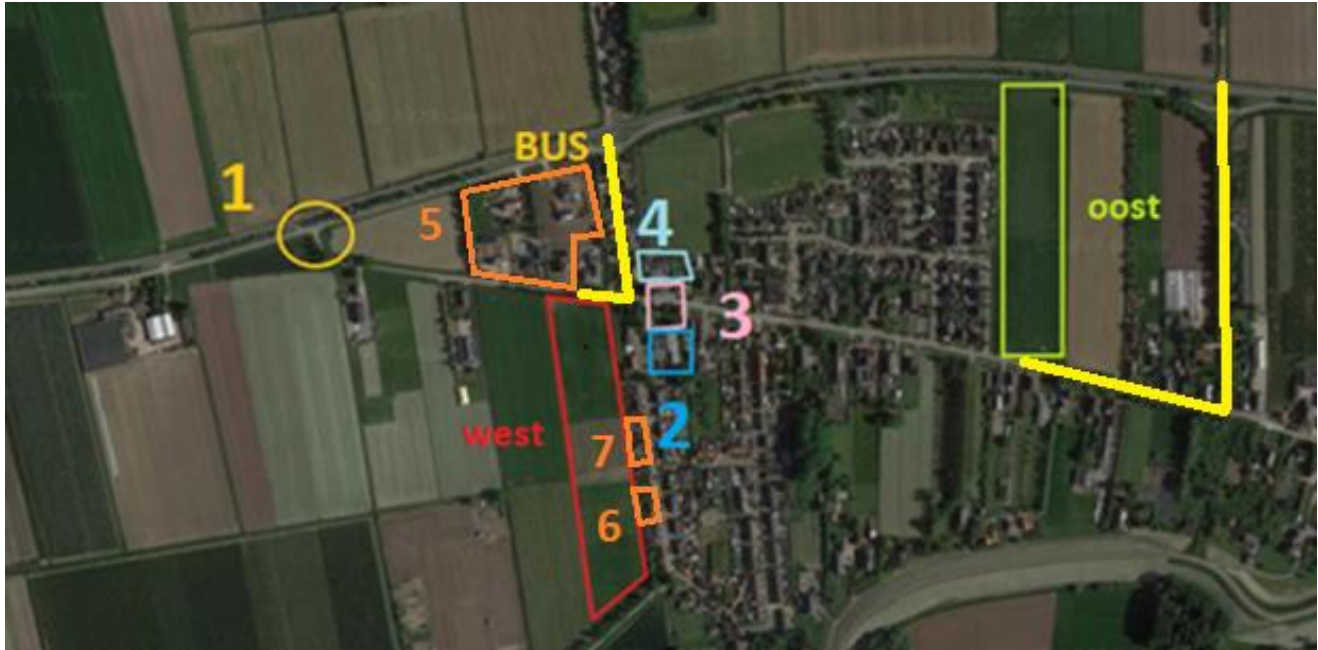


Nieuwbouwplan Hellouw West (aanvulling).



De vorige raadsvergadering op 28 maart J.L. heb ik bij u ingesproken bij het raadspreekuur. Louter op basis van feitelijke argumenten heb ik daar een zienswijze op het nieuwbouw plan in Hellouw West uiteengezet. Daar ik 5 minuten de tijd kreeg, heb ik me tot een aantal feiten beperkt.

De groep die tegen het nieuwbouw plan in Hellouw West is, liet zich afgelopen weken in de media horen met bijzondere argumenten. Deze argumenten waren gebaseerd op

- Onredelijke twijfel
- Ongefundeerde veronderstellingen
- Ongeloofwaardige en onnodige bezorgdheid

Deze argumenten wil ik weerleggen en op basis van feiten onderbouwen.

@Onredelijke twijfel :

Na 35 jaar praten en overleggen is eindelijk op 21 dec 2021 een raadsbesluit genomen om een rotonde aan te leggen in Hellouw West. Als burger mag je dan vertrouwen dat dit besluit uitgevoerd zal worden. Ook consistent beleid daaruit voortvloeiend is dan te verwachten. Begrijpelijk is dat op basis van financiën op dit moment andere prioriteiten gesteld worden en dit project lager op de uitvoeringslijst is gezet. Maar wat in het vat zit verzuurt niet.

Zolang de rotonde nog niet aangelegd is loopt de ontsluiting via de bestaande wegen. Op de bovenstaande - u wel bekende - foto, zijn in geel zowel de ontsluiting vanuit west als uit oost weergegeven. Zoals te zien is, leidt de westelijke route langs het minste aantal bestaande woningen en is het kortst. Dus zonder rotonde is ontsluiting vanuit west reeds beter. Met rotonde nog veel beter. Zonder twijfel. Dus twijfel zonder reden.

