

Informatieavond 7 april 2022, 19.00-22.00 uur

diets van deze uitgave en/of tekeningen mag worden gebruikt, verspreid, uitgeleend, openbaar of anderszins openbaar gemaakt in welke vorm of op welke wijze ook (elektronisch, mechanisch, foto, fotokopie, opnamen of op enig andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van:

Ras + van Asselt architecten BNA

Inhoud

Inleiding

1. Procesverloop
2. Communicatiemanagement
3. Reacties

Bijlagen:

1. Correspondentie Huis-aan-huis uitnodigingen
2. bedankbrief bezoekers informatie avond

Inleiding

Geachte college, t.a.v. wethouder Nienhuis,

Weliswaar was het door De Haag b.v. ingediende initiatief door u als kansrijk bestempeld, maar dat was nog maar het begin. Een uitdagende opdracht lag voor ons, namelijk het ontvouwen van de plannen aan de omgeving en het ophalen van de reacties. Hierbij doen wij u verslag van de wijze waarop de direct omwonenden van de Bonenburgerlaan 52-54 in Heerde, van het initiatief van de Haag b.v. op de hoogte zijn gebracht, hoe hierop is gereageerd en welke invloed de inbreng op het plan heeft gehad.

Een initiatief als dit kan, ondanks de noodzaak van het herontwikkelen van de locatie, natuurlijk rekenen op de nodige reacties van de direct omwonenden. Reacties die zowel negatief als positief als toon kennen. De één vreest overlast, de ander kan niet wachten tot dat het bestaande wordt herontwikkeld. Nu zijn wij bekend met de verschillende sentimenten rond dergelijke plannen en hebben van meet af aan dan ook op een zo reëel en constructief mogelijke wijze met de direct omwonenden gecommuniceerd. In dit verslag treft u de belangrijkste ingrediënten van die communicatie aan. We schetsen de tijdsperiode waarin is gecommuniceerd en geven u een inkijkje in de bijeenkomst. Alle middelen die zijn aangewend ter verduidelijking treft u als bijlages bij deze rapportage aan.

Wij zijn zeer content met de onderlinge samenwerking met de direct omwonenden en vertrouwen dat die ons uiteindelijk zal brengen waar we hopen te komen.

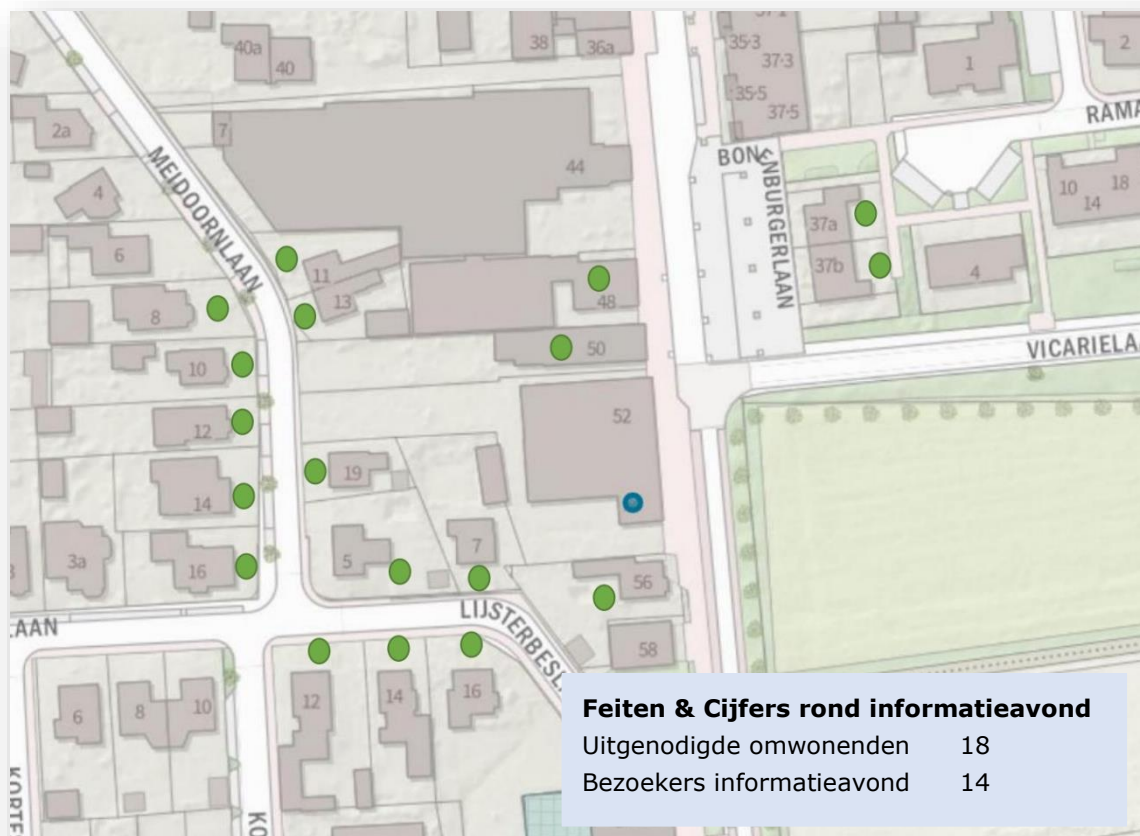
Namens De Haag b.v.

