Nota van Zienswijzen

Met betrekking tot het
ontwerpbestemmingsplan

'Zwolseweg 50, Heerde'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om de bestemming ter plaatse van het perceel aan de Zwolseweg 50 in Heerde te wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' naar de bestemming 'Wonen', waarbij de mogelijkheid ontstaat om op het perceel een appartementengebouw met 10 appartementen 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

In juli 2019 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. In mei 2020 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend die dusdanig van aard waren dat is besloten het ontwerpbestemmingsplan opnieuw gewijzigd in procedure te brengen. Het college heeft op 28 juni 2022 het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 juli t/m 17 augustus 2022 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen tegen het bestemmingsplan 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

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend, waarbij geldt dat een van de zienswijzen is ondertekend door de bewoners van in totaal 9 adressen. In het kader van de privacywetgeving worden de indieners niet bij naam genoemd, maar wordt verwezen naar een volgnummer. In de bijlage zijn de zienswijzen, met gekoppeld volgnummer, geanonimiseerd opgenomen.

1. Ingekomen zienswijze 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 ontwerpbestemmingsplan naar voren. De zienswijzen worden behandeld in de volgorde waarin ze door reclamant zijn aangehaald.

1. Bouwlagen
Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan dient te voorzien in een appartementengebouw van drie bouwlagen. Uit schetsen in bijlage 1 blijkt dat sprake is van vier bouwlagen en niet om drie bouwlagen.

Gemeentelijke reactie
In de regels van het bestemmingsplan en op de verbeelding van het bestemmingsplan (het juridisch bindende deel van het plan) is geen sprake van aanduidingen of regels met betrekking tot bouwlagen. Er is sprake van bouwhoogten waarbinnen het bouwplan gerealiseerd kan worden. Daarbij is op geen enkele wijze sprake van een maximum aan bouwlagen. Overigens is zowel bij de regels als bij de toelichting in bijlage 1 geen schetsontwerp opgenomen. Wel als bijlage 2 van de toelichting. Hierop is sprake van drie bouwlagen. Het schetsplan heeft echter geen juridische status.
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Proces
Reclamant doet beklag over het proces rondom de totstandkoming van het Ontwerp. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in het proces rondom het eerste ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage is gelegd en het tweede plan.

Er wordt ten behoeve van het eerste plan dat ter inzage is gelegd volgens reclamant een beeld geschetst dat belanghebbenden nauw betrokken zijn bij het Ontwerp, wat volgens reclamant niet waar is. Vervolgens wordt een beeld geschetst van het proces, waarbij slechts één informatieavond is geweest, een selectieve groep belanghebbenden is uitgenodigd en de notulen van de vergadering onvolledig zijn. Ook wordt aangegeven door reclamant dat geen persoonlijke gesprekken hebben plaatsgevonden. Naar aanleiding van de afstemming met belanghebbenden is in 2020 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dat nagenoeg niet is aangepast. Reclamant geeft aan dat ook in het nieuwe ontwerp geen rekening is gehouden met voorgestelde alternatieven. Daarbij wordt aangegeven dat door de gemeenteraad diverse opmerkingen zijn gemaakt. Volgens reclamant is niet duidelijk of hier in het ontwerp rekening mee is gehouden.

In 2021 heeft overleg plaatsgevonden met belanghebbenden. Van deze bijeenkomst is volgens reclamant geen verslag gemaakt. Verder wordt aangegeven dat belanghebbenden ondanks een toezegging van de gemeente, niet op de hoogte zijn

gebracht van het nieuwe ontwerp en dat het plan zonder verdere berichtgeving op 6 juli 2022 ter inzage is gelegd, midden in de vakantie. Volgens reclamant getuigt dit niet van een evenwichtige en transparante procedure. Vervolgens wordt aangehaald dat in het nieuwe plan enkele aanpassingen zijn verricht, in de vorm van het terugleggen van de rooilijn van het gebouw en het aanpassen van de bouwhoogte van een deel van het gebouw en zijn de parkeerplaatsen op het terrein verplaatst naar de Christinalaan. Reclamant merkt op dat het aantal wooneenheden is gewijzigd van 9 naar 10.

Gemeentelijke reactie
Zoals uit de reactie van reclamant naar voren komt is er sprake van twee ontwerpbestemmingsplannen. Het eerste plan heeft in 2021 ter inzage gelegen. Tegen dit plan zijn 22 zienswijzen ingediend. Gedurende het proces om te komen tot dat bestemmingsplan is door diverse omwonenden onvrede geuit over de procesgang en de mogelijkheid om inhoudelijk op het plan te reageren. Dat heeft er toe geleid dat er in september 2021 een informatieavond is belegd omdat zowel de gemeente als de ontwikkelaar duidelijkheid wilden verschaffen over het plan. Tijdens deze informatieavond zijn de plannen gepresenteerd door de ontwikkelaar en is eenieder in de gelegenheid gesteld om een reactie op de plannen te geven. Dat is door diverse omwonenden gedaan aan de hand van een reactieformulier. Hiermee is verslaglegging beschikbaar die is gebruikt om de plannen aan te passen. De aanpassingen van de plannen zijn als volgt:

- Het terugleggen van de rooilijn
- Het wijzigen van de bouwhoogte van het gebouw
- Het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar openbaar gebied
- Het realiseren van 10 in plaats van 9 appartementen

Met de eerste drie aanpassingen is invulling gegeven aan wensen van omwonenden/belanghebbenden. Het vergroten van het aantal wooneenheden is gedaan in het kader van de financiële haalbaarheid van het plan. Alle doorgevoerde aanpassingen hebben geen nadelig ruimtelijk of milieukundig effect tot gevolg, waardoor de wijzigingen in voorliggend bestemmingsplan zijn door vertaald. Waar niet direct rekening mee is gehouden, is de wijze waarop het gebouw vormgegeven wordt, het architectonisch ontwerp. Gedurende het proces is door omwonenden gereageerd op het architectonische ontwerp van het gebouw. Dit ontwerp is door de gemeente voor advies voorgelegd aan welstand en akkoord bevonden. Dat individuen dit ontwerp niet mooi vinden is voor de gemeente geen rede om het ontwerp aan te passen. Daarnaast wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheden om een gebouw te realiseren, niet in regelgeving met betrekking tot de verschijningsvorm.

Omdat het plan op diverse punten is aangepast is besloten dat het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd zou worden, zodat eenieder opnieuw in de gelegenheid gesteld is om een zienswijze in te dienen. Het feitelijk onjuist dat het nieuwe bestemmingsplan op 6 juli 2022 zonder enige aankondiging ter inzage is gelegd. Alle reclamanten die een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan dat in 2021 ter inzage is gelegd hebben een brief ontvangen van de gemeente waarin is aangegeven dat een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd. Ook enkele omwonenden die in 2021 geen zienswijze hebben ontvangen zijn schriftelijk op de hoogte gesteld dat er een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zou worden.

De opmerking van reclamant dat er geen individuele gesprekken hebben plaatsgevonden in het kader van het nieuwe bestemmingsplan is niet juist. Zowel door de gemeente als door de projectontwikkelaar heeft, ook met reclamant, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan individuele afstemming plaatsgevonden.

3. Strijdigheid bestemmingsplan
Reclamant constateert dat vrijwel het gehele plan in strijd is met het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie
De constatering van reclamant is juist. Daarom wordt het bestemmingsplan gewijzigd om het voorgenomen plan mogelijk te maken.

4. Bouwhoogte
Reclamant constateert dat de bouwhoogte van het beoogde bouwplan in de toelichting expliciet is benoemd, maar in de bijgevoegde schets van het gebouw niet is opgenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat het plan volgens reclamant een bouwhoogte van maximaal 12,54 meter kan krijgen en daarmee afwijkt van de bebouwing in de omgeving.
Reclamant geeft daarnaast aan dat de bouwhoogte op basis van het bestemmingsplan tot 13 meter verhoogd mag worden als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Reclamant is van mening dat het ontwerp (en de mogelijke bouwhoogte van 11 meter) er ten onrechte en zonder nadere motivering vanuit gaat dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt.

Reactie gemeente
Bij de ontwikkeling van de locatie is rekening gehouden met omgevingsfactoren. Op basis van een ruimtelijke analyse van de architect die heeft dit geleid tot een voorlopig ontwerp en afstemming met de rayonarchitect is bepaald dat een dergelijk gebouw passend is op de locatie.

Daaruit volgt dat een bouwvlak is bepaald op de verbeelding van het bestemmingsplan waarbinnen een woongebouw gerealiseerd kan worden met gedeeltelijk een bouwhoogte van maximaal 11 meter en gedeeltelijk een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Deze maatvoering is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Een definitieve bouwplan moet passen binnen deze kaders.

Naast de op de verbeelding opgenomen maatvoering, bevat het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid om 10% af te wijken van de maatvoering (artikel 8.1). Dat betekent dat de hiervoor genoemde bouwhoogten met 10% verhoogd kunnen worden. Er is geen sprake van een verhoging tot 13 meter zoals onterecht in de toelichting is opgenomen. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

Zoals reclamant stelt zijn ‘criteria’ verbonden aan de mogelijkheid om 10% af te wijken. Die criteria zijn opgenomen in artikel 8.2. Het gaat in tegenstelling tot wat reclamant aangeeft echter enkel om de volgende criteria:
Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- *het bebouwingsbeeld;*
- *de verkeersveiligheid.*

Op basis van de kaders die het bestemmingsplan biedt, dient een omgevingsvergunning voor de bouw van het woongebouw aangevraagd te worden. Indien gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheid om de bouwhoogte met 10% te verhogen, dient aangetoond en beoordeeld te worden of aan de hiervoor genoemde criteria wordt voldaan. Deze afweging hoeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan nog niet plaats te vinden.

5. Onjuistheden toelichting
Reclamant meent dat er sprake is van een onjuiste beschrijving van de situatie en dat niet duidelijk is om welk plangebied het gaat. Daarbij wordt opgemerkt dat in figuur 2.1 een onjuiste begrenzing van het plangebied is opgenomen.

Reactie gemeente
De juridische afbakening van het plangebied wordt gevormd door de verbeelding. Deze is in de beleving van de gemeente duidelijk afleesbaar. Ook op basis van de beschrijving in de toelichting is duidelijk om welk gebied het gaat. In figuur 2.1 is de begrenzing niet goed weergegeven. Dit wordt aangepast.

In de toelichting is opgenomen dat de bebouwing bestaat uit bebouwing uit begin vorige eeuw. Dit is volgens reclamant niet juist. Daarnaast is aangegeven dat de monumentale bomen buiten het plangebied staan. Dit is niet juist.

Reactie gemeente
In de toelichting wordt opgenomen dat de bebouwing rondom het plangebied dateert uit de periode 1995 – 1995. Daarnaast wordt de situering van de bomen aangepast in de toelichting. Een boom staat binnen het plangebied, een boom er buiten.

6. Beeldkwaliteit
Reclamant geeft aan dat niet wordt gemotiveerd dat het plan aansluit bij de stedenbouwkundige structuur. Tevens is de beeldkwaliteit van het plan niet geborgd. Daarbij wordt opgemerkt dat sprake is van veel verharding in tegenstelling tot de omliggende woningen met voortuinen.

Reclamant verwijst naar het afgegeven welstandsadvies dag als bijlage 2 opgenomen zou zijn en betwijfelt of er wel een positief welstandsadvies is afgegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat wel een schetsontwerp bij het plan is gevoegd met een advies, maar dat dit advies niet door een onafhankelijke partij is opgesteld, maar in opdracht van de initiatiefnemer. Daarbij wordt opgemerkt dat de schets een vertekend beeld geeft.

Reactie gemeente
Zoals eerder aangegeven biedt voorliggend bestemmingsplan de kaders waarbinnen een bouwplan gerealiseerd kan worden. De wijze waarop dat gebeurt is in het voortraject afgestemd met de rayonarchitect op basis van een schetsplan (vooroverleg). In beginsel is deze afstemming binnen de bebouwde kom niet nodig, maar omdat het voorziene bouwplan in de directe nabijheid van een monument ligt, is dat wel noodzakelijk. Met voorliggend plan mogen omliggende monumenten namelijk niet worden geschaad. Hier is door de rayonarchitect op toegezien. De rayonarchitect heeft in het kader van het vooroverleg, op verzoek van de gemeente, een (positief) advies afgegeven. Dit advies is in tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, niet bij het bestemmingsplan gevoegd. In een eerder stadium was dit wel het geval. Daarbij is sprake van een onafhankelijke beoordeling van de rayonarchitect.
Bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het gebouw wordt welstand (de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) geconsulteerd en komt dan met een definitief (onafhankelijk) advies.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd en gemotiveerd dat het plan ruimtelijke en stedenbouwkundig inpasbaar is. Deze motivatie is in het kader van het vast te stellen bestemmingsplan verder uitgewerkt. Verder voorziet het plan in buitenruimte aan de voorzijde (binnen het invloedgebied van de waardevolle bomen) in een tuin waardoor groen gerealiseerd kan worden.

Als bijlage 2 van het bestemmingsplan is een schetsontwerp van het gebouw opgenomen. Het is niet duidelijk waarom reclamant meent dat dit plan een vertekend beeld geeft. Het schetsplan voorziet in maatvoering.

7. Beleidskader
Reclamant meent dat sprake is van een motiveringsvereiste als er planologische ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Daarbij wordt aangegeven dat het aangehaalde regionale beleid en de Woonvisie gedateerd zijn en niet gebruikt kunnen worden. Ook blijkt uit het ontwerp volgens reclamant niet dat wordt ingespeeld op de marktvraag.
Daarnaast merkt reclamant op dat 10 woningen worden gerealiseerd waarvan 3 in het sociale segment. Reclamant geeft aan dat onterecht wordt gesteld dat hiermee wordt voldaan aan het contingent, maar dat er geen sprake is van contingent.
Het plan en waarom geen keuze wordt gemaakt om tot een beter kwalitatief plan te komen. Reclamant vraagt zich af waarom niet wordt afgezien van de sociale component binnen het plan.

