



Gemeente **Heerde**



Zienswijzenverslag

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Heerderhof
NL.IMRO.0246.416Eperwegong-ON01'

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan	3
3.	Zienswijzen	3
3.1	Weergave zienswijze.....	3
3.2	Conclusies	43

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heerder Hof' voorziet in een juridisch-planologische regeling ten behoeve van de realisatie van woningen en openbaar gebied aan de Eperweg en omgeving te Heerde. Dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht. De geldende bestemming 'Maatschappelijk' komt hiermee te vervallen.

2. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan

Op 27 februari 2018 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief omdat het initiatief naar oordeel van het college in voldoende maatschappelijke meerwaarde voorziet. Met het realiseren van een gedifferentieerd woningbouwprogramma wordt invulling gegeven in een woningbouwbehoefte. Het initiatief is besproken in de commissie Ruimte van september 2018. De commissie heeft aangegeven positief tegenover de plannen te staan, maar bij de verdere uitwerking rekening te houden met de verkeersafwikkeling en omwonenden te betrekken bij de verdere planuitwerking. Na behandeling in de commissie heeft een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. Daarbij zijn omwonenden van het plangebied betrokken. Mede op basis daarvan heeft de vertaling in een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan plaatsgevonden. Hierbij is een klankbordgroep, bestaande uit omwonenden van het plangebied, betrokken. Gedurende de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan heeft een stedenbouwkundige van het Gelders Genootschap in een rol als supervisor meegedacht over het plan.

Van 8 januari 2019 tot en met 20 februari 2019 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn door 25 belanghebbenden zienswijzen ingediend. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt mede bekend gemaakt in de Schaapskooi. Indieners van een 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

3.1 Weergave zienswijze

In totaal zijn er 25 zienswijzen ingekomen:

	Naam	Adres	Woonplaats
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

1. [REDACTED]

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant betoogt dat op diverse bij het plan gevoegde tekeningen de loop van de bestaande weg naar de Haneweg en de Professor Jonkerlaan gewijzigd gaat worden. Appellant wil onder de aandacht brengen het recht van de individuele bewoner van Heerderhaegen is om: 'te komen en te gaan over de bestaande weg van en naar de Haneweg en de Professor Jonkerlaan.' (art. 30 d. van de splitsingsakte van Heerderhaegen). In dit artikel uit de splitsingsakte wordt gevestigd een erfdienstbaarheid ten laste van de grondeigenaar. Ook als de grond wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar blijft deze erfdienstbaarheid in stand. De Bewoners van Heerderhaegen zullen onverkort vasthouden aan hun rechten aangaande deze erfdienstbaarheid.
2. Appellant meent ten aanzien van het verkeerskundig onderzoek, dat slechts twee opnamedagen zijn geweest. Dit is volgens appellant te weinig om conclusies aan te verbinden.
3. Appellant merkt op dat er ten onrechte van uit wordt gegaan dat de negen parkeerplaatsen tegen Heerderhaegen in openbaar gebied liggen. Dit betreft parkeerplaatsen op eigen terrein.
4. Appellant meent dat in het onderzoek geen rekening wordt gehouden met aanwezig personeel op de bedrijfsmatige activiteiten die in Heerderhaegen (Dagopvang, Kinderopvang en Thuiszorg).
5. Appellant meent dat op basis van de plannen (waarin 72 parkeerplaatsen worden gerealiseerd) niet aan de gemeentelijke parkeernorm wordt voldaan en vreest daardoor chaos.
6. Appellant heeft begrepen dat de raad heeft aangedrongen op een extra ontsluiting naar de Haneweg, maar ziet deze ontsluiting niet terug.
7. Appellant merkt op dat het moeilijk bereiken van de Eperweg via de Keuterstraat een bron van zorg is en dat dit in de praktijk toe zal leiden dat het verkeer van en naar Heerderhof (lees: plangebied) zich voornamelijk langs Heerderhaegen zal verplaatsen. Voor een evenwichtige verdeling is een extra ontsluiting aan de Haneweg daarom onontbeerlijk aldus appellant. Het plaatsen van verkeerslichten bij de kruising Eperweg/Keuterstraat) wordt door appellant ook als oplossing genoemd.
8. Appellant meent dat uit het oogpunt van veiligheid een extra uitgang in geval van een calamiteit wenselijk is.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 De huidige eigenaar van de grond onderkent het recht. Ook de nieuwe eigenaar van de grond (de gemeente Heerde) is zich hier van bewust. Het doel van de bepaling is dat bewoners en gebruikers van Heerderhaegen op een deugdelijke wijze de Professor Jonkerlaan en de Haneweg kunnen bereiken. Dit doel wordt niet teniet gedaan door het aanpassen van het profiel en de ligging van de weg.
- 1.2 Als gemeente onderschrijven wij de uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek t.a.v. de huidige parkeerdruk en de toekomstige parkeerbehoefte volledig. Er zijn objectieve en landelijk geaccepteerde richtlijnen en normen voor parkeerkencijfers en verkeersgeneratie en empirisch ingewonnen meetdata gehanteerd, evenals het door de gemeenteraad van Heerde vastgestelde parkeerbeleidsplan inclusief parkeernormennota. De gemeentelijke parkeernormen worden niet ingeschat maar zijn berekend op basis van jarenlange ervaring, monitoring en empirisch verzamelde data

en zijn vastgesteld door de gemeenteraad als onderdeel van het parkeerbeleidsplan. BVA is een objectief, onafhankelijk en zeer ervaren en professioneel bureau dat met grote regelmaat dergelijke onderzoeken uitvoert, met name dit soort relatief kleinschalige ontwikkelingen in kleinere gemeentes. Wij zien dan ook geen reden om de uitkomsten van het onderzoek te herzien of aanvullend onderzoek uit te voeren. Voor een gedetailleerde beantwoording van zienswijzen op het punt van verkeer en parkeren wordt verwezen naar een nadere toelichting die door BVA Verkeersadviezen is opgesteld en als bijlage van deze zienswijzennota is opgenomen. Tevens wordt onverkort verwezen naar het uitgevoerde verkeerskundige onderzoek dat als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