Hans van Norel

1. Procesverloop

Eind 2021 zijn er ter verkenning ambtelijke gesprekken gevoerd naar aanleiding van het voorgenomen initiatief. Op basis van deze gesprekken is er voldoende houvast verkregen om het schetsontwerp op 7 april 2022 als eerste kennismaking te tonen aan de direct omwonenden van het plangebied. We nodigde 18 direct omwonenden op 17 maart 2022 uit door middel van het versturen van de in Bijlage 1 weergegeven uitnodiging.

Op de onderstaande situatietekening is aangegeven welke omwonenden zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de informatieavond.

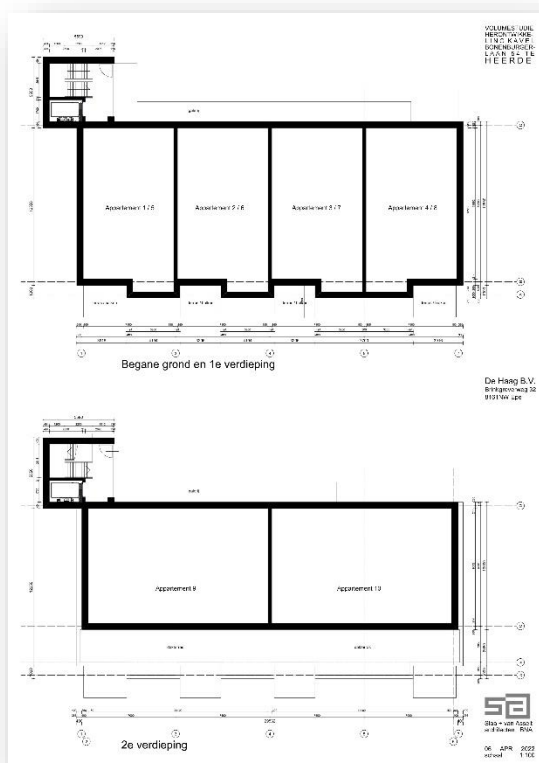


Informatieavond 7 april 2022

De informatieavond hebben wij georganiseerd in de autogarage van de huidige eigenaar aan de Bonenburgerlaan 52 in Heerde. Om zoveel mogelijk van de omwonenden hiervan op de hoogte te stellen kozen we voor:

- Een huis aan huis uitnodiging in envelop te verspreiden

Op een informele manier hebben wij de navolgende schetsen getoond aan de aanwezige.



Hoofdindeling appartementen



situatie

Gevelschetsen



Voorafgaande aan de avond ontvingen wij een afmelding waardoor wij er voor gekozen hebben om aansluitend aan de informatieavond de voornoemde afbeeldingen per mail aan de afwezige te sturen. Daarbij hebben wij de afwezige uitgenodigd om apart met hen het plan toe te lichten en eventuele vragen en ideeën te bespreken. Wij hebben er op deze manier voor gezorgd dat alle direct omwonenden de zelfde informatie hebben ontvangen.

Om u een indruk te geven van de manier van presenteren hebben wij gedurende de avond een aantal foto's gemaakt. De foto's vind u op de volgende pagina.



Omdat de omwonenden het ontwerp op de informatieavond voor de eerst gezien hebben en mogelijk nadien met vragen of wellicht dat zij nog bruikbare ideeën hebben, is er voor gekozen om de aanwezigen een bedankbrief mee te geven waarin zij uitgenodigd worden om de vragen en ideeën per mail te delen. De vragen zullen zoveel mogelijk worden beantwoordt en de ideeën worden beoordeeld op haalbaarheid.

De omwonende hebben tot 3 weken na de informatie avond de tijd gekregen om de vragen en ideeën in te dienen.

Als bijlage 2, is de bedankbrief bijgevoegd.