@Ongefundeerde veronderstellingen:

1 Verondersteld werd dat Hellouw Oost een inbreidingslocatie is en geen buitengebied. Zoals te zien is op de kaart onderaan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl), betreft het zeker geen inbreidingslocatie en wel degelijk buitengebied. (al vastgelegd in periode 2002-2007 dus ruim vóór Nieuwbouw van 2008).

Ongefundeerde veronderstelling 1 weerlegd.

2 Verondersteld werd dat bewoners in 2008 verteld is dat latere uitbreiding in Hellouw Oost plaats zou vinden en dat dat altijd al de bedoeling zou zijn. Het tegendeel is waar. Op een informatieavond in het dorps huis is aan de bewoners (waaronder ikzelf) toen een presentatie getoond. Daarbij gaf de stedenbouwkundige aan dat de straten open zicht verbindingen met het landschap kregen, als smooth overgang van bebouwing naar landschap. Verder vertelde een landschapsarchitect dat in het open rivierenlandschap ruime zichtlijnen van hoge waarden zijn. Die lopen vanuit de polder en geven zicht op de dijk. Bij verdere bebouwing in Oost zouden deze zichtlijnen ernstig verstoord of zelfs verloren gaan. Daarom, verklaarden zij, was Hellouw aan de oostzijde 'af'. Dit - zo stelden deze 2 deskundigen – werd benadrukt door de ecologische sloot. Een natuurlijk verloop van bebouwing, groenstrook, naar verlaagde, brede ecologische sloot tot grasland. Daarom is en wordt er na 2008 ook niet meer gebouwd in Hellouw Oost. Eén van de redenen dat mensen juist daar een woning kochten. Dit is tegenstelling tot Hellouw West. Daar zijn de afgelopen jaren diverse grote, hoge, woningen gebouwd. (zie oranje 5 op foto). De meest recente woning is daar in 2022 gerealiseerd. Ongefundeerde veronderstelling 2 weerlegd.

Reeds de gemeente Neerijnen had in haar visie Hellouw West als toekomstige bouwlocatie.

Bovenstaand verhaal van de genoemde deskundigen wordt nog eens bevestigd door :

“Bestemmingsplan kern Hellouw gemeente Neerijnen”. (volg 1 van onderstaande links)

https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0304.BPhellouw-1305/t_NL.IMRO.0304.BPhellouw-1305_0029Toelichting.pdf

<https://docplayer.nl/19983493-Bestemmingsplan-kern-hellouw-gemeente-neerijnen.html>

Pagina 24 Hoenderkampen is in Oost laatste bouwgebied (toen nog toekomst), in West is daarna nog ruimte

Pagina 32/33 bovenste helft : huidige situatie, inclusief Hoenderkampen (toen nog als toekomst)

Pagina 33 onderste helft : 3.3.2. Structuur Visie Neerijnen 2020 :

West = zoekgebied wonen + voorzieningen + centrum , ook cultuur historisch de beste keuze

Pagina 34 Schets Zoekgebieden waaronder wonen in toekomst in West

Pagina 37 Schets van Dorpskwaliteitsplan van Hellouw door gemeente Neerijnen uit 2008 (zie ook onderaan dit document)

@Ongeloofwaardige en onnodige bezorgdheid:

De groep bewoners in Hellouw West is bezorgd over het verloren gaan van de lintbebouwing van de oude, lage, kleine, karakteristieke woningen. Ook zijn ze bezorgd over eventuele schade die op zou kunnen treden tijdens de bouw. Als voorbeelden wijzen ze naar Groningen en Leerdam.

Er is echter een concreet, veel duidelijker voorbeeld , veel dichterbij. Eén van de bewoners uit deze bezorgde groep heeft namelijk zelf een paar jaar geleden zo'n oude, lage, kleine, karakteristieke woning gekocht (Beatrixstraat 19). Heeft deze direct gesloopt en op die zelfde plaats een nieuwe, veel grotere, hogere , moderne woning gebouwd. (woonoppervlak 207 m2 bron: www.wozwaardeloket.nl , zie foto's van die woning onderaan en bij oranje 6 op overzichtsfoto)

Deze woning is pal naast 2 kleine, lage woningen gebouwd, zonder dat daar schade ontstond. Het is dus hoogst onwaarschijnlijk dat er schade veroorzaakt zal gaan worden door nieuwbouw die op grotere afstand plaats vindt (die afstand = huidige brede groenstrook/achtertuinten + sloot + groenstrook/achtertuinten van nieuwe woningen). Nog een bezorgde bewoner heeft Beatrixstraat 23 (zie oranje 7 op foto) korte tijd geleden een flink stuk groter uitgebouwd (woonoppervlak 169 m2 bron: www.wozwaardeloket.nl), dus is er al lang geen sprake meer van alleen oude, lage, kleine, karakteristieke woningen. Het is op zijn minst opmerkelijk te noemen dat deze groep enerzijds bezorgd is over de teloorgang van de lintbebouwing van de oude, lage, kleine, karakteristieke woningen en bang is voor schade door nieuwbouw. Terwijl ze anderzijds zelf hun woningen fors vergroten (Beatrixstraat 23) of zelfs compleet vervangen (Beatrixstraat 19) waarbij geen schade bij de burens optrad. Deze dubbele moraal maakt hun bezorgdheid ongeloofwaardig en onnodig.

