Gemeente Heerde

cittaslow

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Met betrekking tot het
ontwerpbestemmingsplan

'Centrumplan Heerde'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Centrumplan Heerde' voorziet in een juridisch-planologische regeling om 69 woningen en commerciële functies te realiseren op de locaties: de voormalige gemeentewerf, Dorpsstraat 25, 25b en 25c (ABN locatie), Dorpstraat 23, 23a (Van den Belt locatie) en de Dorpsstraat 27 en 27a (Van Setten/Van Loenen locatie). Dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 april tot en met 7 juni gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend namens een bewonerscollectief. In voorliggende zienswijzennota wordt de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord.

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 16 juni 2020 heeft het college van B&W een positieve grondhouding aangenomen voor de ontwikkeling van de voormalige gemeentewerf, Dorpsstraat 25, 25b en 25 c (ABN locatie), Dorpstraat 23, 23a (Van den Belt locatie) en de Dorpsstraat 27 en 27a (Van Setten/Van Loenen locatie). Het plan is vervolgens uitgewerkt en vertaald in het bestemmingsplan 'Centrumplan Heerde'. Het college heeft in april 2023 het besluit planologische medewerking genomen, waarna het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage heeft gelegen.

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. In voorliggend geval 1 zienswijze van bewoners van in totaal 7 adressen. 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 is 1 zienswijze ingediend, ondertekend door de bewoners van in totaal 7 adressen. In het kader van de privacywetgeving worden de indieners van de zienswijze niet bij naam genoemd. In de bijlage is de zienswijze, geanonimiseerd opgenomen.

1. Ingekomen zienswijze

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

Samenvatting en beantwoording
De samenvatting en beantwoording van de zienswijze vindt plaats aan de hand van de volgorde waarop de punten van bezwaar zijn ingediend.

1.1 Locatie gemeentewerf

Reclamanten zijn van mening dat een 3-laags appartementengebouw afbreuk doet aan de parkachtige locatie van de gemeentewerf. Er zijn geen ontwerptekeningen bekend en er is geen materialisatie bekend.
Reclamanten zijn van mening dat een 3-laags gebouw een ernstige negatieve invloed heeft op de privacy en het leefklimaat van de woningen aan de Dorpsstraat 17 en 15a.

Gemeentelijke reactie
Bij de programmatische invulling van het plangebied is door de gemeente, de initiatiefnemer en het stedenbouwkundig bureau een afweging gemaakt tussen programma en omgevingsfactoren. Daaruit vloeit het plan zoals dat voorligt. De centrumvisie Heerde 2.0, de parkachtige omgeving en de relatie met het centrum van Heerde zijn belangrijke uitgangspunten geweest. Evenals het maximaliseren van het aantal bouwlagen, zo wordt niet hoger gebouwd dan drie bouwlagen. Drie bouwlagen komen in het centrum van Heerde veel voor en zijn dus niet gebiedsvreemd. In de toelichting van het bestemmingsplan en de bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan is de stedenbouwkundige afweging nader uiteengezet. Het beeldkwaliteitsplan is bovendien als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Hierin staan ruimtelijke kaders waaraan de definitieve bouwplannen worden getoetst.

Wij zijn ons er van bewust dat het realiseren van een woongebouw van drie bouwlagen ruimtelijke impact op de omgeving kan hebben. Daarom is bij het ontwerp van het gebouw op de volgende wijze rekening gehouden met de omgeving en omwonenden:

- De galerij van het gebouw zit aan de binnenkant. Dus alle toegangen van de appartementen bevinden zich aan de binnenzijde van het complex, ter voorkoming van eventuele overlast.
- De balkons steken niet uit. Het zijn dus loggia's. Ook op deze manier wordt rekening gehouden met de privacy en het leefklimaat van omwonenden.
- Bij de indeling van de appartementen aan de entreezijde is ook rekening gehouden met de omgeving. De woonkamer van de seniorenwoningen bevindt zich namelijk aan de achterzijde en wordt grotendeels afgeschermd door kap van de nieuwe seniorenwoningen. De slaapkamers, die minder worden gebruikt, worden niet afgeschermd door kap van de nieuwe seniorenwoningen. De indeling van de appartementen zorgt dus voor zo min mogelijk inkijk. Bovendien bevinden

de bergingen, die niet als leefruimte worden gebruikt, zich eveneens aan deze zijde van het appartementencomplex.
- De entree van het complex is bewust twee lagen hoog ontworpen i.p.v. drie hoog en is daardoor minder prominent aanwezig.

