

Gemeente Heerde
Kenmerk:
01 FEB 2019
Aan:

Aan de leden van de raad van de Gemeente Heerde
Postbus 175
8180 AD Heerde

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Heerderhof te Heerde

Heerde, 31 januari 2019

Geachte leden van de raad,

Hierbij doen wij onze zienswijze toekomen op bovengenoemd bestemmingsplan, met het verzoek dit in behandeling te nemen.

N.b. deze zienswijze is ook via de website van de gemeente Heerde ingediend, maar daar staat een niet correcte ondertekeningdatum in.

Graag ontvangen wij van u een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groeten,

Bijlagen: 1-zienswijze

2-fotoblad

Zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Heerderhof te Heerde, (NL.IMRO.0246.416Eperwegong-ON01) , gepubliceerd op 8 januari 2019.

Geachte leden van de Raad van de gemeente Heerde.

Mijn echtgenote _____ ik brengen u hierbij onze zienswijze ter kennis op bovengenoemd gepubliceerd ontwerpbestemmingsplan.

Wij zijn bewoners/ eigenaar van _____

. Onze zienswijze spits zich toe op drie

hoofdpunten, te weten:

- 1: De realisatie van een voorgenomen bouw van een appartementencomplex op de plaats van het huidige gebouw van de technische dienst van De Wendhorst;
- 2: De visie op de nieuwe parkeersituatie;
- 3: De visie op de nieuw verwachte verkeersstromen.

Ad 1: Allereerst het appartementencomplex.-Ensemble 'Wendhorst'

Situatie

Wij zijn in maart 2017 in ons appartement komen wonen. Wij zijn toen op bijeenkomsten van Viattence en de projectontwikkelaar op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen m.b.t. de sloop en nieuwbouw van de Wendhorst. De plannen waren toen nog niet definitief en er lagen nog diverse opties open, waaronder een voorstel van de V.V.E. van Heerderhaegen. Op geen enkele wijze was toen sprake van het mogelijk realiseren van een appartementencomplex op de plaats van het huidige gebouw van de technische dienst van De Wendhorst. In de schetsen van het stedenbouwkundig plan die toen gepresenteerd werden was op geen enkele wijze sprake van het realiseren van een appartementencomplex op die plaats. Pag. 3 van het verslag van de voorlichtingsbijeenkomst van 17 januari 2017 toont op die plaats een blokje van 4 en 3 x 2 woningen.

In de schets van het stedenbouwkundig plan van 29 maart 2017 verschijnt er plotseling op die plaats een ensemble van 8 en 5 woningen.

In het stedenbouwkundig plan van april 2018 komt de optie van een blokje van 3 en 5 woningen te voorschijn.

Beeldkwaliteitsplan- In de toelichting op het stedenbouwkundig plan (pag.7) is sprake van sociale huurwoningen, niet van sociale huur appartementen.

Ook wordt hier benadrukt dat het plan een dorpse uitstraling heeft.

Een driehoog appartementen gebouw heeft volgens ons geen dorpse uitstraling.

In het ontwerpbestemming plan wordt opeens aangegeven dat de mogelijkheid bestaat tot het realiseren van een complex met plat dak, maximaal 3 lagen hoog bestaande uit 2 ensembles van 3 en 2 secties, gescheiden door een parkeer/groenstrook. Hierin zouden dan 15 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Zelfs is er bij de voorlichtingsbijeenkomst gesproken over 20 appartementen.

Op blz. 63 van het ontwerpbestemmingsplan wordt weer het aantal van 15 huur benedenbovenwoningen genoemd dat ook gewijzigd zou kunnen worden in een aantal van ca 11 rijtjes woningen. Nog meer onzekerheid.