Vragenbeantwoording

Tijdens de informatieavond konden omwonenden vragen stellen waarop die avond ook direct is ingegaan.

De vragen die gesteld zijn tijdens de avond hebben betrekking gehad op de volgende onderdelen:

- Verschijningsvorm en situering van de nieuwbouw. Wat wordt de hoogte van de nieuwbouw? *De nieuwbouw wordt 3 bouwlagen hoog wat betekent dat dat ongeveer 11-11,5 meter hoog is. Dit sluit aan bij de bouwhoogten zoals tegenwoordig gangbaar is in nieuwe bestemmings- en ontwikkelplannen.*
- Is het mogelijk om de lift en het trappenhuis op een andere positie te plaatsen? *Dit hebben wij in het voortraject onderzocht en daarbij hebben we rekening gehouden met de oriëntatie t.o.v. de zon en de schaduwwerking in de tuinen rond om de locatie. Omwonenden zouden graag een bezonningsstudie zien waaruit blijkt dat deze locatie de meest optimale locatie is.*
- Maakt de lift veel geluid? *De lift en het trappenhuis worden inpandig gerealiseerd, waarbij de bouwkundige opbouw van de liftschacht naar verwachting uitgevoerd zal worden in kalkzandsteen en daarom heen zal naar verwachting nog gevelmetselwerk worden aangebracht. Op basis van deze informatie kan aangenomen worden dat er geen geluidsoverlast ontstaat vanuit de lift.*
- Wat is de oriëntatie van de appartementen? Waar komen in de achtergevel en zijgevels de ramen? *De appartementen krijgen de woonkamers aan de zijde van de Bonenburgerlaan, de slaapkamers worden naar alle waarschijnlijkheid aan de achterzijde gesitueerd, waardoor de kleinere daglicht openingen aan de galerij zijde worden gemaakt. Daardoor wordt er meer privacy verkregen dan wanneer de woonkamers aan de achterzijde worden gerealiseerd. In de zijgevels zullen op een aantal plaatsen daglicht openingen worden gerealiseerd als uit positionering van de ruimten en de bouwbesluit berekening blijkt dat deze noodzakelijk zijn.*
- Waarom vind de ontsluiting van het parkeren aan de zijde van de Meidoornlaan plaats? Deze weg is ondanks de recente herinrichting (2013) een racebaan. Onze kinderen kunnen mede als gevolg van het ontbreken van een trottoir niet veilig over straat. Door deze ontwikkeling en de ontwikkeling van, van Vemde neemt de belasting van auto verkeer alleen maar verder toe. *De ontsluiting realiseren aan de zijde van de Bonenburgerlaan is als gevolg van de positionering van de nieuwbouw niet mogelijk. OM dit wel mogelijk te maken zouden er appartementen moeten vervallen wat ten kosten gaat van de financiële haalbaarheid van het plan. Een andere oriëntatie van het gebouw levert daarbij tevens voor andere omwonenden weer meer andere nadelen op. Afgesproken is dat de betreffende omwonenden rechtstreeks contact op zullen nemen met gemeente Heerde. Tevens zal vanuit initiatiefnemer dit geluid ook meegenomen worden naar gemeente Heerde. Initiatiefnemer heeft geen*

mogelijkheden om deze wijzigingen toe te zeggen of gemeente er toe te dwingen wijzigingen uit te voeren om de verkeersdruk te verminderen.

- Is het mogelijk om het pad dat een verkorte route naar het centrum creëert aan de zuidzijde van het gebouw te situeren, dan behoud ik namelijk mijn uitzicht richt het buitengebied? *Dit is helaas niet mogelijk omdat daarmee de afstand tot huisnummer 50 dusdanig verkleind wordt dat er eventuele gevelopeningen in de zijgevel niet meer mogelijk zijn, tevens wordt de beoogde verkorte route daarmee verlengd.*
- Waar worden de warmte pompen gesitueerd? In verband met geluidsoverlast is het niet wenselijk dat deze boven op het hellend dak komen te staan. *De gehele technische uitwerking moet nog worden opgezet. Dit geldt ook voor de bestemmingsplan procedure en de aanvraag omgevingsvergunning. Dit kost al met al nog ca. 1-1,5 jaar voordat er gestart kan worden met de bouw. Wij zullen dit aandachtspunt meenemen en waar mogelijk aan de hand van de dan geldende technieken een zo optimaal mogelijke oplossing kiezen.*
- Wanneer gaan jullie bouwen? *Aangezien wij helemaal aan het begin van het traject zitten moeten alle nodige onderzoeken nog worden uitgevoerd, de vergunningen nog worden verkregen en de verwachting is daarom ook dat wij (als er geen bezwaren tegen het plan worden ingediend) Q3-4 september oktober 2023 kunnen starten met de bouwwerkzaamheden.*
- Hoe wordt de afvalinzameling geregeld? Allemaal losse containers of ondergrondse centrale inzameling? Waar worden de losse containers gestald? *Dit onderdeel is nog niet onderzocht en besproken met gemeente Heerde. Afhankelijk van het gemeentelijk beleid zal er gekozen worden voor de beschikbare vorm van afvalinzameling en zal een locatie gekozen worden voor de stalling van de gekozen container(s).*
- Galerijbreedte entreezijde: De breedte zodanig uitwerken dat er geen verblijfsruimte ontstaat in verband met de privacy van de direct omwonenden. *De galerij is een verkeersroute/ vluchtroute en mag daarom niet geblokkeerd worden door meubels of andere obstakels. In het huishoudelijk reglement van de ter zijner tijd op te richten VvE zal dit onderdeel worden opgenomen.*

