

Geachte heer, mevrouw,

Recentelijk hebben we kennisgenomen van de ons toegekomen stukken die ten grondslag liggen aan de keuze om in Hellouw het perceel De Hoenderkampen Oost als bouwgrond aan te wijzen. Hierbij gaan wij tegen dit besluit in bezwaar. Het bezwaar zal in deze brief verder uiteengezet worden aan de hand van de onderwerpen uit de matrix zoals deze in het stedenbouwkundig advies staat.

Verkeer

Op het punt 'Verkeer' wordt voor de locatie west en oost geen onderscheid gemaakt in de beoordeling, volgens de tabel in bijlage 5a van het stedenbouwkundig advies. In het onderzoek is de ontwikkeling van de rotonde niet meegenomen. Dit is echter een raadsbesluit van de gemeente, genomen op 21 december 2021. Na uitvoerig onderzoek is besloten de rotonde aan de westkant van het dorp te plaatsen. Wanneer de nieuwbouwwijk aan de oostzijde wordt geplaatst, betekent dit dat de doorgaande route van het dorp rechtstreeks over het nog te ontwikkelen dorpsplein gaat. Ook loopt de doorgaande weg dan direct naast de basisschool, voetbalvereniging en het dorpshuis. We maken ons zorgen over de verkeersveiligheid in het dorp bij de rotonde aan westzijde in combinatie met de nieuwbouwwijk aan de oostzijde. Bij aanleg van de rotonde is het een mogelijkheid dat de Oudenhof wordt afgesloten. In dit geval zal al het verkeer vanuit Hellouw via de rotonde aan de westzijde moeten gaan om op de Graaf Reinaldweg te komen. Het effect op de verkeersveiligheid is in dat geval nog groter.

Ook willen we de gemeente erop wijzen dat voor de huidige wijk De Hoenderkampen nog geen gedegen ontsluiting is gerealiseerd. Er is destijds budget gereserveerd voor het geschikt maken van de Korfgraaf voor de extra verkeersbewegingen veroorzaakt door De Hoenderkampen. Echter is dit budget tot nog toe niet gebruikt en inmiddels meegenomen als budget voor de aanleg van de rotonde. In het budget van de rotonde is een gedeelte bestemd voor de aanpassing van de Korfgraaf aan de westzijde tussen de Beatrixstraat en de provinciale weg, voor de toename van de verkeersdrukke vanwege de ontsluiting via de rotonde.

Op de schets 'Structuur en groei Hellouw' uit het stedenbouwkundig advies staat met een pijl aangegeven dat de locatie De Hoenderkampen Oost aangesloten kan worden op de Parallelweg. Ook hier hebben we onze vraagtekens bij de verkeersveiligheid van deze oplossing. Het landbouw- en recreatieverkeer op de Parallelweg wordt dan gemengd met reguliere autoverkeer. Het ligt voor de hand dat deze inrichting ook een afsnijdroute wordt vanuit het dorp naar de Graaf Reinaldweg. Er kunnen gevaarlijke situaties ontstaan wanneer de landbouwoversteken worden gebruikt om in te voegen op de provinciale weg.

Zolang de rotonde niet is gerealiseerd, is de hoofdontsluiting van het dorp de Irenestraat die aansluit op de Graaf Reinaldweg. Locatie west ligt dicht bij deze straat dan locatie oost. In onze ogen is het dan ook niet terecht dat locatie oost in de beoordeling een voordeel heeft gekregen wat betreft de ontsluiting ten opzichte van locatie west.

We verzoeken een gedegen, onafhankelijk onderzoek naar de verkeersveiligheid van beide locaties waarin de rotonde als uitgangspunt wordt genomen.

Riolering

Op het punt 'Riolering' heeft locatie oost een neutrale score gekregen en locatie west een positieve score. Bij bebouwing op locatie oost is er een extra rioolgemaal nodig en moet de riolering eventueel verzwaaard worden. Dit in tegenstelling tot locatie west, waarbij geen

additionele maatregelen op dit punt nodig zijn. De aanleg van het rioolstelsel en het gemaal is significant kostbaarder, wat een duidelijk nadeel geeft voor locatie oost. Dat zien we onvoldoende terug in de toegekende score. Er blijkt in de stukken niet dat er onderzoek is gedaan naar de kosten en de haalbaarheid van het te plaatsen rioolgemaal. We verzoeken om onderzoek te doen naar de kosten en haalbaarheid van het plaatsen van het gemaal en het verzwaren van de riolering. Op basis van dit onderzoek zal moeten blijken of de extra te maken kosten bij de keuze voor locatie oost het plan financieel nog wel haalbaar maken. Locatie west geeft op dit punt veel minder risico qua kosten.