- 1.3 Tegen het gebouw van Heerderhaegen liggen inderdaad negen parkeerplaatsen op eigen terrein. Op pagina 11 van het verkeerskundige onderzoek zijn deze plaatsen ook aan bezoekers van Heerderhaegen toegekend.
- 1.4 Ten aanzien van deze zienswijze wordt onverkort verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 1.5 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt onverkort verwezen naar de beantwoording onder 1.2 en het verkeerskundige onderzoek dat als bijlage van het bestemmingsplan is opgenomen.
- 1.6 De plannen voor Heerde Hof zijn gepresenteerd aan de raadscommissie Ruimte van 3 september 2018. Tijdens deze commissievergadering is de ontsluiting van het plangebied ter sprake gebracht. Hierbij is opgemerkt, net zoals dat in alle bijeenkomsten met belanghebbenden is besproken, dat de ontsluiting een aandachtspunt is en ander onderzoek gewenst is. Er is niet expliciet door alle politieke partijen op aangedrongen dat er te allen tijde een extra ontsluiting aan de Haneweg gerealiseerd zou moeten worden. Naar de noodzaak van deze extra ontsluiting aan de Haneweg moest op het moment van de commissievergadering nog onderzoek uitgevoerd worden. Er was daarom ten tijde van de presentatie van de plannen aan de commissie nog geen expliciet beeld van de noodzaak van een ontsluiting aan de Haneweg. De raad heeft daar derhalve op basis van de destijds gepresenteerde plannen nog geen goede afweging over kunnen maken. Om nut en noodzaak van een extra ontsluiting van het plangebied te kunnen bepalen, heeft een verkeerskundig onderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt (zie het verkeerskundige onderzoek dat is opgenomen in het bestemmingsplan) dat een extra ontsluiting aan de Haneweg niet noodzakelijk is gezien de verkeersintensiteit op basis van de plannen. Deze overweging neemt de Raad mee bij het vaststellen van het bestemmingsplan.
- 1.7 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt onverkort verwezen naar het uitgevoerde verkeersonderzoek in het kader van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat een beperkte en evenredige spreiding van het verkeer te verwachten is. Uit het onderzoek blijkt niet dat er aan de Keuterstraat een noodzaak bestaat voor het realiseren van stoplichten of andere maatregelen.
- 1.8 Met een ontsluiting aan de Eperweg, de Professor Jonkerlaan en voor langzaam verkeer aan de Haneweg (die ook voor de hulpdiensten te gebruiken is), is er voldoende mogelijkheid om het terrein in geval van calamiteiten te bereiken en te verlaten.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant is huurder van een appartement in Heerderhaegen en ondervindt nu al de nadelen van de hoogte van de 3 nieuwe zorggebouwen tegenover Heerderhaegen. Er wordt veel licht weggenomen en appellant vreest dat dit alleen maar erger gaat worden als er nog een hoog appartementen gebouw zo dicht bij Heerderhaegen gebouwd gaat worden. Appellant is van mening in het woongenot te worden aangetast en is voornemens om te onderzoeken of er een beroep op planschade gedaan kan worden.
2. Appellant merkt op dat in de toelichting op het stedenbouwkundigplan (pag.7) sprake is van sociale huurwoningen, niet van sociale huur appartementen.
3. In de toelichting wordt gesproken over een dorpse uitstraling. Appellant meent dat een appartementengebouw van drie lagen geen dorpse uitstraling heeft.
4. Appellant vraagt zich af of de gekozen bestrating in de vorm van graaskeien geschikt is voor ouderen die slecht ter been zijn.
5. Het bouwblok voor de 20 sociale huurappartementen is zodanig gesitueerd, dat dit gedeeltelijk het bestaande uitzicht vanuit alle appartementen van Heerderhaegen ontnemt. Door de lage hoogte van de huidige bebouwing met de daarnaast gelegen weg naar de Prof. Jonkerlaan hebben de bewoners van deze appartementen nu een ongestoord wijds uitzicht. Dit vrije uitzicht wordt hen bij uitvoering van deze plannen ontnomen en vormt een grond voor het indienen van een verzoek tot planschade.
6. In het verslag van de raadsbrede commissievergadering van 3-09-2018 is te lezen dat er vanuit de raadsleden een duidelijke voorkeur is uitgesproken voor de bouw van sociale huurwoningen in plaats van appartementen. Woningen passen beter in het dorpse karakter dan appartementen, aldus appellant.
7. Appellant meent dat de mogelijke hoogte van de bebouwing in het bouwblok voor 20 sociale huurappartementen, vanuit het oogpunt van de gemeente Heerde, om gebouwen zo veel mogelijk te voorzien van punt, dan wel zadeldaken, onbegrijpelijk is. 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. Nu wordt er naast de kolossale gebouwen van de 3 nieuwe zorggebouwen nog een massief appartementen gebouw gepland. Daarbij speelt volgens appellant dat de omliggende terreinen een halve meter lager liggen.
8. Appellant vreest dat, mede door gebruik te maken van afwijkingsregels in het bestemmingsplan, de bouwhoogte te maximaliseren waardoor er vier bouwlagen kunnen komen.
9. Gelet op het aantal te bouwen sociale huurappartementen neemt appellant aan dat er gebouwd gaat worden tot aan de randen van het bouwblok. Op een afstand van slechts 20 meter verrijst in de bewoondingen van appellant een kolossale muur voor de neus van Heerderhaegen. Tussen 2 bouwblokken (zoals schetsmatig is weergegeven in het beeldkwaliteitplan) is nu een parkeergelegenheid gepland. Appellant stelt voor om deze parkeerplaatsen te verplaatsen richting Heerderhaegen waardoor de bebouwing op grotere afstand (ook nog niet ideaal, maar al iets beter) van Heerderhaegen komt.
10. Appellant merkt op dat als de weg vanuit de parkeergarage richting Professor Jonkerlaan verlegd gaat worden, ook de in- en uitrit van de parkeergarage onder Heerderhaegen verandert. Het wordt dan volgens appellant slommen om naar binnen en naar buiten te kunnen komen. Dit is bezwaarlijk gelet op de leeftijdsopbouw van de bewoners van Heerderhaegen.

11. Het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek, uitgevoerd door BVA verkeersadviezen, heeft naar de mening van appellant geen basis om tot afgewogen en goed onderbouwde conclusies te komen, omdat op slechts twee dagen een meting heeft plaatsgevonden en ook nog in een vakantieperiode.
12. Appellant merkt op dat er in het verkeersonderzoek ten onrechte vanuit is gegaan dat negen parkeerplaatsen tegen Heerderhaegen in openbaar gebied liggen. Deze liggen volgens appellant op eigen terrein. Daarnaast wordt opgemerkt dat vanuit Heerderhaegen ook 3 bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden, die volgens de waarnemingen van appellant dagelijks gemiddeld 13 parkeerplaatsen in beslag nemen.
13. Appellant meent dat ten aanzien van de parkeeropgave toegewerkt is naar het aantal benodigde parkeerplaatsen en dat daarbij niet wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarbij wordt opgemerkt dat in het onderzoek is uitgegaan van 15 sociale huurappartementen en is geen rekening gehouden met bedrijfsmatige activiteiten vanuit Heerderhaegen. Op basis daarvan zouden volgens appellant 96 parkeerplaatsen nodig zijn.
14. Appellant merkt op dat een groot deel van het verkeer over de huidige weg langs Heerderhaegen, sluipverkeer is omdat het geen bestemmingsverkeer is. Appellant vreest dat de verkeersintensiteit van de weg toeneemt ten gevolge van het plan.
15. Appellant stelt dat alle politieke partijen zonder uitzondering tijdens de raadsbrede commissievergadering van 3 september 2018 hebben aangedrongen op een extra ontsluiting op de Haneweg. Die ontsluiting ziet appellant niet terug in de plannen en de argumentatie waarom deze ontsluiting er niet is ontbreekt volgens appellant.
16. Appellant merkt op dat de huidige passage over het terrein van Viattence is ingericht als woonerf en dat het wenselijk is dat deze situatie blijft bestaan. De rede daarvoor is dat het gebied veel wordt gewandeld door bewoners van Heerderhaegen, de zorgwoningen en mensen met een rollator.
17. Appellant meent dat het woongenot ten gevolge van de plannen vermindert en speculeert over planschade.
18. Appellant doet een aantal voorstellen ter verbetering van het plan:
 - Lagere bebouwing in het bouwblok op plaats huidige Technische Dienst.
 - Grotere afstand ten opzichte van Heerderhaegen
 - Meer parkeergelegenheid in het gebied rond Heerderhaegen.
 - Extra ontsluiting naar de Haneweg.
 - Inrichting plangebied als woonerf, met bijbehorende maatregelen.

