

Wolfheze, 8 april 2016

Aan: Gemeenteraad der Gemeente Renkum
Postbus 9100
6860 HA OOSTERBEEK

Betreft: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Balijeweg 14, 2016

Opmerking: Deze Zienswijze werd op 5 april 2016 in identieke vorm tevens gericht aan het College van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Renkum.

Geachte Raad,

Met betrekking tot bovengenoemd Ontwerp Bestemmingsplan maak ik bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van het vigerende bestemmingsplan 2007.

Allereerst wil ik graag ter Uwer kennis brengen dat het mij stoort om, als belanghebbende (mijn eigen perceel Balijeweg 10 ligt op minder dan 100 meter van het Plangebied), deze voorgenomen wijzigingen vanuit de pers te moeten vernemen en niet door de Gemeente of de andere betrokkenen ingelicht te worden.

Mijn zienswijze is:

De Balijeweg werd al voor de Tweede Wereldoorlog ontworpen met grote percelen (minimaal 3.000 m²) en een kronkelende straat om een (voorbeeld) villawijk van allure te creëren, waarbij slechts beperkte bebouwing toegestaan was. Aan de andere zijde van de weg ligt een natuurgebied, dat beheerd wordt door Natuurmonumenten.

Het door U voorgestelde wijzigingsplan doet afbreuk aan deze positieve oorspronkelijke doelstellingen tot de vestiging van een ruime villawijk. Nadelig inzicht van de huidige lokale situatie zijn onder andere:

-Het halveren/**versnipperen** van de perceelgrootte. Als deze wijziging doorgezet wordt zullen veel meer eigenaren (waarschijnlijk om economische redenen) hun grote percelen op gaan splitsen en verrommelt het karakter van de wijk. De bestaande rooilijnen bestaan dan niet meer en de groenfactor neemt af.

N.B.: Het ontwerp-bestemmingsplan speculeert ook al op eenzelfde opdeel-actie voor Balijeweg 12;

-Het **kappen** van zogenaamd niet waardevolle houtopstand. (Inmiddels is er op andere percelen ook veel begroeiing gekapt, waarvan soms zonder vergunning. Het karakter van het dorp ten zuiden van de spoorlijn verandert hier de laatste jaren (wezenlijk door). Deze houtopstand maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke en omringende bos;

-Het toenemen van de (gemotoriseerde) **verkeersbelasting van het huidige mooie, onlangs gerenoveerde, wandel-pad** (met de specifieke bebording "voetpad"; de Lawijckerhof is dus, in tegenstelling zoals genoemd in het wijzigingsvoorstel, geen doorgaande fietsverbinding), dat moet gaan dienen als toegangsweg tot de nieuwe geplande woning. Hier lopen dagelijks veel wandelaars op weg van het dorp naar het natuurgebied. Deze wandelaars hebben nu ook al af en toe last van (niet toelaatbare) automobielen/rijwielen en die hinder zou structureel gaan worden;

-De toename van het **woningaanbod** te Wolfheze, terwijl er momenteel relatief veel (**48**) woningen te koop staan bij een bevolking van ca. 1.670 inwoners met circa 700 woningen, waarvan ca. 260 vrijstaand. Bovendien is er tussen Balijeweg 2 en 4 nog een volledig **vrij en onbebouwd kavel** aanwezig;

-Tevens wijzen wij U op de verwachte **waardevermindering** van de omliggende percelen/woningen.

-Onze **privacy** op het achtererf wordt aangetast door een voorziene maximale **bouwhoogte** van 7 meter, waardoor waarschijnlijk inkijk op onze achtertuin mogelijk wordt.

Bovendien zijn de meeste woningen aan de Balijeweg bungalows met slechts één bouwlaag. (Uit het aanvraagformulier voor de Verhoging van de Geluidswaarde blijkt dat er een eerste verdieping voorzien is bij de nieuwbouw.) Wij zien geen reden voor het verhogen van de "in deze buurt gebruikelijke" bouwhoogte.

-Het is bevreemdend dat voor een nieuwe woning een ontheffing van de maximaal toelaatbare **geluidsbelasting-binnen** verkregen zou moeten worden.

-Een nieuwbouwproject zal echter wederom tot meer **geluidoverlast** leiden gedurende de bouw in het dorp, waar reeds een aantal jaren gekampt wordt met de hinder van "projecten" en andere geluidsbronnen. (Wolfhezerweg, Wolfsheide, Dorpsplein, Spoorlijn, Pro Persona, etc. etc.). Ook zal het **bouwverkeer** over het huidige voetpad moeten rijden, wat zeker tot schade aan de verharding en de bermen zal leiden.

-Maar het meest frustrerend is dat het beleid van de lokale gemeentelijke overheid niet gestand wordt gedaan aan de eigen informatievoorziening naar de inwoners. Dit wijzigingsplan strookt namelijk niet met de nu bekende doelstellingen en plannen, etc. van de Gemeente Renkum en kan dus de toets van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (**abbb-zorgvuldigheidsbeginsel**) niet doorstaan, zoals hieronder wordt aangetoond:

