



Nr. 16INT03828

1 INLEIDING

Deze zienswijzennota geeft de resultaten weer van de inzageprocedure die is gehouden voor het ontwerpbestemmingsplan tot herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 Starterswoningen Piksenweg Marle.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van zaterdag 2 juli 2016 gedurende een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en het Hellendoorns Journaal van 1 juli 2016.

2 BEOORDELEN ZIENSWIJZE

Zienswijze ingediend door <bezwaarden> allen te Hellendoorn, (16INK07970), hierna te noemen bezwaarden

Reactie

De zienswijze is onderstaand één op één weergegeven.

Met deze brief willen wij onze zienswijze indienen met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan Starterswoningen Piksenweg Marle (NL.IMRO.0163.BPBUPIKSENWEGSW-ON01). Dit naar aanleiding van uw publicatie in Hellendoorn Journaal van 1 juli 2016.

Al in augustus 2015 hebben wij onze bezwaren tegen de mogelijke bouw van starterswoningen op dit perceel kenbaar gemaakt via brieven aan de verschillende fracties in de gemeenteraad van Hellendoorn. En ook andere buurtbewoners hebben op verschillende manieren al kenbaar gemaakt niet te kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkelingen. Bevreemdend is dan ook dat in hoofdstuk 8 van het ontwerpbestemmingsplan onder inspraak wel wordt gemeld dat wij als omwonenden zijn geïnformeerd, maar niet dat wij een en andermaal onze bedenkingen en bezwaren hebben geuit, zowel naar de betrokken ambtenaren als naar Plaatselijk Belang Marle.

Nu het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, zullen wij onze voornaamste bezwaren opnieuw naar voren brengen.

Dat de bouw van in totaal vijf woningen pal tegenover onze woonkavel, waarvoor wij tien jaar geleden kozen vanwege de rust en de ruimte van het buitengebied, ons woongenot belangrijk aantast, behoeft geen betoog en dat dit de waarde van onze woning zal doen dalen, is eveneens evident.

Maar het meest onverteerbaar en wat ons betreft onaanvaardbaar is dat de plannen voor de starterswoningen geen enkel maatschappelijk doel dienen. Als individuele belangen voor het algemeen belang moeten wijken, kunnen we daar de redelijkheid van inzien en is er over vorm en uitvoering, condities, regelingen en voorzieningen natuurlijk te praten. Maar dat algemeen belang is er in dit geval niet.

Immers, Plaatselijk Belang Marle is al ruim anderhalfjaar bezig om op allerlei manieren te proberen geïnteresseerden te werven voor dit plan en is er desondanks al die tijd niet in



geslaagd vier serieuze kandidaten bij elkaar te krijgen. Van een brede behoefte aan starterswoningen in de buurtschap is kennelijk dus geen sprake. Logisch, want wie in het buitengebied wil wonen, zoekt een vrijstaande woning met een eigen erf dat tal van vrijheden biedt. En die situatie komt niet overeen met aaneengesloten woningen op een zeer beperkt eigen erf. Wie kiest voor een rijtjeswoning of een twee-onder-een-kapper, gaat naar de bebouwde kom.

Extra woningen voor jonge mensen op de beoogde locatie aan de Piksenweg dragen ook niet aantoonbaar bij aan het in stand houden van voorzieningen binnen de buurtschap. De locatie ligt aan de rand van Marle en het is bijvoorbeeld nog maar zeer de vraag of de school in Marle van eventuele kinderen hier zal kunnen profiteren. Immers, de afstand naar Hellendoorn en de Kruidenwijk is juist aan deze kant van de buurtschap ook beperkt.

Het plan om starterswoningen te bouwen aan de Piksenweg dient naar onze overtuiging dan ook slechts het tijdelijk belang van maximaal vier stel mensen en wellicht het belang van de gemeente Hellendoorn als eigenaar die grond verkoopt. Terwijl zeker zoveel omwonenden direct in hun belangen worden geschaad. Omwonenden die daarom dan ook deze zienswijze mede ondertekenen.

Aan die belangen worden andere belangen ondergeschikt gemaakt. Hieronder volgt een aantal argumenten die naar onze overtuiging zwaar zouden moeten meewegen om het ontwerpbestemmingsplan niet door te zetten.

Om te beginnen is dit landschappelijk gezien een volkomen misplaatst initiatief.

Aaneengesloten woningen in het buitengebied, dat is een plan dat gelukkig zonder precedent is in de gemeente. En naar onze overtuiging moet dit zo blijven.