Samengevat:

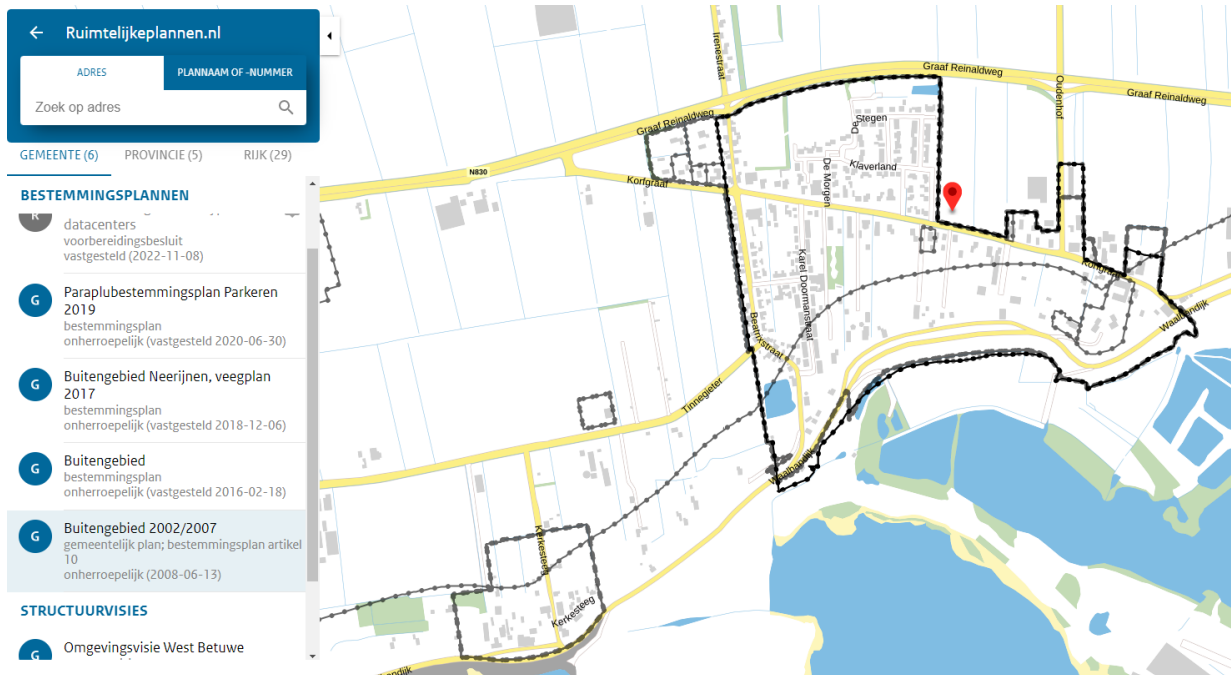
- ontsluiting in Hellow vanuit nieuw te bouwen wijk
 - o zonder rotonde (huidige situatie) is vanuit West al beter dan vanuit Oost
 - o met rotonde is ontsluiting vanuit West nog veel beter
- Hellow Oost is sinds 2008 'af'. In Hellow West zijn de laatste jaren diverse hoge , grote woningen gebouwd, de meest recente dateert van 2022.
- Voordat de nieuwbouwwijk Hoenderkampen gebouwd werd, had de gemeente Neerijnen al in haar dorpskwaliteitsplan voor Hellow woningen in West gepland.
- De dubbele moraal maakt bezorgdheid ongelofwaardig en onnodig. De lintbebouwing van oude, lage, kleine, karakteristieke woningen is door huidige bewoners zelf doorbroken. Schade door nieuwbouw is hoogst onwaarschijnlijk. Goed voorbeeld is de lage, kleine, karakteristieke woning aan de Beatrixstraat die een paar jaar geleden vervangen is door een hoge, grote, moderne woning zonder schade bij de directe burens.

Nu het verhaal compleet is en het geheel overziend, kunnen we het volgende concluderen:

- Beter ontsluiting via West , met of zonder rotonde
- Gemeente Neerijnen had al in haar dorpskwaliteitsplan voor Hellow woningen in West gepland.
- Alle voorzieningen en centrum zijn in West (zie dorpskwaliteitsplan onderaan en foto boven aan)
- Laatste jaren is er alleen gebouwd is West
- Schade door nieuwbouw in West is hoogst onwaarschijnlijk

Dus : Bouwen in Hellow-West is het best !

