3 bladzijden en 2 bijlage

Heidi Klomp 28-3-2023

Ontwerp gewijzigd bestemmingsplan Bonenburgerlaan 48, Heerde

Inventariserend overzicht van zienswijze Heidi Klomp en reactie van de gemeente

Kritiek van Heidi op het gewijzigd bestemmingsplan	**Reactie gemeente**	**Commentaar Heidi op reactie gemeente**
<u>Lichttoetreding</u> Na realisatie van het bouwplan is de lichttoetreding in de woning dagelijks met 6 uren afgenomen. Bezonningstudie gaat uit van licht van **<u>op</u>** het huis niet van licht **<u>in</u>** het huis.	De conclusie die de gemeente trekt uit de bezonningsstudie die de gemeente heeft laten uitvoeren, is dat het effect gering is. Het aantal zonuren dat Heidi overhoudt is acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat.	Niet mee eens. In de studie wordt geen rekening gehouden met het feit dat zontoetreding uitsluitend mogelijk is aan de raamzijde van de woning. Het is juist deze zijde die na realisatie van het plan volledig in de schaduw komt te liggen. Hoewel de focus in de bezonningstudie ligt op het niet kwijt raken van zon in de middag, geeft ook deze studie aan dat de gehele ochtend zon niet meer in woning van Heidi kan komen. Middag zon heeft Heidi weinig baat bij, omdat haar raampartij niet op de zijde ligt. Studie heeft overigens niet vermeld op welke afstand gemeten is, betreffende afstand woning en appartememtencomplex. 1e foto is afwijkend van de tekeningen. De bezonningsstudie geeft een volstrekt onduidelijke voorstelling van zaken, die in de praktijk bekeken zou moeten worden ipv op papier.
<u>Inbreuk op privacy</u> Zowel vanaf de balkons van het appartementen gebouw als bij het in- en uitgaan van de bewoners van en naar de BBL is directe inkijk in de woning van Heidi mogelijk. Dit zowel op de verdieping als op de begane grond. Dit op zeer korte afstand.	Volgens de gemeente niet onderbouwd.	Wel degelijk overlastgevend. Mensen komen recht op raampartij van Heidi aanlopen wanneer zij uit het achterzijde gebouw komen. En lopen vlak langs haar raampartij wanneer zij van en naar de BBL lopen.

<u>Gevolgen betreffende Energie</u> Minder (zon)licht = Meer kou Meer kou = is meer vocht Meer kou/vocht = harder/vaker stoken Meer stoken = meer energieverbruik Meer energieverbruik = meer kosten.	Volgens de gemeente niet inzichtelijk gemaakt.	**<u>Financiële gevolgen</u>** Zowel het gas- als stroomverbruik zal aanzienlijk toenemen. Met sterk stijgende tarieven worden kosten te hoog om te dragen. Heidi's voornemen om zonnepanelen zou zinloos worden.
<u>Gevolgen gezondheid</u>	Volgens gemeente niet inzichtelijk gemaakt.	Heidi is herstellende van kanker en Fiona is astmatisch. Voor beiden zou meer vocht en kou schade toebrengen aan gezondheid.

<u>Algemeen</u>
De appartementen aan de Meidoornlaan bestaan uit 2 bouwlagen, het voorgenomen pand aan de BBL uit 3 lagenMet 2 lagen aan de BBL is de overlast voor Heidi minder dan met 3 lagen.
Indien de balkons van het appartementgebouw niet aan de kant van de woning van Heidi worden geplaatst, maar aan de voorzijde (BBL) zou van inkijk vanaf de balcons geen sprake meer zijn.

Vraag 1: Is er bekend dat tussenliggend terrein prive terrein is met recht van overpad voor voor Heidi? Locatie van ingetekend pand is op dit moment 1 meter vanaf deze erfgrens. De openbare ruimte tussen pand en prive terrein is daardoor erg klein. Past daar nog een schutting tussen?

Vraag 2: Hoe waarborgen jullie de gezonde toestand van de bestaande oude bomen. De bouw zo kort erop, geeft voor de bomen zo goed als geen overlevingskans vanwege grote kans op wortelschade. Eigenaar bomen wil deze graag behouden.

