



Nota van Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Bonenburgerlaan 23-29, Heerde'

1. Inleiding

Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling om ter plaatse van de percelen aan de Bonenburgerlaan 23-29 in Heerde 19 appartementen en 10 woningen mogelijk te maken. Thans zijn op de percelen leegstaande winkelpanden aanwezig met daarachter een kleine weide. Het planologisch regime bestaat uit een Centrum- en Tuinbestemming. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een wijziging naar een Woon- en Tuinbestemming. Dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 28 maart 2023 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 4 zienswijzen ingediend.

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 4 zienswijzen ingediend. Zienswijze 2 en 4 zijn namens meerdere belanghebbenden ingediend. Belanghebbenden hierna te noemen: 'reclamant'.

	Naam	Woonplaats
1	<u>Reclamant 1</u>	Heerde
2	<u>Reclamant 2</u>	Heerde
3	<u>Reclamant 3</u>	Heerde
4	<u>Reclamant 4</u>	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) Overlast van geluid en verlichting van het verkeer naar de parkeerplaats van het plangebied en het aanpassen van het groen en het parkeerterrein naast de woning van reclamant
- b) Plaatsen ondergrondse container
- c) Lichtvervuiling en positie ingang appartementengebouw
- d) Aangedragen alternatief door reclamant

Reactie gemeente

- a) Een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de parkeerplaats van het plangebied is evident aan de ontwikkeling. Dit gaat echter om beperkte aantallen bestaande uit bestemmingsverkeer van de ontwikkeling. Gezien de lage verkeersintensiteiten in de huidige situatie kan geconcludeerd worden dat het naastgelegen parkeerterrein dit kan opvangen. Dat reclamant effect ondervindt van verkeersbewegingen is niet ongevoelen voor een situatie binnen stedelijk gebied. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat reclamant een goed woon- en leefklimaat behoudt. Door reclamant genoemde aanpassingen aan het parkeerterrein naast woning reclamant (aanpassingen groen(strook), indeling parkeerterrein, plaatsen verlichting) vallen buiten voorliggend bestemmingsplan en worden niet middels dit plan geregeld.
- b) Op de situatietekening op pagina 9 van de toelichting staat een ondergrondse container ingetekend. De container is hier niet meer voorzien en staat daarom foutief op de tekening. De tekening wordt hierop aangepast.
- c) Het verlichtingsplan vormt geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan maar volgt bij de omgevingsvergunning bouw. Verlichting op het parkeerterrein valt buiten voorliggend bestemmingsplan. Op de in de toelichting nieuw toe te voegen situatietekening wordt duidelijk dat ontwikkelaar na overleg met reclamant (gedurende de informatieavond van 8 februari 2023) de hoofdentree van het trappenhuis verplaatst heeft naar de zijde van de Bonenburgerlaan. De nieuwe situatietekening wordt toegevoegd.
- d) Door het verminderen van het aantal woningen naar 15 tot 20 in plaats van 29 is het plan niet haalbaar. Daarnaast is de voorgestelde inrichting met parkeerplaatsen aan de zijde van de Bonenburgerlaan niet wenselijk door het doorbreken van de stedenbouwkundige structuur.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De situatietekening op pagina 9 van de toelichting is vervangen met een tekening die de plaatsing van de container en de hoofdentree juist weergeeft.

2. Zienswijze Reclamant 2

De zienswijze is ingediend namens de bewoners [REDACTED]
[REDACTED]

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) Reclamant is van mening dat het project te groot is voor de beschikbare ruimte
- b) Overlast door extra verkeersbewegingen, geluid en vraag om onderzoek geluidwering gevels
- c) Onvoldoende parkeerplaatsen voor schil/overloopgebied
- d) Verkeersdruk Bonenburgerlaan en onveilige uitrit parkeerterrein
- e) Geen inzicht in prijzen 'woning goedkoop' en 'woning midden' in relatie tot parkeernormen
- f) Privacy toekomstige bewoners is niet gewaarborgd
- g) Lichtvervuiling van parkeerplaats
- h) Overlast uitlaatgassen
- i) Toetsing rapportages is niet onafhankelijk
- j) Reclamant vraagt om het terugplaatsen van hekken op het pad achter de Meesterskamp

