



Nota van Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan

'Bonenburgerlaan 48 Heerde'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om de bestemming ter plaatse van het perceel aan de Bonenburgerlaan 44-48 in Heerde te wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen', waarbij de mogelijkheid ontstaat om op het perceel twee appartementengebouwen met 18 en 12 appartementen, parkeerplaatsen en bergingen te realiseren. 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 6 oktober 2020 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 30 augustus 2022 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 september 2022, 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 1 november 2022). Gedurende deze periode zijn 10 zienswijzen ingediend.

Na de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan beslist de gemeenteraad over de 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

In totaal zijn er 10 zienswijzen ingekomen.

	Naam	Woonplaats
1	Reclamant 1	Heerde
2	Reclamant 2	Heerde
3	Reclamant 3	Heerde
4	Reclamant 4	Heerde
5	Reclamant 5	Heerde
6	Reclamant 6	Heerde
7	Reclamant 7	Heerde
8	Reclamant 8	Heerde
9	Reclamant 9	Heerde
10	Reclamant 10	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 indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren:

- a) De toename van de aantal verkeersbewegingen is niet juist.
- b) De toename van de aantal verkeersbewegingen zorgen voor gevaarlijke situaties aan de Meidoornlaan.
- c) Vastleggen van zelfbewoningsplicht voor de 12 goedkope appartementen.

Reactie gemeente

- a) De toename van de aantal verkeersbewegingen is in paragraaf 4.4 afgezet tegen het huidige toegestane gebruik. Op dit moment is het toegestaan om op het perceel een bedrijf te vestigen. Dat dit al jaren niet zo is en er daarom feitelijk geen verkeersbewegingen zijn geeft geen garantie voor de toekomst. Planologisch gezien is een bedrijf toegestaan. Daarom wordt er rekening gehouden met de verkeersbewegingen die op basis van algemeen gehanteerde CROW-normeringen passen bij het huidige toegestane gebruik (115 verkeersbewegingen per etmaal). De verkeersbewegingen die worden voorzien bij de 30 appartementen zijn 196,2. Daarmee is de toename, uitgaand van hernieuwd gebruik als bedrijfspand, van 82 verkeersbewegingen juist.
- b) In beginsel wordt opgemerkt dat een (geringe) toename van verkeersbewegingen niet per definitie leidt tot gevaarlijke situaties. Daarnaast toont reclamant niet aan op werkwijze daar wel sprake van zal zijn. Los van voorgaande neemt het aantal verkeersbewegingen niet significant toe. Dit is hiervoor bij a) aangegeven. De Meidoornlaan heeft voldoende capaciteit om de toename van de verkeersbewegingen ten gevolge van het plan op te vangen en te verwerken. Daarnaast is de Meidoornlaan een 30 km/u weg. Een oplossing voor de gevaarlijke situatie zoals een drempel of trottoir staat los van de toename van de verkeersbewegingen die worden voorzien in dit plan. Dat er harder wordt gereden dan de toegestane snelheid kan niet opgelost worden in voorliggend bestemmingsplan.
- c) In het plan zit een deel goedkope woningen, in navolging van ons beleid voor wonen. Op basis van dit beleid wordt een bepaalde doelgroep bediend. Dat deze doelgroep eventueel wordt bediend op basis van de prestatie afspraken die de gemeente heeft gemaakt met Triada, is niet uit te sluiten. Dit is een van de redenen waarom er in de afspraken met de initiatiefnemer niet is opgenomen dat er zelfbewoningsplicht geldt voor dit plan. Daarbij voorziet het gemeentelijk woonbeleid niet in een verplichting tot het opnemen van een zelfbewoningsplicht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijze reclamant 2

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren:

- a) Verlies van privacy (o.a. door balkons aan achterzijde van gebouw aan de Bonenburgerlaan).
- b) Toename verkeersdruk en uitrit aan Bonenburgerlaan.
- c) Bergingen ingetekend in eigen tuin.

