Nota van Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan

"Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde"

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om binnen de bestemming ter plaatse van de oude Wilhelminaschool aan de Wilhelminalaan 59 in Heerde, te weten de bestemming 'Wonen', 26 sociale huur appartementen te realiseren. Dit bestemmingsplan valt onder het overgangsrecht na invoering van de Omgevingswet. Hiermee is het op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) artikel 3.8 en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht mogelijk om een bestemmingsplan te wijzigen.

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 15 februari 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Heerde een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief omdat het naar oordeel van het college in voldoende maatschappelijke meerwaarde voorziet. Op 12 december 2023 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2023, 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 30 januari 2024). Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend.

Na de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslist de gemeenteraad over het vaststellen van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt onder andere bekend gemaakt in de Schaapskooi. Indieners van de zienswijze krijgen een brief met informatie over de vaststelling en de mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3. Zienswijzen

In totaal zijn er 3 zienswijzen ingekomen. Zienswijze 2 is namens meerdere belanghebbenden ingediend. Belanghebbenden hierna te noemen: 'reclamant'.

	Naam	**Woonplaats**
1	Reclamant 1	Heerde
2	Reclamant 2	Heerde
3	Reclamant 3	Heerde

1. Zienswijze reclamant 1

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

Samenvatting
De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

a) Het plan is met 3 woonlagen te hoog, 2 lagen met kap is wel voorstelbaar. Daarbij is de kleur baksteen niet passend in de omgeving.

Reactie gemeente
a) In het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels van het plan) staat beschreven op welke wijze er rekening is gehouden met de ruimtelijke inpassing van het plan in zijn omgeving. Doordat het gebouw geen kapconstructie heeft wordt de hoogte anders beleeft dan wanneer deze wordt uitgevoerd in twee lagen met kap. Er is hierover advies ingewonnen bij welstand. Welstand heeft aangegeven dat een dergelijk volume en het toepassen van een plat dak passend is op deze plek. Daarnaast wordt het beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan de welstandsnota, hierdoor is bij aanvraag van de Omgevingsvergunning geborgd dat er getoetst wordt door welstand.
   Voor het kleurgebruik van de gevels is gekozen voor complementaire kleuren zodat ze passen in de groene omgeving.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijze reclamant 2

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

Samenvatting
De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

a) De aanpassing van een herontwikkelingsplan dat al in uitvoering is vindt reclamant moreel onjuist ten aanzien van participerende bewoners en huiseigenaren.
b) Het plan is in strijd met Cittaslow omdat de cultuurhistorische waarden zoals, de oude Wilhelminaschool en de oude spoorbaan in het oude plan behouden zouden blijven. In het huidige plan is hier geen sprake van.
c) Het oude plan is getoetst aan het kavelpaspoort waarin de bestaande kwaliteiten van de locatie zijn beschreven, en de principes zijn geformuleerd waarmee bij de herontwikkeling rekening zal moeten worden gehouden.
d) In het oude bestemmingsplan zijn andere goot- en bouwhoogtes toegestaan.
e) Er is bij het plan niet tot nauwelijks sprake geweest van participatie. Er is alleen de mogelijkheid geweest om feedback te geven op een al volledig uitgewerkt plan.
f) Hinder van lawaai.
g) Parkeeroverlast omdat de parkeerplaatsen die gerealiseerd worden ook door bewoners uit fase 1 gebruikt zullen worden.

h) Beperking van zonlicht.
i) Beperking van privacy.
j) Er moeten wel bomen worden gekapt, in de toelichting wordt anders beweert.
k) Informeren omwonenden over de overname van het bouwplan door Triada.