Argumentatie bezwaar

Bij het realiseren dat dit complex ontstaat de volgende situatie:

1: zover na te gaan op de schetsen komt een kopgevel van dit complex op slechts 20 meter verwijderd van ons appartement. De noord-westgevel hiervan zal volgens de plannen 11 meter hoog kunnen worden met een marge van 10% . Dus 12 meter is dan ook mogelijk. Tevens komt de voorzijde van het complex ca 10 meter dichtter richting het nu gebouwde Wendakker complex te staan. Onze woning is een op de 1^e etage van Heerderhaegen gelegen hoekappartement en het meest noordelijke hiervan. De ligging is globaal zuidoost-noordwest. In de huidige situatie hebben wij van zonsopkomst tot ca 13.00 uur direct zon- en lichtinval. Dus licht- en warmte direct in onze woning. Gelet op de ligging van ons appartement hebben wij 's middags aan de noord-westzijde aanmerkelijk minder lichtinval dan 's morgens. Bij het realiseren van het nieuw geplande appartementencomplex verdwijnt dit dan geheel. Dit is voor ons absoluut onacceptabel en onaanvaardbaar. Zie ook het bijgevoegde fotoblad.

2: Ook wordt het uitzicht richting het zuid-oosten vanuit onze woning tot ongeveer 20 meter onaanvaardbaar beperkt, afgezien van een klein stukje op het nieuwbouwcomplex van de Wendhorst / Wendakker. Dit is een aanmerkelijke verslechtering met de huidige situatie, waarbij wij uitzien op de nog bestaande laagbouw van de Wendhorst tot aan de Zeis. Ook dit is voor ons een aanmerkelijke verslechtering van de woonsituatie.

3: Wij hebben voor ons appartement gekozen vanwege zijn voorzieningen, maar bovendien voor de ligging in een rustige omgeving. Indien er 15 à 20 appartementen in de sociale sector zullen worden gebouwd, is de kans op overlast voor de omgeving groter dan dat er zoals eerder is aangegeven slechts 5 (senioren) woningen zouden worden gebouwd. De mogelijke hoogte van de bebouwing in het bouwblok voor 20 sociale huurappartementen is, vanuit het oogpunt van de gemeente Heerde, om gebouwen zo veel mogelijk te voorzien van punt, dan wel zadeldaken, onbegrijpelijk. De oude visie op de bebouwing van het voormalig terrein van de Wendhorst is er altijd op gericht geweest dat er een geleidelijke overgang moest zijn van het hoge verpleeghuis gebouw naar de aanpalende omgeving.

4: De nieuwbouw van de Wendhorst / Wendakker heeft een zeer robuuste en massale uitstraling gekregen t.o.v. de oorspronkelijk Wendhorst. Door de bouw van een extra appartementencomplex op korte afstand daarbij krijgt het geheel 'Bijlmerachtige' aanzien en bekruipt ons een erg opgesloten gevoel wat het woongenot erg benadeelt.

2^e De visie op de parkeersituatie.

Door de V.V.E. Heerderhaegen is een onderzoek naar de nieuw te ontstane situatie gedaan. Deze is als volgt:

'Het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek, uitgevoerd door BVA verkeersadviezen, heeft naar onze mening geen enkele basis om tot afgewogen en goed onderbouwde conclusies te komen.

Er is slechts op 2 dagen onderzoek gedaan en dan ook nog in een vakantieperiode.

Wij laten het onderzoek op de zaterdag, gemakshalve buiten beschouwing omdat er in de weekenden geen problemen zijn te verwachten.

Blijft dus over dat het hele rapport is gebaseerd op slechts één opname dag.

De opname dag op een dinsdag was een nagenoeg droge dag, waarbij kan worden opgemerkt dat op een regenachtige dag, wat in Nederland nogal eens voorkomt, het autogebruik in hoge mate toeneemt.

Het verkeerskundig onderzoek ademt de gedachte dat als het op een dinsdag in juni buiten droog en 25 graden is, je daaraan de conclusie kunt verbinden dat het de komende maanden elke dag ook droog en 25 graden is.

In het onderzoek is ten onrechte er vanuit gegaan dat de 9 parkeerplaatsen tegen Heerderhaegen in openbaar gebied liggen. Deze parkeerplaatsen liggen op eigen terrein en zijn, middels een aanduidingbord op elke parkeerplaats, uitsluitend bedoeld voor bewoners en bezoekers van bewoners van Heerderhaegen.

In de berekening van de toekomstige parkeerbehoefte voor de zone's 4,5, en 6 is de parkeerbehoefte vanuit Heerderhaegen niet meegenomen, terwijl die parkeerbehoefte wel moet worden ingevuld binnen de in het onderzoek genoemde zones 4,5,6.