Onze participatie in het zoeken naar oplossingen, komen wij tot een aantal mogelijkheden.
- privacy geloop: hoge erfafscheiding langs het paadje waar de mensen langs het gebouw lopen.
- Privacy balkons: Balkons aan de BBL zijde plaatsen ipv aan meidoornlaan zijde.
- Zonlicht: uit 2 bouwlagen laten bestaan, wat ook beter past in een dorpsbeeld ipv uit 3

Hierdoor zijn de nadelige consquenties voor Heidi minder dan bij 3 bouwlagen
- Zonlicht: Goed bepalen waar de exacte locatie van gebouw komt, zodat maximaal zonlicht voor Heidi overblijft.
- Parkeernorm: nog 3,2 plaatsen tekort. Oplossing 2 appartementen minder bouwen en deze van de aan de zijde van woning Heidi afhalen.
- Appartementen kunnen kleiner, waardoor er verder uit de muur van Heidi gebouwd kan worden en er ruimte komt voor privacy afscheiding.

BBL = Bonenburgerlaan.
Bijlage betreft: Visie planoloog stedenbouwkundige
Bijlage foto’s

Graag nodigen wij u uit om zelf te komen kijken naar de situatie. Dit kan met en zonder overleg.
Praktijk bezichtiging zegt meer dan papier.

Naar aanleiding van een vraag van gisteren nog een kleine aanvulling
De vraag was of wij ons gehoord hebben gevoeld?

Er is overleg geweest met dhr van Vemde. Hieruit volgde een aanbod om het raam 20 cm naar buiten te brengen voor meer licht. Ook is HR++ glas aangeboden. Beiden brengen de zon en licht niet terug en vermeerderd geen licht. Voorwaarden voor voorstel waren dat er geen zienswijze ingediend zou worden.
Aanpassingen aan zijn plan waren niet bespreekbaar. In onze ogen is dat geen overleg op gelijke voet.

Gisteravond werd vriendelijk aanbod gedaan om ramen te plaatsen aan de meidoornlaan -zijde, echter gaat de middagzon daar in de toekomst wegvallen doordat aan de Meidoornlaan de bouwhoogte naar 2 lagen gaat i.p.v huidige 1 bouwlaag. Tevens wordt daarmee het privacy probleem niet opgelost, maar vermeerderd. Gebouw meidoornlaan is niet meegenomen in bezonninngsstudie, geeft echter wel een afname van zon richting woning Heidi.

Wij gaan graag nogmaals in overleg gaan om samen te kijken of het plan voor beiden acceptabel gemaakt kan worden.



Foto 1) Vrijdag 24 maart 2023 11:00 uur



Foto 2) Ruimte tussen panden is prive grond behorende bij Bonenburgerlaan 40 en 40a met recht van overpad voor Heidi.