De structuur van het oude hoevenlandschap ter plaatse wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en een kleinere maat en schaal van de bebouwing. De uitbreiding van een bouwvolume van 750 m naar 1600 m³ (4x400 m³) los van de bijgebouwen is daarmee absoluut strijdig. Tel daarbij op dat straks rekening moet worden gehouden met minimaal tien auto's op het totale terrein van een kleine 6000 m² en het is duidelijk dat er van dit oude hoevenlandschap niets overblijft. Er is eerder sprake van een klein dorpje en dat is iets volstrekt anders. De auto's zullen ook de nodige manoeuvreerruimte moeten hebben, waardoor een groot deel van het erf zal worden verhard. De nadelige gevolgen daarvan behoeven geen betoog.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt met geen woord gerept over flora- en faunaonderzoek. Dat wekt bevreemding, temeer daar zich na zo'n acht jaar braak liggen tal van soorten hebben kunnen ontwikkelen en er op geringe afstand een vleermuizenburcht is gevestigd waarvan de uitvliegroute over de kavel loopt.

Hoewel over de beeldkwaliteit van het geheel op basis van het huidige ontwerpbestemmingplan nog nauwelijks iets concreets en hard te zeggen valt – qua erfbeplanting worden bijvoorbeeld fruitbomen gesuggereerd die direct al niet realiseerbaar blijken - lijkt het ons bijna onmogelijk dat de (beeld)kwaliteit van de woningen zelf aan redelijke eisen kan voldoen. Na aftrek van de kavelprijs van € 45.000,- wat overigens, gezien de taxatie, een gemeentelijke 'subsidie' betekent van € 25.000,- per kavel, blijft er per woning nog € 130.000,- euro over. Als voor dat bedrag ook nog maatwerk moet worden geleverd, dan laat de zeer beperkte kwaliteit zich raden.

De veelvuldige verkeersbewegingen van en naar het mandelig erf in de directe nabijheid van de zeer onoverzichtelijke bocht waarin de Piksenweg aansluit op de Oude Twentseweg brengen steeds weer verkeersgevaarlijke situaties met zich mee, temeer daar ter plaatse over het algemeen opvallend hard wordt gereden.

Recente onderzoeken tonen ondubbelzinnig aan dat de gemeente Hellendoorn zich moet voorbereiden op bevolkingskrimp in de komende decennia. De gemeente heeft herhaaldelijk aangegeven te kiezen voor inbreiding binnen de bebouwde kom in plaats van uitbreiding. Tal van woningbouwprojecten in de gemeente zijn de afgelopen tijd geschrapt, verkleind of op de lange baan geschoven. Om dan daarnaast een plan op te tuigen om aaneengesloten starterswoningen te bouwen in het buitengebied, getuigt naar onze mening niet van een doordachte visie.

Resumerend kunnen wij ons niet aan de indruk onttrekken dat dit plan is opgetuigd om onduidelijke niet onderbouwde belangen te dienen en dat met name landschappelijke kwaliteiten daaraan ondergeschikt zijn gemaakt.

Wij zijn om al het bovenstaande van mening dat het huidige bestemmingsplan; twee kavels met ieder de mogelijkheid van een woning van maximaal 750 m³ gehandhaafd dient te blijven. Hiermee wordt het fraaie oude hoevenlandschap al ruim voldoende - zo niet te veel - gevuld.

Tenslotte: zowel in de gemeentelijke advertentie in Hellendoorn Journaal van 24 juni 2016 als in de brief die we als omwonenden op 23 juni 2016 ontvingen van Burgemeester en Wethouders wordt gezegd dat het project doorgaat als medio september vier koopovereenkomsten zijn getekend. We gaan er daarom vanuit dat als die vier koopovereenkomsten medio september niet zijn getekend ook de geplande bestemmingsplan wijziging dan van de baan is. Het kan toch zeker niet de bedoeling zijn dat alvast op voorhand, met het oog op nog volstrekt speculatieve ontwikkelingen, alvast maar een bestemmingsplanwijziging wordt toegepast.

Vanzelfsprekend zijn we graag bereid een en ander mondeling uitgebreider toe te lichten.

Overwegingen

Bezwaarden hebben op een eerder moment hun reactie gegeven op het voornemen in de vorm van een brief aan de raad van Hellendoorn. Naar aanleiding van deze brief is er een gesprek geweest met bezwaarden, waar wethouder Walder ook aanwezig was als ook een vertegenwoordiging van Plaatselijk Belang Marle. Daarna is het plan verder ontwikkeld als opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Voor de start van de procedure hebben vertegenwoordigers van Plaatselijk Belang Marle bezoek gebracht aan deze groep omwonenden en hen uitgelegd wat de bedoeling is.

De zienswijze richt zich op twee hoofdaspecten, het maatschappelijk doel en de structuur/landschap van de locatie en enkele overige aspecten. Deze zijn achtereenvolgens beoordeeld.

