



Aan de gemeenteraad van Hellendoorn  
Postbus 200,  
7440 AE Nijverdal

GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand.:	
- 4 AUG 2016	
A / B Stuk	Trefw.:
Werkpr.:	
Kopie aan:	
Archief D / N. reeks / v	Vertr.:

Hellendoorn, 3 augustus 2016

Betreft: zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Starterswoningen Piksenweg Marle  
(NL.IMRO.0163.BPBUIKSENWEGSW-ON01)

Geachte leden van de Raad,

Met deze brief willen wij onze zienswijze indienen met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan Starterswoningen Piksenweg Marle (NL.IMRO.0163.BPBUIKSENWEGSW-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 ontwerpbestemmingplan 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 anderhalf jaar 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<sup>3</sup> naar 1600 m<sup>3</sup> (4 x 400 m<sup>3</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 uitvliegrouete 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 m<sup>3</sup> 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 bestemmingsplanwijziging 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.

Met vriendelijke groet,

mede ondertekend door:

Medeondertekenaars  
zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Starterswoningen Piksenweg Marle  
(NL.IMRO.0163.BPBUIKSENWEGSW-ON01)  
Van \_\_\_\_\_ d.d. 3 augustus 2016

Eigenaren / bewoners

Hellendoorn

~~Eigenaren / bewoners~~

~~Hellendoorn~~

Eigenaren / bewoners

Hellendoorn

Eigenaren / bewoners  
en eigenaren van percelen weiland, direct grenzend aan het betreffende terrein.

Hellendoorn