Foto 3) Vrijdag 24 maart 2023 9:20 uur



Foto 4) Vrijdag 24 maart 2023 9:30 uur



Foto 5) Vrijdag 24 maart 2023 9:20 uur

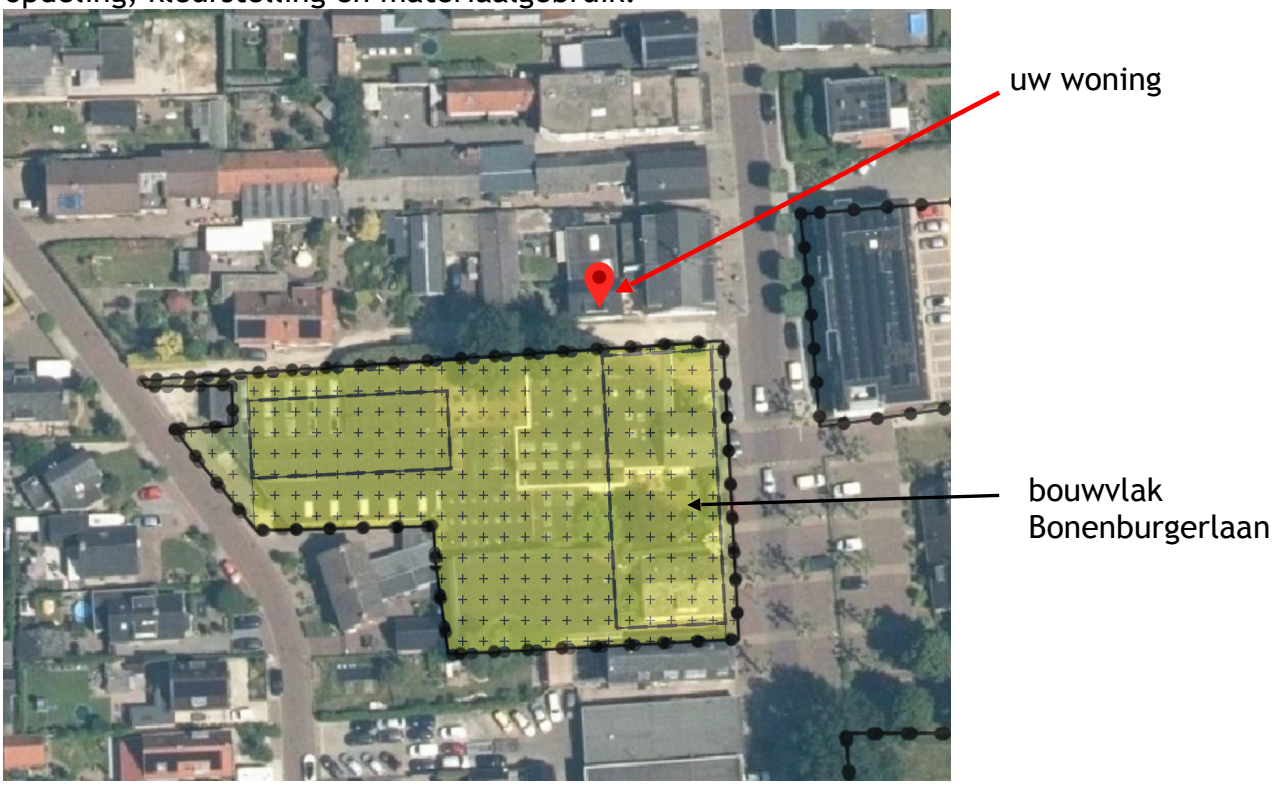


Beste mevrouw Klomp,

Hierbij ontvangt u mijn advies over het voorgenomen bouwplan aan de Bonenburgerlaan 48 te Heerde, zoals dat is vervat in het ontwerp-bestemmingsplan Bonenburgerlaan Heerde van 20 september 2022. Specifiek vraagt u mij te kijken naar de inpassing van het appartementengebouw dat geprojecteerd is aan de Bonenburgerlaan t.o.v. uw bestaande woning die ten noorden van de beoogde bouwlocatie is gelegen.

Het bouwplan en bestemmingsplan

Het appartementengebouw is in de bestaande voorgevelrooilijn aan de Bonenburgerlaan geprojecteerd over de gehele oostelijke perceelslengte. De bouwhoogte bestaat uit 2 lagen en een kap, maar omdat er nauwelijks dakhellingen zijn toegepast is er in feite sprake van 3 volledige bouwlagen. Het bestemmingsplan laat een bouwvlak zien met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De 3 D-impressie geeft een beeld van de vormgeving van het gebouw in opdeling, kleurstelling en materiaalgebruik.