Reactie gemeente

a) Het klopt dat het voorliggende bestemmingsplan een andere ontwikkeling mogelijk maakt dan wat er mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan. Fase 2, is na realisatie van fase 1 door de initiatiefnemer verder uitgewerkt en opgepakt. Tijdens deze periode is gebleken dat bouwen binnen de bestaande school niet haalbaar is. Dit komt onder andere door de verandering van tijd, woonbehoefte en economische ontwikkelingen (bouwkosten). Daarnaast bleek uit nader onderzoek naar de staat van het huidige gebouw, dat deze enkel geschikt was voor zeer kleine appartementen met ondersteunende ruimtes (bijv. woonzorg appartementen). De gemeente vindt het wenselijker dat hier appartementen gebouwd worden voor de doelgroep van Triada. Triada heeft aangegeven hier voornamelijk senioren te willen huisvesten.
b) Cittaslow staat voor behoud van de leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur en cultuurhistorie. De oude Wilhelminaschool is in het plan niet behouden gebleven. De gebouwstructuur, maatvoering en constructie van de huidige school (1 laag met lage kap) leent zich vooral voor zeer kleine appartementen. Om het huidige gebouw bouwkundig te laten voldoen aan de wettelijke eisen moet het gebouw dermate veel worden aangepast dat er feitelijk sprake is van nieuwbouw, waarbij het huidige karakter van het gebouw grotendeels verloren gaat.
   De Wilhelminaschool is geen (rijks)monument of gemeentelijk monument en is ook niet door de gemeente aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Het plan houdt op meerdere manieren rekening met de cultuurhistorische waarde op deze plek:
   1. Zo neemt het appartementencomplex nagenoeg delfde contouren aan van de oude Wilhelminaschool.
   2. De bouwmassa van het gebouw is zo vormgegeven dat de zichtlijn op de voormalige (monumentale) directeurswoning zichtbaar blijven.
   3. De groenstrook ter plaatse van de oude spoorlijn blijft behouden en bereikbaar.

   Hiermee is het plan niet strijd met het keurmerk Cittaslow.
c) Het kavelpaspoort is gebruikt bij de verkoop van de locatie. Het is de uitnodiging aan geïnteresseerden om te komen met een plan. Het kavelpaspoort geeft weer wat de gemeente zou willen terugzien bij het plan van de koper. De plannen van de koper voldeden destijds aan de uitgangspunten op het kavelpaspoort. Daarom is besloten om het pand aan hen te verkopen.
   Het feit dat het kavelpaspoort is gebruikt bij de toetsing, voorkomt niet dat een grondeigenaar op later moment nieuwe plannen kan indienen voor een locatie. Daar is het kavelpaspoort niet voor bedoeld, het beperkt het eigendom van de eigenaar niet. Het voorliggend plan is daarbij niet meer van de eerste koper. Bij de toetsing van voorliggend plan is gekeken naar de wenselijkheid in relatie tot eerdere afspraken. Na een belangenafweging is besloten dat er medewerking wordt verleend aan het nieuwe plan.
d) Het klopt dat in dit plan nieuwe goot- en bouwhoogtes zijn toegestaan. Omdat het plan niet past binnen het huidige bestemmingsplan is er gekozen om een nieuw bestemmingsplan voor het plan op te stellen waarin deze nieuwe goot- en bouwhoogtes zijn toegestaan. Om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen moet er worden aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening, hier zijn ook de nieuwe goot- en bouwhoogtes een onderdeel van. Met de onderbouwing die onderdeel is van het ontwerp bestemmingsplan is hiermee aan voldaan. De voorgestelde bouwhoogtes zijn niet ongebruikelijk in de bebouwde kom. De bouwhoogtes zijn te vergelijken met die van gezinswoningen of gebouwen in de omgeving. Doordat het gebouw geen kapconstructie heeft wordt de hoogte echter wel anders beleeft dan wanneer deze wordt uitgevoerd in twee lagen met kap. Er is hierover advies ingewonnen bij welstand. Zij hebben aangegeven dat een dergelijk volume en het toepassen van een plat dak passend is op deze plek.

