



Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Bonenburgerlaan 52-54' te Heerde

1. Inleiding

Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling om ter plaatse van de percelen aan de Bonenburgerlaan 52-54 in Heerde 10 appartementen mogelijk te maken. Thans is op het perceel een autobedrijf aanwezig. Het planologisch regime bestaat uit een bedrijfsbestemming. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een wijziging naar een Woon- en Tuinbestemming. Dit bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht na invoering van de Omgevingswet. Hiermee is het op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) artikel 3.8 en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht mogelijk om een bestemmingsplan te wijzigen.

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 6 december 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerde een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief omdat het initiatief naar oordeel van het college in voldoende maatschappelijke meerwaarde voorziet. Op 14 november 2023 heeft college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen (van 28 november 2023 tot en met 9 januari 2024). Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend waarvan 2 pro forma. Hiervoor is de termijn met 2 weken verlengd. Binnen deze periode zijn beide zienswijzen aangevuld.

Na de terinzagelegging is er 1 wijziging aan het plan doorgevoerd middels een ambtshalve wijziging. Zie hiervoor hoofdstuk 4 van deze nota.

Na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslist de gemeenteraad over het vaststellen van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt onder andere bekend gemaakt in de Schaapskooi. Indieners van de zienswijze krijgen een brief met informatie over de vaststelling en de mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3. Zienswijzen

Er zijn 3 zienswijzen ingekomen. Belanghebbenden hierna te noemen: 'reclamant'.

	Naam	Woonplaats
1	Reclamant 1	Heerde
2	Reclamant 2	Heerde
3	Reclamant 3	Heerde

1. Zienswijze Reclamant 1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De reclamant brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

- a) De afstand van de nieuwbouw is te klein tot woning reclamant
- b) Waardedaling woning

Reactie gemeente

- a) Het college is van mening dat voorliggend plan passend is op deze locatie. Middels voorliggend bestemmingsplan en daar bijhorende onderbouwing en onderzoeken wordt aangetoond dat het initiatief mogelijk en passend is. Belangrijk onderdeel hiervan is dat het plan qua stedenbouwkundige inpasbaarheid positief is beoordeeld. Daarnaast wordt het hoofdgebouw op minimaal 2,7 meter van de perceelgrens gebouwd. Hiermee voldoet het aan eisen uit het bouwbesluit en mogen er ramen aan deze zijde worden geplaatst. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- b) Reclamant toont niet aan of en in welke mate het plan leidt tot waardedaling. Mocht hier aantoonbaar sprake van zijn, dan kan reclamant een beroep doen op planschade.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijze Reclamant 2

Ontvankelijkheid

De pro forma zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De termijn is op basis hiervan met twee weken verlengd. De aanvullende gronden zijn binnen deze twee weken via een mondelinge zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De reclamant brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

- a) Wat is de inkijkhoek op achtertuin en zijn er gevolgen voor privacy reclamant
- b) Behoud van stenenwand
- c) Gevolgen voor bomen en beplating aan de gevel
- d) Vraag naar overige beperkingen
- e) Aanpassen haag op erfgrens naar muur in verband met beperkte ruimte doorgang
- f) Is het mogelijk een uitsparing in de haag/muur te maken dan wel de haag/muur in verband met ruimte doorgang

Reactie gemeente

- a) Of en vanaf welke hoek bewoners van de nieuwe ontwikkeling inkijk hebben is afhankelijk vanaf welk appartement en welke verdieping dit wordt bekeken. Voor een indicatie hiervoor kan worden gekeken naar afbeelding 2.3 in de toelichting (pagina 10) bij het bestemmingsplan. Enige inkijk in de tuin is evident aan de ontwikkeling. Echter is deze situatie niet ongewoon binnen stedelijk gebied (bebouwde kom) en is de ontwikkeling op basis van onderliggende onderbouwing als passend beoordeeld door het college.
- b) Reclamant is niet duidelijk in wat wordt bedoeld met het behouden van een stenenwand. Gesteld kan worden dat voorliggend plan alleen wijzigen toestaat op het perceel van ontwikkelaar en niet op het perceel van reclamant.
- c) De geplande appartementen zijn hoger dan bestaande bebouwing en hebben daarmee een grotere schaduwwerking. Echter is het nieuwe appartementengebouw oostelijk en aan de voorzijde van het perceel en niet naast de tuin van reclamant gepositioneerd. Het effect op de bomen en beplanting is daarom gering. Naar oordeel van het college is er daarom niet sprake van een significant effect.
- d) Reclamant maakt niet duidelijk welke specifieke beperkingen men informatie over wenst. In algemene zin kan gesteld worden dat voorliggend bestemmingsplan alleen de regels op het perceel van initiatiefnemer aanpast en niet op dat van reclamant. Uiteraard verandert de omgeving van het perceel van reclamant. Het college heeft de effecten op de omgeving meegewogen in haar besluit medewerking te verlenen aan voorliggend plan. Naar oordeel van het college is er dan ook geen significant effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden.
- e) Op locatie waar reclamant een muur wenst in plaats van een haag staat in het beeldkwaliteitsplan een erfscherm begroeid met hедера ingetekend. Deze erfafscheiding is qua omvang vergelijkbaar met een muur als erfafscheiding en voldoet daarmee aan de wens van reclamant voor een smalle erfafscheiding. Gezien het groene karakter van het erfscherm met hедера geniet dit wel de voorkeur ten opzichte van een stenen muur.