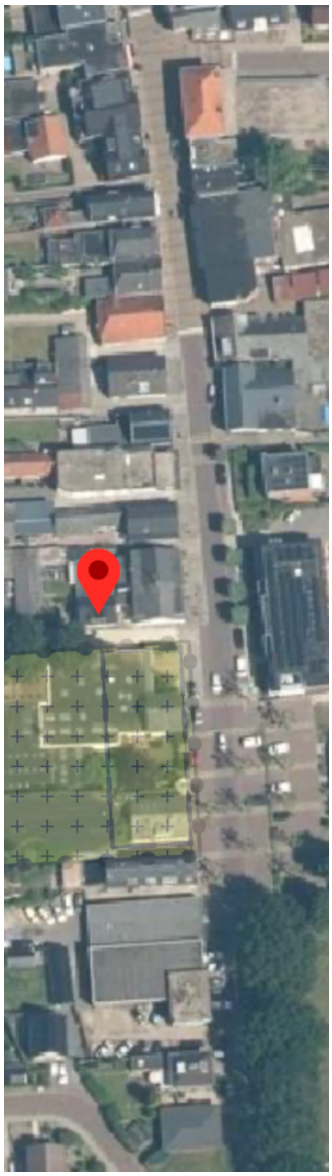
Afb. Locatie bestaande woning t.o.v. geprojecteerd bouwvlak

Mijn bevindingen

In essentie is het appartementengebouw aan de Bonenburgerlaan stedenbouwkundig niet goed ingepast op de locatie en te massaal om te kunnen spreken van een passend plan in het dorpse karakter van Heerde. Ik licht dit onderstaand toe.

De massa van het nieuwe bouwplan is te groot en past niet in de ruimtelijke structuur

Het bouwplan laat zien dat er in de volledige rooilijn aan de Bonenburgerlaan een gebouw van 3 bouwlagen verschijnt over een lengte van wel 44 meter, zonder dat het gebouw is opgedeeld in verschillende elementen met een eigen bouwhoogte. Dit is niet passend in het dorpse karakter van de omgeving. De omgeving wordt namelijk gekenmerkt door kleinschalige woningen/winkels van overwegend 1 bouwlaag met een kap die haaks op de Bonenburgerlaan staat. Op een enkele plek is er sprake van 2 bouwlagen, veelal zonder kap. De frontbreedte van de bebouwing varieert tussen de 6 tot 12 meter. Het contrast met het huidige bebouwingsbeeld op de locatie waarbij er twee (bedrijfs-)woningen staan is enorm. Het beeld zou gaan van 2 woningen (2 lagen met kap en 1 laag met kap) waartussen een diepe groene ruimte ligt naar een volledig gesloten straatgevel zonder overgangen naar aangrenzende bebouwing.



Het geplande appartegebouw aan de Bonenburgerlaan houdt geen rekening met uw bestaande woning die op minder dan 5 meter afstand staat. Direct tegenover uw woning van 1 bouwlaag met kleine kap zal met voorliggende bouw- en bestemmingsplan een nieuw gebouw van 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10 meter!) kunnen komen. Naar mijn mening is dit een te grote overgang op een te korte afstand. Dat is niet dorps en belangrijker nog, u zult zonlicht verliezen. Zeker ook omdat de gevel aan deze zijde uw belangrijkste ramen voor daglichttoetreding bevat. Ik voorzie een forse aantasting van uw woon- en leefklimaat.

Afb. Kleinschalig straat- en bebouwingsbeeld Bonenburgerlaan

Mijn advies

In de toelichting op het bestemmingsplan over het gebouw aan de Meidoornlaan staat: Door dit gebouw in twee lagen uit te voeren sluit de bouwmassa beter aan bij de relatief lage bebouwing in de buurt rondom de Meidoornlaan.
Ik adviseer dezelfde zorgvuldigheid voor het gebouw aan de Bonenburgerlaan. De bouwmassa is te hoog nabij uw woning, te weinig opgedeeld in eenheden (als geheel) en daardoor niet passend op deze locatie.

Ik adviseer dat de massa van het bouwplan aan Bonenburgerlaan aan de noordkant (en zuidkant) wordt verlaagd. Voor wat betreft de noordkant (met betrekking tot uw woning) ook zodanig dat het verlies aan zonlicht wordt geminimaliseerd.

Daarnaast stel ik voor dat het gebouw ruimtelijk beter wordt opgedeeld in eenheden, met de bestaande bebouwingsstructuur in ogenschouw.

Bij een verdere uitwerking zou ik adviseren de gevel tegenover uw woning in een lichte gevelsteen uit te voeren, omdat die het zonlicht het minst absorbeert.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geadviseerd.

Met vriendelijke groeten,

Stedenbouwkundige / Planoloog
24 maart 2023