Voorgaande maatregelen in combinatie met de ruime afstand tussen het voorziene woongebouw en de woningen aan de Dorpsstraat 17 en 15a zorgen er voor dat zich in onze ogen geen significant negatief effect op de privacy en het leefklimaat voordoen. We overwegen dan ook niet om de bouwhoogte aan te passen. Bovendien staat het de reclamanten vrij om een planschadeclaim in te dienen.

Het is correct dat er nog geen definitieve bouwtekeningen zijn van het appartementencomplex. Een bestemmingsplan voorziet hier niet in. Het bestemmingsplan biedt het juridisch kader op basis waarvan een ontwerp gemaakt kan worden en aanvraag omgevingsvergunning ingediend kan worden. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt in een later stadium ingediend en is voor een ieder in te zien. Het beeldkwaliteitsplan biedt (in combinatie met de regels, toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan) het juridisch-ruimtelijk kader waarbinnen een aanvraag omgevingsvergunning ingediend kan worden.

Conclusie
De zienswijze heeft geen wijzigingen op het bestemmingsplan tot gevolg.

1.2 Locatie Van den Belt
Reclamanten halen aan dat het 3-laagse appartementengebouw een ernstige negatieve invloed heeft op de privacy en het leefklimaat van de woningen aan de Dorpsstraat 17 en 15a.

Daarnaast vindt reclamant het bezwaarlijk dat op twee naast elkaar gelegen percelen een appartementengebouw wordt gerealiseerd. Dat leidt volgens reclamant tot ongewenste verstedelijking.

Reclamanten maken zich zorgen over de verkeerssituatie en parkeersituatie.

Ook wordt gevraagd wanneer de definitieve bouwtekeningen en gekozen materialen beschikbaar komen.

Gemeentelijke reactie
Ten aanzien van de aantasting van de privacy wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1.

De woonopgave in Heerde is groot. Conform het gemeentelijk beleid wordt deze opgave grotendeels binnen de bestaande kernen gerealiseerd (inbreiding) i.c.m. woningbouw in uitleglocaties (uitbreiding). Bij alle woningbouwontwikkelingen wordt vanuit een brede analyse een stedenbouwkundige afweging gemaakt. Ruimtelijke- en stedenbouwkundige kwaliteit, maar ook programmering spelen hierbij een belangrijke rol. In het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan is de stedenbouwkundige afweging nader verantwoord en aangetoond dat geen sprake is van ongewenste verstedelijking. Bovendien wordt in combinatie met de locatie van de ABN een nieuwe wand met bebouwing gecreëerd. Het parkeerplein wordt op deze wijze afgebakend, omdat de voorkant van deze nieuwe bebouwing zich oriënteert op het parkeerplein en een verbinding legt met het Van Meurspark.

Ten aanzien van de verkeerssituatie geldt dat de bestaande verkeersstructuur de verkeersstromen goed kan afwikkelen. In de toelichting van het bestemmingsplan is dat voldoende toegelicht en onderbouwd. Datzelfde geldt voor de parkeeropgave. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan voorziet in

voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat het plan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen, afgestemd op het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

Zoals onder 1.1 aangegeven wordt op basis van het bestemmingsplan een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door de initiatiefnemer. Wanneer dat is, is nog niet duidelijk. Een aanvraag omgevingsvergunning (met bijbehorende stukken, dus ook de materialen) is voor een ieder in te zien.

Conclusie
De zienswijze heeft geen wijzigingen op het bestemmingsplan tot gevolg.

1.3 Stedenbouw en beeldkwaliteit

Het verschijnen van het definitieve stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is van 24 maart 2023. De productie van sfeerposters over de openbare ruimte door een samengestelde werkgroep heeft in december 2022 zijn resultaat opgeleverd. Heeft het ontbreken van een bruikbaar stedenbouwkundig beeld/kwaliteitsplan invloed gehad op de productie van de sfeerposters? Lag een omgekeerde volgorde niet meer voor de hand?