Reactie gemeente

- a) Reclamant maakt niet duidelijk wat wordt bedoeld met 'te groot'. In deze beantwoording wordt uitgegaan dat er wordt bedoeld dat er te veel woningen ontwikkeld worden op deze locatie. Middels voorliggend bestemmingsplan en daar bijhorende onderbouwing en onderzoeken is aangetoond dat het initiatief passend is op deze locatie en wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
- b) Er zal inderdaad een toename zijn van het aantal verkeersbewegingen, dit zal een bepaalde mate van hinder opleveren ten opzichte van de huidige situatie. Echter is dit geen ongebruikelijke situatie binnen de bebouwde kom. Daarbij is het college van mening dat de toename van het aantal verkeersbewegingen van een dusdanige beperkte mate is dat een goed woon- en leefklimaat van reclamant gewaarborgd blijft. Middels dit bestemmingsplan moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor de nieuwe ontwikkeling. Onderzoek naar geluidwering van de gevel van reclamant is geen toetsingscriterium. Dit neemt niet weg dat er geen onevenredige aantasting van een goed woon- en leefklimaat van reclamant mag plaatsvinden. Hier is met dit bestemmingsplan geen sprake van.
- c) Door het onttrekken van de winkelfunctie veranderen de grenzen van het compacte centrum en schil/overloopgebied niet. Deze grenzen staan vast en zijn daarnaast hoofdzakelijk gebaseerd op de locatie van het pand en niet op de invulling van een pand. Het aantal parkeerplaatsen is dus op de juiste wijze berekend.
- d) In beginsel wordt opgemerkt dat een (geringe) toename van verkeersbewegingen niet per definitie leidt tot gevaarlijke situaties. Daarnaast toont reclamant niet aan op welke wijze daar wel sprake van zal zijn. Los van voorgaande neemt het aantal verkeersbewegingen niet significant toe. De Bonenburgerlaan heeft voldoende capaciteit om de toename van de verkeersbewegingen ten gevolge van het plan op te vangen en te verwerken.
- e) De gevraagde woningprijzen liggen niet vast maar worden (half) jaarlijks geïndexeerd en zijn daarom niet expliciet genoemd. Peildatum is het moment waarop de omgevingsvergunning bouw wordt verleend. De gemeente toetst dan of aan deze prijzen wordt voldaan. De

woningen kunnen ondanks de indexeringen nu al wel geclassificeerd worden als goedkoop, midden of duur met de huidige prijzen. Op basis hiervan is de parkeernorm op de juiste manier berekent voor dit bestemmingsplan.

- f) Reclamant is geen belanghebbende in privacy toekomstige bewoners.
- g) Het verlichtingsplan vormt geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan maar volgt bij de omgevingsvergunning bouw.
- h) Reclamant toont niet aan dat overlast van uitlaatgassen gaat ontstaan. Los daarvan is de nieuwe situatie (gecentreerd parkeren nabij woningen) niet ongewoon in stedelijk gebied (bebouwde kom). Hierdoor kan geconcludeerd worden dat reclamant een goed woon- en leefklimaat behoud.
- i) Binnen de gemeente Heerde wordt gewerkt op basis van uitnodigingsplanologie. Dit betekent dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het opstellen van het plan en het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Dat een projectontwikkelaar rapportages laat opstellen door een (ingehuurd) adviesbureau is niet ongebruikelijk. De toetsing hiervan vindt geheel onafhankelijk plaats door de gemeente of de omgevingsdienst (overheidsdienst aangewezen hiervoor).
- j) Het plaatsen van hekken op het pad bij de Meesterskamp vallen buiten het plangebied en worden niet middels dit bestemmingsplan geregeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Zienswijze Reclamant 3