e) Voor de grondhouding van het college heeft de initiatiefnemer de buurt op de hoogte gesteld van de plannen. Dit is gebeurd op 27 oktober 2021 door middel van een inloopavond. Na het innemen van de grondhouding is er op en 7 september 2022 inloopavond geweest waar buurtbewoners de plannen hebben kunnen inzien en vragen konden stellen. De initiatiefnemer heeft daarnaast individuele vragen beantwoord en persoonlijke gesprekken gevoerd. Er is zoveel mogelijk getracht de belangen van eenieder mee te wegen. Uiteindelijk moet er ten alle tijden een afweging worden gemaakt ten behoeve van het algemeen en maatschappelijk belang. Hierbij kan het voorkomen dat de individuele belangen niet overeenkomen met de maatschappelijke belangen. Tevens was het mogelijk om op een aantal punten in het plan rekening te houden met de belangen van omwonenden.
   Hieronder puntsgewijs de punten die zijn gewijzigd op basis van input vanuit omwonenden:
   1. Op verzoek van omwonenden is een meting uit laten voeren ten aan zien van het hoogtepeil. Uit de meting is gebleken dat er een beperkt hoogteverschil is tussen de woningen gerealiseerd aan de Emmastraat en het peil van de bestaande Wilhelminaschool. Het geringe verschil van 20 centimeter maakt het echter goed mogelijk om tijdens de uitvoering het peil met elkaar gelijk te trekken.
   2. Aan beide korte zijdes van het appartementengebouw is het plan gewijzigd, er is een balkon geplaatst aan de lange zijde (voorkant) in plaats van aan de korte zijde. Er is zo minder sprake van inkijk in de tuin vanaf het balkon voor omwonenden.
   3. Door het verplaatsen van 3 appartementen naast de naastgelegen directeurswoning is daar een vrije ruimte gerealiseerd en blijft er voor een gedeelte van de omwonenden vrij uitzicht bestaan.

f) Met deze ontwikkeling valt niet uit te sluiten dat er enige geluidshinderhinder wordt ervaren. De nieuwe situatie is echter voor woongebieden binnen de bebouwde kom zeer gebruikelijk en is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

g) Het plan is getoetst aan de parkeernormennota van de gemeente Heerde, volgens deze nota zijn er voldoende parkeerplaatsen in het plan opgenomen. Dat er door bewoners van fase 1 gebruik kan worden gemaakt van deze nieuwe parkeerplaatsen kan niet worden voorkomen met dit bestemmingsplan. Om te waarborgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd is er in de regels van het plan onder artikel 5.3 een extra bepaling opgenomen dat er bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, moet worden voldaan aan de dan geldende parkeernormennota.

h) Voor het voorgenomen plan is een bezonningsstudie uitgevoerd (bijlage 11 van de toelichting van het plan). Uit deze bezonningsstudie blijkt dat de omliggende woningen meer dan 3 uur per dag zon ontvangen op de gevels. Hiermee wordt voldaan aan de TNO-norm van minimaal 3 uur per dag zon op de gevels. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee gewaarborgd.

i) Iedere herontwikkeling leidt tot een wijziging van de huidige situatie voor omwonenden. Dit is bij inbreiding in het algemeen het geval, zo ook op deze locatie. Met deze ontwikkeling is niet uit te sluiten dat er zicht vanuit de nieuwe woningen is op de woning/tuin van de reclamant. Het perceel ligt in de bebouwde kom, waar dergelijke situaties niet ongebruikelijk zijn. Er is naar oordeel van de gemeente daarom ook geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. In de verdere uitwerking van het plan (bij aanvraag Omgevingsvergunning) bekijkt initiatiefnemer of en hoe het mogelijk is om rekening te houden met privacy van omwonenden (bijvoorbeeld door de toepassing van mat glas op de galerij).

j) In de tekst is opgenomen dat er geen bomen worden gekapt. Deze constatering is gerelateerd aan de QuickScan Wet natuurbescherming (bijlage 5 van de toelichting). Hierin wordt op bladzijde 4 geconstateerd dat ‘er geen bomen worden gekapt, die vallen onder het onderdeel houtopstanden zoals bedoeld in de wet Natuurbescherming’. De constatering sluit niet uit dat er geen andere bomen worden gekapt.

k) De overname van het plan door Triada heeft pas in een laat stadium plaatsgevonden. Toen de overname officieel rond was, heeft Triada dit kort daarna met de omwonenden medegedeeld middels een brief. Het is ook aan Triada en Junco aangelegen om hierover te communiceren.

