

Omgevingsdienst Rivierenland  
J.S. de Jongplein 2  
4001 WG Tiel  
[ingekomenpost@odrivierenland.nl](mailto:ingekomenpost@odrivierenland.nl)

Betreft; zienswijze wijzigingsplan Gerestraat 11-13 Heesselt

Heesselt, 3 mei 2021

Geachte omgevingsdienst,

Op het perceel Gerestraat 11-13 ligt op dit moment een voorstel om het bestemmingplan te wijzigen. Er wordt een woning (nr 11) en een aantal schuren afgebroken. Hiervoor in de plaats komen dan eventueel 2 nog te bouwen woningen langs de Gemeneweg.

Kijkend naar de planschets willen wij graag een zienswijze indienen op de invulling van dit nieuwe plan.

Op de nieuwe planschets staan de nieuw te bouwen woningen gepland langs de Gemeneweg. Dit lijkt ons een onlogische keuze, daar er langs de Gemeneweg nagenoeg geen huizen staan en vwb het deel van de Gemeneweg tussen de Gerestraat en de Donkerstraat, het deel waar het hier om gaat, helemaal geen huizen staan. De positionering van de 2 nieuw te bouwen huizen is ver op het agrarisch perceel richting de Donkerstraat, waarmee het uitsluitend landelijk karakter van de Gemeneweg compleet komt te verdwijnen. Er ligt weliswaar 1 nieuwe woning gepland op de rand van waar nu de oude schuur staat, maar de 2<sup>e</sup> nieuw te bouwen woning staat "midden in het veld".

Kijkend naar de bebouwing van Heesselt, dan heeft het te wijzigen perceel nu een visuele aansluiting op de Gerestraat, een straat die zich op dat stuk (het buitengebied) laat zien als een lint bebouwing. De geplande 2 huizen staan langs de landelijke Gemeneweg. Het past beter in het beeld van de bebouwing in Heesselt, om de 2 nieuw te bouwen huizen langs de Gerestraat te positioneren in lijn met de overige bebouwing. Een andere optie is om de 2 huizen te bouwen exact op de plek waar nu de af te breken schuur staat, waardoor beide woningen op dezelfde manier inbreken op het landelijke karakter van de Gemeneweg als de af te breken schuur.

Daarnaast lijkt het ons logisch dat als er een huis wordt afgebroken, er op dezelfde plaats een huis wordt terug gebouwd, waarmee er dan maar 1 huis langs de Gemeneweg gebouwd hoeft te worden (op de plek van de af te breken schuur).

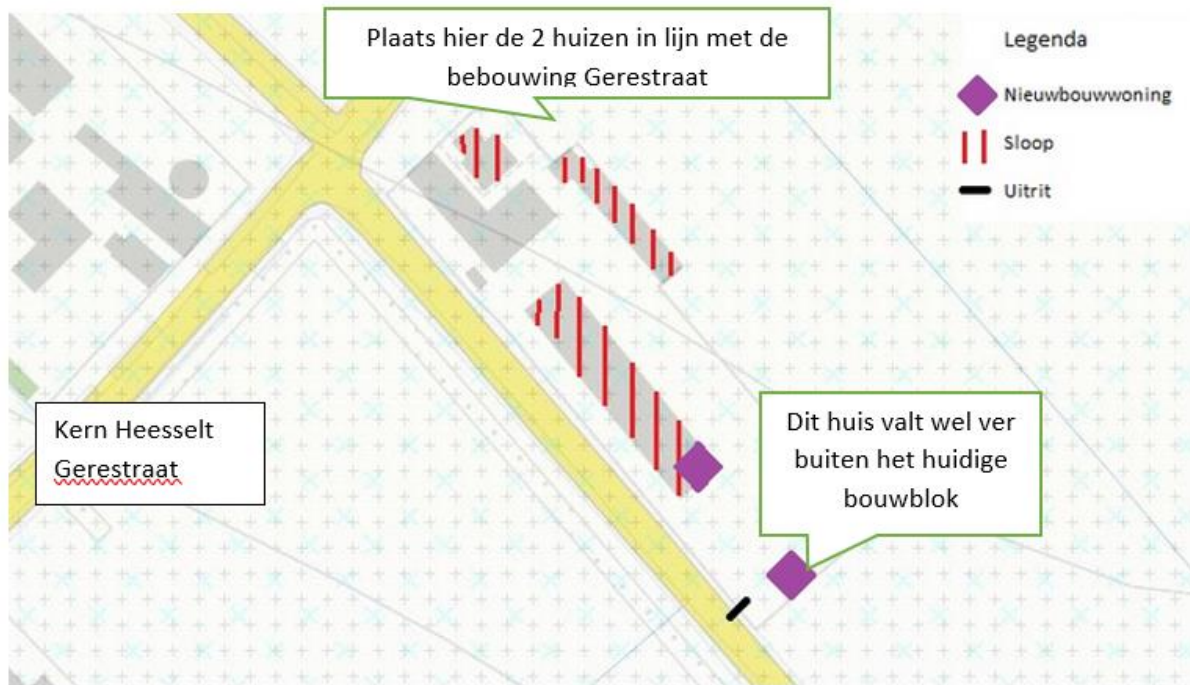
Ten aan zien van het wijzigingsplan zijn aantal (3) hoofdlijnen geformuleerd ( schuin gedrukt hieronder). Hierop hebben wij nog een paar kanttekeningen (onze punten zijn dik gedrukt)

*1. Behoudt de openheid van het landschap in de landschappelijke inpassing van de woningen en de bestaande boerderij. De percelen van de woningen dienen niet onderling afleesbaar te zijn in het landschap. Dit kan bereikt worden door de lange perceelsgrens te benadrukken door hier een transparante bomenrij (knotwilgen) te plaatsen. De perceelsgrenzen dienen niet bebouwd te worden of dichtgezet te worden met beplanting. –*

**Hoe wordt vastgelegd en gecontroleerd dat deze transparantie daadwerkelijk wordt uitgevoerd? Indien de plannen doorgaan kan dit worden vastgelegd in de koopacte.**

*2. Behandel de twee nieuwe woningen als één compact ensemble met één entree/inrit. Hierdoor wordt de impact van de koppeling van de bebouwing aan de Gemeeneweg zo minimaal mogelijk- Hiermee wordt onze zienswijze onderschreven dat de 2 woningen grote impact hebben op de het landelijke karakter van dit deel van de Gemeeneweg.*

*3. De woningen zelf dienen ingetogen te zijn en uitgewerkt te worden in een agrarische hoofdvorm. De hoofdoriëntatie van de kap is evenwijdig aan de Gemeeneweg, zodat deze de verkavelingsrichting volgt en hier de nadruk op legt. Daarnaast is het combineren van bijgebouwen in één gezamenlijk bijgebouw zeer aan te bevelen, omdat dit het aantal gebouwen binnen dit ensemble beperkt. – Het combineren van het bijgebouw wordt als aanbevolen benoemd. Een goede suggestie in onze optiek. Het zou beter zijn om dit als een verplichting op te nemen en dit vast te laten leggen in de koopacte.*



Graag ontvangen wij van u een bevestiging van ontvangst van onze zienswijze. Daarnaast vernemen we graag uw reactie op onze zienswijze.

Met vriendelijke groet,