Reactie gemeente
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de (in 2020 geactualiseerde) Woonagenda uit 2018 waar de Cleantech Regio wordt aangehaald. Dit is actueel beleid en dateert niet uit 2013 of 2014. Op basis van de speerpunten is de kwantitatieve woningbouwopgave voor de verschillende gemeenten in de regio bepaald. Momenteel is er in provinciaal verband in de regionale woonagenda (status van 13 november 2018) afgesproken, dat in de gemeente Heerde in de periode van 2018 tot 2027 nog 350 tot 400 woningen toegevoegd mogen worden. Dit sluit behoorlijk aan bij de verwachte huishoudensgroei en komt neer op het realiseren van gemiddeld 35-40 woningen per jaar. Met voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven. Strikt formeel is geen sprake van contingent, maar wel van woningbouwdoelstellingen en opgaven waar het plan invulling aan geeft. Deze opgave wordt in de toelichting verwerkt.

De Woonvisie heeft een looptijd tot 2025 en is daardoor actueel. Daarnaast beschikt de gemeente over een Woonagenda (die loopt tot 2023). In de Woonagenda wordt beschreven dat naast het reguliere marktsegment wordt ingezet op aanbod voor starters, jonge gezinnen en op levensloopbestendige woningen. Concreet betekent dit dat het beleid is dat er gedifferentieerd gebouwd wordt. Voorliggend bestemmingsplan, in de vorm van tien appartementen, draagt hier aan bij.

Op basis van voorgaande wordt voldaan aan het motiveringsvereiste. Daarbij wordt opgemerkt dat het in zijn algemeenheid bekend is dat de vraag naar woningen in het hele land groot is.

Het gemeentelijk beleid is om bij alle woningbouwplannen ten minste dertig procent van de woningen in het sociale segment te realiseren. In voorliggend geval zijn geen ruimtelijke, milieukundige of beleidsmatige redenen om van dit beleid af te wijken, waardoor conform beleid voor diverse doelgroepen wordt ontwikkeld.

8. Warmtepompen
In de toelichting is opgenomen dat op het dak van het gebouw tien warmtepompen worden geïnstalleerd. In het bij het plan gevoegde onderzoek wordt er van uit gegaan dat op het dak van het woongebouw twee installaties worden geplaatst. De warmtepompen mogen niet meer dan 40 dB geluidbelasting teweegbrengen op de erfgrens. Uit het rapport blijkt dat wordt verwacht dat maximaal 40 dB op de erfgrens wordt geproduceerd en dat zodoende de maximale geluidbelasting geproduceerd zal worden. Reclamant geeft aan dat het algemeen bekend is dat geschatte waarden over het algemeen in werkelijkheid worden overschreden en dat

daardoor de waarden hoger zullen zijn dan toegestaan. Temeer omdat niet twee installaties maar tien installaties worden geplaatst.

Reactie gemeente
In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke effecten van het gebruik van warmtepompen. Daarbij kan, zoals in het rapport is opgenomen, in beginsel worden aangesloten bij de norm van artikel 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit 2012. Er is een rekenmodel opgesteld conform de Hanleiding Rekenen en Meten Industrielawaai 1999. Op het dak van het plan zijn twee installaties verondersteld met elk een bronvermogen Lw van 75 dB(A). Eventueel kan ook worden gekozen voor een enkele installatie van 78 dB(A) of tien stuks van 65 dB(A). Het totaal bronvermogen is voor deze aannames gelijk en voldoende ruim voor de technische installaties op het dak van het plan. Er is geen rede om aan te nemen dat deze uitgangspunten leiden tot een hogere geluidbelasting dan is toegestaan. De berekeningsresultaten die als bijlage van de rapportage zijn opgenomen wijzen dat uit.

Daarnaast geeft reclamant aan dat onderzoek gedaan moet worden naar gecumuleerde geluidbelasting. Dat onderzoek heeft volgens reclamant niet plaatsgevonden.

Reactie gemeente
In het onderzoeksrapport is wel degelijk onderzoek gedaan naar de cumulatie van meerdere warmtepompen. Hieruit komt, zoals in het rapport verwoord, naar voren dan het totaal A-gewogen bronvermogen (LwA) van alle installaties samen, op de gekozen posities, maximaal 78 dB(A) mag bedragen om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

9. Omgevingsaspecten
Groen
Reclamant is van mening dat door het plan geen goede woon- en leefomgeving wordt gecreëerd. Er is volgens reclamant geen ruimte voor groen.

Reactie gemeente
Aan voorzijde van het plangebied is, ter plaatse van de monumentale boom, voldoende ruimte om groen te realiseren. De hoeveelheid groen neemt aan de zijde van de Zwolseweg niet af.

Akoestiek
Reclamant haalt aan dat op basis van het geluidsonderzoek blijkt dat de geluidbelasting wordt overschreden. In plaats van het aanpassen van het plan wordt voorgesteld de grenswaarde bij te stellen, waardoor het zeer aannemelijk is dat dit ontwerp voor geluidsoverlast en hinder zal zorgen in de nabije omgeving.

Reactie gemeente
Met voorgaande suggereert reclamant dat het besluit hogere grenswaarde tot doel heeft dat binnen het plangebied meer geluid geproduceerd mag worden of dat vanaf de weg (Zwolseweg) meer geluid mag worden geproduceerd. Dat is niet het geval. Het besluit hogere grenswaarde is bedoeld om binnen het plangebied een hogere geluidbelasting toe te staan. Het besluit is dus plan-gebonden en reclamant ondervindt hier geen nadeel van (is geen direct belanghebbende).

Parkeren
Reclamant geeft aan dat parkeren op eigen terrein niet mogelijk is en dat er zondermeer vanuit wordt gegaan dat de parkeerplaatsen in openbaar gebied altijd en uitsluitend beschikbaar zijn voor toekomstige bewoners. In het ontwerp is geen rekening gehouden met bestaande parkeerbehoefte. Dit zal volgens reclamant leiden

tot een structureel tekort aan parkeerplaatsen voor de omwonenden en bewoners van de te realiseren appartementen.

Reactie gemeente
Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven is op basis van ingediende zienswijzen bij het eerste ontwerpbestemmingsplan gekozen voor het afwentelen van de parkeeropgave in openbaar gebied. Aanvankelijk was de parkeeropgave grotendeels op eigen terrein opgelost. Dit leidde tot bezwaren bij direct omwonenden, waaronder reclamant. Met instemming van het college en na bespreking in de commissie is daarom ingestemd om parkeren niet op eigen terrein op te lossen maar in openbaar gebied. Reclamant maakt niet inzichtelijk dat met voorliggend plan een parkeerprobleem aanwezig is of ontstaat ten gevolge van het plan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat op basis van het plan gedeeltelijk gesaldeerd wordt met de parkeerplaatsen aan de Christinalaan die ten behoeve van de vorige functie (het politiebureau) aanwezig zijn. Daarnaast wordt door de ontwikkelaar 1 extra parkeerplaats gerealiseerd.
Mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is door de initiatiefnemer van het plan een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op de maatgevende momenten (de momenten wanneer de parkeervraag ten gevolge van het plan het grootst is) voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn in openbaar gebied om aan de vraag ten gevolge van het voorziene bouwplan te voldoen, zonder dat dit ten koste gaat van het bestaande gebruik van openbare parkeerplaatsen. De parkeerdrukmeting is aan het bestemmingsplan toegevoegd. Het plan is op basis van het aspect ‘parkeren’ uitvoerbaar.

Archeologie
Reclamant merkt op dat volgens het archeologisch onderzoek niet dieper dan 40 centimeter wordt gegraven, maar dat dit te weinig is voor de fundering van het pand.

Reactie gemeente
In het kader van voorliggend plan heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat er kans is op archeologische vondsten. Daarom is in het sectiebesluit (opgenomen bij het bestemmingsplan) geadviseerd om als vervolgstap een archeologische begeleiding uit te voeren van de sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing en de aanleg van de bouwkuip van de nieuwbouw in geval de bodemingrepen dieper zullen raken dan 50 centimeter. Hiermee wordt toegezien dat archeologische waarden niet worden geschaad. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt hier, conform artikel 4 uit het bestemmingsplan, op toegezien.

Per abuis is het archeologische booronderzoek niet aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Dat is ten behoeve van de vaststelling wel gedaan.

10. Geluid
Reclamant stelt zich op het standpunt dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet passend is binnen het plangebied en afbreuk doet aan het directe woon -en leefklimaat. Naar oordeel van reclamant zou een belangenafweging gemaakt moeten worden en daaruit geconcludeerd moeten worden dat het behoud van het huidige woon- en leefklimaat zwaarder weegt dan de ontwikkeling.
Reclamant verzet zich niet tegen een ontwikkeling, maar deze moet passend zijn binnen het huidige woon- en leefklimaat.

Reclamant vraagt zich af waarom wordt aangegeven dat het akoestisch rapport hypothetisch is ten aanzien van het aantal warmtepompen en waarom het

cumulatieve effect niet is berekend.

Reactie gemeente
De gemeente is van mening dat, zoals eerder aangegeven, voorliggend plan zowel ruimtelijk als milieukundig passend is en geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'geluid' (en het nemen van een besluit Hogere grenswaarde) doet daar geen afbreuk aan. Dit aspect is zoals eerder aangegeven niet relevant/van invloed op de woning van reclamant.

Ten aanzien van het akoestisch effect van de warmtepompen en cumulatie het volgende.
In het kader van voorliggend plan heeft onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan. In figuur 4-2 in het onderzoeksrapport is de cumulatieve geluidbelasting bepaald van alle wegen samen op het plan en de omliggende wegen. De geluidbelasting is op alle punten hoger dan 50 dB door het wegverkeerslawaai.

De geluidbelasting van warmtepompen wordt besproken in hoofdstuk 5.3. Er is een voorwaarde gesteld dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 40 dB op de erfgrens.
De opgetelde geluidbelasting van wegverkeer 50 dB plus warmtepomp 40 dB bedraagt 50.4 dB. De warmtepompen hebben dus op de eigen erfgrens al geen invloed op de totale geluidbelasting.
Daarnaast gelden er geen grenswaarden voor cumulatieve geluidbelasting. Wij moeten als gemeente wel een afweging maken indien cumulatieve geluidbelasting aan de orde is, zoals in voorliggend geval. Als gemeente vinden wij dat een cumulatieve geluidbelasting van 60 dB acceptabel is gezien de reeds aanwezige geluidbelasting van de Zwolseweg.
Daarnaast zijn wij van mening dat in de omgeving van het plangebied reeds sprake is van geluiden die te maken hebben met een woonomgeving, zoals stemgeluiden, een hond die blaft en dichtslaande autoportieren. Al deze woon- en leefgeluiden zien wij als acceptabel en behorend bij een woonomgeving.

Ondanks voorgaande is aan de akoestisch adviseur gevraagd inzichtelijk te maken wat het effect is van wegverkeerslawaai en lawaai van de warmtepompen. Daaruit blijkt dat de geluidbelasting op de woning van reclamant 57 dB(A) bedraagt vanwege het wegverkeerslawaai. Het geluid van de warmtepomp draagt met 45 dB(A) etmaalwaarde niet bij aan de totale geluidbelasting op deze woning.

11. Water
Reclamant merkt op dat het gemeentelijk beleid voorziet in de opvang van regenwater op eigen terrein. In voorliggend geval is volgens reclamant niet goed aangetoond dat dit niet mogelijk is. Door af te wateren buiten het plangebied zal de watertoevoer naar de monumentale beukenboom beperkt worden.

Reactie gemeente
Het gemeentelijk beleid voorziet inderdaad in het infiltreren van hemelwater op eigen terrein. Daarvoor geldt een minimale bergingscapaciteit van 10 mm per m^2 verhard oppervlakte. Hiermee wordt grofweg 90% van alle buien geïnfiltreerd op de plek waar de druppel valt. In overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een infiltratieplan opgesteld waarin voorgaande eis is verwerkt. Dit wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

12. Bodem
Beperkt onderzoek
Reclamant is van mening dat zeer beperkt onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit. Reclamant stelt dat het onderzoek niet is uitgevoerd om aan te

tonen dat de beoogde ontwikkeling mogelijk is, maar om de voorgenomen eigendomsoverdracht in 2019 te realiseren. Het bodemonderzoek kan om die rede volgens reclamant niet dienen voor het voorgenomen ontwerp.

Reactie gemeente
Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van NEN 5725 (Nederlandse Norm: 'Bodem - Leidraad voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek'). Dit onderzoek maakt duidelijk of er vervuilingen in de bodem zitten die de bodem milieukundig ongeschikt maken voor milieugevoelige functies. Uit het onderzoek blijkt de bodem niet vervuild is. Dat het oorspronkelijke doel van het onderzoek was om een overdracht van de grond mogelijk te maken in de vorm van een politiebureau doet niet ter zake.

Historisch onderzoek
Daarnaast meent cliënt dat het bodemonderzoek te summier is uitgevoerd. Reclamant vindt het ongeloofwaardig dat niet bekend is of van het terrein historische milieubelastende (gebruiks)factoren bekend zijn. Reclamant meent dat hier dan onderzoek naar gedaan moet worden en haalt aan dat er in 1850 een boerderij aanwezig is geweest. Reclamant geeft aan dat dit bodembedreigende activiteiten heeft opgeleverd.

Reactie gemeente
Een bodemonderzoek bestaat uit twee delen: 1: vooronderzoek (een archiefonderzoek) 2) veldonderzoek. Op pagina 6 van 17 is in het onderzoek aangegeven dat op basis van het vooronderzoek naar voren komt dat geen informatie bekend is over bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten of calamiteiten op de locatie. Kortom: er heeft onderzoek naar plaatsgevonden, daar komt uit dat er geen informatie is dus dat er geen milieubelastende activiteiten hebben plaatsgevonden.
Het gegeven dat er omstreeks 1850 een boerderij heeft gestaan ter plaatse van het plangebied duidt niet direct op bodembedreigende activiteiten. Reclamant toont dit ook niet aan.