- f) Ten eerste wordt vastgesteld dat de erfafscheiding op de erfgrans geplaatst wordt. Dit is een gebruikelijke situatie. Het is niet mogelijk om een aanpassing aan de erfafscheiding te doen gezien de beperkte ruimte aan de zijde van de ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Zienswijze Reclamant 3

Ontvankelijkheid

De pro forma zienswijze is binnen de termijn van de terinzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De termijn is op basis hiervan met twee weken verlengd. De aanvullende gronden zijn binnen deze twee weken ingediend. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

De reclamant brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

- a) Inbreuk op privacy vanuit 1). De galerij. 2). De liftschacht. 3). Hoogte van het gebouw
- b) Bouw liftschacht met verlies privacy, verlies uitzicht op groen, verlies zonlicht en lichtvervuiling. Verzoek om liftschacht inpandig te realiseren
- c) Landschappelijke inpassing 1). Groen langs gehele erfgrans. 2). Bestemming tuin. 3). Afvalcontainers
- d) Motivering bij regionaal woonbeleid is onvoldoende
- e) Locatie parkeerplaatsen, geluidsoverlast en overlast koplampen
- f) Hoogte van het gebouw, verlies zonlicht en verminderde opbrengst zonnepanelen
- g) Massa van het gebouw en niet aansluiten bij stedenbouwkundige structuur
- h) Het ontstaan van lichtvervuiling
- i) Hittestress en wateroverlast
- j) Ontgronding
- k) Toename geluidsoverlast
- l) Verouderde stikstofberekeningen

Reactie gemeente

- a) Iedere herontwikkeling leidt tot een wijziging van de situatie voor omwonenden. Dit is bij herontwikkeling en inbreiding in het algemeen het geval, zo ook op deze locatie. In dit geval wordt een bedrijfsgebouw gesloopt waarmee er ruimte ontstaat voor woningbouw. Gezien de nabijheid tot het centrum vormen appartementen een logische invulling op deze locatie. Met deze ontwikkeling valt niet uit te sluiten dat er vanuit de appartementen enig zicht is op de tuin van reclamant. Wel bevinden de leefvertrekken in de appartementen zich aan de zijde van de Bonenburgerlaan en zijn niet op de tuin van reclamant gericht. De nieuwe situatie is verder voor woongebieden zeer gebruikelijk en vormt daarmee geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Regels voor het gebruik van de galerij worden niet in een bestemmingsplan opgenomen. In het algemeen kan worden gezegd dat de galerij en de liftschacht een verkeersruimte zijn en geen verblijfsruimte. Bewoners zullen hier dus korte tijd aanwezig zijn. Daarbij bevinden de privé buitenruimten zich aan de andere zijde van het appartementengebouw. De impact op de privacy van reclamant is daarmee dus gering. Het aanpassen van de hoogte van het gebouw is voor de initiatiefnemer niet wenselijk en maakt het plan financieel niet haalbaar.

- b) Zie voor reactie op verlies privacy: a). Enig verlies van zicht op groen is evident en wordt door college erkent. Zicht op groen is daarnaast geen toetsingskader voor voorliggend bestemmingsplan. Ook is naar oordeel van het college de afname van het zicht op groen erg beperkt en wordt een goed woon- en leefklimaat van reclamant hiermee niet aangetast.