Met de aanwezigen is afgesproken dat wij na inhoudelijke beoordeling van de ontvangen- en eventueel nog te ontvangen reacties het plan verder uitwerken. Na deze uitwerkingsronde zullen wij wederom met de direct omwonenden in contact treden en horen dan graag hun reacties op de uitgewerkte plannen.

2. Reactie

Getuige de opkomst en de eerste reacties tijdens de informatieavond concluderen we dat er grote betrokkenheid is bij de omwonenden bij het voorliggende planinitiatief. Gezegd kan worden dat omwonenden positief kritisch zijn op het plan, en constructief meedenken tijdens de informatieavond.

3. Conclusies

Dat wij getracht hebben om de geluiden uit de buurt op te halen en dat onze conclusie naar aanleiding daarvan is dat het plan bij de direct omwonenden voornamelijk kritische voorstanders kent. De hierboven vermelde reacties van omwonenden geven vooralsnog geen aanleiding tot inhoudelijke planaanpassingen in deze fase.

Bijlagen

Bijlage 1: Correspondentie Huis-aan-huis uitnodigingen



Aan de bewoners van
Meidoornlaan 8
8181 GW HEERDE

17 maart 2022

Onze referentie: 4190001/HvN/JK/MJ

**Betreft: Exclusieve uitnodiging informatieavond voor omwonenden
Bonenburgerlaan 52-54 Heerde**

Geachte omwonenden,

Wij zijn Van Norel Bouwgroep uit Epe en actief in de regio als het gaat om bouwen en herontwikkelen van locaties zoals die aan de Bonenburgerlaan 52-54 in Heerde.

Wellicht is bij u bekend, dat er rond de Bonenburgerlaan meerdere ontwikkelingen gaande zijn. Van Norel Bouwgroep is op het moment van schrijven samen met de architect bezig met het opzetten van een schetsontwerp.

Er zijn naar aanleiding van het schetsontwerp door ons verkennende gesprekken gevoerd met de gemeente Heerde. Op basis van de uitkomst van die gesprekken hebben wij voldoende houvast gekregen om het schetsontwerp op een informele manier met u te bespreken en de vragen die het ontwerp bij u oproepen te beantwoorden.

Laat u daarom onder het genot van een kop koffie of thee informeren, stel uw vragen en denk met ons mee op:

**donderdag 7 april 2022 van 19.00 tot 22.00 uur
locatie: Bonenburgerlaan 52 - Bartelds Auto's**

Op deze avond nodigen wij de volgende direct omwonenden uit:

- Meidoornlaan 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 16 - 19
- Lijsterbeslaan 5 - 7 - 12 - 14 - 16
- Bonenburgerlaan 37A - 37B - 48 - 50 - 56

Wij danken u alvast voor uw komst en inbreng.

Met vriendelijk groet,
Van Norel Bouwgroep

Hans van Norel
algemeen directeur

Bijlage 2: bedankbrief bezoekers informatie avond



Informatieavond 7 april 2022

Bonenburgerlaan 52-54



Hartelijk dank voor uw komst en inbreng.
Ongetwijfeld heeft u na vanavond nog vragen die niet beantwoord zijn of
schieten er de komende dagen nog ideeën bij u te binnen.

Graag vernemen wij uw vragen en of ideeën. Deze kunt u voor donderdag
28 april 2022 stellen of indienen via het volgende mailadres:

j.kriele@vannorel.nl

Uw vragen zullen wij zoveel mogelijk beantwoorden
en uw ideeën beoordelen op haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,
Joost Kriele,
plan- en projectontwikkelaar