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. De nieuwe situatie is echter voor woongebieden zeer gebruikelijk en vormt daarmee geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De bouwblokken van de nieuwe woningen liggen op afstand van circa 13 en 30 meter van de achtertuinten van reclamant. Gezien deze afstand leidt voorliggend plan niet tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

- b) Op basis van het vast te stellen bestemmingsplan neemt het aantal verkeersbewegingen niet significant toe (82 verkeersbewegingen per dag). De toename van de aantal verkeersbewegingen is afgezet tegen het huidige toegestane gebruik in de toelichting van het bestemmingsplan. Op dit moment is het toegestaan om op het perceel een bedrijf te vestigen. Dat dit al jaren niet zo is en er daarom feitelijk geen verkeersbewegingen zijn geeft geen garantie voor de toekomst. Planologisch gezien is een bedrijf toegestaan. Daarom wordt er rekening gehouden met de verkeersbewegingen die op basis van algemeen gehanteerde CROW-normeringen passen bij het huidige toegestane gebruik (115 verkeersbewegingen per etmaal). De verkeersbewegingen die worden voorzien bij de 30 appartementen zijn 196,2. Daarmee is de toename, uitgaand van hernieuwd gebruik als bedrijfspand, 82 verkeersbewegingen. Dat er gevaarlijke situaties ontstaan op de Meidoornlaan (door bijvoorbeeld hardrijders) kan niet opgelost worden in het bestemmingsplan van dit project. Daarbij wordt opgemerkt dat reclamant niet aantoont op welke wijze het plan leidt tot gevaarlijke situaties.

De plannen aan de Bonenburgerlaan 52-54 zijn nog in een vroeg stadium van de ontwikkeling, voor deze ontwikkeling zal apart onderzocht worden of de toename van de verkeersdruk haalbaar is voor de Meidoornlaan. Hierin zullen de verkeersbewegingen van dit plan in meegenomen moeten worden.

- c) De ontwikkeling, en daarmee ook de bergingen, worden enkel op het perceel gerealiseerd wat in eigendom is bij de ontwikkelaar. Kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie B nummers 3279, 3280 en 3281.

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 indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren:

- a) Stijging van energiekosten en waardevermindering van pand.

Reactie gemeente

- a) 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. Reclamant maakt niet inzichtelijk op welke wijze voorliggend plan leidt tot een stijging van de energiekosten. Los daarvan is een eventuele stijging van de energiekosten niet ruimtelijk relevant en geen afwegingskader bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Zienswijze reclamant 4

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren:

- a) Door het afbreken van het huidige bedrijfsgebouw zal ook eigen garage gesloopt worden omdat deze vast staat aan het bedrijfsgebouw.
- b) Door afbreken muur van 25 meter lang en 3,2 meter hoog verlies van privacy.
- c) Overlast door parkeerhavens en verkeersbewegingen
- d) Toename verkeersbewegingen Meidoornlaan

Reactie gemeente

- a) Er zijn afspraken gemaakt tussen reclamant en initiatiefnemer over behoud van de schuur. Zie bijlage 1.
- b) Er wordt maatwerk geleverd voor wat betreft het laten staan al dan niet afbreken van de huidige stenen muur. Zie bijlage 2.
- c) Met deze ontwikkeling valt niet uit te sluiten dat er enige hinder wordt ervaren door het in- en uit rijden van verkeer vanaf de parkeerplaats. De nieuwe situatie is echter voor woongebieden zeer gebruikelijk en geven daarmee geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- d) De Meidoornlaan heeft voldoende capaciteit om de toename van de verkeersbewegingen ten gevolge van het plan op te vangen en te verwerken. Daarnaast is de Meidoornlaan een 30 km/u weg. Dat er harder wordt gereden dan de toegestane snelheid kan niet opgelost worden in voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Zienswijze reclamant 5

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren:

- a) Negatief effect op veiligheid in de straat door toename verkeersbewegingen.
- b) Negatief effect op woonbeleving bewoners directe omgeving door bouw- en sloop werkzaamheden