Na het vooronderzoek is veldonderzoek uitgevoerd waarbij boringen zijn gedaan. Hieruit blijkt dat de bodem niet vervuild is en is indirect aangetoond dat ook de boerderij die er heeft gestaan geen bodembedreigende activiteiten voort heeft gebracht.

Locatie bodemonderzoek
Reclamant geeft aan dat de peilbuizen van het bodemonderzoek niet hebben gestaan op de locatie waar in het verleden agrarische activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarom is er uit het onderzoek volgens reclamant geen vervuiling geconstateerd.

Reactie gemeente
De peilbuizen zijn ten behoeve van voorliggend plan op basis van de NEN 5725 geplaatst. Hiermee is voldoende dekkend onderzoek uitgevoerd op basis waarvan redelijkerwijs gesteld kan worden dat eventuele vervuilingen aan het licht waren gekomen.

Onderzoek naar asbest
Reclamant meent dat geen onderzoek is gedaan naar asbest in de bodem en dat dit wel moet gebeuren.

Reactie gemeente
Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden is aandacht besteed aan het voorkomen van asbest en asbestgelijkende materialen in de bodem (pagina 9 van

17). Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden zijn geen asbest en/of asbestgelijkende materialen in de bodem of op het maaiveld waargenomen. Omdat ook uit de bodeminformatie van de gemeente Heerde geen verontreiniging met asbest naar voren is gekomen is de locatie als niet asbestverdacht worden aangemerkt. Daarom is geen specifiek onderzoek naar asbest uitgevoerd.

13. Monumentale beuken
Reclamant geeft aan dat een van de monumentale beuken binnen het plangebied staat terwijl is aangegeven dat beide monumentale beuken buiten het plangebied staan.

Reclamant verwijst naar onderzoek waaruit is gebleken dat werkzaamheden plaatsvinden binnen de kwetsbare zone van de boom. Er wordt verwezen naar beschermingsvrije zones die worden benoemd in het onderzoeksrapport en de onhaalbaarheid van deze zones en geeft aan dat de bebouwing dichter op de boom wordt geplaatst dan nu het geval is. Reclamant vreest voor het behoud van de bomen ten gevolge van de bouw en is van mening dat het gehele gebouw naar achteren geplaatst moet worden om de bomen te beschermen, niet alleen de bovenste verdieping.

Daarnaast vreest reclamant dat toekomstige bewoners van het gebouw takken van de bomen gaan zagen die zich (te) dicht op de nieuwe bebouwing bevinden.

Reactie gemeente
De situering van de monumentale bomen wordt tekstueel aangepast, zie de reactie onder punt 5.
In het kader van voorliggend plan is een bomenanalyse uitgevoerd die als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Hieruit komt het volgende advies naar voren:

'Uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op een wijze waarbij de beide beuken behouden blijven en de schade geminimaliseerd wordt, is mogelijk als er een goed uitgewerkt werkplan wordt toegepast.'

Dit geeft aanleiding om de ontwikkelaar te verplichten een werkprotocol op te stellen die er zorg voor draagt dat zowel tijdens de bouw geen schade aan de bomen wordt toegebracht die onherstelbare schade aan de bomen teweeg brengt. Dat is ook anterieur afgesproken met de ontwikkelaar. Op basis van voorgaande zijn wij van mening dat voldoende inzet wordt gepleegd ten behoeve van het behoud van de bomen. Uit onderzoek blijkt niet dat het voorziene bouwplan te allen tijde leidt tot onherstelbare schade aan de bomen. Wij zien dan ook geen aanleiding om het gehele gebouw naar achteren te plaatsen. Er is in het ontwerp wel degelijk rekening gehouden met de bomen. Zo is in het schetsplan dat is gemaakt de bovenste verdieping in de vorm van een setback naar achteren geplaatst ter bescherming van de bomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning vindt een toets moment plaats waaruit moet blijken dat de bomen ten gevolge van het plan niet worden geschaad.

Dat toekomstige bewoners takken van bomen gaan afzagen is een aanname. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan de volgende vergunningplicht opgenomen:

Binnen het invloedsgebied van de beschermde of waardevolle bomen zijn voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
- aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
- het aanleggen of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en/of

communicatieleidingen.
- de gronden op te hogen en/of af te graven;

Het afzagen van takken is zodoende niet zondermeer toegestaan.

14. Verkeer en parkeren
Reclamant haalt, net als bij de beantwoording onder punt 9, wederom aan dat het plan in strijd is met het gemeentelijk parkeerbeleid door in openbaar gebeid te parkeren. Dat kan volgens reclamant slechts in bijzondere gevallen en daar is geen sprake van. Ook geeft reclamant aan dat rekening wordt gehouden met 1 parkeerplaats per appartement en dat is niet voldoende. Reclamant is van mening dat omwonenden en bezoekers ook gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen en is van mening dat een motivering voor het gebruik van de openbare parkeerplaatsen ontbreekt.

Reclamant geeft aan dat de als voetpad in gebruik zijnde gronden als parkeerplaats gebruikt gaan worden.

Reactie gemeente
De reactie op dit onderwerp moet in relatie worden gezien met de beantwoording onder punt 9. Hierin is aangegeven dat op verzoek van omwonenden is afgeweken van het parkeerbeleid waarin inderdaad is opgenomen dat parkeren in beginsel op eigen terrein moet plaatsvinden. Omdat omwonenden in reactie op het ontwerpbestemmingsplan dat in 2021 in procedure is gebracht hebben aangegeven dat ze geen parkeerplaatsen op het terrein wilden hebben (dat zou tot geluidoverlast leiden in de achtertuinen rondom het plangebied) is er in samenspraak met omwonenden en het college (besluit 13 juli 2021) voor gekozen de parkeeropgave af te wentelen op openbaar gebied. Daarbij wordt onder andere gebruik gemaakt van parkeerplaatsen aan de Christinalaan die dienst deden voor het voormalige politiebureau. Op basis van een parkeerdrukmeting die aan de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd, wordt aangetoond dat er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat op openbaar gebied ten gevolge van het plan.

Reclamant haalt ten onrechte aan dat als uitgangspunt een norm van 1 parkeerplaats per appartement is gehanteerd. In paragraaf 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan is de parkeeropgave en de bijbehorende parkeeroplossing beschreven en onderbouwd. Daarin is voor 7 appartementen een norm van 1,8 parkeerplaatsen gehanteerd en voor 3 appartementen een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen. Dit is in lijn met het gemeentelijk parkeerbeleid.

Het is onjuist dat een bestaand voetpad gebruikt wordt als parkeerplaats. Aan de Christinalaan worden bestaande parkeerplaatsen opnieuw ingericht en er komt een parkeerplaats bij. Aan de Zwolseweg worden bestaande rabat stroken die al als parkeerplaats gebruikt kunnen worden, benut. Er blijft zodoende op beide plekken ruimte over voor een voetpad.

15. Inpassing
Reclamant haalt aan de hand van foto’s van de bestaande situatie en de schetsen van de voorziene situatie wederom aan dat hij van mening is dat geen sprake is van een goed inpassing.

Reactie gemeente
Bij het in beeld gebrachte verschil tussen de nieuwe en de bestaande situatie is niet beargumenteerd dat sprake is van een slechte ruimtelijke ordening. Eerder in de zienswijze is dit wel gebeurd door reclamant. Daarom wordt verwezen naar de reactie op de eerder aangehaalde bezwaren tegen de inpassing van het bouwplan. Wij zijn van mening dat wel sprake is van een goede ruimtelijke inpassing en daarbij

wordt verwezen naar de eerder aangehaalde beoordeling van de rayonarchitect (welstand).

16. Flora en fauna
Reclamant geeft aan dat recent geen onderzoek is verricht naar de gevolgen van het project voor beschermde diersoorten. Volgens reclamant is het feit dat in de omgeving de gewone dwergvleermuis leeft. Ook wordt de aanwezigheid van eekhoorns aangehaald.

Reactie gemeente
In het kader van voorliggend plan heeft in juni 2020 ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Algemeen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat ecologische onderzoeken een 'houdbaarheidstermijn' van drie tot vijf jaar hebben. De feitelijke omstandigheden ter plaatse van het plangebied zijn niet gewijzigd tussen het moment van onderzoek en de huidige situatie. Daarom is er geen aanleiding om binnen drie jaar na het laatste onderzoek opnieuw onderzoek uit te voeren. Reclamant toont niet aan dat er sprake is van de aanwezigheid van een dwergvleermuis en van eekhoorns en dat deze verstoord worden. Daarom is er voor ons geen rede hier onderzoek naar te doen.
In zijn algemeenheid geldt dat de algemene zorgplicht geldt bij het uitvoeren van werkzaamheden. Indien tijdens de werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen dient hier op geanticipeerd te worden.

17. Archeologie
Reclamant haalt wederom het uitgevoerde archeologische onderzoek aan. Voor een deel van de opmerkingen wordt verwezen naar punt 9. Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan geen regels bevat ter wering van driegende aantasting van archeologische waarden in het plangebied en de directe omgeving.

Reactie gemeente
Zoals ook onder punt 9 is aangegeven wordt geadviseerd dat de werkzaamheden onder archeologische begeleiding plaats moeten vinden.
Dat het bestemmingsplan geen regels bevat ter wering van dreigende aantasting van archeologische waarden in het plangebied en de directe omgeving, is niet juist. Het bestemmingsplan kent een archeologische dubbelbestemming waarin dit geborgd is.

18. Uitvoerbaarheid
Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Reclamant meent dat het plan maatschappelijk niet uitvoerbaar is omdat er veel verzet tegen het plan is. De aanpassingen hebben volgens reclamant niet geleid tot zodanige aanpassingen dat belanghebbenden en omwonenden in het plan kunnen berusten.

Reactie gemeente
Zoals onder punt 1 aangehaald is het bij de gemeente bekend dat omwonenden en belanghebbenden zich niet allemaal in de plannen konden vinden. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in 2021, 22 zienswijzen ingediend. Daarom hebben diverse planwijzigingen plaatsgevonden en is het plan opnieuw als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Dat heeft er toe geleid dat 8 zienswijzen zijn ingediend. Wij maken hier uit op dat de planwijzigingen tot meer draagvlak hebben geleid. Dat een ruimtelijk plan niet altijd tot tevredenheid van iedereen kan worden uitgevoerd is algemeen bekend.

Stedenbouw en architectuur
Reclamant haalt dezelfde argumenten aan als benoemd onder de punten 1, 3 en 6.

Reactie gemeente
Voor een reactie op de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van het bouwplan wordt verwezen naar de punten 1, 3 en 6. Hierin is aangegeven dat bij het tot stand komen van het plan voldoende rekening is gehouden met de bestaande architectuur, opbouw van de omgeving en beeldkwaliteit.

Parkeren
Reclamant haalt wederom het onderwerp parkeren aan en geeft nu aan dat het zal leiden tot precedentwerking.

Reactie gemeente
Voor de verantwoording van de parkeeropgave wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 9 en 14. Van precedentwerking is geen sprake. Er is voor dit plan een expliciet besluit genomen door het college om af te wijken van het parkeerbeleid en de raad wordt gevraagd dat ook te doen. In voorkomende gevallen (andere projecten) moet wederom een specifieke afweging worden gemaakt zodat geen sprake is van precedentwerking maar van maatwerk. Daarnaast is op basis van onderzoek aangetoond dat in openbaar gebied voldoende ruimte aanwezig is om de parkeeropgave in openbaar gebied op te lossen.

19. Privacy omwonenden
Reclamant merkt op dat de privacy ten gevolge van het plan in het gedrang komt. Daarbij wordt opgemerkt dat het onjuist is dat het lagere deel van de bebouwing even hoog is als woningen in de omgeving en daardoor van aantasting van privacy geen sprake is, zoals de gemeente aanhaalt. Het wordt een subjectieve en niet gemotiveerde stelling genoemd dat het bouwplan ver af staat van de huizen in de omgeving en er minimale inkijk ontstaat. Reclamant betwist dat wordt voldaan aan de minimale afstandseisen. Daarbij wordt aangegeven dat vanaf balkons in tuinen gekeken kan worden. dit wordt met enkele luchtfoto's onderbouwd die zijn volgens reclamant zijn genomen op een hoogte van 13 meter.

Reactie gemeente
Reclamant benoemt niet waar de gemeente als argument aanhaalt dat de lagere bebouwing van een deel van de bebouwing er voor zorgt dat er geen sprake is van de aantasting van privacy. Gezien de omvang van het bouwplan en de situering van het gebouw ten opzichte van haar omgeving kan niet worden uitgesloten dat bij enkele omwonenden enige aantasting van het gevoel van privacy of het woongenot zal worden ervaren, maar dit naar oordeel van de gemeente niet onevenredig. Het terugleggen van een bouwlaag draagt bij aan het beperken van dit gevoel.
In woonwijken, zo ook in voorliggend geval, is het algemeen geaccepteerd dat enige mate van inkijk kan bestaan. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. De Raad van State heeft diverse uitspraken gedaan waarin als zodanig is geoordeeld.

In het geval van reclamant wordt opgemerkt dat gezien de ligging van de woning en de tuin van reclamant ten opzichte van het plangebied een dusdanige afstand bestaat, dat van overlast minimaal last zal worden ervaren. De toegevoegde foto's die zijn gemaakt op een hoogte van 13 meter zijn niet representatief. Weliswaar kan er binnen delen van het plangebied tot een hoogte van bijna 13 meter worden gebouwd, maar dat betekent niet dat iemand op die hoogte zijn of haar gezichtsveld heeft.

