Gemeente Heerde

cittaslow

Discussienota commissie

Commissie Ruimte
13 september 2021

Afdeling en opsteller
Ruimte, Ondernemen en Wonen/R. Bouwman r.bouwman@heerde.nl
Portefeuille
Stephan Nienhuis
Programma
[Programma-onderde(e)l(en) volgens begroting]

Agendapunt
10.

Onderwerp
Zwolseweg 50, Heerde (voormalig politiebureau)

De commissie geeft als advies:
Planologisch medewerking verlenen aan de ontwikkeling van 10 appartementen aan de Zwolseweg 50 te Heerde, conform bijgevoegd inrichtingsplan, en daarmee af te wijken van het parkeerbeleid.

Inleiding
Voor het perceel Zwolseweg 50 is het plan ingediend om, ter vervanging van het in onbruik geraakte politiebureau, een appartementengebouw te realiseren. Dit plan omvatte 9 appartementen en het gebouw had een hoogte van 13 meter. Het ontwerpbestemmingsplan hiervoor heeft in het voorjaar van 2020 ter inzage gelegen. De op het bestemmingsplan ingediende zienswijzen, alsmede een inspreker tijdens de Commissie Ruimte van oktober 2020, heeft geleid tot een heroverweging van het plan.

Verlopen planproces
Het plan zoals dat in procedure is gebracht, bestond uit 9 appartementen, waarvan 30% binnen de sociale bouw (conform uitvoeringsparagraaf 6.0). Om deze 9 appartementen mogelijk te maken op het perceel, rekening houdend met de monumentale bomen aan de voorzijde en met de voorwaarde om te parkeren op eigen erf, was een bouwhoogte van 13 meter nodig.
Voor het plan is een positieve grondhouding afgegeven in 2019. De hoogte was ten opzichte van de woningen in omgeving weliswaar wat hoger, maar het geldende bestemmingsplan biedt een vrijstelling tot 13 meter. Andere appartementengebouwen aan de rand van het centrum hebben eveneens deze bouwhoogte. De genomen afstand tot de bestaande monumentale bomen aan de voorzijde voldeed, zij het minimaal, en het parkeren kon nagenoeg op het eigen erf plaatsvinden.
Tijdens de informatieavond voor de omgeving, georganiseerd door de ontwikkelaar begin 2020, kwamen er veel bezwaren uit de buurt tegen deze ontwikkeling. De bezwaren betroffen inhoudelijk hoofdzakelijk de bouwhoogte van het gebouw, de beperkte afstand tot de bomen, het ontwerp van het gebouw, het parkeren op het achtererf en de mogelijke doelgroep (starters). Procesmatig had de buurt het gevoel dat het al een beklonken zaak was. De inhoudelijke argumenten zijn meegewogen bij de afweging voor het vervolg van de planvorming, maar uiteindelijk is besloten dat het huidige ontwerp ruimtelijk toelaatbaar was. Ten aanzien van de procesmatige opmerkingen is uitgelegd hoe de Leidraad Initiatieven werkt. Het plan is zonder wezenlijke aanpassingen vervolgens als ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.
Op het ontwerpbestemmingsplan zijn circa 22 zienswijzen ingediend, waarvan een aantal ook op het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden Wet Geluidhinder dat parallel in procedure moest worden

gebracht vanwege de geluidsbelasting van de Zwolseweg op het te realiseren appartementengebouw. De zienswijzen hadden voor het overgrote deel betrekking op de eerder genoemde bezwaren: hoogte, bomen, parkeren op achtererf en mogelijke doelgroep.
Later heeft een inspreker in de Commissie Ruimte de bezwaren van de omwonenden voorgelegd aan de raadsleden. Dit plan stond overigens niet op de agenda van die Commissievergadering. Aan de hand hiervan heeft de toenmalige wethouder er wel op aangedrongen dat de gemeente in gesprek zou gaan met de omwonenden, zonder de ontwikkelaar. Deze gesprekken hebben in het najaar van 2020 plaatsgevonden. Conclusie was dat als de bezwaren weggenomen zouden worden het plan op draagvlak kon rekenen in de buurt, ondanks dat ze liever enkele grondgebonden woningen zouden zien op het perceel. Er was wel begrip voor het feit dat woningbouw maatschappelijk noodzakelijk is.

Nieuw ontwerp
Naar aanleiding van deze gesprekken en de signalen vanuit de fracties is de ontwikkelaar verzocht het plan aan te passen. De ontwikkelaar gaf aan hier mogelijkheden in te zien. De aanpassingen betroffen het verlagen van het gebouw naar 11 meter (conform maximale hoogtemaat van alle woningen in de buurt) en de verplaatsing van het gebouw verder van de bomen verwijderd. Ook de focus op de doelgroep senioren was voor de ontwikkelaar mogelijk. Gevolg van de gewijzigde maatvoering en verplaatsing op het perceel was ook dat het parkeren op het eigen achtererf niet meer mogelijk was en daarmee werd meteen ook tegemoet gekomen aan het bezwaar van direct aangrenzende omwonenden. Als gevolg van de wijzigingen en de vertraging in de tijd was wel een extra appartement noodzakelijk geworden om de ontwikkeling financieel uitvoerbaar te houden. In de bijlage is het nieuwe ontwerp bijgevoegd evenals (ter vergelijk) het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Parkeren knelpunt
Met de nieuwe plannen ontstaat de volgende parkeerbehoefte (goedkope woning, rest bebouwde kom).