Reactie gemeente

- a) In beginsel wordt opgemerkt dat een (geringe) toename van verkeersbewegingen niet per definitie leidt tot gevaarlijke situaties. Daarnaast toont reclamant niet aan op werkwijze daar wel sprake van zal zijn. Los van voorgaande heeft de Meidoornlaan voldoende capaciteit om de toename van de verkeersbewegingen op te vangen. Daarnaast is de Meidoornlaan een 30 km/u weg. De toename van de aantal verkeersbewegingen is afgezet tegen het huidige toegestane gebruik. Op dit moment is het toegestaan om op het perceel een bedrijf te vestigen. Dat dit al jaren niet zo is en er daarom feitelijk geen verkeersbewegingen zijn geeft geen garantie voor de toekomst. Planologisch gezien is een bedrijf toegestaan. Daarom wordt er rekening gehouden met de verkeersbewegingen die op basis van algemeen gehanteerde CROW-normeringen passen bij het huidige toegestane gebruik (115 verkeersbewegingen per etmaal). De verkeersbewegingen die worden voorzien bij de 30 appartementen zijn 196,2. Daarmee is de toename, uitgaand van hernieuwd gebruik als bedrijfspand, 82 verkeersbewegingen.

Gezien de beperkte maximumsnelheid voor het autoverkeer (licht verkeer) en de geringe toename van de verkeersbewegingen (82 bewegingen per dag) wordt geluidshinder op voorhand uitgesloten.

- b) De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen een tijdelijk effect hebben op de omgeving. Tijdens de aanvraag van de bouwvergunning wordt er getoetst aan het bouwbesluit 2012. In hoofdstuk 8 van dit bouwbesluit worden de eisen van bouw- en sloopwerkzaamheden benoemd. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een goed woon- en leefklimaat voor de permanente situatie (gebruiksfasen). In het bestemmingsplan wordt daarom niet gesproken over de bouw- en sloopwerkzaamheden omdat dit geregeld is in de omgevingsvergunning bouwen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Zienswijze reclamant 6

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren:

- a) Te hoge massa die het uitzicht ontnemt van woningen aan de Bonenburgerlaan 37a en 37b.
- b) Vermindering van gebruik duurzaamheidsmaatregelen door minder zonuren in de avond.
- c) Inbreuk privacy door woningen met uitzicht naar de straatzijde van Bonenburgerlaan.
- d) Waardevermindering woningen 37a en 37b.

Reactie gemeente

- a) Bij de ruimtelijke inpassing is er rekening gehouden met de omgevingsfactoren zoals omschreven in paragraaf 2.2 van de toelichting van het plan. Hieruit blijkt dat er ruimtelijke aansluiting wordt gevonden bij de omgeving. Gezien de ruime afstand (bestaand uit dubbele parkeerplaats, volwassen bomen en wegprofiel) tot de woning van reclamant is er naar oordeel van de gemeente geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en zicht. Er is immers sprake van een reeds bebouwde omgeving. Daarnaast geldt dat er in zijn algemeenheid geen recht bestaat op uitzicht. Helemaal niet in een bebouwde omgeving.
- b) Voor het voorgenomen plan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit deze bezonningsstudie blijkt dat de woningen 37a en 37b geen onevenredige schaduw hinder ondervinden van het te ontwikkelen gebouw aan de bonenburgerlaan. De bezonningsstudie is opgenomen als bijlage in het plan.
- c) 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/woning van reclamant, maar in de ogen van de gemeente is hierdoor geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. De nieuwe situatie is voor woongebieden zeer gebruikelijk en geven daarmee geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- d) 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

Op basis van de zienswijze punt b is er een bezonningsstudie toegevoegd aan het plan. Overige opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Zienswijze reclamant 7

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren:

- a) Te grootschalig en niet passend voor het gebied.
- b) Verlies van rust/ overlast uitrit door koplampen