20. Besluit Hogere Grenswaarde

Reclamant heeft een zienswijze ingediend tegen het Besluit Hogere Grenswaarde. Deze zienswijze is opgenomen in hetzelfde schrijven als de zienswijze tegen het bestemmingsplan. De zienswijze tegen het Besluit Hogere Grenswaarde wordt separaat behandeld in de procedure met betrekking tot dit besluit.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt tekstueel gewijzigd. In deze paragraaf is onterecht opgenomen dat sprake is van de mogelijkheid om de bouwhoogte te vergroten naar 13 meter.
- De begrenzing van het plangebied wordt in figuur 2.1 van de toelichting aangepast.
- In de toelichting wordt opgenomen dat de bebouwing rondom het plangebied dateert uit de periode 1995 – 1995.
- De kwantitatieve woningbouwopgave voor Heerde wordt in de toelichting nader onderbouwd.
- In de waterparagraaf wordt opgenomen dat sprake is van een infiltratieopgave op eigen terrein en dat een infiltratieplan wordt opgesteld in overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente.
- Het archeologische booronderzoek wordt bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- Er is in het bestemmingsplan een vergunningplicht opgenomen voor werkzaamheden die invloed kunnen hebben op de monumentale bomen.

2. Ingekomen zienswijze 2

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

Samenvatting
De argumenten/bezwaren van reclamant luiden samengevat als volgt:

1. Er is geen passende invulling van de omgeving;
   Zo'n hoog gebouw hoort en past niet in deze omgeving.
2. Zeer zeker niet in relatie tot het huidige gebouw.
3. De bouwhoogte van het gebouw is wel wat verlaagd, maar nog steeds niet in verhouding tot de bebouwing in de omgeving.
4. Door de galerij aan de achterzijde van het gebouw blijft er nog steeds sprake van:

- Aantasting van de privacy;
- Waardedaling van het pand

5. In het verleden was er heel af en toe sprake van bewegingen, vermoedelijk omdat daar de kantine zit.

Gemeentelijke reactie
Bij de ontwikkeling van de locatie is rekening gehouden met omgevingsfactoren. Op basis van een ruimtelijke analyse van de architect heeft dit geleid tot een voorlopig ontwerp. Het voorontwerp is voorgelegd aan de rayonarchitect die het plan als passend heeft beoordeeld.

Daaruit volgt dat een bouwvlak is bepaald waarbinnen een woongebouw gerealiseerd kan worden met gedeeltelijk een bouwhoogte van maximaal 11 meter en gedeeltelijk een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Deze maatvoering is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Door reclamant wordt niet beargumenteerd waarom het voorziene bouwplan te hoog is en daarmee niet passend is in de omgeving. Dat het huidige gebouw lager is dan het nieuwe gebouw (de bebouwingsmogelijkheden voor een nieuw gebouw dat het bestemmingsplan toestaat) maakt niet dat hierdoor geen sprake is van een goede ruimtelijke inpassing en dat het gebouw zich niet verhoudt tot de omgeving.

Gezien de omvang van het bouwplan en de situering van het gebouw ten opzichte van haar omgeving kan niet worden uitgesloten dat bij enkele omwonenden, waaronder reclamant, enige aantasting van het gevoel van privacy of het woongenot zal worden ervaren, maar dit naar oordeel van de gemeente niet onevenredig. In een woonomgeving is dit algemeen geaccepteerd. Getuige de bewegingen in het verleden (ten tijde van het politiebureau) die reclamant aanhaalt in de zienswijze was daar in het verleden ook al sprake van. Gezien de aard en omvang van het voorziene plan zal dat niet onevenredig toenemen.

Reclamant heeft niet aangetoond dat sprake is van waardedaling van de woning ten gevolge van het plan. Op basis van geldende wet- en regelgeving kan reclamant een beroep doen op planschade.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Ingekomen zienswijze 3

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

Samenvatting
De zienswijze van reclamant kan als volgt worden samengevat.

1. In algemene zin verhoudt het plan zich nog steeds niet tot de omgeving omdat er te veel appartementen worden beoogd. Volume en hoogte van de bebouwing staan in geen verhouding tot de omringende gebouwen.
2. Ten opzichte van het vorige bouwplan is het de bedoeling om het plan dichter op de woning van reclamant te situeren. Dit om de bomen aan de voorzijde van het plan te sparen. Dit toont volgens reclamant al aan dat het plan te groot en te ambitieus is voor de kavel.
3. Reclamant geeft aan dat als er al ingestemd wordt met een dergelijk groot volume op zo'n korte afstand van de woning van reclamant, dan de minimale eis dat er geen ramen worden geplaatst. Dat draagt bij aan een goede ruimtelijke inpassing. Dat zou volgens reclamant in het bestemmingsplan moeten worden geborgd. Dat kan door een blinde muur te bestemmen.
   Reclamant merkt op dat de ontwikkelaar heeft toegezegd dat er een ontwerp komt met minder ramen. Daarover zijn nog geen afspraken vastgelegd tussen de ontwikkelaar en reclamant. Reclamant haalt aan dat het college al heeft ingestemd met een ontwerp zonder ramen met zicht op het huis van reclamant.

Reactie gemeente

1. Bij de ontwikkeling van de locatie is rekening gehouden met omgevingsfactoren. Op basis van een ruimtelijke analyse van de architect die heeft dit geleid tot een voorlopig ontwerp en afstemming met de rayonarchitect is bepaald dat een dergelijk gebouw passend is op de locatie.
   Daaruit volgt dat een bouwvlak is bepaald waarbinnen een woongebouw gerealiseerd kan worden met gedeeltelijk een bouwhoogte van maximaal 11 meter en gedeeltelijk een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Deze maatvoering is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Door reclamant wordt niet beargumenteerd waarom het voorziene bouwplan te hoog is en daarmee niet passend is in de omgeving.
2. Het is correct dat het voorziene gebouw ten behoeve van het behoud van twee monumentale bomen verplaatst is richting de woning van reclamant. De afstand tussen de perceelsgrens van reclamant en het bouwvlak van voorliggend bestemmingsplan is ruim 4 meter en daardoor aanvaardbaar in een woonomgeving. Er is in onze beleving zodoende geenszins sprake van een te ambitieus plan.
3. In het kader van de ontwikkeling van voorliggend plangebied is door de ontwikkelaar een voorlopig ontwerp opgesteld. Dat ontwerp, waar de rayonarchitect in het kader van een vooroverleg een positief oordeel over heeft gegeven, voorziet in enkele ramen aan de zijde van de woning van reclamant. Deze ramen mogen er wettelijk gezien zitten en dragen esthetisch bij aan de inpassing van het plan. Reclamant heeft aangegeven moeite te hebben met één van de ramen omdat reclamant bang is voor inkijk. Om die rede is door de ontwikkelaar toegezegd dat één van de ramen niet wordt gerealiseerd. Ook de gemeente heeft aangegeven dat het akkoord is vanuit esthetisch oogpunt dat één van de ramen niet wordt gerealiseerd. Er is geen sprake van dat het college planologische medewerking heeft gegeven voor het realiseren van een bouwplan zonder ramen aan de zijde van de woning van reclamant. Een aanvraag omgevingsvergunning moet nog worden beoordeeld.
   Het niet realiseren van het betreffende raam is niet in het bestemmingsplan geborgd. Op basis van wet- en regelgeving is het namelijk mogelijk om binnen

twee meter van de erfgrens op eigen terrein een raam te realiseren. Dat gaan wij als gemeente niet verbieden. Dat de ontwikkelaar u tegemoet wil komen door in aanvang geen raam te realiseren ondersteunen wij.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Ingekomen zienswijze 4

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

Samenvatting
De zienswijze van reclamant kan als volgt worden samengevat.
1. reclamant beschrijft de onderbouwing van de inpassing van het bouwplan. Reclamant geeft aan dat zonder nadere invulling de gemeenplaatsen geen enkele betekenis hebben.
2. Reclamant becommentarieerd de architectonische invulling en vraagt de raad wat zij vindt van het ontwerp in termen van het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit aan deze aanzichtsweg (Zwolseweg). Daarnaast vraagt reclamant aan de aannemer om te komen met een nieuw ontwerp dat kwaliteit toevoegt.
3. Reclamant refereert aan de waarde van twee monumentale beuken aan de zijde van de Zwolseweg en de impact die het bouwplan op deze bomen kan hebben. Reclamant benoemt de Bomeneffect analyse die aan het bestemmingsplan is gekoppeld en merkt op dat reeds twee keer zwaar vrachtverkeer vanaf de stoep over de wortels van de beuk zijn gereden en is bij de wortels van de beuk gegraven. Reclamant stelt enkele concrete vragen:
   - Wat behelst het werkplan. Dat wil reclamant graag toegestuurd krijgen;
   - Wie houdt toezicht en hoe frequent zal dat zijn;
   - Welke sancties voor de aannemer is van toepassing en is vastgelegd bij door hem aangerichte schade?

Reactie gemeente
1. In de toelichting van het bestemmingsplan is een nadere toelichting gegeven op de inpassing van het bouwplan. Hiermee wordt minder in algemeenheden gesproken dan in het ontwerpbestemmingsplan het geval was.
2. In het kader van de ontwikkeling van voorliggend plangebied is door de ontwikkelaar een voorlopig ontwerp opgesteld. Dat ontwerp is beoordeeld door de rayonarchitect, het orgaan waar wij als gemeente advies inwinnen over ruimtelijke en architectonische invulling. De rayonarchitect heeft positief geoordeeld over het voorlopige ontwerp. Als gemeente conformeren wij ons hier aan en zien dan ook geen rede om hier van af te wijken. De ontwikkelaar heeft aangegeven ook geen rede te zien om het plan grootschalig te wijzigen. Hierbij wordt overigens opgemerkt dat voorliggen bestemmingsplan alleen voorziet in maatvoering waarbinnen een woongebouw ontworpen kan worden. Omdat het plan binnen de invloedssfeer van een monument ligt wordt de rayonarchitect en bij de aanvraag omgevingsvergunning aan welstand (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) gevraagd om advies. Op basis van overleg met omwonenden is het ontwerp overigens al aangepast: de bouwhoogte aan de achterzijde is gewijzigd, aan de voorzijde is een architectonische ingreep in het dak gedaan en het bouwvlak is teruggelegd ten opzichte van de monumentale bomen aan de Zwolseweg.
3. In navolging van de Bomeneffectanalyse die als onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan is gekoppeld, is door de ontwikkelaar een Boombeschermingsplan opgesteld. Het boombeschermingsplan moet antwoord

geven op de vraag hoe de werkzaamheden moeten plaatsvinden, zodanig dat de boom verantwoord wordt ingepast, waarbij voorgenomen werkzaamheden nimmer mogen leiden tot beschadigingen of bedreiging van duurzame instandhouding van de te handhaven bomen. Onder duurzame handhaving wordt verstaan: de (oorspronkelijk) beoogde omlooptijd van de boom als ook de kwaliteit, functie of bijzondere boomwaarde, die niet door de voorgenomen werkzaamheden mogen worden bedreigd.
De gemeente houdt toezicht op de naleving van het bomenbeschermingsplan. Naast het bomenbeschermingsplan zijn tussen de gemeente en de ontwikkelaar in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de instandhouding van de bomen. Daarin is opgenomen dat het genoemde bomenbeschermingsplan zou worden opgesteld en dat eventuele schade aan de bomen wordt verrekend conform de Methode NVTB (Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen. In het geval de ontwikkelaar handelt in strijd met de gemaakte afspraken en daardoor schade ontstaat aan de bomen, is sprake van een direct opeisbare boete. In verband met privacywetgeving wordt de hoogte van de boete niet genoemd.

Op deze wijze is voldoende aannemelijk dat de bomen worden beschermd.

Conclusie
De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De architectonische en stedenbouwkundige inpassing is uitgebreider beschreven.

5. Ingekomen zienswijze 5

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

Samenvatting
1. Reclamant is van mening dat ze door de positionering van het voorziene gebouw wordt geconfronteerd met een aanmerkelijke inperking en aantasting van de woon- en leefomgeving. Er wordt veel bezonning, privacy en uitzicht ontnomen.
   Reclamant merkt op dat het voorziene gebouw aanmerkelijk hoger is dan de woning van reclamant. Daarbij wordt opgemerkt dat de woning van reclamant bestaat uit een begane grond, met woonkamer en keuken en een eerste verdieping met slaapkamers. Het appartementengebouw is opgebouwd met hoofdzakelijk gelijkvloerse appartementen. Hierdoor is de leefsituatie van de toekomstige bewoners totaal anders. Daarnaast is er sprake van een terras. Dat zal volgens reclamant leiden tot ernstige geluidoverlast. Ook is vanaf het terras van twee appartementen rechtstreeks zicht in de tuin waardoor de privacy in de tuin wordt verstoord. Op basis hiervan leidt het plan tot een afbreuk van de woon- en leefomstandigheden.
2. Reclamant merkt op dat de monumentale beuk op de hoek Zwolseweg – Christinalaan niet is ingetekend, waardoor geen objectief beeld is gegeven van de afstand van het gebouw tot de beuk.
3. Reclamant maakt zich zorgen om de aanwezige monumentale beuken. Reclamant vreest dat een van de takken van de beuk verwijderd moet worden om het bouwplan mogelijk te maken. Reclamant weet dat de ontwikkelaar een werkplan heeft gemaakt om te werken bij de monumentale bomen en vraagt om inzicht in dit plan. Ook wordt gevraagd welke sancties er zijn voor de initiatiefnemer als de bomen worden beschadigd. Reclamant merkt op dat op 16 mei 2022 graafwerkzaamheden plaats hebben gevonden in het wortelstelsel van de beuk. De ontwikkelaar heeft daar laconiek over gedaan. Het ontbreekt aan toezeggingen over toezicht en handhaving van werkzaamheden rond deze bomen.