Het verlies van zonlicht door schaduwwerking is door reclamant eerder aangegeven als zorgpunt bij de ontwikkelaar op de eerste informatieavond over het project op 7 april 2022. In reactie hierop heeft de ontwikkelaar een bezonningsstudie laten uitvoeren welke op de tweede informatieavond op 13 oktober 2022, en later direct met reclamant is gedeeld. Uit de bezonningsstudie blijkt dat verlies van zonlicht zeer gering is gezien het

appartementengebouw geheel oostelijk van het perceel van reclamant wordt gerealiseerd. De schaduwwerking is daarmee zeer beperkt en vindt alleen aan het begin van de dag plaats. De nieuwe situatie is niet ongewoon binnen de bebouwde kom en vormt daarmee geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Zie voor reactie op licht afkomstig van liftschacht: h). Het inpandig realiseren van de liftschacht maakt het plan niet haalbaar door verlies van bruikbare vierkante meters woonoppervlak in de appartementen.

- c) College begrijpt de wens van reclamant voor een groene erfafscheiding langs de gehele perceelgrens met voorliggende ontwikkeling. Het plan wordt hierop aangepast en de groene erfafscheiding toegevoegd. Dit wordt niet middels een tuinbestemming geregeld maar is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Hierin wordt een hoogte van 2 meter vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Wel is de voorwaardelijke verplichting niet geheel eenduidig over de landschappelijke inpassing. De tekst wordt daarom aangepast naar:

Een gebruik en het laten gebruiken van gebouwen overeenkomstig artikel 4.1 is uitsluitend toegestaan, mits het hoofdgebouw wat betreft de te behalen architectonische kwaliteit aansluit op het streefbeeld en de landschappelijke inrichting is gerealiseerd zoals opgenomen in het beeldkwaliteitskader in bijlage 1 bij deze regels.

Reclamant is hierdoor verzekerd van realisatie.

In het plan zijn geen afvalcontainers opgenomen omdat de bewoners van de appartementen gebruik gaan maken van bestaande ondergrondse containers in de omgeving.

- d) In de motivatie wordt niet expliciet onderbouwd waarom duurdere appartementen wenselijk zijn. Wel wordt toegelicht waarom het plan past in het regionaal en gemeentelijk beleid. Hierin zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van woningen in Heerde, er is ruimte voor ruim 800 woningen. Daarbij heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. Het beleid zet verder in op het realiseren van een gevarieerd aanbod met voldoende betaalbare woningen. Met initiatiefnemer is afgesproken dat het plan in samenhang wordt gezien met de ontwikkeling schuin tegenover aan de Bonenburgerlaan 23-29. Daar worden meer betaalbare woningen gebouwd dan vereist. Voorliggend plan wordt daarmee verdisconteerd en zo voldoen beide plannen aan de gestelde eis van 40% sociale woningbouw. Het plan past daarmee in het regionaal en gemeentelijk beleid.
- e) Het plan voldoet aan de gemeentelijk parkeernorm. Daarbij moeten in de directe omgeving van de te realiseren woningen voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Zowel de parkeerplaatsen aan de voor- en achterzijde vallen in de directe omgeving. Ook is er de mogelijkheid voor gebruikers om in een doorgang langs het pand van de voorzijde naar de achterzijde te lopen. Het college acht daarmee alle parkeerplaatsen voldoende bruikbaar. Reclamant toont niet aan of en eventueel hoeveel overlast de parkeerplaatsen veroorzaken.
- f) De maximale bouwhoogte is in het plan opgenomen om het gewenste ontwerp van initiatiefnemer mogelijk te maken. Over dit ontwerp is stedenbouwkundig advies ingewonnen waarbij het ontwerp als passend is beoordeeld op deze locatie. Het ontwerp kenmerkt zich door de kapconstructie op de bovenste verdieping. Hiermee vindt het pand aansluiting op zijn omgeving en architectuur in de straat.
- g) Als eerst wordt opgemerkt dat het plan als passend is beoordeeld door de gemeentelijk adviseur. Het college erkent dat het ontwerp groter is dan direct naastgelegen bebouwing. Reclamant acht dit als niet passend. Als verder in de straat wordt gekeken ontstaat er een ander beeld, waarbij meerdere appartementengebouwen met een vergelijkbaar volume (of groter) aanwezig zijn of worden ontwikkeld. Het ontwerp sluit hierbij aan en is naar oordeel van het college daarmee wel passend in het straatbeeld van de Bonenburgerlaan.