Reactie gemeente

- a) Bij de ruimtelijke inpassing is er rekening gehouden met de omgevingsfactoren zoals omschreven in paragraaf 2.2 van de toelichting van het plan. Hieruit blijkt dat er ruimtelijke aansluiting wordt gevonden bij de omgeving. Gezien er sprake is van een reeds bebouwde omgeving is er naar oordeel van de geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- b) Over de lichtbundel van koplampen van auto's is geen wet- en regelgeving aanwezig. Wel gelden er normen voor de wijze waarop koplampen moeten worden afgesteld. Deze normen beogen de bestuurder zicht te geven op de weg en zorgen ervoor dat de auto voldoende zichtbaar is voor medeweggebruikers. Over lichthinder in het algemeen is een richtlijn beschikbaar van de NSVV. Deze richtlijn is opgesteld ter voorkoming van lichthinder ter plaatse van onder andere woningen door straatverlichting, reclameverlichting, sportverlichting enz. Het gaat hierbij vooral om statische verlichtingsbronnen die continu aanwezig zijn en daardoor voor hinder kunnen zorgen. De richtlijn gaat niet in op hinder door de lichtbundel van koplampen van auto's. Dit betekent echter niet dat er geen hinder ondervonden kan worden van de lichtbundel van koplampen. Op basis van onderzoek kan echter niet kwantitatief worden vastgesteld of er over het algemeen geen hinder van de lichtbundel van koplampen wordt ondervonden.

Gezien de afstand tussen locatie en de woning van reclamant kan er redelijkerwijs gesteld worden dat van significante overlast geen sprake zal zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8. Zienswijze reclamant 8

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren:

- a) Meidoornlaan is al onveilig en door toevoeging extra verkeer nog onveiliger. De Meidoornlaan moet veiliger worden gemaakt.
- b) Het verkeer vanuit de nieuw te ontwikkelen woningen aan Bonenburgerlaan ontsluiten.
- c) Respecteren van afstandseis van 10 meter vanaf transformator huis of schriftelijke verklaring van Liander dat het bouwen binnen 10 meter geen consequenties heeft.
- d) Herzien van positionering van balkons van beide gebouwen in verband met privacy verlies en beperking van woongenot.
- e) Instellen zelfbewoningsplicht voor bij voorkeur starters van de gemeente Heerde.

Reactie gemeente

- a) Op basis van het vast te stellen bestemmingsplan neemt het aantal verkeersbewegingen niet significant toe (82 verkeersbewegingen per dag). Dit is in paragraaf 4.4 van de toelichting beschreven. De toename van de aantal verkeersbewegingen is in die paragraaf afgezet tegen het huidige planologisch toegestane gebruik. Op dit moment is het toegestaan om op het perceel een bedrijf te vestigen. Dat dit al jaren niet zo is en er daarom feitelijk geen verkeersbewegingen zijn geeft geen garantie voor de toekomst. Planologisch gezien is een bedrijf toegestaan. Daarom wordt er rekening gehouden met de verkeersbewegingen die op basis van algemeen gehanteerde CROW-normeringen passen bij het huidige toegestane gebruik (115 verkeersbewegingen per etmaal). De verkeersbewegingen die worden voorzien bij de 30 appartementen zijn 196,2. Daarmee is de toename, uitgaand van hernieuwd gebruik als bedrijfspand, 82 verkeersbewegingen.

De Meidoornlaan heeft voldoende capaciteit om de toename van de verkeersbewegingen ten gevolge van het plan op te vangen en te verwerken. Daarnaast is de Meidoornlaan een 30 km/u weg. Dat er harder wordt gereden dan de toegestane snelheid kan niet opgelost worden met voorliggend plan.

- b) Ontsluiting aan de Bonenburgerlaan is niet wenselijk omdat dit het stedenbouwkundig beeld van de Bonenburgerlaan aantast. Een extra uitrit onderbreekt gewenste bebouwingsbeeld.
- c) Op grond van de milieucategorie van het transformatorhuis is de richtafstand conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' 10 meter. Omdat het bouwvlak binnen deze richtafstand komt te liggen, dient middels een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze is uitgevoerd en daaruit blijkt dat er ruim wordt voldaan aan de norm (45 dB) met een waarde van ten hoogste 35 dB. Het volledige onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

In het huidige bestemmingsplan is het planologisch niet opgenomen dat er geparkeerd kan/mag worden nabij het transformatorhuisje (pas niet binnen bestemming bedrijf). Er is dan ook geen sprake van openbare parkeervoorziening. Tevens is de ruimte waarop de parkeerplaatsen zijn voorzien nabij het transformatorhuisje op het perceel van initiatiefnemer. Hiermee is geen sprake van onttrekking van openbare parkeervoorziening en enkel sprake van het toevoegen van parkeren op eigen terrein.