Gemeentelijke reactie

- 2.1 Appellant toont niet aan dat het voorziene appartementengebouw licht wegneemt. Dit is een verwachting van appellant. Gezien de situering van het voorziene appartementengebouw is het aannemelijk dat het plan in enige mate gevolgen kan hebben voor het woongenot van appellant, maar deze gevolgen zijn naar het oordeel van de gemeente niet zodanig dat de raad daarom niet in redelijkheid voor de omvang, situering en bouwhoogte van het appartementencomplex kan kiezen. Hierbij betreft de gemeente dat het plangebied in een bebouwde omgeving ligt waar het gebruikelijk is enige invloeden van andere woningen te ondervinden en waar meer gebouwen van enige hoogte aanwezig zijn (zowel Heerderhaegen als de recent gebouwde zorgwoningen). Ook het afwijkende peil van het plangebied ten opzichte van de omgeving is hierbij meegewogen. Het voorziene appartementengebouw leidt naar mening van de gemeente niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy en het woongenot en past in de stedenbouwkundige context van het gebied (waaronder Heerderhaegen, De Eperweg, de Zeis, de Wan, de Sikkels, Professor Jonkerlaan en de zorgwoningen). De situering van het voorziene appartementengebouw (en de rest van het plangebied) ten opzichte van de omgeving van het plangebied zijn meegewogen bij het opstellen van het gehele stedenbouwkundige plan. Dit stedenbouwkundige plan heeft haar

vertaling gekregen in het bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan (en de vertaling in het bestemmingsplan) zijn zorgvuldige ruimtelijke afwegingen gemaakt door een stedenbouwkundige, de initiatiefnemer van het plan en de gemeente. Tevens zijn omwonenden, onder andere in de vorm van een klankbordgroep, betrokken bij de uitwerking van het plan en de vertaling in een beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan maakt door een koppeling aan de regels onderdeel uit van het bestemmingsplan. Zowel bij het opstellen/uitwerken van het stedenbouwkundige plan als bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan is het Gelders Genootschap betrokken in een rol als supervisor. Dat onderstreept de zorgvuldigheid waarmee keuzes over situering en verschijningsvorm zijn afgewogen en zijn gemaakt, wat naar onze mening maakt dat er in zijn algemeenheid sprake is van een goede stedenbouwkundige invulling. Voor de onderbouwing wordt onverkort verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

Ten aanzien van het voorziene appartementengebouw is betrokken dat de voorzijde van de appartementen in Heerderhaegen primair gericht zijn naar de Eperweg en niet richting het voorziene appartementengebouw. Aan de zijde van het bestaande appartementengebouw die is georiënteerd op het voorziene appartementengebouw is een balustrade aanwezig zijn. Dat maakt dat eventuele aantasting van de privacy beperkt is.

De gemeente onderkent dat het gebouw desondanks enige invloed kan hebben op het woon- en leef genot van appellant. Daarom komt de gemeente gedeeltelijk tegemoet aan de wens van appellant door de situering van het gebouw ten opzichte van Heerderhaegen en omvang van het gebouw, te wijzigen.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte ter plaatse van het voorziene appartementengebouw mag volgens de regels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 11 meter zijn. Deze hoogte kan middels een wijzigingsbevoegdheid met maximaal 2 meter worden verhoogd. Daarnaast is een mogelijkheid in het bestemmingsplan om 10% van deze bouwhoogte af te wijken. Wellicht ten overvloede: de regeling is niet bedoeld om 2 meter plus 10% te verhogen.

Op basis van voorgaande kan het gebouw op basis van de regels in het ontwerpbestemmingsplan per saldo 13 meter hoog worden.

In het vast te stellen bestemmingsplan blijft zowel in de regels als op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Ook de mogelijkheid om hier 10% van af te wijken blijft gehandhaafd. De mogelijkheid om maximaal 2 meter te verhogen wordt omgezet in maximaal 1 meter. Het appartementengebouw kan daardoor per saldo maximaal 12,10 meter hoog worden.

Bouwvlak

In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak van het voorziene appartementengebouw op een afstand van circa 21 meter gesitueerd.

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt de afstand van het bouwvlak vergroot tot een afstand van circa 33 meter van Heerderhaegen. In het inrichtingsplan behorende bij het bestemmingsplan worden tussen Heerderhaegen en het voorziene appartementengebouw parkeerplaatsen gerealiseerd. De inrichting hiervan heeft plaatsgevonden in overleg met de VVE Heerderhaegen.

- 2.2 In het bestemmingsplan wordt de term appartement als volgt gedefinieerd: woning in een gebouw met meerdere woningen. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat een appartement als een woning kan worden beschouwd.

- 2.3 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1, waar is aangegeven dat door een stedenbouwkundige en een supervisor een afweging is gemaakt over de invulling van het plangebied.
- 2.4 De gekozen bestrating in de vorm van graskeien wordt gebruikt ten behoeve van een klein gedeelte van de parkeerplaatsen. Niet voor hoofdwegen- en paden.
- 2.5 Ten aanzien van de situering van het voorziene appartementengebouw wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
Ten aanzien van planschade geldt het volgende. Nadat het bestemmingsplan *onherroepelijk is geworden bestaat de mogelijkheid om een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen.* Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en is een procedure die afzonderlijk van de bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd. Als reclamant een verzoek om vergoeding van geleden planschade indient, zal de gemeente een onafhankelijke adviseur inschakelen om de hoogte van de eventuele schade te bepalen. Het college van burgemeester en wethouders neemt vervolgens een besluit over het al dan niet vergoeden van de planschade.
- 2.6 In de raadsbrede commissie is ten aanzien van sociale woningbouw geen expliciete keuze uitgesproken voor rijwoningen door alle partijen. Wel door het CDA. In de gehele overwegingen ten aanzien van de programmering van het plangebied is bij de verdere uitwerking invulling gegeven aan sociale huurwoningen in de vorm van appartementen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk woonbeleid en de opgave van Triada. Ruimtelijke gezien is deze inpassing acceptabel, zoals ook onder de beantwoording onder 2.1 is weergegeven.
- 2.7 Ten aanzien van de afwegingen en overwegingen om het voorziene appartementengebouw te realiseren, wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. Daar wordt aan toegevoegd dat de ruimtelijke inpassing en verschijningsvorm (vertaald in een beeldkwaliteitplan dat als voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan) mede tot stand is gekomen in samenwerking met een klankbordgroep. In deze klankbordgroep waren vertegenwoordigers van de buurt, het Gelders Genootschap, de gemeente, de ontwikkelaar en een stedenbouwkundige aanwezig. Op basis hiervan mag er van worden uitgegaan dat er een deskundig oordeel is gevormd over de situering en beeldkwaliteit van het voorziene gebouw.
- 2.8 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. Daar wordt aan toegevoegd dat een maximale hoogte van 12,10 en een maximum van 20 appartementen in het bestemmingsplan is opgenomen. Het aantal bouwlagen is in deze context niet relevant.
- 2.9 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 2.10 Op basis van deze zienswijze, die ook door anderen is geuit, heeft afstemming plaatsgevonden tussen de VVE Heerderhaegen, de gemeente en de ontwikkelende partij. Dat heeft er toe geleid dat er naar tevredenheid van een ieder een passende inrichting is gevonden waarmee tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze. De plannen zijn hier op aangepast.
- 2.11 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1
- 2.12 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.3 daarnaast wordt het verkeerskundig rapport op deze onderdelen verduidelijkt.
- 2.13 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 2.14 Ten behoeve van de beantwoording van deze zienswijze over de verkeersafwikkeling wordt onverkort verwezen naar het verkeerskundige onderzoek dat als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Daarin wordt uiteengezet dat het verkeer zowel ten behoeve van de zorgwoningen als door derden gebruikt zal worden, zoals dat nu ook het geval is. De combinatie van de inrichting van het gebied in