Reactie gemeente

1. Het voorziene bestemmingsplan staat inderdaad een woongebouw toe dat gedeeltelijk hoger kan zijn dan de huidige bebouwing en de woning van reclamant. Er is door reclamant niet aangetoond dat dit leidt tot inperking van bezonning.
   De inpassing van het voorziene bouwplan is afgestemd op de omgeving. De architect heeft hier een ruimtelijke architectonische afweging gemaakt die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze onderbouwing is uitgebreider dan in het ontwerpbestemmingsplan. Aan de achterzijde van het perceel is de maximale bouwhoogte minder dan aan de voorzijde. Hierdoor wordt afstemming gevonden met de omgeving.
   Ondanks een zorgvuldige inpassing kan niet worden uitgesloten dat reclamant enige aantasting van het gevoel van privacy of het woongenot zal ervaren, maar dit is naar oordeel van de gemeente niet onevenredig. In een bebouwde (woon)omgeving geldt in zijn algemeenheid geen recht op uitzicht en ook stemgeluid is algemeen geaccepteerd.
2. De opgenomen beelden zijn indicatief. Op basis van het bestemmingsplan wordt een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het woongebouw aangevraagd. Op dat moment wordt expliciet inzichtelijk wat de afstand van het gebouw tot de beuk is. Daarbij geldt dat de beuk niet in haar voortbestaan mag worden bedreigd. In de regels van het bestemmingsplan zijn daar regelingen over opgenomen (artikel 3.3.2 en 3.6).
3. Reclamant merkt terecht op dat sprake is van waardevolle beuken. Daarom is een Bomenbeschermingsplan opgesteld door de ontwikkelaar die getoetst is door de gemeente. Het bomenbeschermingsplan maakt echter geen juridisch bindend onderdeel uit van het bestemmingsplan. Desondanks mag reclamant het bomenbeschermingsplan inzien.
   Ten tijde van het door reclamant aangehaalde graafwerkzaamheden in het wortelstelsel was dat beschermingsplan er nog niet. Het boombeschermingsplan moet antwoord geven op de vraag hoe de werkzaamheden moeten plaatsvinden, zodanig dat de boom verantwoord wordt ingepast, waarbij voorgenomen werkzaamheden nimmer mogen leiden tot beschadigingen of bedreiging van duurzame instandhouding van de te handhaven bomen. Onder duurzame handhaving wordt verstaan: de (oorspronkelijk) beoogde omlooptijd van de boom als ook de kwaliteit, functie of bijzondere boomwaarde, die niet door de voorgenomen werkzaamheden mogen worden bedreigd.
   De gemeente houdt toezicht op de naleving van het bomenbeschermingsplan. Naast het bomenbeschermingsplan zijn tussen de gemeente en de ontwikkelaar in een vereenkomst afspraken gemaakt over de instandhouding van de bomen. Daarin is opgenomen dat het genoemde bomenbeschermingsplan zou worden opgesteld en dat eventuele schade aan de bomen wordt verrekend conform de Methode NVTB (Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen. In het geval de ontwikkelaar handelt in strijd met de gemaakte afspraken en daardoor schade ontstaat aan de bomen, is sprake van een direct opeisbare boete. In verband met privacywetgeving wordt de hoogte van de boete niet genoemd.
   Op deze wijze is voldoende aannemelijk dat de bomen worden beschermd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Ingekomen zienswijze 6

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

Samenvatting (deels letterlijk aangehaald)
1. Reclamant vraagt of de gemeente Heerde artikel 1.7a van de Omgevingswet wel goed in acht heeft genomen. Een van de doorslaggevende zinnen waarvan de rechtbank volgens reclamant absoluut gebruik heeft gemaakt is: Een fijne sociale leefomgeving is ook een belangrijke juridisch doelmiddel van de omgevingsvisie. Volgens reclamant zijn bij verscheidene gemeenten in Overijssel gelijkwaardige ontwerpplan teniet gedaan op grond van omgevingswet (artikel 1.7a).
2. Reclamant merkt op dat het niet bezwaarlijk is dat vier wooneenheden worden gerealiseerd, maar tien is volgens reclamant te veel. Daarnaast is het volgens reclamant beter dat de maximale bouwhoogte aan circa 9,5 meter zal bedragen.

Reactie gemeente
1. Reclamant refereert aan de omgevingswet. Deze wet is op het moment van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan nog niet in werking en vormt zodoende geen toetsingsgrond. Daarbij refereert reclamant aan een fijne sociale omgeving die in zijn algemeenheid bij ruimtelijke plannen als toetsingsgrond geldt (goed woon- en leefklimaat). Reclamant beargumenteert niet waarom het plan hier niet aan voldoen. De gemeente is van mening dat in het bestemmingsplan, mede op basis van onderzoeken, in voldoende mate is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
   Het aanhalen van gemeenten uit Overijssel, die niet bij naam en toenaam zijn genoemd en waarvan niet bekend is om welke casussen het gaat, brengt geen nieuwe inzichten.
2. Reclamant beargumenteert niet waarom vier wooneenheden wel passend zijn en tien wooneenheden niet. Ook wordt niet beargumenteerd waarom de maximale bouwhoogte circa 9,5 meter moet bedragen. Daarom is er geen aanleiding om het bestemmingsplan hier op aan te passen.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7. Ingekomen zienswijze 7

Ontvankelijkheid
De zienswijze is (pro deo) binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De aanvullingen zijn binnen de gestelde termijn aangevuld. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting
1. Reclamant citeert een aantal tekstgedeelten uit de Bomen effectanalyse (BEA) die als onderdeel van de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen.
   Reclamant is van mening dat het bouwplan moet worden aangepast om schade aan (takken en wortels van) de bomen te voorkomen. De risico's van significante schade aan de bomen, met name voor de beuk die voor een groot deel over het gebouw hangt, zijn te groot.
2. Reclamant merkt op dat werkzaamheden volgens het advies van de BEA mogelijk zijn in overleg met een Bomenwacht. Een welwillend advies waarvan de reclamant meent dat er weinig handvatten worden gegeven om de veiligheid van de bomen daadwerkelijk te borgen. Immers wat zijn dan de 'juiste maatregelen' om de bomen te beschermen? De juiste maatregelen om veilig te werken bij de

monumentale bomen moeten volgens reclamant concreet worden vastgesteld.
3. Reclamant is van mening dat de juiste werkwijze nader vastgesteld moet kunnen worden bij het verlenen van een bouwvergunning of een omgevingsvergunning. Reclamant meent dat de bomen derhalve duidelijk in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen, opdat hieruit (naast het kapvergunningsvereiste) meer uitgebreide bescherming voor de bomen voortvloeit.
4. Reclaant haalt aan dat al op een wijze is gewerkt bij de bomen die niet verenigbaar is met de gezondheid van de bomen.
5. Reclamant meent dat in de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende concreet is gemaakt op welke wijze de bomen worden beschermd. Daarnaast wordt opgemerkt dat in de toelichting wordt gesproken oer bronbemaling terwijl in de BEA is opgenomen dat hier geen sprake van is.

Reactie gemeente

1. In de BEA wordt inderdaad geconcludeerd dat de kans op schade aan wortels en takken groot is. Doel van zowel de gemeente als de ontwikkelaar zijn om te voorkomen dat sprake zal ontstaan aan de bomen. Daarom is met de ontwikkelaar in de anterieure overeenkomst die is gesloten vastgelegd dat er een door de gemeente goedgekeurd werkplan wordt opgesteld én dat is een boetebeding opgenomen. De ontwikkelaar is een (forse) boete verschuldigd indien werkzaamheden leiden tot onherstelbare schade aan de bomen. Inmiddels is door de ontwikkelaar een bomenbeschermingsplan opgesteld die voorziet in de bescherming van de bomen.
2. Op basis van het opgestelde bomenbeschermingsplan is voor ons voldoende aannemelijk en handhaafbaar dat de juiste maatregelen worden genomen ter bescherming van de bomen.
3. In het vast te stellen bestemmingsplan is een regeling opgenomen die voorziet in een vergunningenplicht voor bepaalde werkzaamheden binnen het invloedgebied van de bomen en voorwaarden die gesteld kunnen worden ten aanzien van de positionering van bouwwerken binnen het bouwvlak. Zie artikel 3.3.2 en 3.6 van de regels van het bestemmingsplan. Hiermee worden de waardevolle bomen beschermd.
4. Dat er werkzaamheden plaats hebben gevonden die niet verenigbaar zijn met de gezonde toekomst van de bomen is tot onze grote spijt bekend. Deze werkzaamheden hebben, zonder dat wij daar als gemeente van op de hoogte waren plaatsgevonden nog voor het opstellen van het bomenbeschermingsplan.
5. Zoals reeds aangegeven is er sprake van een bomenbeschermingsplan en bepalingen ter bescherming van de bomen in artikel 3.3.2 en 3.6 van het bestemmingsplan.
   Bronbemaling wordt inderdaad genoemd, maar niet als toe te passen methode maar als methode die wordt aangehaald als een methode die schade kan veroorzaken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan door een vergunningplicht op te nemen ten aanzien van werkzaamheden binnen het invloedgebied van de beschermde bomen.

8. Ingekomen zienswijze 8

Ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening van alle reclamanten voorzien. De zienswijze is ontvankelijk. In de aanhef van de zienswijze is opgenomen dat de zienswijze betrekking heeft op de ontwerp-omgevingsvergunning. Wij gaan er van uit dat het ontwerpbestemmingsplan wordt bedoeld.

Samenvatting
1. Reclamanten zijn van mening dat de maximale bouwhoogte in het centrum van Heerde 11 meter is en dat Burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen tot 10% van maten, afmetingen en percentages van die maten, afmetingen en percentages. Reclamanten vragen of deze zienswijze wordt gedeeld.
2. Op pagina 12 en 24 van de toelichting staat beschreven dat het plan is besproken met de welstandscommissie. Reclamanten merken op dat het vermoedelijk om een passage uit een notitie gaat met naar mening van reclamanten een privémening van de rayonarchitect geschreven op papier van de ontwikkelaar. Het betrof een reactie op het eerste ontwerp.
   Reclamanten verwijzen naar de 'Bouwverordening gemeente Heerde 2018' op basis waarvan reclamanten concluderen:
   - Dat de commissie ruimtelijke kwaliteit geen advies heeft uitgebracht, maar de rayonarchitect hoogstens zijn mening heeft gegeven;
   - Dat onduidelijk blijft of de mening op locatie is gegeven en wie daarbij aanwezig waren;
   - Dat er geen openbare behandeling is geweest en reclamanten de kans is ontnomen om hierbij aanwezig te zijn en de visie te geven over de vorm en uiterlijk van het gebouw.
3. Reclamanten geven aan dat door een te grote variëteit aan leefstijlen en woonwensen de differentiatie in bewonersgroepen zal toenemen. Reclamanten wijzen erop dat door starters, middeninkomens en hogere inkomens onder één dak en in één gebouw en in één VVE te plaatsen en daarnaast te splitsen naar ouderen, jongeren en zorgbehoevenden dat door de hieruit voortvloeiende tegengestelde belangen veelvuldig problemen zullen ontstaan. Diverse landelijke projecten hebben dat volgens reclamanten aangetoond.
4. Reclamanten zijn van mening dat in het kader van het besluit hogere grenswaarde geen gedegen onderzoek heeft plaatsgevonden naar het aanbrengen van stiller asfalt en andere mogelijkheden om de geluidbelasting te beperken.
5. Reclamant geeft aan dat de parkeerplaatsen aan de Christinalaan door de ontwikkelaar zijn verworven. Reclamant wil weten onder welke condities de parkeerplaatsen zijn verworven en doet daarvoor een beroep op de Wet Openbaarheid van bestuur.
6. Reclamanten merken op dat een rupsvoertuig schade heeft toegebracht aan de wortels van de monumentale bomen aan de Zwolseweg.
7. Reclamanten merken op dat tijdens de informatieavond op 22 september 2021 gedurende 30 minuten per groep de plannen zijn gepresenteerd. De indruk zou kunnen ontstaan dat alle ter zake doende vragen beantwoord konden worden.
8. Reclamanten vatten de zienswijze samen en halen daarbij enkele extra punten aan:
   a. De Zwolseweg wordt steeds drukker en er wordt harder gereden dan de 50 km/uur. Tot dusverre heeft de gemeente hier geen aandacht voor gehad.
   b. als gevolg van toenemende geluidsoverlast (verkeer) en verdwijnende privacy door het bouwplan er waardevermindering voor onze woningen zal optreden.
   c. De aangetaste privacy van omwonenden wordt veroorzaakt door balkons en raamopeningen in het ontwerp en geldt voor woningen zowel aan de

Zwolseweg, Christinalaan evenals Emmalaan.

9. Reclamanten stellen tot slot dat er teleurstelling bestaat dat er nog steeds onduidelijkheden zijn. Ze stellen dat ze niet tegen het bouwplan zijn, maar reclamanten spreken hun zorg uit dat er zo gemarchandeerd wordt met door de gemeente zelf opgestelde regels, waardoor reclamanten het gevoel hebben dat de door de gemeente gewenste participatie in ontwikkelingen nog ver te zoeken is. Reclamanten verzoeken op grond van de ingediende zienswijze de aanvraag zolang op te schorten totdat alle vragen en opmerkingen van een passend antwoord zijn voorzien.