- d) 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/woning van reclamant. De nieuwe situatie is echter voor woongebieden zeer gebruikelijk en geven daarmee geen strijd met een goede ruimtelijke ordening. Herpositionering van de balkons is daarmee niet nodig.
- e) De gemeente Heerde heeft geen beleid voor zelfbewoningsplicht. Hierdoor hebben we ook geen instrumenten om de ontwikkelaar hiertoe te verplichten. Hiermee staat het de initiatiefnemer vrij om een zelfbewoningsplicht op te nemen bij verkoop van de woningen. In geval van dit plan heeft initiatiefnemer aangegeven te willen bouwen voor starters die na een aantal jaar door kunnen stromen. Gezien de huidige bouwprijzen bestaat de mogelijkheid dat een organisatie als Triada betrokken wordt voor het overnemen van een x aantal woningen om het plan rendabel te houden.

Conclusie

De zienswijze leidt op basis van punt c tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

9. Zienswijze reclamant 9

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren:

- a) Balkons van de appartementen hebben negatief effect op privacy.
- b) Het verkeer neemt ten opzichte van de huidige situatie toe, dit geeft overlast en onveilige situaties.
- c) Parkeerplaats is gesitueerd tegenover onze woning, uitrijdend verkeer geeft door koplampen overlast in de woonkamer.
- d) Aanpassing aan Meidoornlaan is nodig voor de veiligheid van de straat.

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. De nieuwe situatie is echter voor woongebieden zeer gebruikelijk en geven daarmee geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- b) De toename van de aantal verkeersbewegingen is afgezet tegen het huidige toegestane gebruik. Op dit moment is het toegestaan om op het perceel een bedrijf te vestigen. Dat dit al jaren niet zo is en er daarom feitelijk geen verkeersbewegingen zijn geeft geen garantie voor de toekomst. Planologisch gezien is een bedrijf toegestaan. Daarom wordt er rekening gehouden met de verkeersbewegingen die op basis van algemeen gehanteerde CROW-normeringen passen bij het huidige toegestane gebruik (115 verkeersbewegingen per etmaal). De verkeersbewegingen die worden voorzien bij de 30 appartementen zijn 196,2. Daarmee is de toename, uitgaand van hernieuwd gebruik als bedrijfspand, van 82 verkeersbewegingen juist.

Dat het verkeer zich tevens via de Lijsterbeslaan ontsluit is juist. Dit is aangepast in de beschrijving van paragraaf 4.4 van de toelichting van dit plan.

De plannen aan de Bonenburgerlaan 52-54 zijn nog in een vroeg stadium van de ontwikkeling, voor deze ontwikkeling zal apart onderzocht worden of de toename van de verkeersdruk haalbaar is voor de Meidoornlaan. Hierin zullen de verkeersbewegingen van dit plan in meegenomen moeten worden.

- c) Over de lichtbundel van koplampen van auto's is geen wet- en regelgeving aanwezig. Wel gelden er normen voor de wijze waarop koplampen moeten worden afgesteld. Deze normen beogen de bestuurder zicht te geven op de weg en zorgen ervoor dat de auto voldoende zichtbaar is voor medeweggebruikers. Over lichthinder in het algemeen is een richtlijn beschikbaar van de NSVV. Deze richtlijn is opgesteld ter voorkoming van lichthinder ter plaatse van onder andere woningen door straatverlichting, reclameverlichting, sportverlichting enz. Het gaat hierbij vooral om statische verlichtingsbronnen die continu aanwezig zijn en daardoor voor hinder kunnen zorgen. De richtlijn gaat niet in op hinder door de lichtbundel van koplampen van auto's. Dit betekent echter niet dat er geen hinder ondervonden kan worden van de lichtbundel van koplampen. Op basis van onderzoek kan echter niet kwantitatief worden vastgesteld of er over het algemeen geen hinder van de lichtbundel van koplampen wordt

ondervonden.