Aantal appartementen	Parkeernorm conform parkeernormennota Heerde 2012	Benodigde parkeerplaatsen
10	1,5 (per woning)	15

Als gevolg van het nieuwe ontwerp, waarin grotendeels tegemoet is gekomen aan de omwonenden, ontstaat er een knelpunt ten aanzien van het parkeren, zowel beleidsmatig als fysiek ten aanzien van de parkeercapaciteit. Beleidsmatig is het kaderstellend bij inbreidingslocaties dat het parkeren op eigen erf moet worden voorzien. Met de aanpassing van het plan zal dit kader moeten worden verlaten. Een deel van de parkeerplaatsen aan de zijkant van het perceel was in het verleden al toebedacht aan het politiebureau, een ander deel voor openbaar gebruik. In de omgeving is wel sprake van enige ruimte van openbare parkeerplaatsen maar niet genoeg om 1 op 1 toe te kunnen schrijven aan de nieuwe ontwikkeling. De rabatstroken langs de Zwolseweg kunnen bijvoorbeeld als parkeerplaatsen in gebruik genomen worden. Deze parkeerplaatsen tezamen zullen echter niet voldoende zijn voor de totale behoefte. Er komen naar verwachting 11 parkeerplaatsen tekort voor de toekomstige bewoners zelf, maar daar bovenop zullen incidentele bezoekers van de toekomstige bewoners ook moeten worden meegerekend.

Er is weinig ruimte in de omgeving om ergens anders nieuwe parkeerplaatsen te realiseren, waardoor als gevolg van de planaanpassing van deze ontwikkeling parkeerproblemen zullen ontstaan in de buurt. Er zullen auto’s in de Christinalaan langs de stoeprand gaan parkeren én langs de Zwolseweg op de aan weerszijden aanwezige rabatstrook. Daarnaast kan er ook parkeeroverlast

ontstaan voor omwonenden die de Christinalaan nu gebruiken als in- en uitrit naar de Zwolseweg juist omdat er geparkeerd gaat worden langs de Zwolseweg. Om te voorkomen dat de aansluiting van de Christinalaan op de Zwolseweg onveilig wordt, zullen daarom maatregelen moeten worden genomen zodat het uitzicht en de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft. De lasten die daarmee gemoeid gaan komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Wet ruimtelijke ordening

Eerdere besluitvorming en kaders
n.v.t.

Argumenten
Het nieuw te ontwikkelen plan zal naar verwachting tegemoet komen aan de ingebrachte zienswijzen op het eerdere plan. Met deze ontwikkeling zal er invulling worden gegeven aan een leegstaand gebouw. Verdere verloedering wordt hiermee voorkomen. Met deze ontwikkeling wordt zowel kwantitatief als kwalitatief voorzien in de woonbehoefte.

Kanttekeningen
1. Planvorming zal leiden tot een grote parkeerdruk cq. overlast in de omgeving. Dit zal ten koste gaan van de verkeersveiligheid en overzichtelijkheid. Daardoor zijn verkeersaanpassingen noodzakelijk. Het is realistisch dat in de toekomst klachten vanuit de buurt zullen ontstaan.

2. Afwijken van het uitgangspunt om te parkeren op eigen terrein zal leiden tot precedentwerking. Andere gevallen zullen vergeleken worden met deze situatie. Er moeten zwaarwegende redenen aan ten grondslag liggen om af te wijken van het beleidsuitgangspunt van parkeren op eigen terrein.

Alternatieven
1. Het plan van de ontwikkelaar dusdanig aanpassen dat parkeren op eigen erf wel mogelijk is Dit alternatief is onderzocht en is vanuit financieel oogpunt niet haalbaar.

2. Geen medewerking verlenen
   Er kan voor worden gekozen om geen medewerking te verlenen aan de plannen omwille van de te verwachten parkeerproblematiek. Daarmee zal naar verwachting de ontwikkelaar afhaken en het leegstaande pand voorlopig geen nieuwe functie krijgen.

Communicatie
Ontwikkelaar en de buurt worden na de commissievergadering op de hoogte gebracht.

Inclusiviteit
N.v.t.

Cittaslow
N.v.t.

Inkoop en SROI
n.v.t.

Vervolg
Bij het overnemen van het voorstel zullen de plannen opnieuw als ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Heerde, 15 juli 2021

Het college
drs. J.W. Wiggers , burgemeester
B. van Zuthem , gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Aangepast inrichtingsplan Zwolseweg 50