Reactie gemeente

1. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een afwijking van bestemmingsplan 'Heerde Dorp'. In het centrum van Heerde zijn diverse bestemmingen vastgelegd. Binnen deze bestemmingen zijn meerdere bouwhoogten toegestaan. Naar verwachting doelen reclamanten op de maximale bouwhoogte in voorliggend plan. Die is gedeeltelijk 11 meter en gedeeltelijk 7 meter. In artikel 8.1 van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen dat 10 % afgeweken kan worden van de door reclamanten genoemde maatvoering.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat het plan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Dit is formeel niet juist. Het schetsontwerp van het plan is voorgelegd aan de rayonarchitect met de vraag om advies (vooroverleg). Op basis van het door reclamanten aangehaalde plan is door de rayonarchitect op een document van de ontwikkelaar door de rayonarchitect zelf, een advies geplakt. De rayonarchitect heeft in zijn functie als adviseur van de gemeente advies uitgebracht, niet als privé persoon.
   Op basis van het uitgebrachte advies is het plan verder uitgewerkt en naar aanleiding van een informatieavond met omwonenden is het ontwerp aangepast. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt conform de door reclamanten aangehaalde Bouwverordening Heerde een advies gevraagd bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Voorgaande wordt in de toelichting als zodanig tekstueel opgenomen/gecorrigeerd.
3. Reclamanten onderbouwen niet waarom en op welke wijze het 'mengen' van verschillende doelgroepen in een woongebouw tot problemen zouden leiden en welke problemen dat zijn. Dit is een aanname. Tevens wordt niet benoemd en/of beargumenteerd bij welke landelijke projecten dat het geval is (geweest) en tot welke problemen dat heeft geleid. Wij zien dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
4. In eerste instantie wordt opgemerkt dat reclamanten op dit punt geen belanghebbenden zijn. Het besluit hogere grenswaarde is projectgebonden. Ten gevolge van het besluit worden reclamanten niet benadeeld. Er wordt immers geen functie toegestaan die meer geluid toestaat waar reclamanten hinder van zouden kunnen ondervinden. Er wordt slechts een besluit genomen op basis waarvan de geluidbelasting op (een deel van) het voorziene gebouw verhoogd mag worden. Daar ondervinden reclamanten geen hinder van.
   Het is wel zo dat in het kader van het toepassen van een besluit hogere grenswaarde moet worden onderzocht of alternatieven leiden tot het terugdringen van het akoestisch effect op het bouwplan.
   Daarbij is het door reclamanten aangehaalde rapport van Tileman aandacht besteed en zijn door de gemeente afwegingen gemaakt. Maatregelen aan de bron zijn niet wenselijk, omdat de Zwolseweg een wijkontsluitingsweg is. Dat betekent dat de weg niet afgewaardeerd kan worden. Op basis van kengetallen is door de gemeente berekend dat het aanleggen van stiller asfalt over een lengte van circa 700 meter circa €300.000,= zal kosten. Als deze kosten worden doorberekend aan de ontwikkelaar wordt de ontwikkeling financieel onuitvoerbaar. De gemeente is niet voornemens deze kosten voor haar rekening te nemen.
   Het aanbrengen van een geluidscherm zorgt voor een ongewenste

stedenbouwkundige situatie. Dit is aangegeven in de rapportage. Op basis van voorgaande is duidelijk dat door de gemeente een afweging is gemaakt om te komen tot een besluit hogere grenswaarde.

5. Parkeren vindt niet plaats op eigen terrein. Dit is op verzoek van omwonenden, waaronder enkele reclamanten, gewijzigd in de plannen. Parkeren vindt in openbaar gebied plaats, waarbij, zoals reclamanten aanhalen en ook in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, mede een beroep wordt gedaan op parkeerplaatsen aan de Christinalaan die in het verleden werden gebruikt ten behoeve van het politiebureau. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft een parkeerdrukmeting plaatsgevonden die als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is gekoppeld. Hieruit blijkt dat in openbaar gebied voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.
   Omdat niet op eigen wordt geparkeerd wordt door de ontwikkelaar een beroep gedaan op de afkoopregeling uit het parkeerfonds. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De parkeerplaatsen aan de Christinalaan blijven in eigendom van de gemeente en worden opnieuw aangelegd met geld uit het parkeerfonds. Daarbij wordt tevens een extra parkeerplaats gerealiseerd. Los van voorgaande is door de ontwikkelaar op basis van een parkeerdrukmeting inzichtelijk gemaakt dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in openbaar gebied om de parkeervraag op af te wentelen.
   Het beroep op de Wet Openbaarheid Overheid (WOO) is separaat behandeld.
6. Er hebben inderdaad, zonder medeweten en grote onvrede van de gemeente, werkzaamheden plaatsgevonden met een rupsvoertuig. Het is echter net aangetoond dat dit (blijvende) schade heeft aangericht bij/aan de monumentale bomen.
7. Bij dit punt wordt geen specifieke vraag gesteld. Het betreft een opmerking. Wij voegen hier aan toe dat gedurende de avond formulieren zijn uitgereikt door de ontwikkelaar waar de aanwezigen op- en aanmerkingen en vragen op konden zetten. Dit is door diverse mensen gedaan. Er is zodoende de mogelijkheid geboden om op de plannen te reageren.
8. Dat aan de Zwolseweg harder wordt gereden dan de toegestane snelheid van 50 km/uur heeft geen rechtstreekse relatie met voorliggende plan. Voorliggend bestemmingsplan maakt de randvoorwaarden mogelijk om een woongebouw te realiseren. De effecten van de Zwolseweg op het bouwplan zijn daarbij meegewogen, maar de maximum snelheid van de weg is daarbij geen issue.
   Reclamanten menen dat de privacy wordt aangetast door balkons en raamopeningen die zijn opgenomen in een schetsontwerp dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Het bestemmingsplan biedt alleen de kaders waarbinnen een bouwplan mogelijk gemaakt kan worden en nog niet in de vergunning van een concreet bouwplan. Pas bij een concreet bouwplan en de aanvraag omgevingsvergunning daarvoor, kan inhoudelijk worden gereageerd op balkons en raampartijen.
   In zijn algemeenheid is het wel aannemelijk dat raamopeningen en balkons worden gerealiseerd. Gezien de omvang van het bouwplan en de situering van het gebouw ten opzichte van haar omgeving kan niet worden uitgesloten dat bij enkele omwonenden enige aantasting van het gevoel van privacy of het woongenot zal worden ervaren, maar dit naar oordeel van de gemeente niet onevenredig. Het terugleggen van een bouwlaag draagt bij aan het beperken van dit gevoel en ook de afspraak met een bewoner van de Christinalaan om een raam niet te realiseren beperken het gevoel van de aantasting van de privacy.
   In woonwijken, zo ook in voorliggend geval, is het algemeen geaccepteerd dat enige mate van inkijk kan bestaan. De Raad van State heeft diverse uitspraken gedaan waarin als zodanig is geoordeeld.
9. Het bestemmingsplan biedt de kaders waarbinnen een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woongebouw aangevraagd kan worden. Wij zijn van mening dat we op basis van wet- en regelgeving en op basis van omgevingsfactoren duidelijke en toetsbare afwegingen hebben gemaakt ten

aanzien van het bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan wordt door de ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd. Op dat moment kan een ieder ook nog reageren op dat concrete ontwerp. De thans lopende procedure is daar niet voor bedoeld.
Wij zijn van mening dat wij met voorgaande beantwoording van de vragen/ingediende zienswijzen invulling hebben gegeven aan de vragen die bij reclamanten spelen. Er is daarnaast meerdere keren met enkele van de reclamanten gesproken om onduidelijkheden weg te nemen.

Conclusie
De zienswijze leidt tot een aanpassing van paragraaf 2.3 van de toelichting waarbij wordt aangegeven dat het schetsontwerp is beoordeeld door de rayonarchitect en het definitieve ontwerp bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

4.Hoorzitting
In het kader van voorliggend plan heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Twee reclamanten hebben de ingediende zienswijze toegelicht aan een wethouder en een ambtenaar van de gemeente. De verslagen van deze hoorzitting zijn als bijlage van deze zienswijzennota opgenomen.

5.Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden, samengavat, tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan;
- In de toelichting is een uitgebreidere beschrijving van de ruimtelijke inpassing door architect opgenomen.
- Er is een uitgebreidere toelichting op de woningbouwaantallen uit de Woonagenda opgenomen.
- In de waterparagraaf is opgenomen dat In overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente een infiltratieplan wordt opgesteld.
- De procedure rondom de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning en de rol van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn nader beschreven.
- Het archeologische onderzoek waarnaar wordt verwezen in de toelichting van het bestemmingsplan is bijgevoegd als bijlage van de toelichting.
- Er is een parkeerdrukmeting uitgevoerd ten behoeve van het plan. Deze is aan de toelichting van het bestemmingsplan gekoppeld en de uitkomsten zijn in de toelichting beschreven.
- Er is in de regels van het bestemmingsplan een vergunningenstelsel opgenomen ter bescherming van (het invloedgebied) van de waardevolle bomen.

Bijlagen:

- Verslag hoorzitting

Notulen Hoorzitting bestemmingsplan en besluit hogere grenswaarde Zwolseweg 50, Heerde

Datum	**Tijd**	**Lokatie**
5 oktober 2022	17.10 tot 18.15 uur	Raadhuis, Heerde

Aanwezig:
[redacted]

Afwezig met kennisgeving:
Diverse omwonenden

1.	**Opening / vaststelling agenda**
	Dhr. [redacted] heet de aanwezigen welkom en geeft uitleg over het doel van de bijeenkomst. Er is sprake van een hoorzitting in het kader van het bestemmingsplan 'Zwolseweg 50 te Heerde' en het bijbehorende Besluit hogere grenswaarde. In totaal worden twee insprekers gehoord. Een derde inspreker heeft zich vanwege verblijf in het buitenland afgemeld.

2.	**Mededelingen**
	Het doel van het horen van insprekers is om de insprekers de mogelijkheid te bieden tot het geven van een nadere toelichting op de door hen naar voren gebrachte zienswijzen. Het is niet toegestaan dat er nieuwe punten worden ingebracht, het gaat om een toelichting op ingebrachte punten van de ingediende zienswijzen. Er vindt geen inhoudelijke discussie over de zienswijzen plaats. [redacted] geeft aan dat 'horen' in beginsel alleen plaatsvindt indien het doelmatig wordt geacht en verwijst naar het raadsbesluit uit 2014 waarin dit is opgenomen. Van doelmatigheid is volgens [redacted] geen sprake, maar gezien het voortraject waarin de communicatie tussen initiatiefnemer van het project, de gemeenten en omwonenden stroef is verlopen, heeft de gemeente gemeend om insprekers wel de mogelijkheid te bieden om gehoord te worden. Voor het stroef verlopen voortraject biedt [redacted] excuses aan. [redacted] geeft aan dat dat de kans bestaat dat er in grote lijnen inhoudelijk gesproken gaat worden maar dat dit niet het moment is om op detail niveau het gesprek te voeren. Daarvoor is de reguliere zienswijzennota bedoeld. In dat kader merkt [redacted] op dat alle mensen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan een samenvatting en beantwoording van de zienswijze ontvangen. Alle zienswijzen worden samengevat in een Nota van zienswijzen die aan de besluitstukken van het bestemmingsplan wordt gekoppeld. Ook het verslag van de hoorzitting wordt onderdeel van de Nota van zienswijzen. Daarmee is geborgd dat de gemeenteraad ook inzicht krijgt in hetgeen door insprekers naar voren is gebracht.

3.	**Inspreker 1**
	Inspreker 1 krijgt het woord en lees een toelichting op de zienswijze voor. Deze toelichting is woordelijk bijgevoegd als bijlage 1 van dit verslag. Ter plaatse worden een foto van de boom en een beschermingsplan van een boom uitgedeeld. [redacted] en [redacted] danken de inspreker voor de inbreng. In aanvulling op hetgeen is voorgedragen wordt samengevat het volgende besproken. Naar aanleiding van de voordracht merken [redacted] en [redacted] op dat de monumentale status van de boom bij de gemeente bekend is. Dat is ook de reden om in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar een bepaling op te nemen dat er een boete volgt bij het beschadigen van een van de bomen. Inspreker vraagt om de hoogte van de boete. Die kan vanwege bedrijfsgevoeligheid niet worden gegeven, maar [redacted] benadrukt dat deze boete zodanig hoog is, dat er voor de ontwikkelaar een prikkel is om de bomen niet te beschadigen. [redacted] heeft aan de ontwikkelaar gevraagd om dit bedrag te benoemen, maar dat wil de ontwikkelaar niet. [redacted] zegt toe dit nogmaals te vragen. *NB: dit is inmiddels gevraagd, ontwikkelaar geeft aan dat gemeld kan worden dat het bedrag boven de €80.000,-- ligt.* [redacted] geeft aan dat er een bomenbeschermingsplan opgesteld wordt op basis waarvan de werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Dit bomenbeschermingsplan voorziet in maatregelen die de ontwikkelaar moet nemen om beschadiging van de bomen te voorkomen. De gemeente heeft eerder al toegezegd, en herhaalt dit nogmaals, dat belangstellenden het bomenbeschermingsplan in mogen zien als het gereed is. Ook de Bomenstichting mag het inzien. Insprekers en omwonenden geven aan weinig vertrouwen te hebben in de ontwikkelaar nu die er huns inziens geen blijk van heeft gegeven aandacht te hebben voor de bescherming van de bomen: er is met zwaar verkeer over de boomwortels heengereden waarbij de stoep is vernield én recentelijk zou bouwstroom worden aangelegd door de wortels van de rechter beuk, waartegen omwonenden in actie hebben moeten komen. Ook hebben zij het bomenbeschermingsplan nog altijd niet ontvangen. [redacted] geeft aan dat hij begrijpt dat de omwonenden het vertrouwen verloren zijn. [redacted] geeft aan dat er voor de gemeente geen redenen zijn om aan te nemen dat de ontwikkelaar zich niet aan het bomenbeschermingsplan zal houden. Inspreker benadrukt dat het bouwvlak in het bestemmingsplan te groot is en de bomen in de weg zit als een omtrek van anderhalve meter om de kroonprojectie in acht wordt genomen. Inspreker merkt op dat op geen enkele tekening van de aannemer de bomen zijn ingetekend. [redacted] geeft aan dat het bouwvlak de kaders biedt waarbinnen een plan gemaakt kan worden. Voor de uiteindelijke uitvoer van plannen (waarvoor formeel nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd), wordt een afweging gemaakt in relatie tot de boom. Het bomenbeschermingsplan en de anterieure overeenkomst vormen onderdelen van die beoordeling. Insprekers merken op dat openbaarmaking van de anterieure overeenkomst hen door de jurist van de gemeente geweigerd is. [redacted] merkt op dat daartegen nog bezwaar open staat.

