in Lierderholthuis.

Tevens brengen veel mensen hier o.a. hun groenafval heen (gratis).

Het gestuiter van aanhangers wordt nu al als hinderlijk ervaren op de lage bestaande drempel (begin Molenweg).



Zwaar verkeer over de Molenweg

De woningen aan de Zeis staan op ruim 25 meter van de Molenweg.

De minimale afstand van de woningen tot Molenweg bedraagt volgens plan slechts 10 meter.

Deze afstand is veel te gering, gelet op het schade-risico ivm trillingen.

Er wordt in het plan wel gesproken over een groene buffer tussen nieuwbouw en de Molenweg, hetgeen de indruk wekt dat de afstand groot is. In werkelijkheid is de minimale afstand dus slechts 10 meter.

Deze zorgen en opmerkingen omtrent trillingsgevaar door drempels zijn onlangs ook gedeeld via digitale bijeenkomsten met omwonenden en (gemeente)projectleider t.a.v. inrichting Molenweg, echter dit wordt onvoldoende 'opgepakt'.

Het lijkt erop dat omwonenden alleen nog mogen meepraten over de situering en vormgeving van de drempels.

Bij het opstellen van het plan is afgezien van het (opnieuw) aanleggen van een rotonde. In plaats hiervan wil men 4 aansluitingen maken. Een rotonde-mogelijkheid wordt afgewezen, ondanks de adequate snelheidsremmende functie. Een eenduidig antwoord waarom wordt

door de gemeente niet gegeven. Op het kruispunt de Rikke-Molenweg bevindt zich een bushalte en er is vermeld dat de bushalte hier blijft. Een veilige plek, waar het verkeer gedwongen wordt om rustig te rijden, is hierbij wel relevant. In het plan wordt dit helaas niet aangestipt. De mogelijkheid van 1 rotonde (ter plekke de Rikke) met daarnaast de andere 3 aansluitingen wordt helaas niet onderzocht.

Al met al lijkt het mij, dat er wel ruimte moet zijn binnen de verkeersbestemming om rotondes of horizontale as-verspringingen te kunnen plaatsen. Deze mogelijkheden moeten opgehouden worden in het bestemmingsplan van de Molenwijk.

Inhoudelijke aspecten van het plan

Bij mijn reactie op het stedenbouwkundig plan (23 dec 2020) heb ik de suggestie gedaan om de bebouwing (in ieder geval het cluster van de middelste 10 woningen), op te schuiven richting het noorden. Hier is geen antwoord op ontvangen. Men refereert wel naar de groene buffer tussen de Molenweg en de nieuwe bebouwing, echter de minimale afstand bedraagt in absolute zin slechts 10 meter.

Opschuiving zou, rekening houdend met trillingsgevaar, al veel gunstiger zijn. Daarnaast zal het woongenot voor beide zijden worden vergroot.

Ik heb de indruk dat de focus teveel ligt op maximale bebouwing en dat dit ten koste gaat van een veilige inrichting van de Molenweg, in combinatie met behoud woongenot van omwonenden.

Ook kijkend naar aangrenzende woning (de Molenweg 4a), waarbij de bebouwing op ca. 25 meter van de weg begint, zou het in mijn beleving aannemelijker zijn geweest, om bij de nieuwe bebouwing ook deze richtlijn aan te houden.

Tevens wil ik benadrukken dat herhaaldelijke afstemming van het plan niet heeft plaatsgevonden met omwonenden, hetgeen wel wordt verondersteld in de planbeschrijving.

Geluidsonderzoek de Molenweg (bijlage 9)

Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op verkeerstellingen 2015 en 2016. Aangezien dit geen recente cijfers zijn, geeft dit geen realistisch beeld. Een toename de laatste jaren van o.a. het (sluip) verkeer is wel degelijk aan de orde.

Wat ook niet meegenomen is, betreft de geluidstoename ten gevolge van eventueel toekomstige drempels. Het zware landbouwverkeer en vrachtverkeer en de (stuiterende) aanhangers zijn zeker een extra geluidsbron met de drempels.