Gezien de afstand tussen locatie en de woning van reclamant kan er redelijkerwijs gesteld worden dat van significante overlast geen sprake zal zijn.

- d) De Meidoornlaan heeft voldoende capaciteit om de toename van de verkeersbewegingen ten gevolge van het plan op te vangen en te verwerken. Daarnaast is de Meidoornlaan een 30 km/u weg. Dat er harder wordt gereden dan de toegestane snelheid kan niet opgelost worden in voorliggend plan.

Conclusie

Op basis van punt b is de beschrijving van de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.4) aangepast. Overige punten leiden niet tot aanpassing van het plan.

10. Zienswijze reclamant 10

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan naar voren:

- a) Vermeerdering van geluidsoverlast en hinder van trillingen tijdens de bouw.
- b) Risico op schade aan woning door de bouw en kans op schade door de bouw.
- c) Hinder van doorgang tijdens de bouw.
- d) Vermindering van daglicht en zonlicht.
- e) Vermindering van privacy
- f) Uitzicht op blinde muur
- g) Vermeerdering van trilling en straling met blijvend karakter
- h) Gevolgen voor gezondheid
- i) Vermeerdering van energiekosten
- j) Waarde daling van de woning
- k) Flora en Fauna (milieu)
- l) Parkeren
- m) Aanpassing woning/ gevolgschade
- n) Conclusie en bezwaren

Reactie gemeente

- a) De bouw- en sloopwerkzaamheden zullen een tijdelijk effect hebben op de omgeving. Tijdens de aanvraag van de bouwvergunning wordt er getoetst aan het bouwbesluit 2012. In hoofdstuk 8 van dit bouwbesluit worden de eisen van bouw- en sloopwerkzaamheden benoemd. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een goed woon- en leefklimaat voor de permanente situatie (gebruiksfasen). In het bestemmingsplan komt daarom ook niets terug over de bouw- en sloopwerkzaamheden omdat dit geregeld is in de omgevingsvergunning bouwen.
- b) Voor het risico op schade aan de woning van reclamant gelden andere regelingen, deze kunnen niet opgenomen worden in het bestemmingsplan. Indien aantoonbaar sprake is van schade aan de woning door bouwwerkzaamheden van het voorgenomen plan kan reclamant de uitvoerende partij aansprakelijk stellen.
- c) Afspraken over bereikbaarheid van woningen tijdens de bouw worden door initiatiefnemer in een later stadium gemaakt indien nodig. Afspraken hiervoor kunnen niet worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- d) Voor voorliggend plan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is er een uitbreiding gedaan op deze bezonningsstudie en is specifiek gekeken naar het effect op de woning van reclamant. Uit dit onderzoek blijkt dat het effect wat reclamant ondervindt door voorliggend plan gering is. In de bezonningsstudie komt naar voren dat de woning op 21 maart en 21 september vanaf 12:00 uur geen hinder meer heeft van de schaduwwerking van het appartementengebouw. In de zomer ondervindt de woning nauwelijks hinder van de schaduwwerking van het appartementengebouw, dit komt omdat de zon in deze periode op zijn hoogst staat en er nauwelijks schaduwwerking ontstaat. In de winter ondervindt de woning om 12:00 uur nog steeds hinder van de schaduwwerking van het appartementengebouw. Tussen 13:00 uur en 14:00 uur is de schaduwwerking van het appartementengebouw weggedraaid. De hoeveelheid zonuren die reclamant overhoudt is acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat. Zie bijlage 5 van het bestemmingsplan voor de volledige bezonningsstudie.
- e) De technische uitvoering van de balkons, denk aan hogere balkonschotten, komt terug in de bouwtekening die nodig is voor de aanvraag van de omgevingsvergunning

bouwen. Deze vergunning wordt aangevraagd na vaststelling van het bestemmingsplan, in deze fase is die tekening daarom geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Het is niet uit te sluiten dat er bewoners van en naar de garageboxen lopen. De doorkijk tussen de garageboxen en het appartementencomplex naar de woning van reclamant is echter minimaal (circa 4 meter). Indien bewoners via het terrein naar de Bonenburgerlaan willen, zullen zij dit via eigen terrein moeten doen. Tenzij er afspraken gemaakt worden over recht van overpad. Daar is in dit plan geen sprake van. Gezien er sprake is van een reeds bebouwde omgeving is er naar oordeel van de geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