- ✓ In het vigerende bestemmingsplan Wolfheze 2007 staat in de Toelichting onder “Groenstructuurplan” : *De sfeer in het dorp wordt in de eerste plaats bepaald door de bossen die het dorp omgeven en ver tot in het dorp doordringen. De laanbeplantingen en veel voorkomende bosrelicten in de particuliere tuinen zetten de sfeer van het bos in het centrum van de bebouwde kom voort.* Met name de bosrelicten in de particuliere tuin worden vernietigd in de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.
- ✓ In de verwijzing in het Bestemmingsplan uit 2007 naar het Provinciale Beleid met het “Regionaal Plan 2005-2020 voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen”, dat ook van toepassing was op de onlangs goedgekeurde Bestemmingsplanwijziging i.v.m. Wolfsheide in 2010, wordt gesteld: *De ontwikkeling van de dorpen moet daarom aansluiten op de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en het landschap.* Bij de Balijeweg (even nummers) is historisch gegeven dat de kavels een minimale grootte van 3.000 m² hebben.
- ✓ Uit de “Woonvisie 2005-2009” van de Gemeente Renkum citeren wij, gevonden onder de geformuleerde doelen: *De kwaliteit van het landschap en de natuur moet behouden worden om een bijdrage te leveren aan een hoge woonkwaliteit.* Natuur zal vernietigd gaan worden, zowel in de tuin als langs het fraaie wandelpad.
- ✓ De “Nota Wonen 2014 in zes tinten groen” van de Gemeente Renkum, geactualiseerd in 2014, wil meer nadruk leggen op de bestaande [woning]voorraad dan op nieuwbouw. *Het is dan ook belangrijk dat de bestaande woningvoorraad nauwgezet aansluit bij de huidige vraag.* Gezien de vele al langer te koop staande woningen, ook op de Balijeweg, is woning-nieuwbouw in het koopsegment hiermee in strijd.
- ✓ De “Welstandsnota 2013” spreekt over *de Balijeweg omsluit het geheel [dorp], met vooral aan de Oostzijde vrijstaande woningen op zeer grote kavels. Deze vormen de overgang tussen het dorp en het omringende bos.* Deze bos-overgang wordt teniet gedaan, evenals de grote kavels.
- ✓ Door de gemeente Renkum is op pagina 71 in de “Ruimtelijke visie 2025” uit 2011 geconstateerd, dat er in Wolfheze een ongewenste ruimtelijke versnippering is. Dit plan verergert deze versnippering.

Noot: Onderstrepingen hierboven door de briefschrijver.

Het meest wonderlijk is dat in het wijzigings-voorstel een goede motivatie ontbreekt om af te wijken van het vigerende Bestemmingsplan. De onderbouwing van de voorgenomen wijziging is namelijk niet anders dan: *De eigenaren van de woning met tuin aan de Balijeweg 14 in Wolfheze willen graag achter hun huidige woning op hun diepe tuin een nieuwe woning bouwen.* De retorische vraag rijst: Wat is de waarde nog van bestemmingsplannen als één particulier die kan laten wijzigen voor een ongemotiveerde wens op eigen terrein?

Samengevat:

Het toestaan van deze Bestemmingsplan-wijziging zet de deur (ook juridisch) open voor toekomstige, financieel gemotiveerde, wijzigingen op de andere grote percelen aan de Balijeweg.

Het versnipperen van percelen in het oude dorp Wolfheze versnelt nog meer de de laatste jaren toegenomen verrommeling daar.

Dit plan is strijdig met het algemeen belang, zoals hierboven is aangetoond.

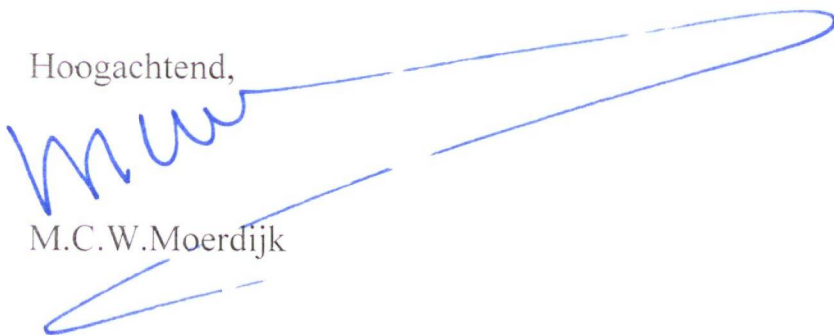
Ik verwacht dan ook van harte dat de Raad dit:

- niet in het algemeen belang en daarmee zelfs strijdig zijnde,
- het groene karakter van het dorp Wolfheze aantastende,
- ons inziens onnodige, omdat er genoeg "woning-alternatieven" zijn,
- ontheffing van bestaande regels vragende,
- hinder en waardevermindering van de woningen voor de omwonenden gevende,
- niet in overeenstemming met de geldende beleidsplannen zijnde,

bestemmingsplan-wijzigingsontwerp niet zal willen omzetten in een definitieve wijziging.

Er zijn ons inziens geen moverende redenen aan te dragen, die de beslissing om de bestemmingsplanwijziging door te zetten, zouden kunnen verdedigen.

Hoogachtend,

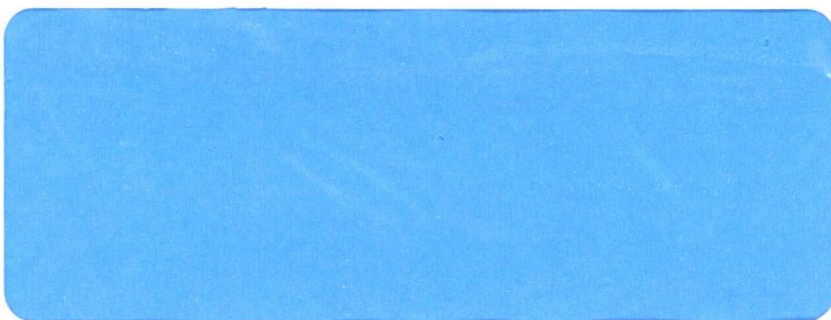


M.C.W.Moerdijk

C.C. Vijf Dorpen in het Groen

NEDERLAND

NEDERLAND



Postzegelverzameling

M.C.W. Moerdijk
Balyeweg 10
6874 AJ WOLFHEZE