4.	**Inspreker 2**
	Inspreker 2 krijgt het woord en leest, mede namens diverse omwonenden/belanghebbenden die ook een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, een toelichting op de zienswijze voor. Deze toelichting is woordelijk bijgevoegd als bijlage 2 van dit verslag. Ter plaatse wordt een afbeelding met het perspectief van het voorziene bouwplan uitgedeeld.

[redacted] en [redacted] danken de inspreker voor de inbreng.

In aanvulling op hetgeen is voorgedragen wordt samengevat het volgende besproken.

[redacted] merkt op dat inspreker spreekt van een ontwerp omgevingsvergunning en geeft aan dat hij ervan uit gaat dat een ontwerpbestemmingsplan wordt bedoeld. Inspreker geeft aan dat dit het geval is. Het is de bedoeling om de maatschappelijke bestemming te veranderen in een woonbestemming.
Het bestemmingsplan moet aangepast worden, daartoe dient het concept-plan. Het hangt van de gedetailleerdheid van het plan af, of dan niet indirect een omgevingsvergunning verleend wordt, aldus inspreker. Inspreker merkt op dat het concept bestemmingsplan te uitgebreid samengesteld is.

Inspreker merkt op dat het woongenot van omwonenden geschaad wordt. Vanuit de zaal wordt gevraagd in hoeverre zaken als aantasting van privacy en woongenot een plan kunnen beïnvloeden. [redacted] merkt op dat er vele uitspraken van de Raad van State zijn waarbij dit soort zaken plannen niet tegenhouden. Wel kan een beroep worden gedaan op planschade, aldus [redacted].

Er wordt door inspreker, gemeente en aanwezigen verder gesproken over het besluit hogere grenswaarde. [redacted] geeft aan dat het besluit hogere grenswaarde projectgebonden is en dus alleen betrekking heeft op de ontwikkeling aan ze Zwolseweg 50 en niet over omliggende woningen en/of de verkeerssituatie aan de Zwolseweg.
Inspreker merkt op dat bij het toekennen van een hogere grenswaarde alternatieve maatregelen als optie in beeld moeten worden gebracht, voordat een besluit genomen wordt. [redacted] geeft aan dat die afweging is gedaan en dat dit ook in de beantwoording van de zienswijze m.b.t. de hogere grenswaarden naar voren komt.

Inspreker merkt op dat hij heeft gevraagd om de verkeerstellingen die aan het besluit hogere grenswaarde ten grondslag liggen en dat hij die nog niet heeft ontvangen. [redacted] zegt deze toe (*NB. Inmiddels zijn de gegevens verstrekt*).

Inspreker merkt op dat in het besluit hogere grenswaarde wordt verwezen naar het oude ontwerpbestemmingsplan en is van mening dat het college daardoor een verkeerd besluit heeft genomen. [redacted] beaamt dat er sprake is van een foute verwijzing, maar geeft aan dat bij de stukken die het college heeft beoordeeld wel het juiste document was gevoegd. Het college heeft dus op juiste gronden een besluit genomen.

Uit het gesprek kom naar voren dat omwonenden de snelheid en daarmee samenhangende geluidsoverlast aan de Zwolseweg als hinderlijk ervaren. Aan de wethouder wordt gevraagd hier iets aan te doen. [redacted] geeft aan dat hij op dit punt geen toezeggingen kan doen.

Inspreker merkt op dat de parkeerdruk te hoog wordt nu niet op eigen terrein wordt geparkeerd.

5.	**Rondvraag**
	[redacted] vraagt of iedereen voldoende heeft kunnen toelichten. Insprekers beamen dit. en [redacted] bedanken de aanwezigen voor hun inbreng.

6.	**Sluiting**
	[redacted] sluit de hoorzitting om 18.15 uur.

Bijlage 1. Woordelijk verslag toelichting zienswijze inspreker 1
Bijlage 2. Woordelijk verslag toelichting zienswijze inspreker 2

Geachte mijnheer de wethouder, geachte heer Melenhorst aan wie de gemeenteraad het houden van hoorzittingen heeft gedelegeerd, geachte buurtgenoten en andere geïnteresseerden,

Ten eerste dank aan de gemeente voor het organiseren van deze hoorzitting, waarin we een toelichting kunnen geven op onze ingediende zienswijzen.

Ik wil beginnen met een bekende spreuk van Abraham Lincoln. Hij zei:

Karakter is als een boom en reputatie als een schaduw. De schaduw is wat we denken dat het is; de boom is de werkelijkheid.
Abraham Lincoln

Misschien kent U deze spreuk wel – en hij is van toepassing op de toelichting op mijn zienswijze EN op de gemeente Heerde.

Aan de Zwolseweg staan – letterlijk sinds jaar en dag, in elk geval langer dan 100 jaar – ter hoogte van nummer 50 twee schitterende grote rode beuken.

Het zijn monumentale bomen, opgenomen in het Landelijk Register Monumentale Bomen. (van de Bomenstichting). Hun kruin torent boven de Zwolseweg uit en biedt een prachtig aanzicht zowel vanaf Wapenveld naar de Johanneskerk als aan de Zwolseweg zelf voor de omliggende woningen.

En déze bomen worden in hun voortbestaan bedreigd door de bouwplannen van de gemeente Heerde.

Dat er gebouwd gaat worden, is voor onze buurt goed nieuws!
Eindelijk een eind aan het verval van het leegstaande politiebureau!
Voor ons als buurt goed nieuws!
En: ook voor de vele woningzoekenden in Heerde en in ons land: goed nieuws!
En voor de wethouder en de gemeenteraad: goed nieuws, Heerde bouwt!

Máár

De bouwplannen zijn ontwikkeld zijn door een aannemer, "initiatief geleid bouwen" heet dat tegenwoordig. Zoals in het rapport van RHO adviseurs staat:

"De markt bepaalt wat gebouwd gaat worden"

En de gemeente gaat daar – vooralsnog - in mee.

Dit betekent feitelijk dat
deze aannemer de grond van het politiebureau heeft aangekocht,
deze aannemer een architect om een plan voor appartementen heeft gevraagd
deze aannemer de grond van de parkeerplaatsen aangekocht
En dit betekent ook feitelijk dat
wij de anterieure overeenkomst middels de WOO hebben opgevraagd, maar die ons is geweigerd

en dit betekent inmiddels dat er een goedkeuring van de planopzet ligt van de hand van de rayonarchitect, die – nota bene op briefpapier van de aannemer – laat weten dat
"het voorgestelde bouwvolume zich kan voegen in een reeks" van forsere bouwvolumes aan de Zwolseweg
en
"de planopzet zorgvuldig als "villa" is vormgegeven waarbij de appartementen als individuele woningen niet te herkennen" zouden zijn. Een villa met 8 of 10 balkons, zeg maar.

De planopzet betreft echter een reusachtig gebouw van 20 meter breed, 33 meter lang en meer dan 11 meter hoog met daaraan vast een eengezinswoning die één verdieping heeft en een plat dak en die blijft staan, aan dit reusachtig gebouw vast.

Er staan aan de Zwolseweg – op de huishoudschool na - geen gebouwen van 20 meter breed, 33 meter lang en meer dan 11 meter hoog. Ze zijn niet.
Want
Zoals RHO terecht schrijft:
"De bebouwing naast het plangebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen uit het begin van de vorige eeuw".

De heer Melenhorst heeft ons op het hart gedrukt dat het vandaag/in dit stadium niet gaat over een bouwvergunning, maar over een bestemmingsplan, over een bouwplot.

Een bouwplot met een dergelijk volume en ontwerp detoneert en dat is geen kwestie van smaak, maar een kwestie van wat er feitelijk nog meer staat aan de Zwolseweg.

En het belangrijkste voor ons is:

Het bouwplot pást níet onder de bomen.

We hebben het nagemeten, met de plannen zoals die er nu liggen, en echt: het past niet.

De bomen zijn niet ingetekend in de plannen van de aannemer, op geen enkele tekening.

En toch zijn de bomen niet over het hoofd te zien (foto)

Vooral de linker beuk projecteert een heel eind over het bouwplot heen.

Maar de bomen staan niet ingetekend.

Nogmaals, het past niet. De architect heeft ons toegezegd het gebouw een meter naar achteren te zetten, maar dan nog past het niet (foto).

Zoals Gras Advies in de bijlage Bomenanalyse schrijft, dient er een straal van anderhalve meter óm de boomkruin vríj te worden gehouden waarbinnen niet gegraven mag worden en geen zwaar bouwverkeer mag rijden.

Ook staat er: "uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden resulteert vrijwel zeker in schade aan de bomen, tenzij de juiste maatregelen genomen worden om deze twee bijzondere bomen te beschermen. Met deze twee oude beuken dient derhalve zeer zorgvuldig te worden omgegaan."

En: "Bouwwerkzaamheden op de plaats van de huidige bebouwing kunnen mogelijk resulteren in afbreken van takken. Volledig verwijderen van deze takken leidt tot significante schade aan de boom en is derhalve niet mogelijk."

De aannemer heeft weet van de beschermde vrije zone ter grootte van de kroonprojectie plus 1,5 meter.

Toch/desondanks is er een zeer zwaar voertuig, type tank, letterlijk met rupsbanden, over de wortels gereden – waarbij het trottoir vernield werd – om daar bodemonderzoek te verrichten, als voorbereidend werk.

Toch/desondanks heb ik kort geleden nog 's morgens naar buiten moeten rennen omdat ik zag – als zegen van het thuiswerken – dat er mannen aan het graven waren die bouwstroom kwamen aanleggen.
Bij navraag zeiden ze nergens van te weten. Ze wisten nergens van of deden alsof ze nergens van wisten. Andere buren hebben bereikt dat de mannen hun werkzaamheden staakten. Prettig was dit niet.

Een teken aan de want is dat de aannemer in zijn plannen – blijkbaar met goedkeuring van de gemeente – de bomen structureel niet intekent, de bomen hebben daarin geen plaats

Nu in de aanloop naar de feitelijke bouw de aannemer geen enkel blijk geeft van zorgvuldig omgaan met deze meer dan honderd jaar oude bomen die karakteristiek zijn voor het Noordelijke aanzicht van Heerde

Dan wil je zo niet denken, maar vraag je je als burger toch af:

Zal straks net als bij de onbeschermde beuk bij het bouwproject in de Sportlaan de boomzone met voeten (nou ja, zwaar bouwmaterieel) getreden worden?

En wie gaan we bellen als weer op maandagochtend een onderaannemer zijn klusje komt doen?

Wie gaat ervoor zorgen dat niet op vrijdagmiddag die lading stenen op de wortels (toch een mooie lege plek direct naast het project) tijdelijk gestald wordt?

En hoe moeten de stoepjes worden ingelegd voor de appartementen op de begane grond zoals die nu in de planopzet beoogd zijn?

En wat zal er gebeuren denkt U na de bouw, met de mensen die de balkons letterlijk in/onder de boom hebben - als die dan nog leeft? Geen zon maar schaduw in de kamer, rommel en blaadjes op het balkon, kortom: érgernis gaat de boom geven, die juist zo schitterend is.

Om deze reden heb ik in mijn zienswijze gevraagd om het zogenaamde Werkplan, waarin beschreven moet worden hoe uitvoering van voorgenomen werkzaamheden mogelijk is, op een manier waarop beide beuken behouden blijven en schade geminimaliseerd wordt
maar ik heb het Werkplan nog altijd niet ontvangen.

Om deze reden heb ik in mijn zienswijze gevraagd om de hoogte van de boete die de aannemer tegemoet kan zien als er schade optreedt aan de bomen en inmiddels denk ik niet alleen aan het heden, aan het bouwen zelf, maar ook bijvoorbeeld de eerste vijf jaar dat er een gebouw staat. Is dat een substantieel bedrag? Is dat 5000 euro of 100.000 euro? Waarom betracht de gemeente hier (nog) geen transparantie?

Om deze reden, mijnheer de wethouder, gaat het hier om het Karakter van de gemeente. Karakter is als een boom en reputatie als een schaduw. De schaduw is wat we denken dat het is; de boom is de werkelijkheid.
Abraham Lincoln

Ik roep U op niet de schaduw maar de boom Uw houding ten opzichte van dit bestemmingsplan te laten bepalen.
In het antwoord van de gemeente op mijn zienswijze wil ik daarom graag de volgende twee zaken terugzien.