Wonen

Op het punt 'Wonen' wordt in de beoordeling geen onderscheid gemaakt tussen locatie oost en west. In de argumentatie wordt genoemd dat woningontwikkeling op locatie oost tot een meer compacte kern zou leiden dan woningontwikkeling op locatie west. Echter gaat het in beide gevallen om een uitbreiding van het dorp. Voor een compacte kern zou er ook gekeken moeten worden naar inbreidingslocaties. In de toelichting van het stedenbouwkundig advies wordt er gekeken naar de afstand van beide locaties tot het dorpshuis. Echter zijn er naast het dorpshuis nog meer commerciële en sociale voorzieningen in Hellouw. Hierbij denken wij aan de basisschool, de voetbalvereniging, de drogisterij, het openbaar vervoer, de kerk en het aan te leggen sociale dorpsplein. Met uitzondering van de kerk liggen al deze voorzieningen aan de westzijde van het dorp. We verzoeken om een heroverweging van de beoordeling op dit punt.

Bodem en landschap

Op het punt 'Bodem' is een gelijke score gegeven, bij het punt 'Landschap' heeft locatie oost een positieve beoordeling gekregen ten opzichte van locatie west.

Bij het punt 'Landschap' staat genoemd dat er aan de westzijde tegen de Korfgraaf aan eigenlijk niet gebouwd kan worden, of alleen onder bepaalde voorwaarden. Hier zijn echter in de afgelopen jaren meerdere huizen gerealiseerd.

Uit het bodemgesteldheid onderzoek uitgevoerd door Arcadis in 2020 blijkt dat beide kavels dezelfde grondslag bevatten, namelijk zavel en lichte klei met een zware tussenlaag. Er is geen verschil tussen de locaties wat het gemaakte onderscheid qua score rechtvaardigt. Het feit dat er recent woningen op locatie west zijn gebouwd bevestigt dit. We vinden dan ook dat er onvoldoende onderbouwde argumentatie is gegeven om de locatie west hierop een nadeel te geven. Ook hier verzoeken we deze beoordeling te heroverwegen.

Cultuurhistorie

Op het punt 'Cultuurhistorie' krijgen beide locaties een gelijke geschiktheid toebedeeld. In de argumentatie bij het punt 'Cultuurhistorie' wordt benoemd dat er altijd afzijdig is gebouwd van de historische kern. Echter is dit niet zo, zoals eerder wordt benoemd in de stukken was er oorspronkelijk sprake van een lintdorp waarbij de nieuwere en historische kern met elkaar verbonden waren. De nieuwbouw kan ook een kans zijn om deze historische situatie weer (gedeeltelijk) in ere te herstellen, waarbij de historische kern wordt verbonden met het dorp. Door locatie oost niet te ontwikkelen blijft de zichtlijn vanaf de polder en de Graaf Reinaldweg op de dijk intact. Deze zichtlijn past bij het open rivierenlandschap waar Hellouw in ligt. Ook draagt de zichtlijn bij aan de historische beleving van Hellouw als zijnde een lintdorp. We verzoeken op dit punt om een herziening van de beoordeling.

Flora en fauna

Op het punt 'Flora en fauna' krijgen beide locaties een gelijke score. De locatie oost biedt een tehuis aan een grote verscheidenheid aan dieren en planten. Denk hierbij aan ooievaars, zwaluwen, vleermuizen, kievieten, etc. Wellicht is dat ook voor locatie west het geval. We verwachten een onderzoek waar voor beide locaties de flora en fauna gedegen wordt onderzocht.

Geluid

Op het punt 'Geluid' hebben locatie oost en west een gelijke score gekregen. Bij locatie oost is een significant deel van het perceel niet bebouwbaar vanwege de geluidsnormen met betrekking tot de provinciale weg. Het perceel aan de westzijde heeft hier geen hinder van. Hoewel het perceel aan de westzijde hinder heeft van eventuele geluidsoverlast van het nabijgebedrijf, gaat het daar om een zeer klein gedeelte van het perceel. Dit is terug te zien op de kaarten die in de ons toegekomen stukken opgenomen zijn. We zien dan ook geen grondslag om beide locaties hierop gelijk te beoordelen en verzoeken om de score op dit punt te herzien.

Klimaatadaptatie

In de beoordeling wordt locatie oost als geschikter aangegeven vanwege de mogelijkheid het huidige gebrek aan groen te compenseren. Er is geen noemenswaardig onderscheid tussen het aanwezige groen in de Beatrixstraat en in De Hoenderkampen. In het eerder uitgevoerde stedenbouwkundig onderzoek (Bestemmingsplan Kern Hellouw, opgesteld in 2013) wordt benoemd dat in geheel Hellouw de hoeveelheid openbaar groen minimaal is.