Conclusie
De zienswijze leidt op punt g tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Er is in de regels van het plan onder artikel 5.3 een extra bepaling opgenomen dat er bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, moet worden voldaan aan de dan geldende parkeernormennota.

3. Zienswijze reclamant 3

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

Samenvatting
De indiener van de zienswijze brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren:

a) Reclamant stelt dat hij ten onrechte onevenredig benadeeld wordt met voorliggend plan.
b) Het plan laat andere bouwhoogtes toe dan het vigerende bestemmingsplan.
c) Afstand tussen de woning van reclamant en de appartementen.
d) Hoogbouw en appartementen passen niet in de omgeving.
e) Verkeersoverlast door de toename in het aantal omwonenden.
f) Parkeernorm is niet opgenomen in de regels, het bestemmingsplan geeft nu niet voldoende juridische zekerheid dat er daadwerkelijk genoeg parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd.
g) Privacy afname doordat de appartementen op korte afstand van de woning van reclamant zullen worden gesitueerd. Doordat het appartementen zijn wordt het mogelijk om vanaf de appartementen in te kijken in de woning van reclamant. In de regels wordt niet geborgd dat de privacy van reclamant wordt beschermd. In de regels is namelijk niet opgenomen dat er geen ramen of balkons worden gerealiseerd in de richting van reclamant.
h) Door voorliggend plan wordt reclamant geconfronteerd met minder bezonning. In de wintermaanden reikt de schaduw ver over omliggende percelen en is bij de woning van reclamant nagenoeg geen sprake van zon of lichtinval.

Reactie gemeente
a) Er is zoveel mogelijk getracht de belangen van eenieder mee te wegen. Uiteindelijk moet er ten alle tijden een afweging worden gemaakt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening in het geheel. Het kan daarbij voorkomen dat deze belangen niet overeenkomen met de individuele belangen. Een goede ruimtelijke ordening is in deze afweging de zwaarwegendste factor.
   Reclamant toont daarnaast niet aan op welke wijze hij onevenredig wordt benadeeld met voorliggend plan.
b) Het klopt dat in dit plan nieuwe goot- en bouwhoogtes zijn toegestaan. Omdat het plan niet past binnen het huidige bestemmingsplan is er gekozen om een nieuw bestemmingsplan voor het plan op te stellen waarin deze nieuwe goot- en bouwhoogtes zijn toegestaan. Om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen moet er worden aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening, hier zijn ook de nieuwe goot- en bouwhoogtes een onderdeel van. Met de onderbouwing bij het bestemmingsplan is hiermee aan voldaan. De voorgestelde bouwhoogtes zijn niet ongebruikelijk in de bebouwde kom. De bouwhoogtes zijn te vergelijken met die van gezinswoningen of gebouwen in de omgeving. Doordat het gebouw geen

kapconstructie heeft wordt de hoogte echter wel anders beleeft dan wanneer deze wordt uitgevoerd in twee lagen met kap. Er is hierover advies ingewonnen bij welstand. Zij hebben aangegeven dat een dergelijk volume en het toepassen van een plat dak passend is op deze plek.