Er wordt wel een aanname gedaan van maximaal 30 km/uur, maar in de praktijk zal dat anders blijken. De huidige maximale snelheid van 60 km/uur wordt immers ook niet gerespecteerd.

Tijdens een (digitale) sessie in maart 2021 met omwonenden betreffende inrichting Molenweg, is sterk de wens geuit om geen klinkers meer toe te passen i.v.m. trillingen die schade veroorzaken aan de woningen. De indruk wordt gewekt dat inhoudelijke invulling van Molenweg nog openstaat. Tot mijn verbazing lees ik in het onderzoek dat op het kruispunt

met de Rikke en het plangebied elementenverharding (klinkers) in keperverband worden aangelegd.

Het lijkt erop, dat de invulling van de Molenweg al vaststaat. Het participatie-proces met omwonenden, waar de gemeente Raalte zich sterk voor maakt, maakt op deze wijze geen indruk.

Ik hoop van harte dat bovenstaande aanleiding geeft het plan nog eens kritisch te bekijken en een en ander aan te passen.

Graag zie ik een ontvangbevestiging van deze brief tegemoet.

Met vriendelijke groet



Aan de gemeenteraad van Raalte.

Postbus 140

8100 AC Raalte

Heino, 9 juli 2021.

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Molenwijk.

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	12 JULI 2021	
Doc. nr.:		
Zaak nr.:		
Bericht v. ontv.	JA	NEE

Geachte dames en heren,

Onderstaand geef ik u mijn zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan Molenwijk te Heino.

A. De ruimtelijke onderbouwing van het plan.

In mijn reactie van 23 december 2020 op het concept stedenbouwkundigplan heb ik aangegeven dat naar mijn mening het bestemmingsplan een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing moet krijgen en dat wat er ligt onvoldoende is en aanleiding zou geven tot het maken van bezwaar. Helaas moet ik constateren dat het nu gepresenteerde ontwerp nog steeds geen overtuigende onderbouwing heeft met name voor wat betreft de locatiekeuze. De keuze voor dit terrein is kennelijk ingegeven door de overwegingen dat het terrein gemakkelijk te verwerven is en voldoende oppervlakte heeft om het gewenste aantal woningen in één keer te realiseren. Maar de overweging behoort in de eerste plaats te zijn of deze locatie wel wenselijk is in planologisch opzicht.

In elk geval moet worden vastgesteld dat de keuze strijdt met het bij de start gekozen uitgangspunt dat Heino een "rond" dorp zou moeten blijven en dat uitbreidingen zo dicht mogelijk bij het centrum (centrale voorzieningen) moeten gebeuren.

Dit uitgangspunt staat ook in de Stedenbouwkundige visie Heino (2011) waar onder Rode kansen wordt gesteld dat men compact wil bouwen aan de kern (Toelichting op het ontwerpplan onder 2.5.2).

In de Toelichting van het ontwerpplan wordt onder 2.3.3. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel, hier wel wat over gezegd, maar in feite wordt daar vermeld dat deze locatie, van alle onder de loep genomen locaties, het verst van het centrum is gelegen, ja veel verder dan een andere locatie waarvan gedacht is dat de eigendom minder gemakkelijk te verwerven is of dat met een ontwikkelaar zou moeten worden onderhandeld.

De ongunstige ligging van de Molenwijk wordt gebagatelliseerd door zinsneden als: "voor de doelgroep senioren is deze locatie iets minder geschikt vanwege de afstand tot het centrum". En verder: "het ligt weliswaar niet direct bij het centrum, maar scholen en sportvoorzieningen zijn wel **relatief** dichtbij". Ja, alles valt relatief te maken als het om afstanden gaat.

De bewering dat het plan goed te ontsluiten is waarbij bestaande woonstraten niet met extra verkeer worden belast, is onjuist. Het verkeer naar een aantal scholen, sporthal en zwembad zal in elk geval via de Rikke gaan. Maar ook voor het spoorwegstation is die route aantrekkelijk. En het is nog te bezien of niet velen ook kiezen voor het rijden door woonstraten in plaats van de drukke en onveiligere Molenweg en Zwolseweg.