- combinatie met de te verwachten verkeersbewegingen maakt dat dit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is.
- 2.15 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.6.
- 2.16 De huidige inrichting van het terrein van Viattence is niet ingericht volgens de normen en richtlijnen van een woonerf. Wel is het zo dat bij de huidige inrichting van het terrein rekening is gehouden met de aanwezige zorgfuncties die gecombineerd zijn met een woonfunctie (Heerderhaegen). In de nieuwe situatie is ook expliciet rekening gehouden met het realiseren van een verkeersveilige situatie in de wetenschap van de zorgfuncties in en rond het plangebied. Daarom is bij de inrichting van de wegenstructuur rekening gehouden met het gemeentelijk handboek, dat er een 30-km regime geldt en dat er vrij liggende voetpaden zijn aangelegd waar onder andere minder-validen gebruik van kunnen maken. De combinatie van dergelijke maatregelen maakt dat woon-, zorg- en verkeersfuncties zich goed en veilig tot elkaar verhouden. De weg wordt overigens overgedragen aan de gemeente en vormt zodoende openbaar gebied.
- 2.17 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1 en 2.5.
- 2.18 De invulling die wordt gegeven aan de voorstellen van appellant zijn met de voorgaande beantwoording gegeven. Op een aantal onderdelen (zie kopje 'Conclusie') wordt invulling gegeven aan de voorstellen van appellant.

Conclusie

Op basis van voorgaande zienswijzen is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het stedenbouwkundige plan is aangepast om de in- en uitrit van de parkeergarage van Heerderhaegen in een rechte lijn aan te laten sluiten op de weg
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.

3. [REDACTED]

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant betoogt dat op diverse bij het plan gevoegde tekeningen de loop van de bestaande weg naar de Haneweg en de Professor Jonkerlaan gewijzigd gaat worden. Appellant wil onder de aandacht brengen het recht van de individuele bewoner van Heerderhaegen is om: 'te komen en te gaan over de bestaande weg van en naar de Haneweg en de Professor Jonkerlaan.' (art. 30 d. van de splitsingsakte van Heerderhaegen). In dit artikel uit de splitsingsakte wordt gevestigd een erfdienstbaarheid ten laste van de grondeigenaar. Ook als de grond wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar blijft deze erfdienstbaarheid in stand. De Bewoners van Heerderhaegen zullen onverkort vasthouden aan hun rechten aangaande deze erfdienstbaarheid.
2. Appellant merkt op dat in de toelichting op het stedenbouwkundigplan (pag.7) sprake is van sociale huurwoningen, niet van sociale huur appartementen. Ook wordt benadrukt dat het plan een dorpse uitstraling heeft, wat in de ogen van appellant onjuist is.

3. Appellant meent dat op korte afstand (20 meter) van Heerderhaegen een kolossaal gebouw wordt gerealiseerd en stelt voor dit gebouw oostwaarts te verplaatsen.
4. De geringe afstand tussen Heerderhaegen en het gebouw vormt voor appellant rede tot het indienen van een verzoek tot planschade.
5. Appellant maakt zich zorgen over de kap van beeldbepalende bomen en vraagt of tegen de gevraagd kapvergunning zes weken de tijd was om bezwaar te maken.
6. Appellant meent ten aanzien van het verkeerskundig onderzoek, dat slechts twee opnamedagen zijn geweest. Dit is volgens appellant te weinig om conclusies aan te verbinden.
7. Appellant meent dat de parkeerbehoefte is bepaald op basis van verkeerde aannames en spreekt de vrees uit dat een tekort aan parkeerplaatsen zal leiden tot parkeerproblemen rond Heerderhaegen. Appellant doet de suggestie om het bestaande parkeerterrein bij de rotonde aan de Eperweg te handhaven.
8. Appellant stelt dat alle politieke partijen zonder uitzondering tijdens de raadsbrede commissievergadering van 3 september 2018 hebben aangedrongen op een extra ontsluiting op de Haneweg. Die ontsluiting ziet appellant niet terug in de plannen en de argumentatie waarom deze ontsluiting er niet is, is volgens appellant op onjuiste gronden gebaseerd. Appellant meent dat de huidige ontsluiting op de Haneweg vele malen onveiliger is dan een nieuwe ontsluiting op de Haneweg. Daarnaast uit appellant zorgen over de vele kwetsbare mensen op een klein gebied die in geval van calamiteiten geholpen moeten worden.
9. Appellant merkt op dat de huidige passage over het terrein van Viattence is ingericht als woonerf en dat het wenselijk is dat deze situatie blijft bestaan. De rede daarvoor is dat het gebied veel wordt gewandeld door bewoners van Heerderhaegen, de zorgwoningen en mensen met een rollator.
10. Appellant mist op de inrichtingstekeningen het bestaande wandelpad rond de vijver bij Heerderhaegen.
11. Appellant meent dat het plan afbreuk doet aan het woongenot en spreekt de verwachting uit dat het plan op onderdelen wordt aangepast.

Gemeentelijke reactie

- 3.1 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1.
- 3.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1 en 2.2.
- 3.3 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 3.4 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.5
- 3.5 De kap van de bomen vindt plaats buiten de contouren van het bestemmingsplangebied. Desondanks houden de bomen verband met het plan, aangezien de bomen moeten wijken voor de herstructurering van de weg die ook de ontsluiting van een deel van het plangebied mogelijk maakt. Tegen de kap staat (stond) bezwaar open. Deze procedure wordt echter los van het bestemmingsplantraject doorlopen. Wel heeft het bezwaar van appellant(en) er toe geleid dat nogmaals naar nut en noodzaak van de kap van enkele bomen gekeken is door de gemeentelijke groen-deskundige.
- 3.6 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 3.7 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 3.8 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.6 en 1.8.
- 3.9 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.16.

- 3.10 Dit wandelpad ligt buiten de scope van het bestemmingsplan, maar blijft intact.
- 3.11 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. Voor de wijzigingen aan de het plan wordt verzen naar de conclusie van deze zienswijzennota.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen overeenkomstig de zienswijze van appellant 3.

4.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant merkt op dat geen of onvoldoende uitvoering is gegeven aan de aanbevelingen die door de politieke partijen zijn gedaan in de raadsbrede commissievergadering van 3 september 2018. Daarbij wordt bedoeld op de wijze waarop sociale woningen een plek krijgen in het plan, gewenste ontsluitingen i.v.m. de te verwachten verkeersstromen, de parkeerdruk en de gevolgen bij calamiteiten.
2. Belangrijk aspect voor appellant is het dorpse karakter/uitstraling wat vereist is voor het plan en dus ook voor het gebouw(en) en een geleidelijke/natuurlijke overgang naar de veel lagere bebouwing naast de geplande bebouwing. Om in lijn te blijven met het gewenste dorpse karakter, zal deze bebouwing dus een stuk lager moeten worden uitgevoerd dan wat nu gepland is, aldus appellant.
3. De tekeningen/afbeeldingen in het ontwerpbestemmingsplan wijken volgens appellant af van de getoonde plannen in de zomer van 2018. Het verdwijnen van de groenstructuur aan de noordzijde van het plan (tussen de afwateringsloot en de sociale huurwoningen) is daarvan een voorbeeld.
4. Appellant meent dat de communicatie over het plan niet goed verlopen is en dat ze als directe burenpas in juli 2018 zijn betrokken bij de planvorming. Appellant meent op deze wijze geen invloed te hebben gehad op de planvorming en inspraak te kunnen hebben in de klankbordgroep.
5. Appellant kan zich niet verenigen met het wijzigen van een maatschappelijke bestemming in een woonbestemming ter plaatse van het ensemble Wendhorst (ter plaatse van de beoogde sociale woningbouw). Appellant meent dat heel krampachtig op een smalle strook een appartementencomplex wordt gerealiseerd. De woonfunctie sluit in de ogen van appellant niet aan bij de zorgwoningen van Viattence. Appellant meent dat de natuurlijke, vriendelijke omgeving met maatschappelijke functie van de 'oude Wendhorst' geheel verdwijnt en plaats maakt voor hoge flats, met overal bestrating en maar aan 1 zijde nog wat 'natuur'. Appellant meent dat een groenstrook tegenover de zorgwoningen meer op zijn plaats is. Daarnaast vraagt appellant zich af waarom er geen natuurlijke overgang van de parkachtige omgeving van Heerderhaegen gecreëerd wordt aan de noordzijde waardoor er een rustige groenstrook ontstaat voor de bewoners van de zorgwoningen en waardoor tevens het bestaande fietspad veilig, los van de weg, zijn doorgang/ontsluiting kan krijgen.
6. Appellant meent dat er met geen woord wordt gesproken over hoe het plan aan de noordkant goed zou kunnen aansluiten op de bestaande situatie, wat volgens appellant tot gevolg heeft dat er nu een 'galerijflat' van 11 meter (en wellicht zelfs 13 meter) hoog gepland is, aan de rand van het plan op slechts 12 m afstand van het perceel van appellant. Appellant meent dat er geen sprake is van een geleidelijke overgang van hoogbouw naar de bestaande omgeving en dat geen rekening is gehouden met burenpas.