- f) Het bouwblok (zie plankaart) stopt halverwege de woning van reclamant. Het appartementengebouw zal binnen dit bouwblok gerealiseerd moeten worden. Hiermee heeft reclamant ook deels vrij uitzicht op naast gelegen perceel. De hoogte van de erfafscheiding mag maximaal 2 meter zijn en de hoogte van bijgebouwen maximaal 3 meter. Dit laatste is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waar nu een muur van 4 meter hoog staat. Hierdoor wordt het zicht op de lucht niet volledig ontnomen. In bijlage 1 van de regels (zie pagina 3) is gesteld dat de erfinrichting groen wordt ingepast, hiermee blijft er ook zicht op groen.
- g) Reclamant maakt niet aannemelijk dat er sprake is van hinder door middel van trilling en straling van de warmtepompen. Voor de aanvraag omgevingsvergunning bouwen moet er worden voldoen aan het bouwbesluit 2012. Tijdens deze aanvraag zal initiatiefnemer moeten aantonen dat er wordt voldaan aan het bouwbesluit, hierin zitten zaken als geluid(trillingen) ook in opgenomen.
- h) Reclamant maakt niet aannemelijk dat het voorgenomen plan van invloed is op de gezondheid van reclamant.
- i) Reclamant maakt niet inzichtelijk op welke wijze voorliggend plan leidt tot een stijging van de energiekosten.
- j) 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.
- k) In het bestemmingsplan kan er worden volstaan met een QuickScan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen zal initiatiefnemer moeten aantonen (door middel van aanvullend onderzoek) dat er een oplossing is ten aanzien van de leefgebieden van de vleermuis en de huismus. Verder dienen er enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht.

Voor het bestemmingsplan is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Inmiddels geldt dat er ook een AERIUS-berekening nodig is voor de uitvoeringsfase. De vernieuwde berekening is toegevoegd aan het bestemmingsplan (zie bijlage 4).

- l) De gemeente Heerde heeft op 5 oktober 2012 de Parkeernormennota - naar integraal parkeerbeleid vastgesteld. Op basis van dit beleid moet initiatiefnemer voldoen aan de normen die hierin zijn gesteld. In totaal zal er volgens deze Parkeernormennota moeten worden voldaan aan 49,2 parkeerplaatsen (18 dure appartementen met 1,8 parkeerplaats per appartement en 12 goedkope appartementen met 1,4 parkeerplaats met appartement). Omdat er met het vigerende bestemmingsplan twee bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen het plangebied, kan de parkeerbehoefte verdisconteerd worden met de parkeerbehoefte van voorliggend initiatief. De bedrijfswoningen hadden namelijk geen parkeergelegenheid binnen eigen terrein waardoor er aanspraak moest worden gemaakt op de parkeergelegenheden in het openbaar gebied langs de Bonenburgerlaan. De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie komt daarmee uit op 46 parkeerplaatsen (1,7 parkeerplaats per bedrijfswoning. Deze norm is opgenomen in de Parkeernormennota). Initiatiefnemer realiseert in voorgenomen plan 43 parkeerplaatsen en koopt er 3 af middels een vereveningsbijdrage.

Initiatiefnemer maakt inzichtelijk op welke manier er wordt voldaan aan het geldende beleid. Nader onderzoek is niet nodig.

- m) De aangedragen punten over de vervolgschade zijn geen ruimtelijk kader en worden daarom niet meegenomen in de ruimtelijke afweging.
- n) Zie beantwoording hierboven.

Conclusie

Op basis van de zienswijze punt d is er een bezonningsstudie toegevoegd aan het plan. Daarnaast is er een vernieuwde Aeries berekening toegevoegd aan het plan, hier wordt ook over gesproken in punt k. Overige opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.