Wat is de parkeerbehoefte vanuit Heerderhaegen. Voor het gemak nemen we aan dat de 9 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende zijn om bewoners en bezoekers van bewoners te laten parkeren en dat die geen beroep zullen doen op parkeren in openbaar gebied.

Volgens de gemeentelijke parkeernorm zouden er voor bewoners en bezoekers van bewoners van Heerderhaegen ook nog eens 9 plaatsen in openbaar gebied meegeteld moeten worden.

Blijft over de parkeervraag vanuit de 3 bedrijfsmatige vestigingen in Heerderhaegen.

Die bestaat uit een Kinderopvang (ca. 6 werknemers), Dagopvang (ca. 5 werknemers) en de Thuiszorg (ca 25 werknemers)

Wij hebben gedurende een week elk uur alle geparkeerde auto's geteld en ook hebben wij gedurende de afgelopen maand de kentekens geregistreerd die toe te rekenen zijn aan de 3 in Heerderhaegen gehuisveste diensten.

Er zijn 6 kentekens toe te schrijven aan de Kinderopvang, 5 kentekens aan personeel van de Dagopvang, en 25 kentekens aan de Thuiszorg.

*Nemen wij de laagst gehanteerde gemeentelijke parkeernorm voor de hoofdfunctie werken van 0,8 parkeerplaats per 25 m² bedrijfsoppervlakte dan komen we uit op een parkeerbehoefte bij 400 m² bedrijfsoppervlakte van 13 parkeerplekken. (400/25*0,8)*

Dit komt in de praktijk op basis van onze waarnemingen overeen met het gemiddeld aantal auto's die hier op werkdagen bij Heerderhaegen staan geparkeerd.

Deze zijn op basis van kenteken toe te wijzen aan 2 bedrijfswagens, 4 Kinderopvang, 2 Dagopvang en 5 Thuiszorg.

Voegen we voor een duidelijk overzicht naar de parkeerbehoefte de behoefte van de bedrijfsmatige activiteiten vanuit Heerderhaegen toe onder nummer 7 dan bedraagt de parkeerbehoefte volgens de gemeentelijke normstelling voor de zone's 4,5,6 en 7 als volgt:

- zone 4: 5 seniorenwoningen, koop:	5,5 (+5 op eigen terrein)
zone 5: 20 sociale huurappartementen:	30

zone 6: 12 zorgwoningen :	48
zone 7: Heerderhaegen, personeel:	13
Totale behoefte 4,5,6,7	96,5

In het verkeerskundig onderzoek wordt uitgegaan van 72 parkeerplaatsen in openbaar gebied in de zone's 4,5 en 6.

Per saldo komt dit derhalve neer op een te kort 24,5 parkeerplek in openbaar gebied.

Dit aantal moet nog met 1 worden verhoogd vanwege de gemeentelijke plannen om op één van de parkeerplaatsen een ondergrondse afvalcontainer te plaatsen.

In het verkeerskundig onderzoek worden argumenten aangehaald waarom de gemeentelijke parkeernormen niet zouden moeten worden aangehouden.

In de berekening van aantallen getelde auto's gerelateerd aan Viattence is geen rekening gehouden met auto's die op het leegstaande parkeerterrein van Baldershoeef worden geparkeerd door medewerkers/vrijwilligers/bezoek.

Ook worden in de berekening, de op de dag van de telling aanwezige 35 auto's op het parkeerterrein aan de Haneweg slechts gedeeltelijk meegerekend. Onze ervaringen is dat deze bezetting op werkdagen vaak rond de 50 auto's ligt met uitlopers tot boven de 60, waarbij regelmatig auto's op de Haneweg geparkeerd moeten worden. (soms meer dan 10)

Er is vanuit gegaan dat er in de huidige situatie 100 cliënten zijn opgenomen in de paviljoens. In de huidige situatie zijn er bij Viattence 80 cliënten opgenomen. In de nieuwe situatie zal dit uitgebreid zijn naar 96. (dus ook 20% meer parkeerbehoefte dan verondersteld)

Voor de sociale huurappartementen is geen rekening gehouden dat de bestemming van deze appartementen senioren wordt, wat in zal houden dat parkeerplaatsen bestemd voor deze appartementen ook overdag veelvuldig bezet zullen zijn.