Maatschappelijk doel

Het realiseren van de starterswoningen dient het maatschappelijke doel in de vorm van de al vele jaren geuite wens van Plaatselijk Belang Marle. Plaatselijk Belang Marle ziet al meerdere jaren dat jongeren die willen blijven wonen in Marle alleen maar kunnen kiezen voor een duurdere vrijstaande woning in het buitengebied. Zij kunnen niet kiezen voor een goedkopere starterswoning, wat in het dorp in de regel een rijenwoning is.

Uit verkenningen door Plaatselijk Belang Marle is gebleken dat er wel terdege interesse is in een goedkopere woning in het gebied Marle. Als gemeente hebben we daar wel de voorwaarde verbonden dat een geïnteresseerde alleen in aanmerking komt, wanneer hij of zij starter is op de koopwoningmarkt. Van de geïnteresseerden vielen er daardoor meerderen af. Er was tevens sprake van enkele geïnteresseerden die wel voldeden aan de criteria, maar voor hen was duurt deze procedure te lang of men was toch in de gelegenheid om in een bestaande woning in het buitengebied te gaan wonen. Op dit moment zijn er vier belangstellenden, die inmiddels ook een koopovereenkomst zijn aangegaan met de gemeente. Er is geen aanleiding om te veronderstellen, dat eventuele kinderen wel of niet naar de basisschool in Marle zullen gaan. Bedoeld is om de starterswoning voor inwoners van Marle beschikbaar te hebben, zodat ze bij een andere, lees grotere, woonwens gaan verhuizen naar een andere woning in het buitengebied van Marle.

Structuur en landschap

Na uitvoering neemt het bouwvolume toe. Dat heeft invloed op het landschap. Er komt meer bebouwing dan één vrijstaande woning. De bebouwing komt echter compact bij elkaar te staan om daarmee de invloed op het landschap te beperken en de bouwkosten ook zo laag mogelijk te houden. Met de mogelijkheid van de vrijstaande woning in dit gebied ontstaan er vijf woningen. Er kan daarmee geen sprake zijn van een klein dorpje. Bij de woningen hoort bestrating. Echter het dak- en terreinwater dient op eigen grond in de bodem te worden geïnfiltreerd zodat er geen nadelige gevolgen zijn. De toegang is centraal tussen de starterswoningen en de vrijstaande woning gesitueerd zodat autobewegingen zich op één centrale plaats manifesteren. Er is geen sprake meer van een oude hoeve. Wel is het plan in

afstemming met de ervenconsulent van het Oversticht ontwikkeld, zodat zoveel mogelijk tegemoet gekomen is aan de waarden van het landschap.

Er is geen Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd omdat er geen signalen zijn van beschermde flora en fauna. In geval van vleermuizen is een locatie vooral verdacht in geval van sloop van gebouwen met open spouwen/kieren en dergelijke. In die ruimtes kunnen vleermuizen zitten. Voor fourageren is vooral de aanwezigheid van grote bomen een aandachtspunt. Er staan langs de Piksenweg grote bomen en met de aanwezigheid van een vleermuizenburcht, zoals bezwaarden aangeven zal het gebied als fourageergebied gebruikt worden. Er worden geen bomen gekapt, zodat het fourageren gewoon in stand kan blijven.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt ruimte voor vier woningen per twee aan elkaar gebouwd en één vrijstaande woning. Deze de per twee aan elkaar te bouwen woningen dienen op de aangewezen plek gebouwd te worden, met een maximale inhoud van 400 m³ per woning, met de noklijn haaks op de weg en een maximale dakhelling van 35 graden aan de westkant en maximaal 45 graden aan de oostkant. Deze eisen zijn sterk bepalen voor de te bouwen woning en de uitstraling na de bouw. Een dergelijke woning kan gebouwd worden voor de genoemde € 130.000,-.

Overige aspecten

De toegang is op enige afstand gelegen van de bocht naar de Oude Twentseweg en bij een maximum snelheid van 60 km per uur is dit voldoende veilig.

Hellendoorn zal in de toekomst licht krimpen in aantal bewoners, zo is de verwachting. Vooralsnog is er wel behoefte aan een beperkt aantal extra woningen vanwege steeds verdere verdunning van het aantal bewoners per woning. Dit geldt nog nadrukkelijker voor het buitengebied. Daarmee is er ruimte voor deze extra woningen.

De vier koopovereenkomsten waren niet getekend per medio september. De laatste gegadigde diende zich aan in de loop van augustus. Mensen moeten een weloverwogen keuze kunnen maken om al dan niet een woning te kopen. 14 september hebben de vier geïnteresseerden aangegeven volmondig te gaan voor een starterswoning in Marle. De koopovereenkomsten zijn toegestuurd in de tweede helft van oktober.

Conclusie

Voorgesteld wordt om de zienswijze niet over te nemen.