Volgens het eerder genoemde Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel wordt voor uitbreidingen aansluiting gezocht bij bestaande bebouwingsstructuren.

Wat hier gebeurt is dat de bestaande natuurlijke afronding van de bebouwing (de Molenweg) wordt verstoord. Er wordt over de weg heen gesprongen met een langwerpige woningbouwcluster, waarvan één korte zijde grenst aan de Molenweg. Zo ontstaat een

geïsoleerd wijkje tussen weilanden. Een enclave zonder echte aansluiting bij de bebouwingsstructuur van de wijk Het Kiezebos.

Wat de onderbouwing betreft merk ik verder het volgende op.

Het valt niet in te zien dat het bestaande mooie agrarische landschap wordt versterkt zoals beweerd (Toelichting 2.5.1 onder 3) door het bouwen van een woonwijk, ook al komen daarin een paar (vervangende) bomen, heggen en noodzakelijke waterberging.

Opmerkelijk is ook dat de Toelichting onder 2.5.3. , voorlaatste alinea, noemt dat het Landschapsontwikkelingsplan (2008) aangeeft dat de uitbreiding van Heino o.a. gepland is aan de westzijde van de kern. Een uitbreiding in noordelijke richting zoals nu voorgesteld wordt blijktbaar niet als logisch gezien.

Tenslotte spreek ik de vrees uit dat op termijn er een samensmelting plaats vindt met het terrein Old Heino. Nu nog officieel een recreatiegebied, maar waar nu al (tijdelijk???) wordt toegestaan dat er permanent wordt gewoond.

B. De Molenweg is ten onrechte buiten het plangebied gelaten.

Als het plan gerealiseerd wordt is een drastische ingreep in de inrichting van Molenweg ter plaatse noodzakelijk. Er zijn maar liefst 4 uitritten op de Molenweg gepland. Toegezegd is dat de gemeente over de herinrichting van de Molenweg overleg zal voeren met omwonenden. Daar op vooruitlopend is al duidelijk geworden dat de gemeente de snelheid op de weg wil terug brengen naar 30 km per uur. Om dit te realiseren is men voornemens verkeersdrempels aan te brengen. Dat zou kunnen binnen de verkeersbestemming in het thans voor de Molenweg geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft tot nu gezegd dat geen rotondes zullen worden aangelegd, ook niet op de plaats waar eerder wel een rotonde aanwezig was (en die veel veiliger was dan de daarna gemaakte T-aansluiting op de Rikke.) Reden daarvoor zou zijn dat het niet gebruikelijk is in een 30-km-gebied rotondes te hebben. Door het maken van 4 aansluitingen zou de veiligheid worden bevorderd en zou een verblijfsgebied ontstaan. Volgens mij is het een illusie te denken dat de Molenweg met doorgaand verkeer, en minstens 7 % vracht- en landbouwverkeer, omgetoverd kan worden tot een echt verblijfsgebied. Rotondes hebben niet alleen een functie in de afwikkeling van het verkeer, maar zijn ook uitstekende remmers van de snelheid. Ook in het eindadvies van de Kopgroep Heino wordt op pagina 15 de aanleg van o.a. een rotonde geadviseerd. Het tot nu door de gemeente ingenomen standpunt zou betekenen dat het overleg met omwonenden/belanghebbende alleen maar kan gaan over de vorm van drempels. Ik heb echter grote bezwaren tegen het leggen van drempels omdat de ervaring heeft geleerd dat het zware (landbouw)verkeer over de Molenweg door de gesteldheid van de ondergrond schadelijke trillingen veroorzaakt. Destijds veroorzaakten oneffenheden in de klinkerverharding al schade en overlast. Drempels zullen de schade en overlast opnieuw veroorzaken. Dat is te voorkomen door het maken horizontale veranderingen in de vorm van bijv. rotondes of as-verspringingen. Daarvoor moet er dan wel ruimte zijn binnen de verkeersbestemming. Naar mijn mening moeten nu daarvoor de mogelijkheden worden open gehouden door een adequate bestemming binnen het bestemmingsplan voor de Molenwijk. Dit gedeelte van de Molenweg hoort ook in het bestemmingsplan opgenomen te worden gelet op de onderlinge verwevenheid. De kosten van aanpassing van de Molenweg zijn immers ook in de exploitatieopzet van het plan Molenwijk opgenomen, zo heb ik van gemeentezijde vernomen.