Het onderscheid aan groen tussen beide locaties is niet concreet gemaakt door de gemeente. Is hier wel naar gekeken of is er alleen geconcludeerd dat de wijk De Hoenderkampen nog gebaat is bij extra groencompensatie? Het verzoek is om door een deskundige te laten beoordelen wat voor zowel locatie oost als locatie west de huidige en gewenste situatie is wat betreft de hoeveelheid groen, en om de score op basis van de uitkomst van het onderzoek indien nodig aan te passen. We zien geen onderscheid op dit punt voor beide locaties en vinden dan ook dat de score gelijk zou moeten zijn.

Recreatie en toerisme

Bij recreatie en toerisme wordt aangegeven dat dit een negatief punt is voor locatie west en een positief punt voor locatie oost. Er wordt gesproken over het ensemble tussen de Beatrixstraat en de historische kern. Op dit moment zijn deze locaties echter niet eens visueel in een blik te vangen. Vanuit historisch oogpunt zou het juist interessant zijn om de historische situatie te herstellen. Daarnaast willen we benoemen dat het een subjectief argument is dat het ensemble er 'mooier' uit ziet aan de westzijde.

Zoals eerder benoemd liggen de sociale voorzieningen grotendeels aan de westzijde van het dorp. Er zijn twee recreatiegebieden aangewezen in Hellouw, namelijk de sportvelden en speeltuin in het noorden van het dorp, en de begraafplaats en volkstuinten aan de zuidkant. Graag zien we ook op dit punt een gedegen onderzoek en duidelijke argumentatie. Het voordeel van de locatie oost ten opzichte van de locatie west is in onze ogen niet terecht.

Algemeen

In zijn algemeenheid hebben we als direct aanwonenden op basis van de stukken niet de indruk dat er een gedegen, onafhankelijk onderzoek is uitgevoerd. In eerdere stukken van gemeente Neerijnen, zoals Structuurvisie 2020 (opgesteld in 2010) en Bestemmingsplan Kern

Hellouw (opgesteld in 2013) is uitgebreid onderzoek gedaan naar geschikte locaties voor woningbouw in Hellouw. Hier wordt herhaaldelijk de westzijde van Hellouw aangeduid als geschikte uitbreidingslocatie. Voor de oostzijde staat alleen de huidige wijk De Hoenderkampen als geschikte optie genoemd. In 2015 is deze zienswijze opnieuw vastgesteld bij de wijziging in het bestemmingsplan van Korfgraaf 9. Ook is deze zienswijze uitgangspunt in het Dorpskwaliteitsplan Hellouw (2018). We verzoeken u de eerder uitgevoerde onderzoeken uitvoerig tot u te nemen en vragen u de uitkomst van deze onderzoeken niet naast u neer te leggen. Logischerwijs verwachten wij dat de uitkomst van een nieuw onderzoek meer in overeenstemming zou zijn met eerdere onderzoeken.

In het huidige stedenbouwkundig onderzoek is er op de punten Archeologie, Behoeft, Bodem, Externe veiligheid, Flora en fauna, Geur en Lucht/MER/Spuitsanering/Stikstof simpelweg 'Gelijk' geconstateerd en wordt geen toelichting gegeven op de specificaties voor beide locaties. Graag zien we hier ook de onderbouwing waarom voor beide locaties een gelijke beoordeling is gemaakt.

In de gehouden stemming is een lichte voorkeur uitgesproken door de bewoners (91 voor locatie west, 84 voor locatie oost, 24 geen voorkeur en 1 stem ongeldig). Deze voorkeur is niet meegenomen in het onderzoek. Op de avond zelf is gezegd dat de toelichting bij de stemmen belangrijker was dan het aantal stemmen zelf. Echter is er op deze toelichting geen terugkoppeling meer geweest. Daarnaast lag de uitkomst van de stemming wellicht dicht bij elkaar, maar dit kan ook gezegd worden van de uitkomst van de matrix. Zoals de uitkomst van de stemming wordt gemarginaliseerd in de stukken, zou de uitkomst van de matrix ook gemarginaliseerd kunnen worden.

We verzoeken u vriendelijk doch dringend bovenstaande gevraagde onderzoeken goed en gedegen uit te laten voeren door een externe, onbevooroordeelde partij. Ook blijven we graag op de hoogte van de vervolgstappen die genomen worden. We ontvangen graag een ontvangstbevestiging van ons bezwaar. Daarnaast verzoeken we de gemeente om ons op de hoogte te stellen van de termijn waarop we inhoudelijk terugkoppeling tegemoet kunnen zien op dit bezwaar. Dit zodat we ons kunnen voorbereiden op volgende (juridische) stappen. Graag gaan we met de gemeente in gesprek en staan ervoor open om het bezwaar mondeling toe te lichten aan het college of de raad.

Met vriendelijke groet,

A large rectangular area of the document is completely redacted with a solid black fill, obscuring the signature and any text that might have been present below the closing salutation.