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) Verkeerssituatie met afstand tussen laden-lossen en parkeren
- b) Bereikbaarheid bij calamiteiten
- c) Parkeersituatie en mogelijkheid rond te rijden op parkeerplaats
- d) Alternatief aangedragen door reclamant

Reactie gemeente

- a) De ontwikkeling leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en de daarbij horende parkeerbehoefte. Hiervoor is aan de achterzijde van het plangebied het parkeerterrein ingetekend met 37 parkeerplaatsen. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de parkeernorm. De weginrichting naar de parkeerplaats toe voldoet daarbij aan de gemeentelijke inrichtingseisen en heeft voldoende capaciteit. Het aantal verkeersbewegingen is ruim binnen de normen. Het is daarmee aannemelijk dat er geen opstoppen plaatsvinden, ook in het geval van enkele extra verkeersbewegingen bij het laden en lossen of calamiteiten.
- b) De bereikbaarheid bij calamiteiten is door de veiligheidsdienst als voldoende beoordeeld.
- c) De parkeerplaatsen voldoen aan de gemeentelijk inrichtingseisen. Deze eisen stellen onder andere dat er voldoende ruimte bij elke parkeerplaats moet zijn om gemakkelijk in en uit te rijden. De parkeerplaatsen zijn daarom goed bruikbaar. Het voorstel van reclamant verlaagd het aantal parkeerplaatsen tot onder de gestelde parkeernorm van de gemeente en is daarmee niet haalbaar.
- d) Door het aantal woningen met 2 te verminderen verliest het plan aan financiële draagkracht. Daarnaast is de stedenbouwkundig structuur van het alternatief niet wenselijk door de toename van de hoeveelheid verharding (wegen). De mogelijkheid om rond te rijden is daarnaast verkeerstechnisch onwenselijk. De verkeerssituatie wordt minder overzichtelijk en nodigt uit tot harder rijden. Het alternatief is daarmee onhaalbaar en onwenselijk.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Zienswijze Reclamant 4

De zienswijze is ingediend namens [REDACTED]
[REDACTED]

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) Minder aantrekkelijke winkelstraat
- b) Waardevermindering bedrijfstvastgoed
- c) Tegenstrijdigheid argumentatie collegebesluit
- d) Uitzonderingspositie op afwegingskader transformatie winkels

Reactie gemeente

- a) Reclamant toont niet aan dat het verdwijnen van winkelruimte leidt tot omzetverlies door het minder aantrekkelijk worden van de winkelstraat. De huidige bebouwing in het plangebied is gedateerd en heeft een matige ruimtelijke kwaliteit. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een investering in de ruimtelijke kwaliteit waarmee de aantrekkelijkheid van het gebied juist verbeterd.
- b) Reclamant toont niet aan of en in welke mate het plan leidt tot waardedaling van omliggend vastgoed. Mocht hier aantoonbaar sprake van zijn, dan kan reclamant een beroep doen op planschade.
- c) Argument 1.6 bij het collegebesluit doelt niet op één specifieke locatie maar het centrum van Heerde in het algemeen. Door het toevoegen van woningen neemt het aantal inwoners op loopafstand van omliggende winkels en centrumfuncties toe wat goed is voor het in stand houden van deze functies.
- d) Het beleidsstuk 'Stappenplan transformatie commerciële ruimte naar wonen' is in 2023 in werking getreden. Op 9 maart 2021 is door het college al een eerste positieve grondhouding ingenomen voor woningbouw op de begane grond waarmee de commerciële ruimte aan het winkelbestand worden onttrokken. Gezien de datering van deze grondhouding is er voor voorliggend plan een uitzondering gemaakt in het beleid. Dit is duidelijk vermeld in genoemd stappenplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.