C. Akoestisch onderzoek en de Molenweg.

Het rapport over het uitgevoerde akoestisch onderzoek van 22 april 2021 doet mij het volgende opmerken.

1. Er wordt aangegeven met hoeveel verkeer de nieuwe wijk de Molenweg naar verwachting zal belasten. Wat ontbreekt is een onderbouwing van het totaal aantal

motorvoertuigen op de Molenweg. Wat zijn de cijfers van de verkeerstellingen 2015 en 2016 en hoe is de autonome groei van het aantal motorvoertuigen daar bij opgeteld.

2. In het rapport wordt gesteld dat voor de Molenweg een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Dat is echter niet het geval. Een voornemen daartoe kan wel aanwezig zijn maar zal nog moeten worden verwezenlijkt.
3. Op bladzijde 9 staat: "Op het kruispunt de Rikke en het plangebied wordt elementenverharding (klinkers) in keperverband aangelegd". Blijkbaar is alles al in kannen en kruiken voordat het overleg met de omwonenden (zie hiervoor onder B) begint. Mijn vrees voor het ontstaan van trillingshinder en –schade wordt alleen maar groter door toch weer klinkerverharding te willen toepassen.

D. De inhoud van het plan.

1. Als eerste het volgende.

Volgens 4.2 van de Toelichting op dat het Stedenbouwkundig plan is het plan met de omwonenden afgestemd. Deze formulering kan de indruk wekken dat over het plan overeenstemming bestaat. Dat is evenwel geenszins het geval.

2. Opschuiven cluster woningen.

Door mij is eerder de suggestie gedaan om het middelste cluster woningen, gelegen tussen de twee hoofdontsluitingen, een tiental meters naar achteren te schuiven. Dit gaat ten koste van het er achter gelegen groen, maar dit kan simpel gecompenseerd worden aan de voorzijde. Het voordeel is dat de woningen minder dicht op de Molenweg komen en dat de afstand tot bestaande woningen in het Kiezebos wordt vergroot. Zowel het een als het ander komt het woongenot ten goede.

Helaas heb ik op deze suggestie geen reactie ontvangen.

3. Groenelementen.

De toelichting stelt onder 4.2.1. betreffende de landschappelijke inpassing, dat de bestaande structuur wordt versterkt.

Dit is naar mijn mening niet correct. Een versterking treedt niet op omdat langs een bestaande verkavelingslijn gebouwd gaat worden. De inhoud en kwaliteit van de groene randen zijn onduidelijk. In één adem worden deze robuust genoemd en tegelijk omschreven als een losjes opgezette houtwal; een diffuse informele groene rand. Wat mogen we echt verwachten?

Graag hoop ik dat het bovenstaande u aanleiding geeft het een en ander aan te passen.

Een ontvangstbevestiging van deze brief zie ik tegemoet.

[Redacted signature block]

Het plangebied valt binnen de natuurlijke laag Dekzandvlakte en ruggen, binnen de laag van het agrarische cultuurlandschap in het Oude hoevenlandschap, binnen de stedelijke laag Verspreide bebouwing en binnen de beleavingslaag in het IJssellinie inundatiegebied.

Voor het oude hoevenlandschap is de ambitie het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Er is ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er volop mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen. Maar kijken we naar het plan dan gaat het niet om grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap, maar om een grootschalige ontwikkeling van 110 woningen die helemaal niet voortbouwen aan de kenmerkende structuren van het landschap, maar daar net afbreuk aan doen. Het kenmerkende, open karakter van de erven verdwijnt door de voorgenomen ontwikkeling.