Gemeentelijke reactie
Het concept beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten tijde van het maken van de sfeerposters. Elementen van het beeldkwaliteitsplan zijn ook tijdens de sessies gepresenteerd. Ze zijn zodoende parallel aan elkaar, gelijktijdig, ontwikkeld.

Conclusie
De zienswijze heeft geen wijzigingen op het bestemmingsplan tot gevolg.

1.4 Verkeer en parkeren
Verkeer
Reclamanten zijn, samengevat, van mening dat met de huidige breedte van de Kerkstraat en de toenamen van het aantal verkeersbewegingen door het realiseren van meer parkeerplaatsen, de verkeersveiligheid in het geding is. Dit vraagt volgens reclamanten om een herinrichting van de Kerkstraat. Reclamanten stellen voor om de Kerkstraat een eenrichtingsweg te maken.

Parkeren
Reclamanten schetsen de voorziene parkeeroplossing. Ze zijn daarbij van mening dat het centrum niet autoluw wordt, dat ouderen ver naar hun auto moeten lopen en dat er zorgen zijn over een toename van uitlaatgassen en verkeersoverlast. Verder betreuren reclamanten dat geen aandacht is gegeven aan de mogelijkheid van ondergronds parkeren.

Gemeentelijke reactie
Verkeer
Met de ontwikkeling van het centrumplan zal de Kerkstraat ook een nieuwe inrichting krijgen met een verkeersveilige inrichting die afgestemd is op de toekomstige verkeersintensiteiten. De nieuwe inrichting van de Kerkstraat wordt in overleg met aanwonenden en gebruikers opnieuw ingericht.

Parkeren
In paragraaf 3.5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de parkeerbehoefte ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling uiteengezet. Uitgangspunt daarbij is de ‘Parkeernormennota gemeente Heerde’. Vervolgens is uiteengezet op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven. Hieruit blijkt dat met voorliggend plan wordt voldaan aan de geldende parkeernormen en dat het plan op

basis van het aspect ‘parkeren’ uitvoerbaar is.

1.5 Milieu en omgevingsaspecten

Geluid

Per 1 april worden nieuwe geluideisen gesteld aan de (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Alle woningen worden voorzien van warmtepompen die geluid produceren. De vraag is of het geluidsniveau hierdoor wordt overschreden. Reclamanten vragen of de gemeente dit inzichtelijk wil maken middels akoestisch onderzoek.

Gemeentelijke reactie

Voor het plaatsen van airco-units gelden er geluidseisen. Deze eisen zijn van toepassing op vergunning vrij maar ook vergunning plichtig bouwen. Per 1 april 2021 zijn er nieuwe geluidseisen gesteld aan buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude-opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco’s die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de buren. Op basis van een akoestische berekening kan er tijdens de procedure aanvraag Omgevingsvergunning aannemelijk worden gemaakt dat er wordt voldaan aan de geluidseis. Voor deze berekeningen heeft het ministerie van BZK een rekentool inclusief handleiding laten opstellen. Het is niet gebruikelijk dit op voorhand te vragen, aangezien de toe te passen installatie op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan niet duidelijk is.
De geluidseisen gelden overigens niet voor de installatie zelf (uit de fabriek), maar voor een bij een woning geplaatste installatie. Als de installatie niet voldoet aan de 40 dB eis dan betekent dit dat de installatie op voldoende afstand van de buren moet worden geplaatst of moet worden afgeschermd zodat de 40 dB niet wordt overschreden.

Bodemverontreiniging

Reclamanten vragen zich af of de gemeente van plan is de geconstateerde vervuiling te saneren. Verder wordt gevraagd of vervolgonderzoek wordt gedaan naar de begrenzing van de vervuiling. En wat zijn de vervolgmaatregelen als blijkt dat de vervuiling zich buiten het plan uitstrekt en wie draait op voor de kosten?

Gemeentelijke reactie

De geconstateerde vervuiling op het terrein van de voormalige gemeentewerf wordt gesaneerd in opdracht van de gemeente. Verder is onderzocht waar de begrenzing van de vervuiling zich bevindt en of de vervuiling zich heeft uitgestrekt over aangrenzende gronden van derden. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de vervuiling zich niet heeft uitgestrekt over de aangrenzende gronden van derden.