Daarnaast is zoals reclamant aangeeft het bestaande pand waarin een autogarage is gevestigd qua functie en architectuur niet passend op deze locatie. Voorliggend plan geeft daarom een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit door de bestaande bebouwing te slopen en er een pand voor terug te bouwen met een hogere ruimtelijke kwaliteit welke qua architectuur aansluit op de omgeving.

Reclamant komt niet met een concreet voorstel voor een andere invulling voor voorliggende locatie. Uit de zienswijze komt wel naar voren dat reclamant de voorkeur geeft aan een meer kleinschalige bebouwing welke reclamant passend vindt in de structuur van de Bonenburgerlaan (lintbebouwing). Het verkleinen van het bouwvolume is niet wenselijk omdat het college het aantal appartementen hier passend acht. Met een kleiner bouwvolume komen er ook minder woningen.

- h) Het opstellen van een lichtplan vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan maar wordt later bij de omgevingsvergunning bouwen gemaakt. Dat de situatie voor reclamant gaat veranderen is evident. De nieuwe situatie is echter niet ongewoon binnen de bebouwde omgeving. Er kan daarom gesteld worden dat een goed woon- en leefklimaat voor reclamant gewaarborgd blijft. Wel wordt, om het inschijnen van koplampen van auto's te beperken, er een groene afscheiding langs het perceel van reclamant gerealiseerd. Ook wordt ontwikkelaar gevraagd om bij het opstellen van het lichtplan zoveel als mogelijk rekening te houden met reclamant en de lichtinval tot een minimum te beperken.
- i) De stelling dat een toets aan het klimaatbeleid ontbreekt is onjuist. Voor voorliggend plan is de digitale watertoets uitgevoerd waaruit adviezen voor het bouwen volgen. Het plan voldoet hiermee aan gestelde eisen. In de huidige situatie is het overgrote deel van het plangebied verhard en kent het gebied geen groen. In voorliggend plan worden meerdere bomen, hagen groenstroken en groene erfafscheidingen geplaatst. De hoeveelheid verhard gebied neemt daarmee af en de hoeveelheid groen neemt toe. Dit heeft een positief effect op mogelijke hittestress en wateroverlast ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is initiatiefnemer verplicht water te infiltreren op eigen terrein zodat dit geen overlast voor omliggende percelen kan veroorzaken. De controle op de berekeningen hiervoor volgen bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Indien voldoende infiltratie voorzien is, is open verharding niet noodzakelijk.
- j) Of en hoe er ontgroning nodig is maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit volgt later in het proces bij de omgevingsvergunning bouw. Indien van toepassing is initiatiefnemer verplicht de juiste vergunning te verkrijgen.
- k) Door voorliggend plan veranderd de omgeving van reclamant wat kan leiden tot een andere situatie qua geluid. Voorliggend plan is echter niet ongewoon binnen de bebouwde kom. Daarnaast is in de huidige situatie een bedrijf met milieucategorie 2 toegestaan. Het college stelt dat ondanks de veranderende situatie er geen sprake is van een verslechtering van de toegestane geluidniveaus. Een goed woon- en leefklimaat voor reclamant is daarmee gewaarborgd en akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.
- l) Het bijgevoegde stikstofonderzoek is verouderd en daarom opnieuw uitgevoerd. Het nieuwe onderzoek onderschrijft de conclusie van het eerdere onderzoek en toont aan dat voorliggend plan haalbaar is.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- Er wordt een groene erfafscheiding rondom perceel van reclamant geplaatst. Dit wordt vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Om dit goed in het bestemmingsplan vast te leggen wordt de voorwaardelijke verplichting tekstueel aangescherpt (artikel 4.3.1 – toelichting bestemmingsplan).
- Er is een nieuwe Aeriusberekening uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 5 van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijziging

Nadat het plan ter inzage heeft gelegen zijn er 1 wijziging doorgevoerd in het plan:

- In de tuinbestemming is de bouwhoogte van een erfafscheiding, achter de voorgevel en de voorgevelrooilijn, aangepast van 1 meter naar maximaal 2 meter hoog. Hiermee wordt het mogelijk een erfafscheiding te realiseren zoals ook in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

De wijzigingen zijn beperkt en brengen geen nadelige gevolgen met zich mee voor de omwonenden/buurt.