Verder kan er ook niet gesproken worden van een bijdrage aan behoud en accentuering van de dragende structuren van het hoevenlandschap. Zoals u zelf al schrijft wordt met de ontwikkeling van het woongebied het plangebied onderdeel van de bebouwde kom en valt het niet onder de ontwikkeling die hier genoemd wordt. Cliënt begrijpt dan ook niet dat u uw medewerking wil verlenen aan zo'n project. Van een landschap is na voltooiing van het plan namelijk geen sprake meer.

Hetzelfde geldt overigens ook voor de stedelijke laag verspreide bebouwing. Kenmerkend voor de verspreide bebouwing is dat de agrarische erven van oudsher een hele sterke binding hebben met het landschap, waarbij zelf gedacht wordt dat in het erf de genen van het landschap besloten liggen. U schrijft dat de ontwikkeling van het woongebied niet voldoet aan de kenmerken van verspreide bebouwing. Ook hier begrijpt cliënt dan ook niet dat u desondanks toch uw medewerking wil verlenen aan het plan. Heel de identiteit van het buitengebied gaat met de voorgenomen ontwikkeling op de schop.

Het plan is in strijd met gemeentelijk beleid

In het plan schrijft u dat het plan bijdraagt aan de ambities uit het 'Programma Wonen 2021-2025' van de gemeente. Cliënt is het daar echter niet mee eens. Volgens het Programma Wonen moet er vooral worden ingezet op starters én ouderen. Maar dat is niet wat in het plan gebeurt. U schrijft namelijk zelf dat voor de doelgroep senioren de locatie iets minder geschikt is vanwege de afstand tot het centrum. Weliswaar geeft u aan dat een seniorenwoongroep binnen het CPO gebied goed mogelijk is, maar van tevoren is niet bepaald dat deze ontwikkeling ook binnen dat gebied zal plaatsvinden. Want de invulling van het CPO gebied is namelijk nog niet eenzijdig bepaald en kan uit allerlei type woningen bestaan. Dat betekent dat u desondanks het grote aantal woningen dat u wil realiseren, u alsnog aan de senioren voorbij gaat. U kunt daarom ook niet oprecht volhouden dat het plan bijdraagt aan uw eigen woonambities.

Het voorliggende plan tast het uiterlijk van de omgeving aan

Naast het voorgaande, tast het plan ook het uiterlijk van de omgeving aan. Op de projectlocatie zijn nu diverse weilanden aanwezig met een slootje, wat beplanting en enkele dieren. De omgeving kenmerkt zich door aan de ene zijde van de Molenweg bebouwing, die aan de andere zijde overgaat in buitengebied met het mooie open agrarische landschap. Daardoor heeft de Molenweg nu een ruimtelijke en vooral open uitstraling.

Door de bouw van de woningen wordt dit beeld helemaal omgegooid. Naast het feit dat het open karakter van het gebied wordt aangetast, tasten de woningen ook de gevoelsmatige beleving van de omgeving aan. De kijk over het agrarische landschap dat de omgeving kenmerkt gaat teniet. En daarmee de rust en kalmte die dit landschap biedt.

In de plaats daarvan krijgt de omgeving er een steeds stedelijkere beleving voor terug. En dat in dit mooie stukje buitengebied. Cliënt begrijpt dan ook niet dat de voorgenomen ontwikkeling in zijn huidige vorm op deze locatie inpasbaar is. Echt heel de ruimtelijke beleving van de omgeving gaat verloren.

Het plan tast het woon- en leefklimaat van cliënt aan

Wanneer het plan doorgang vindt wordt het vrije uitzicht en de privacy van cliënt aangetast. Maar ook vreest cliënt dan enorme overlast en hinder te ondervinden. Hieronder ga ik daar nader op in.