Ecologie

Reclamanten geven aan dat ze eekhoorns en vleermuizen zien. Het onderzoeksrapport concludeert volgens reclamanten anders en er wordt verzocht om onderzoek uit te laten voeren door een onafhankelijke partij.

Gemeentelijke reactie

In het kader van voorliggend plan is een ecologische QuickScan uitgevoerd. Daarbij is geconstateerd dat er (onder andere) mogelijk vleermuizen en/of eekhoorns aanwezig zijn. Daarom is een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van onder andere vleermuizen en eekhoorns. Deze onderzoeken zijn als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
Ten aanzien van de eekhoorn is uit het onderzoek naar voren gekomen dat zich geen nesten in het plangebied bevinden. Er is daarom geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Uit het vervolgonderzoek blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden een negatief effect hebben op de huismus, de gewone dwergvleermuis en de gierzwaluw. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor de uitvoering van de werkzaamheden vereist voor deze soorten. De ontheffingsaanvraag is reeds ingediend bij het bevoegd gezag de provincie Gelderland. Vooruitlopend op het afgeven van de ontheffing zijn tijdelijke maatregelen getroffen ter verbetering van het woon- en leefgebied van deze soorten. Na het verlenen van de ontheffing worden deze tijdelijke maatregelen geleidelijk opgeheven en worden definitieve maatregelen in het plan geïntegreerd.

Bovendien geldt in zijn algemeenheid een zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur. Als er beschermde soorten worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden t.b.v. het plan, moet hier naar gehandeld worden.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.6 Vigerend beleid
Het project ligt in de grondwaterfluctuatie zone. Om in de toekomst discussie over de oorzaak van eventuele schade bij hogere GWS (grondwaterstanden) te voorkomen, verzoeken wij u bij onze woningen om een 0 meting GWS bij aanvang van de bouw en een meting GWS bij einde bouw.

Gemeentelijke reactie
Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Om echt iets te zeggen over grondwaterstanden moet je deze over lange periode meten en ook al een aantal jaar voor aanvang van de werkzaamheden. Deze metingen hebben niet plaatsgevonden. Om zicht te krijgen op de grondwaterstand worden één of meerdere grondwatermetingen (peilbuis met drukopnemers) ingericht en deze gedurende het project uitgelezen. Deze peilbuis/peilbuizen wordt/worden aangesloten op het netwerk van peilbuizen die in de gemeente aanwezig zijn. De peilbuis/peilbuizen kan/kunnen bij het bouwrijp maken in het najaar worden geplaatst op nader te bepalen locaties.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.7 Economische uitvoerbaarheid
De anterieure overeenkomsten zijn niet inzichtelijk voor belanghebbenden. Zijn de kosten van de grondsanering hierin geregeld? De Gemeente zal de grond toch schoon op moeten leveren, moeten die kosten en de kosten van jarenlang ongebruikt laten van het terrein niet alsnog leiden tot een exploitatieplan?

Gemeentelijke reactie
Voor het aangegeven gebied (gemeentewerf) wordt een actieve grondexploitatie vastgesteld. Dit houdt in dat de grond van de gemeente is en de gemeente zelf de gronden bouw- en woonrijp maakt en de kavels in bouwrijpe staat verkoopt. In deze grondexploitatie worden alle kosten meegenomen die in het exploitatiegebied naar voren komen. Dit geldt ook voor grondsanering. In het geval dat de grond niet van de gemeente is, maar van een derde wordt er een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomsten worden onder andere afspraken gemaakt over de uitvoering van het plan, de exploitatiebijdrage, de planning enz. Deze

overeenkomsten zijn niet openbaar. Indien er tussen partijen geen overeenstemming wordt bereikt over een anterieure overeenkomst, dient er een exploitatieplan te worden opgesteld. Dat is hier niet het geval.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

1.8 Vooroverleg, inspraak en zienswijzen
Reclamanten vinden het teleurstellend dat in het kader van participatie geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Verder wordt opgemerkt dat er in het participatietraject, specifiek de uitwerking van het stedenbouwkundige plan, alleen participatie heeft plaatsgevonden over de inrichting van de openbare ruimte. Niet over de bebouwing. Gevraagd wordt waarom dat onderscheid is gemaakt.