Appellant meent dat deze invulling voor heel veel overlast en derving van woongenot gaat zorgen. Appellant stelt de volgende vragen:

- Waarom is aansluiting van het plan aan de noordzijde niet besproken en getekend in het plan?
 - Is het uitgangspunt van de Gemeente dat ook dit deel van het plan een dorpskarakter moet krijgen en daarbij qua hoogte ook een geleidelijke overgang moet komen van de hoogbouw van de zorgwoningen naar de lager gelegen percelen van de burens en de lage gebouwen daar?
 - Welke maatregelen worden getroffen om deze zijde van het plan te laten aansluiten op de naast gelegen percelen en de wensen van deze burens?
7. Appellant merkt op dat nog geen keuze is gemaakt voor de situering van de sociale huurwoningen op het perceel en over de vorm van het gebouw. Een van de opties is 1 gebouw die zo ver mogelijk in oostelijke richting wordt geplaatst. Deze optie, een zo groot mogelijke afstand tussen Heerderhaegen en de zijgevel van het blok (van min 50 meter) zou voor appellant een veel betere oplossing zijn dan dichter richting Heerderhaegen.
8. Appellant meent dat een appartementengebouw met 20 appartementen voor meer hinder zal zorgen dan de huidige functie (een werkplaats) ter plaatse.
9. Appellant mist een groenstrook aan de noordzijde van het appartementengebouw. Het aanleggen van een groenstrook met volwassen hoge bomen, tussen het appartementen- gebouw en de afwateringsloot zou enerzijds een mooie inpassing en overgang zijn naar de naastgelegen percelen en anderzijds ervoor kunnen zorgen dat de overlast van het appartementengebouw ook minder wordt, aldus appellant.
- Heeft een driehoog appartementencomplex een dorpsse uitstraling?
 - Gaat Triada deze plek (Ensemble Wendhorst) ontwikkelen of doet VanWonen dat?
 - Is/wordt dit een aparte planvorming?
 - Wie is verantwoordelijk voor de invulling van dit deel van het plan?
 - Gaat Triada c.q. VanWonen van tevoren in gesprek met de omwonenden?
 - Wat wordt de exacte locatie en oppervlakte van de gebouwen?
 - Wat wordt de exacte locatie en oppervlakte van de parkeerplaats?
 - Waarom komen er geen woningen met gewone schuine daken?
 - Waarom is de eerder geplande groenstrook aan de noordzijde langs de afwateringsloot vervallen?
 - Is het mogelijk om deze alsnog in te passen ook in het kader van de maatschappelijke functie die deze strook kan hebben?
10. Appellant betwist de noodzaak om een hoog appartementengebouw (13 meter op een locatie met een peilverschil van 1,5 meter met de omgeving) met een plat dak te realiseren, omdat de oude planologische visie op de bebouwing van het voormalig terrein van de Wendhorst er altijd op gericht is geweest dat er een geleidelijke overgang moet zijn van het hoge verpleeghuisgebouw naar de aanpalende omgeving.
11. Appellant meent dat de hoogte in ernstige mate de privacy in de tuin aantast, mede gezien de galerij aan de achterzijde van het gebouw. Daarnaast vreest appellant hinder van licht, geluid van bewoners en mogelijk thuiszorg-personeel. Voor hoeveel overlast dit gaat zorgen en welke vermindering van het woongenot dit gaat veroorzaken is nu dan ook nog niet te bepalen, maar het zal aanzienlijk zijn volgens appellant. Maatregelen om de impact zo klein mogelijk te maken zijn volgens appellant zeer gewenst.

Vragen:

1. Waarom heeft de gemeente niet vastgehouden aan sociale huurwoningen?
2. Waarom het plan aan de noordkant afsluiten met een bouwblok van max.13 meter hoog, behoorlijk breed, op slechts 12 meter afstand van ons perceel?
3. Welke minimale afstand tussen de bebouwing en de naastgelegen percelen, vindt u noodzakelijk (dit ook in relatie met de hoogte van de bebouwing)?
4. Kan Triada met een minder rendabele bouw genoeg nemen gezien haar maatschappelijke functie in Heerde?

5. Welke extra eisen gaat u stellen aan Triada/VanWonen t.a.v. de bouwkundige aspecten en ligging? Onder andere om de overlast te verkleinen op het gebied van inkijk/privacy, licht- en geluidsoverlast.
6. Welke impact/belasting voorziet u op de omgeving en naastgelegen percelen, van een appartementencomplex van 20 woningen met wellicht wel 50-60 bewoners, ten opzichte van de huidige belasting?
7. Heeft u hier rekening mee gehouden? Wat vindt u acceptabel?
8. Welke extra (bouwkundige) maatregelen gaat u treffen om de belasting zo klein mogelijk te laten zijn?
9. Hoe ver wordt het gebouw naar het oosten gepland, of anders gesteld op welke afstand van Heerderhaegen en ons perceel?
Zorgt u voor een presentatie in 3D? En een zonlicht/schaduw studie?

Vragen:

1. Neemt u deze (eerder getekende) groenstrook met voldoende grote bomen op in het bestemmingsplan?
 2. Ziet u mogelijkheden om middels een groenstrook / bomen de overlast van het appartementencomplex te verminderen voor directe burenen?
 3. In hoeverre is het Waterschap (als verantwoordelijke voor de afwateringsloot) betrokken bij de planvorming en invulling van het plan?
 4. Ziet u mogelijkheden om het Waterschap een invulling te laten geven aan de gewenste parkachtige omgeving aan de noordzijde van het plan?
12. Appellant vraagt zich af of in het plan voldoende rekening is gehouden met invalidenparkeerplaatsen.
13. Appellant vraagt zich af of het verkeerkundig onderzoek op de juiste wijze is uitgevoerd, in hoeverre het gebruik van het voetpad/fietspad (noordzijde Heerderhaegen) is meegenomen in de inrichting van de geplande doorgaande weg langs de zorgwoningen van Viattence en of het mogelijk is om het voetpad/fietspad te scheiden van de rijstroken van het overige verkeer.
14. Gezien de vele extra woningen en dus extra bewoners en bezoekers die het plan veroorzaken, heeft appellant twijfels of de huidige 2 ontsluitingen voldoende capaciteit hebben. In die context wordt gevraagd in hoeverre er behoefte is aan een extra ontsluiting aan de Haneweg en of er een goede ontsluiting mogelijk is bij calamiteiten.
15. In de beleving van appellant zou het zeer wenselijk zijn dat de weg tussen Heerderhaegen en rondom de zorgwoningen een woonerf zou blijven/worden. Een apart voetpad/fietspad aan de noordzijde van het plan zou dan ook goed passen bij de inrichting van een woonerf.
16. Appellant meent dat het plan op onderdelen zal lijden tot een vermindering van het woongenot en daaraan gekoppeld een waardevermindering van de woning van appellant. Appellant vraagt of er een regeling tot planschade is opgenomen.
17. Appellant doet een aantal aanbevelingen ten behoeve van het plan;
- Het realiseren van een groenstrook aan de noordzijde van het plan, waardoor er parkachtige omgeving ontstaat die aansluit bij de omgeving van Heerderhaegen en daardoor ook een gewenste maatschappelijke functie kan vervullen voor de zorgwoningen.
 - Het realiseren van een strook met parkeerplaatsen, die natuurlijk 'overloopt' vanuit de groenstrook aan de noordzijde. De parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bewoners van de zorgwoningen en het appartementencomplex en hun bezoekers en personeel.
 - Het eventuele bouwblok in Ensemble Wendhorst zover mogelijk naar het oosten plaatsen zodat er duidelijk meer afstand gecreëerd wordt met de directe burenen aan de noord- en westzijde en zorgdragen dat de overlast op dat punt verkleind wordt.
 - Het realiseren van een lagere bebouwing in het bouwblok aan de noordzijde van het plan, Ensemble Wendhorst en striktere omschrijving van de voorwaarden/eisen voor dat plan. Hier ook uiteraard met de gedachte de overlast te verkleinen voor de directe burenen aan de noord- en westzijde.

- Het behouden van de huidige groenstroken en alle beeldbepalende bomen en dit vastleggen in het plan. En het realiseren/handhaven van het wandelpad rond de vijver.
- De eerder geplande ontsluiting naar de Haneweg handhaven en dus realiseren.
- Het plangebied rondom Heerderhaegen en de zorgwoningen inrichten als woonerf, met de daarbij behorende maatregelen, inclusief een apart gelegen voetpad/fietspad.

Gemeentelijke reactie

- 4.1 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.6.
- 4.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. Hierin wordt aangegeven dat het bouwvlak wordt verschoven. Dit heeft tot gevolg dat het voorziene appartementengebouw verder van de woning van appellant wordt gesitueerd.
- 4.3 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 4.4 De plannen die nu voor liggen zijn een resultaat van een steeds verdere verfijning van het stedenbouwkundige plan. Dat heeft geresulteerd in een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan. In geen van de plannen is een groenstrook bestemd. De groenstrook waar appellant op doelt, betreft begroeiing die op het naastgelegen perceel van Baldershoef staat. Op de locatie van het voorziene appartementengebouw is geen ruimte een groenstrook te creëren.
- 4.5 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. Bij deze beantwoording is aangegeven dat het gehele stedenbouwkundige plan, waaronder de locatie van het appartementengebouw, stedenbouwkundig en ruimtelijk is afgewogen door ter zake deskundigen en een klankbordgroep.
- 4.6 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 4.4 en 2.1. Onder 2.1 is aangegeven dat in het vast te stellen bestemmingsplan het bouwvlak (en daarmee de mogelijkheid om een appartementengebouw te realiseren) op grotere afstand van bestaande bebouwing van Heerderhaegen en dus ook de woning van appellant wordt geplaatst. Het bouwvlak komt daarmee bij benadering op de achter grens van het perceel van appellant. De galerij van het voorziene appartementengebouw komt daarmee niet ter hoogte van het perceel van appellant. Aangezien de woning van appellant aan de Eperweg is gesitueerd, ontstaat hierdoor een afstand van circa 70 meter tussen de woning en het voorziene appartementengebouw. Dit is gezien de bebouwde omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.
- 4.7 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1 waar is onderbouwd dat het bouwvlak is verplaatst ten gunste van de omgeving.
- 4.8 Deze zienswijze is niet onderbouwd door appellant. Het gegeven dat 20 woningen (binnen een woonwijk) tot een bepaalde dynamiek leiden wordt door de gemeente onderkend. De gemeente ziet niet in dat dit tot onevenredige hinder zal leiden of tot meer overlast zal leiden dan een technische dienst.
- 4.9 Het merendeel van de vragen die appellant stelt zijn beantwoord onder 4.1 t/m 4.8. Daaraan kan het volgende worden toegevoegd. VanWonen is initiatiefnemer van de ontwikkeling van het gehele plangebied. Onderdeel daarvan is een appartementengebouw. Voor dit appartementengebouw is een programmatische invulling voorzien in de vorm van maximaal 20 sociale huurappartementen. De uitwerking daarvan wordt gedaan door Triada. Het bestemmingsplan en het aan het bestemmingsplan gekoppelde beeldkwaliteitplan zijn leidend bij de verdere uitwerking. Hier wordt door de gemeente aan getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw. Inmiddels is mede op basis van de zienswijzen (zie de beantwoording onder 2.1) besloten het bouwvlak van het voorziene appartementengebouw te verschuiven en

de maximale bouwhoogte te verlagen. Dat betekent onder andere dat op de kop van het gebouw, aan de zijde van Heerderhaegen en ter hoogte van de tuin van appellant, parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De architectonische uitwerking zal door Triada plaatsvinden, waarover naar alle waarschijnlijkheid gecommuniceerd zal worden met omwonenden. Aan de achterzijde van het voorziene gebouw is een galerij voorzien. Over de inrichting en verlichting van deze galerij wordt rekening gehouden met omwonenden door de verlichting zodanig af te stellen dat dit niet leidt tot hinder van deze verlichting voor omwonenden. Achter het gebouw is geen ruimte om een groenstructuur in te richten.

- 4.10 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 4.11 Voor de beantwoording van de gestelde vragen in deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 4.1 t/m 4.10.
- 4.12 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2. Daar wordt aan toegevoegd dat dit vraagstuk voor appellant niet ruimtelijk relevant is gezien de situering van de woning aan de Eperweg.
- 4.13 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 4.14 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 4.15 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2. Daarbij wordt opgemerkt dat het scheiden van fiets- en voetpaden niet past binnen een woonerf. De wijze waarop de verkeersafwikkeling is beoogd is conform het gemeentelijk verkeersbeleid.
- 4.16 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.5.
- 4.17 Ten aanzien van een aantal aanbevelingen wordt verwezen naar de beantwoording onder 4.1 t/m 4.16. Daaruit blijkt dat aan een aantal zienswijzen leidt tot aanpassing van het plan. daaraan wordt toegevoegd dat het pad bij de vijver intact blijft. Het groenplan waar appellant op doelt, maakt in de vorm van een beeldkwaliteitplan reeds onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.

5.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant wil onder de aandacht brengen het recht van de individuele bewoner van Heerderhaegen is om: 'te komen en te gaan over de bestaande weg van en naar de Haneweg en de Professor Jonkerlaan.' (art. 30 d. van de splitsingsakte van Heerderhaegen). In dit artikel uit de splitsingsakte wordt gevestigd een erfdienstbaarheid ten laste van de grondeigenaar. Ook als de grond wordt overgedragen aan een nieuwe eigenaar blijft deze erfdienstbaarheid in stand.