Na realisatie van het plan verliest cliënt heel zijn vrije uitzicht

Nu heeft cliënt een ongelimiteerd uitzicht over de agrarische akker. Maar na de uitvoering van het plan zal hij direct zich hebben op de grote hoeveelheid woningen. Die qua aantal ook nog allesbehalve gering te noemen zijn. Cliënt heeft zo'n 25 jaar geleden extra betaald voor zijn woning vanwege de speciale ligging. De realisatie dat het plan daar een einde aan zal maken doet voor cliënt pijn. Want met slechts één besluit is straks zijn hele leefomgeving voorgoed veranderd.

Het plan zorgt voor inkijk in de tuin van cliënt

Maar daar blijft het ook niet bij. Wanneer de woningen gerealiseerd worden is er ook nog inkijk in de tuin van cliënt mogelijk. Dit is een enorme inbreuk op zijn privacy. En ook daar is cliënt op zijn zachtst gezegd niet blij mee.

Cliënt heeft bij de aankoop van zijn kavel schriftelijk moeten bevestigen dat hij geen bouwobjecten tussen zijn woning en de Molenweg zou plaatsen van hoger dan één meter. Een schutting om zijn privacy te waarborgen is dan ook uit den boze.

Maar terwijl hij geen schutting mocht plaatsen omdat het open karakter op locatie behouden moest blijven, werkt u wel mee aan de realisatie van een nieuwe wijk op deze locatie, met alle gevolgen van dien voor de privacy van cliënt. In tegenstelling tot de speciale ligging die hem destijds dus beloofd is, krijgt cliënt na realisatie van dit plan eigenlijk alleen maar een heel slechte woonsituatie te verduren. Redenen te meer om het plan aan te passen en de woningen ergens anders te plaatsen. Waarbij cliënt het al enorm zou appreciëren als u de woningen meer naar achteren zou plaatsen, verder van de Molenweg af. En dan met name als u de woning tegenover zijn woning tien meter naar achter zou plaatsen.

Verder is er om inzicht te voorkomen een afschermende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig. Wij vragen u met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft. En in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt.

Cliënt vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt

Naast het verlies van zijn vrije uitzicht en de inbreuk op zijn privacy vreest cliënt ook geluidsoverlast te ondervinden van het plan. U schrijft dat het plan zorgt voor circa 700 extra verkeersbewegingen per dag. Waar u dat op baseert, ziet cliënt nergens terug. Er is namelijk geen verkeersonderzoek bij het plan gevoegd dat dit onderbouwt. Cliënt vreest dan ook dat er veel meer verkeersbewegingen zullen plaatsvinden.

Maar nog afgezien daarvan leveren circa 700 verkeersbewegingen al een enorme toename van geluid op. De Molenweg kende overigens al geen lage verkeersintensiteit, maar door de bouw van de woningen neemt deze verkeersintensiteit nog extra toe. Met alle gevolgen van dien voor de hoeveelheid geluid waarmee cliënt te maken krijgt.

Daar komt nog eens bij dat cliënt daar ook daadwerkelijk enorm veel last van zal ondervinden. Want niet alleen krijgt hij die meer verkeersbewegingen te verduren, het plangebied wordt ook nog eens voor zijn woning op de Molenweg ontsloten. De gevolgen voor cliënt zijn dan ook enorm. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Cliënt merkt in dat kader nog op dat in de eerste gepresenteerde plannen vier volwaardige ontsluitingen neergelegd waren. Zijn verbazing was dan ook groot toen hij vernam dat dit aantal gereduceerd is naar twee. Want dat levert dus veel meer verkeersdruk per ontsluiting op.

En terwijl hij er al een woonwijk bijkrijgt die de speciale ligging van zijn woning teniet doet, wordt door het reduceren van het aantal ontsluitingen zijn situatie er niet beter op. Cliënt wil u dan ook vragen hem in deze tegemoet te komen. En alsnog de vier volwaardige ontsluitingen te realiseren. En anders wil cliënt u vragen de ontsluiting aan zijn woning te verplaatsen.

Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken

Wanneer het plangebied via de ingetekende ontsluiting voor de woning van cliënt ontsloten wordt, zorgt dat dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënt. Cliënt krijgt dan telkens opnieuw dag in dag uit ook een voortdurende lichtschijn in zijn woning door de koplampen van de auto's. Dit kan zelfs tot in de late uren doorgaan. Echt heel zijn avond en zijn nachtelijke rust zal hierdoor ook verloren gaan. En dat terwijl cliënt nu totaal geen rekening hoefde te houden met licht dat in zijn woning of op zijn perceel schijnt.

Het is algemeen bekend dat lichthinder slecht is voor de gezondheid. Negatieve effecten van lichthinder zijn verder: ontregeling van de natuur, energieverspilling en verstoring van het nachtelijk landschap. In het plan wordt onvoldoende rekening gehouden met de nadelige gevolgen die cliënt hierdoor ondervindt. Cliënt wil u dan ook nogmaals vragen u rekenschap te geven van de gevolgen van het plan voor zijn woongenot en de ontsluiting te verleggen.

De regels in het plan zijn te ruim geformuleerd

Cliënt constateert dat de neergelegde regels hier en daar afwijkingsmogelijkheden bevatten. Volgens cliënt is het daardoor mogelijk om aspecten van het voorliggende project te veranderen of op te rekken. En dus zo bijvoorbeeld, onder andere bij bijgebouwen, toch hoger te bouwen. Mede gelet op de rechtszekerheid van belanghebbenden dient in een wijzigingsbepaling echter in voldoende mate te worden bepaald in welke gevallen en op welke wijze hiervan gebruik mag worden gemaakt. Een op artikel 3.6 van de Wro berustende wijzigingsbevoegdheid dient derhalve in deze beide opzichten door voldoende objectieve normen te worden begrensd. Hiervan is in dit geval geen sprake. Dat is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Want cliënt weet op deze manier niet waar hij aan toe is.

Cliënt is dan ook van mening dat de vrijheid die de regels bieden dient te worden ingeperkt. Dit om te voorkomen dat er in de toekomst naar eigen goeddunken kan worden afgeweken van het plan. Er wordt namelijk al een project toegestaan op een locatie waar dat oorspronkelijk niet mag. En omwonenden kijken nu al tegen de woningen aan. Om het voor de omwonenden dan nog enigszins behapbaar te houden is het dan ook zaak dat u de vrijheid bij het bouwen inperkt.

Cliënt wil u vragen nog een extra verbod in het plan op te nemen

Om zijn woonsituatie nog enigszins leefbaar te houden na de realisatie van het plan wil cliënt u vragen om een verbod op pelletkachels in het plan op te nemen. De nieuwe wijk wordt aardgasvrij gebouwd, wat volgens cliënt ertoe kan leiden dat er veel pelletkachels worden geplaatst. Dit heeft gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving en niet in de laatste plaats voor de luchtkwaliteit van cliënt. Reden waarom cliënt u vraagt dergelijk verbod in het plan op te nemen. Mocht u hier echter geen gehoor aan geven, dan verzoekt cliënt u te garanderen dat in de toekomst zijn luchtkwaliteit niet negatief zal worden beïnvloed door het gebruik van pelletkachels.

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het plan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. Ik teken hierbij zekerheidshalve aan dat u niet kunt volstaan met een algemene verwijzing naar de planschadeprocedure. Een goede ruimtelijke ordening vraagt immers dat u het nadeel voor omwonenden waar mogelijk beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten is. Een afweging die uw raad dus ook in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan dient te maken.

Cliënt vraagt u het bestemmingsplan niet in zijn huidige vorm vast te stellen

Maar rekening te houden met zijn wensen. En de woningen, maar vooral met name de woning tegenover zijn woning, meer naar achteren te plaatsen, verder van de Molenweg af. Cliënt heeft zo'n 25 jaar geleden extra betaald voor de ligging van zijn woning. Hij had een prachtig uitzicht, maar voor hem verandert de situatie nu heel drastisch. Reden waarom cliënt u vraagt rekening te houden met zijn zienswijze en het plan aan te passen.

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]