

Ingekomen brief voor behandeling agendapunt 8 (Bestemmingsplan Mr. J.B. Kanlaan 33 te Punthorst):

Geachte heer en mevrouw, beste leden van de raad,

Wij, bewoners van [REDACTED] te Punthorst en indieners van een zienswijze, wenden ons tot u met betrekking tot het nader vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. J. B. Kanlaan naast 33, Punthorst'. Dit onderwerp staat op de agenda van de raadsvergadering op 26 november 2024 (agendapunt 8). Wij willen graag onze zorgen met u delen over de totstandkoming van dit bestemmingsplan en u verzoeken om niet in te stemmen met de huidige versie.

Participatie vervolg

In het Rapport zienswijzen leest u dat de initiatiefnemer erkent dat het vooroverleg met de omwonenden niet goed verlopen is. Het inhoudelijke gesprek is met ons aangegaan op 11 december 2023, nadat wij onze zienswijzen hebben ingediend. Op 21 mei 2024 heeft de initiatiefnemer een wijzigingsvoorstel gepresenteerd dat voor ons onvoldoende tegemoet kwam aan een van onze belangrijkste bezwaren met betrekking tot de aantasting van het woongenot. In onze reactie van 28 mei 2024 hebben wij aangegeven hoe het plan verder gewijzigd zou kunnen worden. Daarna is er geen communicatie meer geweest over het vervolg tussen de initiatiefnemer met de gemeente en ons. Op 15 november jl. hebben wij de brieven van de gemeente ontvangen met de mededeling dat de initiatiefnemer het plan niet verder wijzigt en dat het college van B&W het gewijzigde plan van 21 mei 2024 voor goedkeuring voorlegt aan de gemeenteraad.

Geen antwoord gekregen op ons verzoek het plan op onderdelen verder aan te passen:

- De doorzichtstrook tegenover de school is verbreed van 16 naar 21 meter, terwijl wij om versmalling hebben gevraagd;
- Een minimale verschuiving van de eerste woning richting de kavel van de initiatiefnemer, terwijl ruimtelijk gezien meer mogelijk is.

Met deze genoemde punten is een verder verschuiving van de woningen richting de kruising van Punthorst mogelijk, ook met behoud van het groene karakter, zoals verwoord in de toelichting van het plan.

Zorgen over toepassing van de Rood voor Rood-regeling

Het voorgestelde bestemmingsplan maakt het mogelijk om vier nieuwe woningen te bouwen op het perceel van de initiatiefnemer tegenover onze woning. Dit plan is gebaseerd op de Rood voor Rood-regeling, waarbij gebruik wordt gemaakt van bouwrechten van de locatie Mr. J.B. Kanlaan 53 en de verplaatsing van bouwrechten van Dekkersweg 8a naar het plangebied.

De Rood voor Rood-regeling wordt in dit geval te ruim geïnterpreteerd. De slooplocatie aan de Dekkersweg 8a is al meer dan 37 jaar onbewoond. Volgens ons zou deze locatie niet langer in aanmerking moeten komen om bouwkavels toe te kennen, omdat dit de oorspronkelijke bedoeling van de regeling ondermijnt. Het college en de Omgevingskamer hebben onvoldoende kenbaar gemaakt waarom dit wel mogelijk zou zijn.

In het Rapport zienswijzen lezen wij nu voor het eerst dat er gerefereerd wordt aan een oude en geldige bouwvergunning – mogelijk meer dan 40 jaar oud – voor het verbouwen van de vervallen noodwoning. Dit zou volgens het college en de Omgevingskamer de bevestiging zijn dat er bouwrechten rusten op het perceel Dekkersweg 8a. Wij kennen deze bouwvergunning in de gemeentelijke archieven niet en zijn dus niet op de hoogte van het bouwvolume waarvoor deze vergunning geldt. Wij gaan er hierbij vanuit dat de bouwvergunning slechts op een deel van het bouwrecht van 1.100 m³ is gebaseerd. Op de kleine kavel Dekkersweg 8a is het sowieso onmogelijk om gebruik te maken van het bouwrecht van 1.100 m³.

In het Rapport zienswijzen geven het college en de Omgevingskamer geen antwoord op onze planologisch-juridische zaken, zoals vermeld op [REDACTED] op de Rood voor Rood-regeling met betrekking tot Dekkersweg 8a. Denk hierbij aan de definitie 'het aantal woningen' wat al jaren niet meer van toepassing is op deze bouwval en dat er mogelijk geen sprake meer is van een overgangsrecht op peildatum van het geldende bestemmingsplan Veegplan Buitengebied (medio oktober 2019).

KGO

Volgens de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) moet de ruimtelijke tegenprestatie in balans zijn met de gevraagde ontwikkelruimte van de initiatiefnemer, in dit geval de vier nieuwe woningen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. J. B. Kanlaan naast 33, Punthorst'. Wij zien deze balans niet door de te leveren ruimtelijke tegenprestatie. Volgens ons is dat onvoldoende om de volgende redenen:

In het gewijzigde plan worden niet meer de volgende kwaliteitsimpulsen genoemd:

- De aanleg van een veilige oversteekplaats voor de Dr. Maarten Lutherschool;
- De door het Waterschap aangelegde waterbuffer (wadi);
- De aanleg van een proeftuin voor de Dr. Maarten Lutherschool.

Andere genoemde kwaliteitsimpulsen:

- Het slopen van 851 m2 landschapsontsierende opstallen (Mr J.B. Kanlaan 53) en ± 75 m2 vervallen noodwoning (Dekkersweg 8a) staat volgens ons niet in de juiste verhouding tot het bouwen van vier nieuwe woningen, zoals bedoeld in KGO;
- Het vermeend milieuprobleem bij locatie Dekkersweg 8a is geen knelpunt, maar alleen gebaseerd op de aanwezige milieuvergunningen voor de objecten Dekkersweg 8 en 10;
- Als alternatief voor de proeftuin voor de school wordt een bloemen- of akkermengsel (vlinderidylle) ingezaaid, hetgeen een geringe inspanning is.

Rekening houdend met het bovenstaande vinden wij dat de regeling KGO onvoldoende in balans is met de te leveren ruimtelijke tegenprestatie door de initiatiefnemer.

Effect op onze leefomgeving

Als direct omwonenden worden wij onevenredig getroffen door de bouw van deze woningen. Het geplande project zal ons uitzicht ernstig aantasten, wat de kwaliteit van onze leefomgeving aanzienlijk vermindert. Wij verzoeken u daarom om een zorgvuldige en redelijke belangenafweging te maken, waarbij ook rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden.

Verzoek aan u

Wij verzoeken u vriendelijk om **niet in te stemmen met het bestemmingsplan in de huidige vorm**. Wij pleiten voor een heroverweging van het plan, waarbij onze zorgen over de toepassing van de Rood voor Rood-regeling en de impact op onze woonomgeving worden meegenomen.

Wij vertrouwen erop dat u als raadslid wilt verdiepen in bovenstaande aanvullende informatie en danken u bij voorbaat voor uw aandacht voor deze kwestie. Mocht u aanvullende informatie nodig hebben, dan vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