Daarnaast wordt gevraagd waarom Van Wijnen het voortouw neemt bij het opzetten van de participatiestrategie voor de laatste drie fasen. Reclamanten vragen zich af waarom de gemeente het voortouw niet neem, maar de (belanghebbende) ontwikkelaar.

Gemeentelijke reactie
Het is wettelijk gezien geen verplichting om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Met name omdat een voorontwerp voorziet in een ruwe versie van het bestemmingsplan. Het onderhavige centrumplan is deze fase al gepasseerd en daarom is direct een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Ten aanzien van de buitenruimte is nadrukkelijk de inbreng van omwonenden gevraagd omdat het om de fysieke leefomgeving van omwonenden gaat. De bebouwing maakt daar ook onderdeel van uit, maar heeft ook een stedenbouwkundig en architectonisch aspect. Daarvoor hecht de gemeente veel waarde aan de inbreng en specifieke kennis van de Commissie ruimtelijke kwaliteit (voorheen de welstandscommissie). Deze onafhankelijk commissie bestaat uit leden van het Gelders Genootschap die door de gemeenteraad zijn benoemd. Het college van burgemeester en wethouders is uiteindelijk verantwoordelijk voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt hierbij betrokken. Welstandsvergaderingen van de commissie zijn vrij toegankelijk.

Ten aanzien van het vervolg trekken de ontwikkelaars/commerciële partijen en de gemeente samen op. Ieder vanuit de eigen taken en verantwoordelijkheden. Dit is in lijn met de gemeentelijke participatiebeleid voor de fysieke leefomgeving. Hierin staat onder andere dat de ontwikkelaars/commerciële partijen in beginsel verantwoordelijk zijn voor de planontwikkeling en het betrekken van belanghebbenden bij de totstandkoming hiervan. Indien het gaat om een omvangrijk plan of een plan met maatschappelijke impact kan de gemeente besluiten om zelf een rol te vervullen bij de totstandkoming van de planontwikkeling en het betrekken van belanghebbenden. In het onderhavige centrumplan heeft de gemeente deze rol ook nadrukkelijk gepakt. Zo heeft de gemeente een rol vervuld bij de diverse participatiemomenten die zijn georganiseerd voor belanghebbenden. Daarnaast heeft de gemeente een proces opgestart voor het vormgeven van de openbare ruimte in het plangebied. Zo zijn twee sfeerposters voor de openbare ruimte ontwikkeld door een werkgroep bestaande uit omwonenden, ondernemers en de stichting Vrienden van het Meurspark en de Van Meursweide ontwikkeld.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Binnen het plangebied bevindt zich een trafohuisje van Liander. De voorziene woningen binnen het plangebied bevinden zich binnen de invloedssfeer van het trafohuisje. In eerste instantie zijn de akoestische effecten van dit trafohuisje niet inzichtelijk gemaakt. In het kader van het vast te stellen bestemmingsplan is dat wel gedaan. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van negatieve akoestische effecten van het trafohuisje. Het onderzoek en de onderzoeksresultaten zijn verwerkt in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.
- Op de verbeelding van het bestemmingsplan ontbreekt op een deel van een bouwvlak een maximaal toegestane bouwhoogte. Ter plaatse is de bouwhoogte van de bestaande bebouwing opgenomen.
- In artikel 3.2.1 lid e sub 4 wordt achteraan de zin het volgende opgenomen: *met uitzondering van balkons op de begane grond.*
- In artikel 3.4.2 wordt het toegestane oppervlakte van 205 m2 opgenomen.
- Artikel 3.1 lig g: wijzigen in: g. Bergingen (ten dienste van de woonfunctie moet weg).
- In alle bestemmingen wordt de voorwaardelijke verplichting m.b.t. het beeldkwaliteitplan opgenomen.

5. Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve wordt voorgesteld om enkele klein wijzigingen in de regels, in de toelichting en op de verbeelding van het bestemmingsplan door te voeren. Deze wijzigingen zijn klein van aard en hebben geen grootschalige effecten op het bestemmingsplan.

6. Bijlage

- Geanonimiseerde zienswijze