Ten eerste: mijn verzoek aan de gemeente is onze Zwolseweg weg kwalitatief te versterken door een ontwerp waarin de bomen en de omgevingsarchitectuur zijn meegenomen, het door de gemeente gewenste "bouwen binnen locale architectuur en authenticiteit", dat is wat wij graag willen. Dus met een planontwerp met een kleiner bouwplot,
waarbij de bomen de architect, de aannemer én de toekomstige bewoners niet in de weg zitten, maar waarin hun allure ten volle benut wordt, liefst voor de komende 100 jaar

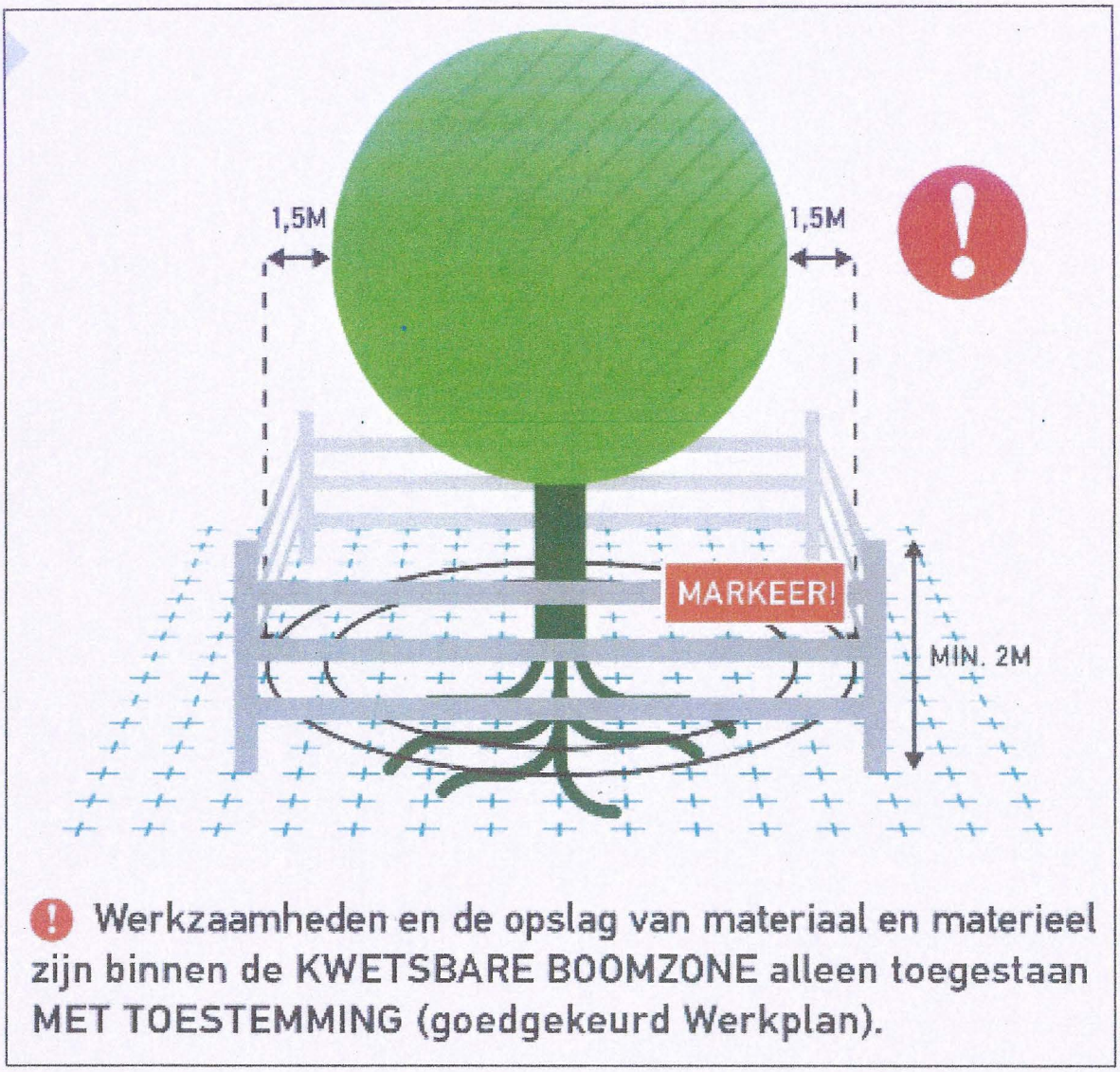
en

Ten tweede: wat er ook gebeuren gaat, dit ontwerp bestemmingsplan kan pas goed gekeurd worden als er een plan ligt waarin de bomen beschermd worden,
allereerst door een kleiner bouwplot in het bestemmingsplan op te nemen en daarna door een Waterdicht Werkplan met daarin een hek met een slot erop, anderhalve meter van de kroonprojectie geplaatst en dat alleen weggehaald kan worden als daar een bomenwacht bij is, bij wie VOORAF een plan is ingediend over welke werkzaamheden op welke wijze onder de kwetsbare boomzone zullen gaan plaatsvinden.
Een plan waarin voorzien is in een substantiële sanctie op schade aan of zelfs verlies van de bomen nu en in de nabije toekomst, transparant voor de burgers.

Dit is Uw kans om als wethouder en de gemeente Uw reputatie te herstellen en ons als buurt iets van het vertrouwen terug te geven wat zo rap verdwenen is door de gang van zaken tot nu toe en tegelijk te kunnen zeggen: Heerde bouwt!

Ik dank U voor Uw aandacht.





Afb. 3.3.2. Kwetsbare boomzone en met vaste bescherming. Volgens de NIB te hanteren ruimte.

EW

Mijn inspraak op deze hoorzitting wil ik beginnen met de aanvraag Omgevingsvergunning.
Aansluitend wil ik reageren op het besluit Hogere Grenswaarde Geluid.

In het bestemmingsplan van 1-1-2018 is de bestemming maatschappelijk vastgesteld.
Om het plan mogelijk te maken moet deze functie veranderen in een woonbestemming.

In de conceptaanvraag is het advies van de "**welstandscommissie"** opgenomen.
Gebleken is dat de aannemer de tekst heeft opgestuurd naar de architect ter ondertekening.
De rayonarchitect heeft de tekst dus niet zelf opgesteld.
De rayonarchitect heeft een mening gegeven, die gelet op de beschrijving is aangereikt.
In 2018 is een bouwverordening opgesteld. In hoofdstuk 9 wordt de welstandscommissie beschreven. Opvallend is dat de "bezetting" van deze commissie nergens is te vinden.
Ook jaarverslagen ontbreken, alsmede verslagen van commissie vergaderingen.
Ik trek de conclusie, dat de welstandscommissie nooit is geïnstalleerd. De raad maakt een verordening, maar ziet er niet op toe, dat dit wordt uitgevoerd. Ik ben benieuwd, wie het eerst zijn verantwoordelijkheid neemt , de raad of de gemeentelijke organisatie.
De welstandscommissie is dus niet bijeen geweest om het plan te beoordelen.
Op de vraag wat bedoeld wordt met de incidenteel voorkomende forsere bouwwerken aan de Zwolseweg, is nooit een antwoord gekomen. Wordt hier misschien Bolletje bedoeld?

Wat onbegrijpelijk blijft, is dat in deze bepalende fase van dit bouwproces één persoon bepaalt, wat qua welstand passend is. Bij dit volumineuze en omvangrijke bouwwerk had –gelet op de gedetailleerdheid van de plannen- op zijn minst de welstandscommissie betrokken moeten worden.

Behalve de aanpassing van de bouwhoogte is er nooit goed geluisterd naar voorstellen m.b.t. vormgeving of ter beperking van overlast (denk o.a. aan lawaaiproductie warmtepompen en parkeren langs Zwolseweg en het gevaar hiervan).
Bij veel van onze argumenten wordt gereageerd, dat het hier om een omgevingsplan gaat en niet om een bouwvergunning. Feitelijk wordt bedoeld, dat we te vroeg reageren.
Deze benadering ontmoedigt de burgerparticipatie in een gedeelte van de procesgang, waar dit het meest belangrijk is. **Nu kunnen de plannen nog zonder hoge kosten aangepast worden.**

Het concept Omgevingsplan wordt zeer gedetailleerd beschreven.
Als hier niet op gereageerd wordt, kan naderhand gezegd worden, dat we toch al wisten wat ons boven het hoofd hing, want het stond toch in het omgevingsplan?
Als we pas bij de bouwvergunning onze visie kunnen geven over het bouwvolume, bouwhoogte en inrichting valt er niets meer te veranderen en heeft inspraak geen enkele betekenis én krijgen we te maken met een voldongen feit.
Kortom dit is bij nader inzien het juiste moment om inspraak te hebben in de ontwikkelingen.

Doordat deze hoorzitting door de raad uit handen is gegeven en ambtelijk wordt afgehandeld is deze hoorzitting bij nader inzien extra belangrijk.

In tegenstelling tot 2 jaar geleden wordt nu plotseling een besluit van de gemeenteraad uit 2014 gebruikt om de doelmatigheid van een hoorzitting te beoordelen. Dit lijkt contraproductief met een **motie van 17 juni 2019,** waarin staat dat de commissie Ruimte in een veel eerder stadium betrokken moet worden en van informatie voorzien.
Ik hoop dat de raadscommissie tussentijds informatie ontvangt over wat hier speelt.
Hoe de informatievoorziening aan de commissie nu geregeld is, is onduidelijk.

Wij vinden het van groot belang, dat in het kader van burgerparticipatie de raadscommissie ruim tevoren kennis kan nemen van onze standpunten en beweegredenen, alvorens het omgevingsplan als hamerstuk behandeld wordt.
De beantwoording van zienswijzen vindt vaak plaats op het moment, dat het plan naar de raadscommissie gaat en wordt aangeboden ter behandeling.
Ambtelijk is het dan zodanig voorbereid, dat het als hamerstuk behandeld kan worden.
Dan is het te laat om nog iets met inspraak te kunnen doen.
Als inspraak niet serieus behandeld wordt, blijft het een wassen neus.

Voorts wil ik wijzen op "Voorschriften Heerde-Dorp". Deze voorschriften behoren één geheel te vormen met een omgevingsvergunning. Bij de aanvraag zijn ze niet te vinden.
Het niet kunnen vinden of onjuist verwijzen, begint storende vormen aan te nemen.
In dit verband wijs ik op het ontbreken van 9 beleidsplannen. Zie onze zienswijze omgevingsvergunning. Ik wil dit hier niet onvermeld laten.
Door de Adviseur Ruimtelijke Ordening is mij verzekerd, dat het geen juridische consequenties heeft, omdat de raad alles heeft vastgesteld.
Dit blijft mij echter bevreemden, omdat iets wat niet bestaat of niet openbaar gemaakt is, een betekenisloos instrument blijft en ook geen juridische betekenis kan hebben.

In de voorschriften Heerde Dorp wijst artikel 32 b 6 erop, dat geen onevenredige afbreuk gedaan mag worden aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Voor de Zwolseweg 52 is hier sprake van.
De gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende grond met bestaande bebouwing wordt ernstig beperkt, doordat op de erfgrens een hoog gebouw komt met appartementen. Hierdoor worden de eigenaren volledig afhankelijk van hoe de toekomstige bewoners hun behuizing gaan gebruiken. Er zijn balkons geprojecteerd naast hun slaapkamer. De aantasting van hun woongenot wordt door de aannemer en architect onderschat zo niet genegeerd.
Ook is onduidelijk hoe de sloop uitgevoerd wordt, zonder dat overlast ontstaat en hoe de scheiding bouwkundig geëffectueerd wordt tussen nummer 50 en 52. Denk aan geluid en warmte isolatie.
De gebruiksmogelijkheden van hun tuin worden zeer beperkt door aantasting van hun privacy.
Dit is het gevolg van inkijk vanaf de bovenverdiepingen en platte dak van Zwolseweg 50.

Ook wil ik wijzen op hoe we beïnvloed worden door aangeleverde schetsontwerpen. tekening uitdelen !
Het eerste plaatje is het schetsontwerp vooraanzicht Zwolseweg 50.
Het perspectief is zodanig aangepast door de architect,dat hoogte en breedte veranderen.
Het tweede plaatje is bijgewerkt waardoor de wijkende lijnen rechtgetrokken zijn en de hoogte aangepast. Trekt uzelf de conclusie.

Dan met betrekking tot het Besluit Hogere Grenswaarde Zwolseweg 50.
Dit besluit verwijst naar het oude ontwerpbestemmingsplan, en hoort te verwijzen naar het laatste ontwerpbestemmingsplan met datum 08-06-2022. Ons inziens maakt deze verkeerde verwijzing het nodig om het besluit opnieuw te publiceren met de juiste datum.
We weten nog steeds niet, wat de berekeningsgrondslag is van de verkeersintensiteit.
We willen graag de datum en cijfers weten van de verkeerstelling die in het Tideman rapport gebruikt zijn. Wat is de reden, dat dit zo onbegrijpelijk lang duurt?
Ook vernamen we dat ons voorstel om een 24 uurs geluidsmeting uit te voeren niet overgenomen gaat worden.
We hebben gewezen op data afkomstig uit de Atlas Leefomgeving en van het RIVM.
We hebben begrepen, dat ondanks deze data u dit naast zich neer gaat leggen.
We concluderen uit dit alles, dat het college geen behoefte heeft om de feitelijke geluidsbelasting vast te stellen en daarmee ontkent dat dit nodig is.
Daarmee ook het volksgezondheidsaspect negeert.
Wij hebben u gewezen op de verplichting die de wet Geluidshinder u oplegt om te onderzoeken: ik citeer:
"Burgemeester en wethouders zullen ook maatregelen moeten onderzoeken die kunnen helpen om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Dit betekent dat Burgemeester en Wethouders moeten motiveren waarom ze hogere waarden willen vaststellen én ***waarom ze niet (kunnen)*** *voldoen aan de voorkeursgrenswaarde".*
Tot dusverre wordt deze motivatie niet gegeven en wordt goed onderzoek niet verricht.
Wij vinden deze gang van zaken teleurstellend, en getuigen van disrespect voor de wetgever.
Wij verzoeken u vriendelijk, maar wel met klem, om een meer positieve houding aan te nemen en de voorstellen die we gedaan hebben te onderzoeken en in ieder geval te voorzien van een onderbouwde argumentatie waarom iets niet zou kunnen.

Ik weet niet, wat uw conclusie wordt na deze hoorzitting. Mijn conclusie is dat er te gehaast en onzorgvuldig een plan ontwikkeld is, dat in potentie een zorgvuldige ontwikkeling verdient.

Dit had voorkomen kunnen worden door een betere begeleiding van het communicatieproces door de gemeente. De uitnodiging voor een informatieavond is in 2020 bij de aannemer gelegd. Die is zeer selectief te werk gegaan met de uitnodigingen. Bovendien werd informatie op een zodanige manier gegeven, dat alles in kannen en kruiken leek. De gemeente had een positieve grondhouding afgegeven, de welstandscommissie had al een positief oordeel gegeven en de rapportage van Rho maakte alles mogelijk. Zelfs een bouwhoogte van 13 of 15 meter.
We hebben het gevoel dat we werden en worden gemanipuleerd.

Ik hoop, dat de raadscommissie nog eens goed naar het hele proces en inspraakprocedure gaat kijken.
Op deze manier de burger betrekken bij inspraak werkt voor alle betrokkenen contraproductief.
Ik verwacht van u, dat u zowel het Besluit Hogere grenswaarde Geluid alsmede de aanvraag Omgevingsvergunning zult opschorten.
Duidelijk moet worden, hoe er met onze belangen wordt omgesprongen én wanneer we de tot dusverre ontbrekende informatie kunnen inzien.