2. Appellant merkt op dat in de toelichting op het stedenbouwkundigplan (pag.7) sprake is van sociale huurwoningen, niet van sociale huur appartementen.
3. In de toelichting wordt gesproken over een dorpse uitstraling. Appellant meent dat een appartementengebouw van drie lagen geen dorpse uitstraling heeft.
4. Appellant vraagt zich af of de gekozen bestrating in de vorm van graaskeien geschikt is voor ouderen die slecht ter been zijn.
5. Het bouwblok voor de 20 sociale huurappartementen is zodanig gesitueerd, dat dit gedeeltelijk het bestaande uitzicht vanuit alle appartementen van Heerderhaegen ontnemt. Door de lage hoogte van de huidige bebouwing met de daarnaast gelegen weg naar de Prof. Jonkerlaan hebben de bewoners van deze appartementen nu een ongestoord wijds uitzicht. Dit vrije uitzicht wordt hen bij uitvoering van deze plannen ontnomen en vormt een grond voor het indienen van een verzoek tot planschade.
6. In het verslag van de raadsbrede commissievergadering van 3-09-2018 is te lezen dat er vanuit de raadsleden een duidelijke voorkeur is uitgesproken voor de bouw van sociale huurwoningen in plaats van appartementen. Woningen passen beter in het dorpse karakter dan appartementen, aldus appellant.
7. Appellant meent dat de mogelijke hoogte van de bebouwing in het bouwblok voor 20 sociale huurappartementen, vanuit het oogpunt van de gemeente Heerde, om gebouwen zo veel mogelijk te voorzien van punt, dan wel zadeldaken, onbegrijpelijk is. 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. Nu wordt er naast de kolossale gebouwen van de 3 nieuwe zorggebouwen nog een massief appartementen gebouw gepland. Daarbij speelt volgens appellant dat de omliggende terreinen een halve meter lager liggen.
Appellant vreest dat, mede door gebruik te maken van afwijkingsregels in het bestemmingsplan, de bouwhoogte te maximaliseren waardoor er vier bouwlagen kunnen komen.
8. Gelet op het aantal te bouwen sociale huurappartementen neemt appellant aan dat er gebouwd gaat worden tot aan de randen van het bouwblok. Op een afstand van slechts 20 meter verrijst in de bewoordingen van appellant een kolossale muur voor de neus van Heerderhaegen. Tussen 2 bouwblokken (zoals schetsmatig is weergegeven in het beeldkwaliteitplan) is nu een parkeergelegenheid gepland. Appellant stelt voor om deze parkeerplaatsen te verplaatsen richting Heerderhaegen waardoor de bebouwing op grotere afstand (ook nog niet ideaal, maar al iets beter) van Heerderhaegen komt.
9. Appellant merkt op dat als de weg vanuit de parkeergarage richting Professor Jonkerlaan verlegd gaat worden, ook de in- en uitrit van de parkeergarage onder Heerderhaegen veranderen. Het wordt dan volgens appellant slommen om naar binnen en naar buiten te kunnen komen. Dit is bezwaarlijk gelet op de leeftijdsopbouw van de bewoners van Heerderhaegen.
10. Het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek, uitgevoerd door BVA verkeersadviezen, heeft naar de mening van appellant geen basis om tot afgewogen en goed onderbouwde conclusies te komen, omdat op slechts twee dagen een meting heeft plaatsgevonden en ook nog in een vakantieperiode.
11. Appellant merkt op dat er in het verkeersonderzoek ten onrechte vanuit is gegaan dat negen parkeerplaatsen tegen Heerderhaegen in openbaar gebied liggen. Deze liggen volgens appellant op eigen terrein. Daarnaast wordt opgemerkt dat vanuit Heerderhaegen ook 3 bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden, die volgens de waarnemingen van appellant dagelijks gemiddeld 13 parkeerplaatsen in beslag nemen.
12. Appellant meent dat ten aanzien van de parkeeropgave toegewerkt is naar het aantal benodigde parkeerplaatsen en dat daarbij niet wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Daarbij wordt opgemerkt dat in het onderzoek is uitgegaan van 15 sociale huurappartementen en is geen rekening gehouden met bedrijfsmatige activiteiten vanuit Heerderhaegen. Op basis daarvan zouden volgens appellant 96 parkeerplaatsen nodig zijn.

13. Appellant merkt op dat een groot deel van het verkeer over de huidige weg langs Heerderhaegen, sluipverkeer is omdat het geen bestemmingsverkeer is. Appellant vreest dat de verkeersintensiteit van de weg toeneemt ten gevolge van het plan.
14. Appellant stelt dat alle politieke partijen zonder uitzondering tijdens de raadsbrede commissievergadering van 3 september 2018 hebben aangedrongen op een extra ontsluiting op de Haneweg. Die ontsluiting ziet appellant niet terug in de plannen en de argumentatie waarom deze ontsluiting er niet is ontbreekt volgens appellant.
15. Appellant merkt op dat de huidige passage over het terrein van Viattence is ingericht als woonerf en dat het wenselijk is dat deze situatie blijft bestaan. De rede daarvoor is dat het gebied veel wordt gewandeld door bewoners van Heerderhaegen, de zorgwoningen en mensen met een rollator.
16. Appellant meent dat het woongenot ten gevolge van de plannen vermindert en speculeert over planschade.
17. Appellant doet een aantal voorstellen ter verbetering van het plan:
 - Lagere bebouwing in het bouwblok op plaats huidige Technische Dienst.
 - Grotere afstand ten opzichte van Heerderhaegen
 - Meer parkeergelegenheid in het gebied rond Heerderhaegen.
 - Extra ontsluiting naar de Haneweg.
 - Inrichting plangebied als woonerf, met bijbehorende maatregelen.
18. In een eerdere fase voor de start van de herinrichting werkzaamheden is bij de gemeente Heerde een kapvergunning gevraagd en verkregen, voor een groot aantal bomen in het plangebied. Appellant gaat er van uit dat voor de resterende beeldbepalende bomen, zoals aangegeven op bijlage 4 geen kap vergunning zal worden afgegeven. Met name hecht appellant grote waarde aan de beeldbepalende bomen langs de zuidzijde van de vijver.
19. Appellant vraagt of in het kader van het bestemmingsplan akoestisch onderzoek uitgevoerd had moeten worden ten aanzien van het effect van het wegverkeer over de A50.

Gemeentelijke reactie

- | | |
|------|---|
| 5.1 | Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1. |
| 5.2 | Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2. |
| 5.3 | Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. |
| 5.4 | Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.4. |
| 5.5 | Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. |
| 5.6 | Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.6. |
| 5.7 | Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. |
| 5.8 | Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. |
| 5.9 | Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. |
| 5.10 | Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2. |
| 5.11 | Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2. |
| 5.12 | Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2. |

- 5.13 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 5.14 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.6.
- 5.15 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.16.
- 5.16 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1 en 2.5.
- 5.17 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 5.1 t/m 5.16.
- 5.18 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.5.
- 5.19 Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De afstand van de A50 is dusdanig groot, dat de invloed van wegverkeerslawaai van deze Rijksweg niet beschouwd hoeft te worden in het kader van onderliggend plan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.