Ook wordt de verwachting uitgesproken dat er in de toekomstige situatie slechts 35 medewerkers bij Viattence werkzaam zijn op de nieuwe locatie. Niet duidelijk is of dit inclusief de ambulante zorgmedewerkers is die vanuit Heerderhaegen werkzaam zijn.

Navraag bij Viattence leert ons dat er per zorgwoning ca. 10 zorgmedewerkers in dienst zijn en 2 vrijwilligers en dat er gedurende het grootste deel van de dag er 3 a 4 medewerkers/vrijwilligers per zorgwoning aanwezig zijn.(gemiddeld 3,5)

Hierbij kan nog worden opgemerkt dat Viattence recentelijk 20% meer budget heeft gekregen voor het aannemen van meer personeel.

In het aangebouwde zaaltje van gebouw A zullen vrijwel dagelijks activiteiten voor de bewoners worden georganiseerd, (bloemschikken, High Tea, Muziekuitvoeringen etc.) voornamelijk geleid door vrijwilligers en mantelzorgers.

Ook zijn er dagelijks meerdere personen in de zorggebouwen aanwezig uit de categorieën: Fysiotherapie, Geestelijke verzorgers, Arts ouderengeneeskunde, Pedicure en Kapper.

Dit overziende is een parkeernorm van 48 parkeerplaatsen voor de 3 zorggebouwen geen overdreven luxe.

Parkeernormen gesteld door de overheid zijn er toch niet voor niets?

Parkeerdruk:

Op grond van de foutieve aannames in het verkeerskundig onderzoek en de daaruit getrokken conclusies dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan berekend volgens de gemeentelijke norm, vrezen wij een parkeerchaos rond ons appartementencomplex.

Heerde is een aantrekkelijke gemeente voor dagtoerisme, vooral voor fietsers, vanwege het uitgebreide netwerk van goede fietspaden door de natuur. Veel dagtoeristen maken gebruik van de oude parkeervoorzieningen nabij de rotonde om daar hun auto te parkeren en vandaar per fiets verder te trekken. Nu deze parkeervoorziening, aan de rand bij de rotonde aan de Eperweg, wordt opgeheven, zullen deze dagtoeristen mogelijk in de nabijheid van de zorgwoningen gaan parkeren.

In de conclusies en aanbevelingen van het verkeerskundig onderzoek wordt personeel van Viattence aangeraden om zoveel mogelijk in het zuid-westelijk deel te parkeren.

Dit betekent in de praktijk nog meer parkeerdruk rond Heerderhaegen.

In de raadsbrede commissievergadering van 3-09-2018 stelt mevrouw Hoekman (VanWonen) dat aan alle door de gemeente Heerde gestelde parkeernormen wordt voldaan in het nieuwe plan.

In onze analyse van het verkeerskundig onderzoek menen wij te hebben aangetoond dat aan de gemeentelijke parkeernorm bij lange na niet wordt voldaan.'

Dit onderzoek onderschrijven wij en nemen de conclusie daarvan onverkort over, waarbij wij aan toevoegen dat om de te verwachten druk te verlichten, het huidig parkeerterrein dat nu door de aannemer in gebruik is gehandhaafd blijft, ook omdat dit mede als car-poolplaats gebruik wordt.

3^e: De visie op de nieuw verwachte verkeersstromen

Ook hier heeft het besuur van de V.V.E. Heerderhaegen onderzoek naar gedaan.

'Sluipverkeer:

De huidige weg over het terrein van Viattence is een eigen weg en het grootste deel van het passerend verkeer is geen bestemmingsverkeer en derhalve dus aan te merken als sluipverkeer.

De verwachting is dat dit verkeer ook in de nieuwe situatie blijft en dat de verkeersintensiteit alleen maar zal toenemen als gevolg van de nieuwe bouwontwikkelingen.