c) De afstand tussen de woningen aan de Emmalaan en de nieuwe appartementen is niet een ongebruikelijke situatie in de bebouwde kom. Daarnaast is er tussen de woning van reclamant en het appartementencomplex een stoep, een weg, parkeerplaatsen, en een groenstrook met pad gelegen. Hierdoor is er geen sprake van onevenredige aantasting en wordt de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.
d) In het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels van het plan) staat beschreven op welke wijze er rekening is gehouden met de ruimtelijke inpassing van het plan in zijn huidige omgeving. Welstand heeft de bouwhoogte en het type bebouwing passend bevonden op deze plek. Welstand zal wederom aan bod komen om te toetsen zodra de Omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
e) Op bladzijde 14 van de toelichting van het plan is beschreven dat de toename van het aantal verkeersbewegingen die het plan met zich meebrengt geen probleem vormen voor het wegprofiel van de Wilhelminalaan en de Zwolseweg. Het plan is getoetst aan de parkeernormennota van de gemeente Heerde, volgens deze nota zijn er voldoende parkeerplaatsen in het plan opgenomen. Het gedrag van mensen en eventuele overlast daarvan kan niet worden opgelost met voorliggend bestemminsplan.
f) Gemeente neemt de zienswijze van reclamant over om op deze manier de rechtszekerheid ten aanzien van het parkeren te waarborgen. Er is in de regels van het plan onder artikel 5.3 een extra bepaling opgenomen dat er bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, moet worden voldaan aan de dan geldende parkeernormennota.
g) Iedere herontwikkeling leidt tot een wijziging van de huidige situatie voor omwonenden. Dit is bij inbreiding in het algemeen het geval, zo ook op deze locatie. Met deze ontwikkeling is niet uit te sluiten dat er zicht vanuit de nieuwe woningen is op de woning/tuin van de reclamant. Het perceel ligt in de bebouwde kom, waar dergelijke situaties niet ongebruikelijk zijn. Er is naar oordeel van de gemeente daarom ook geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. In het beeldkwaliteitskader (bijlage 1 bij de regels van het plan) is opgenomen dat de balkons allemaal gericht op het zuiden zijn. De balkons komen hierdoor niet aan de noordzijde, waar de woning van reclamant is gelegen. In de verdere uitwerking van het plan (bij aanvraag Omgevingsvergunning) bekijkt initiatiefnemer of en hoe het mogelijk is om rekening te houden met privacy van omwonenden (bijvoorbeeld door de toepassing van mat glas op de galerij).
h) Voor het voorgenomen plan is een bezonningsstudie uitgevoerd (bijlage 11 bij de toelichting van het plan). De bezonningsstudie voor de Wilhelminalaan 59 laat zien dat de schaduw in veel gevallen geen negatieve invloed heeft op omliggende bebouwing. Alleen in de winter (december en januari) reikt de schaduw ver over omliggende percelen, dit geldt ook voor de woning van reclamant. Echter treedt de schaduwhinder op de gevel van reclamant in de wintermaanden pas na 15:00 op. Doordat er gedurende de dag meer dan 3 uur zonlicht op de gevel kan vallen wordt voldaan aan de TNO-norm. Hiermee wordt een goed en woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

De zienswijze leidt op punt f op aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Er is in de regels van het plan onder artikel 5.3 een extra bepaling opgenomen dat er bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, moet worden voldaan aan de dan geldende parkeernormennota.

Tot slot

Nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en de zienswijze zijn ingediend zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in het plan. Deze middels een ambtshalve wijziging inzichtelijk gemaakt. Zie onderstaande document voor de ambtshalve wijziging.

Nota ambtshalve wijziging

Met betrekking tot het bestemmingsplan
"Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde"
(NL.IMRO.0246.425HDEBPWilhel59-VA01)

1. Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om de bestemming ter plaatse van de oude Wilhelminaschool aan de Wilhelminalaan 59 in Heerde te wijzigen van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Wonen', waarbij de mogelijkheid ontstaat om 26 sociale huur appartementen te realiseren.

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 15 februari 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Heerde een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief omdat het naar oordeel van het college in voldoende maatschappelijke meerwaarde voorziet. Op 12 december 2023 heeft het college het besluit planologische medewerking genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2023, 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 30 januari 2024). Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend.

3. Weergave ambtshalve wijziging

Tijdens de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen is de Aerius berekening gewijzigd. Aerius berekeningen die onderdeel zijn van nieuw vast te stellen bestemminsplannen na 6 november 2023 moeten aan deze nieuwe berekening voldoen. Bij het bestemmingsplan "Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde" is daarom een geüpdatete versie van de Aerius berekening toegevoegd, deze is onderdeel van bijlage 6: stikstofonderzoek. De uitkomst is wederom 0,0 (mol N/ha/jr) en heeft geen nadelige gevolgen ten aan zien van een goede ruimtelijke ordening.