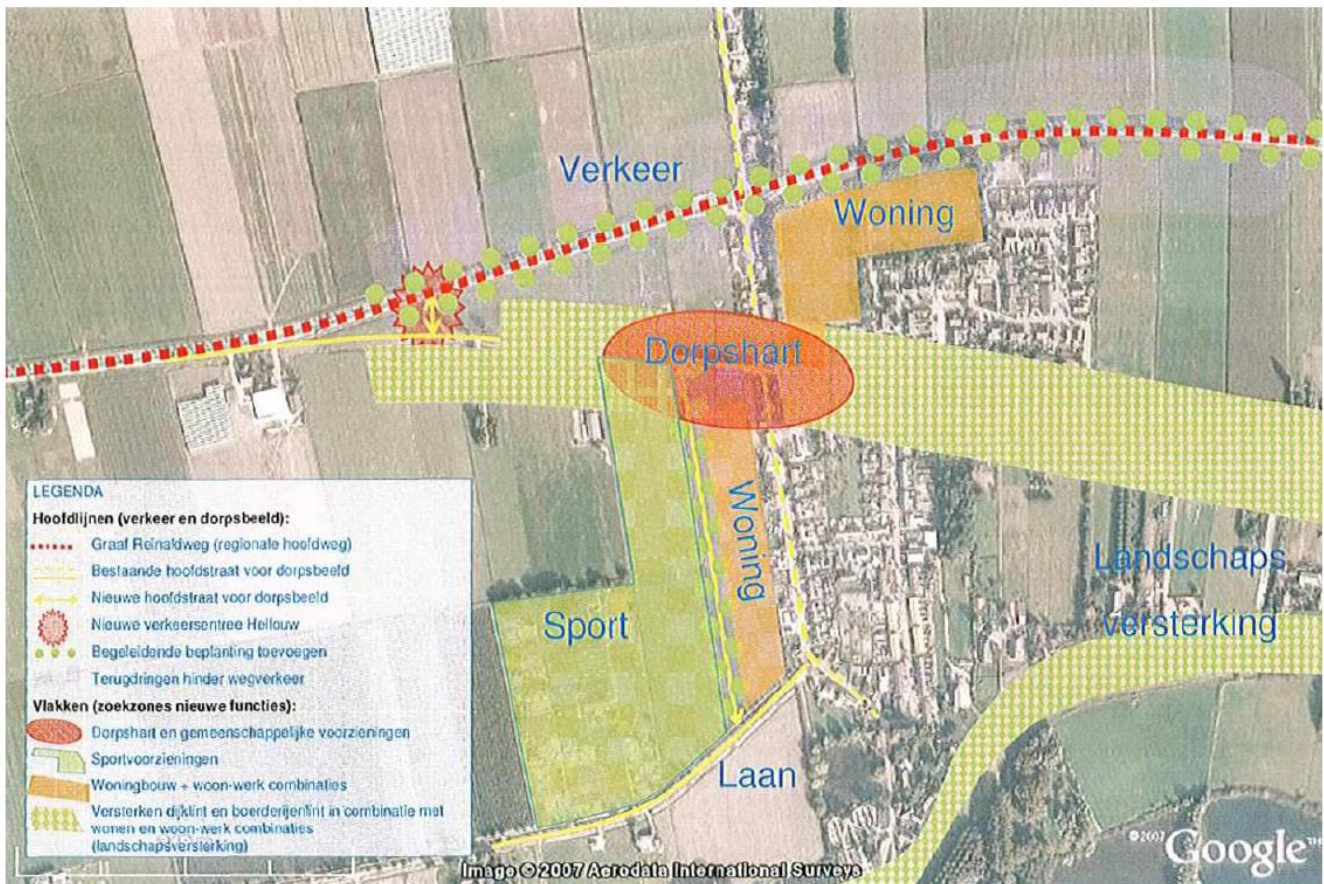
We vertrouwen er op dat de gemeente een weloverwogen en onderbouwd besluit zal nemen.



Bron : www.ruimtelijkeplannen.nl Buitengebied 2002-2007 (dus ruim vóór nieuwbouw van 2008) en herbevestigd in 2016 en 2018



Beatrixstraat 19 (huis met rode baksteen) van Zuid naar Noord en Noord naar Zuid



Kaart Ruimtelijke visie uit het Dorpskwaliteitsplan Hellow (Bron: gemeente Neerijnen, 2008)

Bron : Bestemmingsplan Kern Hellow Gemeente Neerijnen
 door Croonen Adviseurs Ruimtelijk vormgeving en ordening
 Pagina 37