De ontsluiting van het plangebied richting Eperweg via de Prof. Jonkerlaan en de Keuterstraat, is met name in de spits, een moeilijke zaak.

Dit zal betekenen dat de verkeersstromen vanuit het plangebied richting Eperweg voornamelijk via het voormalig terrein van Viattence zullen gaan.

Extra ontsluiting naar de Haneweg.

Zonder uitzondering hebben alle politieke partijen in de gemeenteraad van Heerde tijdens de raadsbrede commissievergadering van 3-09-2018 aangedrongen op een extra ontsluiting naar de Haneweg.

Ook voor de raadsleden is de verkeersafwikkeling vanuit de nieuwe wijk een punt van zorg, die vraagt om een evenwichtige verdeling van de verkeersstromen.

De in het verkeerskundig onderzoek gebruikte argumenten dat een extra ontsluiting naar de Haneweg leidt tot een onveilige situatie is op onjuiste gronden gebaseerd.

De mogelijkheden voor de ontsluiting zoals te zien zijn in het ontwerpplan liggen ruim voorbij de bocht in de Haneweg. Daarnaast is er vlak voor de bocht een drempel aangelegd die verkeersvertragend werkt.

Ook de uitzicht belemmerende beplanting, bestaande uit dennenbomen, zal bij een toekomstige bebouwing van dit perceel aan de Haneweg verdwijnen.

De huidige ontsluiting naar de Haneweg is vele malen onoverzichtelijker en gevaarlijker.

Inrichting als woonerf:

De huidige passage over het terrein van Viattence in ingericht als woonerf.

Het is wenselijk dat deze inrichting als woonerf blijft bestaan vanwege het feit dat in dit gebied veel wordt gewandeld door bewoners van de zorgpaviljoens van Viattence, de bezoekers van de Dagopvang en bewoners van Heerderhaegen, daarbij veelvuldig gebruik makend van een rollator.'

Deze visie en conclusie nemen wij ook onverkort over.

De inrichting van de verbinding tussen de prof. Jonkerlaan en de Haneweg langs Heerderhaegen zou ook als een 'Auto te gast' route ingericht kunnen worden. Bijvoorbeeld zoals de Vicarielaan. Dit mede omdat deze route 's morgens en 's middags intensief gebruikt wordt door schooljeugd die vanuit de richting Prof. Jonkerlaan, langs Heerderhaegen naar en van de scholengemeenschap De Noordgouw aan de Eperweg fietst.

Algemeen - aanvullende opmerkingen.

In- en uitrit parkeergarage Heerderhaegen:

Als de weg vanuit de parkeergarage richting prof. Jonkerlaan verlegd gaat worden, zal ook de in- en uitrit van de parkeergarage onder Heerderhaegen veranderen. Het wordt dan slalommen om naar binnen en naar buiten te kunnen komen. Tevens vervallen dan ook 2 parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid van Heerderhaegen.

Conclusie:

1: Geen hoogbouw direct achter ons appartement. Suggestie: vervangen door bijvoorbeeld levensloop bestendige laagbouw woningen. Zie ook het advies van de Vereniging Eigen Huis om uitdrukkelijk te investeren in uitbreiding van dit soort woningen, mede gelet op het sterk terugdringen van verzorgingshuizen. Noordwestelijke kopgevel van nieu te realiseren bebouwing minimaal 30 meter verschuiven naar het zuid-oosten. De hoogte van die bebouwing beperken to maximaal 2 bouwlagen.

2: Herzie de visie op het parkeren en kom met een aangepast plan;

3: Herzie de visie op het verkeerscirculatieplan: maak een extra uitrit naar de Haneweg mogelijk, voer goede snelheidsremmende maatregelen in en beperk de mogelijkheid tot sluipverkeer.

Voor alle argumenten geldt tevens dat het de waarde van ons appartement naar verwachting aanmerkelijk zal doen dalen en wij overwegen dan ook een claim voor planschade in te dienen.

Heerde, 31 januari 2019

Bijlage: 1 fotoblad.

Fotoblad behorende bij de zienswijze dd 31 januari 2019 op het ontwerpplan Heerderhof te Heerde



Foto 1: Huidig uitzicht



Foto 2: verwacht uitzicht.