6.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellanten menen dat schriftelijke zienswijzen inzake het aanpassen van het verlagen van het peil van het terrein, niet zijn nagekomen, ondanks schriftelijke toezeggingen van de ontwikkelaar. De toezegging van ontwikkelaar VanWonen is door appellant bijgevoegd. Appellanten vragen om een passende oplossing van het hoogteverschil tussen het plangebied en de omliggende woningen, door middel van het aanpassen van het peil van de nieuwe woonwijk in combinatie met een groenstrook in de aansluiting op de bestaande wijk. Dit om de geleidelijke overgang te creëren/behouden zoals die in de bestaande situatie aanwezig is.
Appellanten menen dat de stedenbouwkundige situatie zoals die is voorgelegd aan de commissie Ruimte op 3 september 2018, anders is dan nu gepresenteerd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Door het hoogteverschil van het plangebied ten opzichte van de bestaande woningen (volgens appellant 1,28 meter) ontstaat vanuit het oogpunt van privacy en woongenot (inkijk in tuin en de woningen), belemmering uitzicht en beperking zonlicht volgens appellant een nadelige, ongewenste situatie ten opzichte van de woningen die zijn geprojecteerd naast en tegenover de bestaande woningen.
2. Appellanten merken op dat aan de realisatie van de woningen aan de Zeis 25 t/m 28 in het kader van het beeldkwaliteit- en uitwerkingsplan Keuterstraat – Zuid destijds eisen waren gesteld, onder andere vanwege het bestaande hoogteverschil. Dit hoogteverschil is opgevangen door trapsgewijs te bouwen. Appellanten missen in het

stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitplan volledig de aansluiting tussen de bestaande wijk en de nieuwbouw. Appellanten geven aan dat de huidige bebouwing van de Wendhorst met 4 meter hoogte zorgt voor een geleidelijke overgang. In afwijking daarop wordt de woning in het nieuwe plan naast De Zeis 28 gerealiseerd buiten het bestaande bouwblok, op kortere afstand tot de erfgrans, veel hogere goot- en nokhoogte en wordt de groenvoorziening volledig teniet gedaan en teruggebracht tot een (groene) verticale muur (schanskorf) op de erfafscheiding. Gezien de ligging van deze woning dient deze woning als 'special' te worden betiteld, omdat het op de overgang van het plangebied ligt. Appellanten wensen:

- de situatie in overeenstemming te brengen met het aangereikte profiel en deze op te nemen in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan;
- de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelgrens wordt aangepast naar 7 meter
- het hoogteverschil in het terrein/peil van de woning wordt teruggebracht tot maximaal 30 centimeter ten opzichte van het aansluitende bestaande peil van ca. 6,70 meter langs de Zeis
- voor de nadere uitwerking de uitgangspunten en maatvoering voor beeldkwaliteitplan Keuterstraat – Zuid hanteren
- hiervoor een maximale goothoogte van 3,5 meter op te nemen.

3. Appellanten menen dat de 'special' aan de zuidkant van het plangebied vanwege de hoogte in combinatie met het peil, te fors en onaanvaardbaar is. Appellanten vragen om:
 - het aantal bouwlagen terug te brengen tot maximaal 2
 - het peil voor deze woning eveneens terug te brengen tot maximaal 30 cm ten opzichte van het bestaande, aansluitende peil langs de Zeis en zoals onder Ad. 2 omschreven.
 - Het bouwvlak voor deze twee woningen ca. 5 meter in westelijke richting te verplaatsen zodat aansluiting wordt gevonden op het (niet verder ingevuld)
 - de profielen op te nemen op de plankkaart en in de regels van het bestemmingsplan alsmede in het beeldkwaliteitsplan.
4. Appellant menen dat de woning aan de Haneweg zonder nadere voorzieningen/peilaanpassingen in een laagte komt te liggen en vinden dat niet acceptabel. Om bouwwerken te voorkomen wenst appellant dat binnen de bestemming 'wonen' een strook van circa 5 meter breed (aansluitend op het nutsgebouwtje) en grenzend aan het perceel Haneweg 15 de bestemming 'Tuin' wordt gegeven en hier een peilverlaging toe te passen.
5. Aan de westzijde van de woning aan de Haneweg 15 is in de plannen een woning gerealiseerd. Hier is sprake van een peilverschil van circa 1 meter. Gezien de afstand van 4 meter tussen het hoofdgebouw en de erfafscheiding is dit (gezien het peilverschil) uit het oogpunt van privacy een ongewenste situatie. Appellant vraagt om een peilverlaging. Daarnaast wordt gevraagd om een strook van twee meter met de bestemming 'tuin' om te voorkomen dat er kan worden gebouwd op de erfgrans.
6. Appellanten betreuren het dat het bosje achter de Haneweg 15 in de plannen verdwijnt. Het is volgens appellant een ecologische verbinding vanuit de wijk met het open gebied van de Horsthoek. Appellanten wensen dat het bosje wordt opgenomen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.
7. Volgens appellanten dienden de uitgangspunten zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan ten aanzien van erfafscheidingen vastgelegd te worden in de regels van het bestemmingsplan.
8. Appellanten maken bezwaar tegen het gebruik van de term 'bestaande speeltuin' in het beeldkwaliteitplan, waar wordt bedoeld op de speelvoorziening aan de Zeis.
9. Appellanten betogen dat de planvorming in 2015 is ingezet in de vorm van 2 gebieden: een zorgdeel en een woningbouw deel. Appellanten betogen dat uiteindelijk, zonder dat appellanten daar invloed op hadden, een belangrijk deel van het aanvankelijk geplande

woningbouwprogramma in het integrale plan is verschoven naar het deelgebied fase 2. Ten gevolgen van het realiseren van het zorggedeelte binnen de bestaande kaders van Bestemmingsplan Heerde-Dorp is het aanvankelijk geplande woningbouwgedeelte verschoven naar een veel kleiner plangebied. Het woningbouwprogramma is hier kwantitatief niet op aangepast. Het gevolg hiervan is dat ten opzichte van de open, ruimtelijke structuur rond het zorggebouw een groot contrast is ontstaan met de behoorlijke stedenbouwkundige verdichting in het plangebied fase 2 wat zijn weerslag heeft op de mogelijkheden met betrekking tot de inrichting van de wijk en met name de aansluiting van de wijk op de bestaande woonwijk. Het thans aanwezige hoogteverschil dat in het verleden is ontstaan door kunstmatige ophoging van het perceel t.b.v. zorgcomplex Wendhorst vormt een belangrijk aandachtspunt in de planontwikkeling met name de verlaging in de aansluiting op de bestaande wijk.

10. Appellanten menen dat de belangen van appellanten volstrekt onvoldoende worden behartigd. Hierbij is het volgens appellanten goed om op te merken dat uit gesprekken met en reacties van bewoners van de duplex woningen langs de Zeis, wij concluderen dat de inhoud van dit bezwaarschrift voor een belangrijk deel ook hun gevoelens weergeeft.

Gemeentelijke reactie

- 6.1 In het verslag dat door appellant is bijgevoegd, is nadrukkelijk aangegeven dat de plannen een tussenstand vormden. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de plannen nog in ontwikkeling waren en zodoende geen rechten aan tussentijdse stedenbouwkundige plannen en profielen kon worden ontleend. Appellanten hebben in de vorm van een memo gereageerd op het verslag door aan te geven dat ze zich (onder andere) zorgen maken over het peilniveau. In een schriftelijke reactie op memo geeft VanWonen aan dat in de verdere planuitwerking het streven bestaat om het peil zoveel mogelijk te verlagen. Het peilverschil wordt daarmee onderkend en is meegewogen in de totale stedenbouwkundige afwegingen.

Dat niet in het bestemmingsplan is opgenomen hoeveel het peil wordt verlaagd, laat onverlet dat de ontwikkelaar in het vervolgtraject nog steeds tracht om het peil waar mogelijk te verlagen. Het huidige peil in combinatie met de stedenbouwkundige invulling en de relatie met de omgeving ruimtelijk wordt aanvaardbaar geacht. Hierover het volgende.

De nadere stedenbouwkundige uitwerking heeft - onder andere in overleg met de buurt en onder supervisie van Het Gelders Genootschap - plaatsgevonden. Dat is in de beantwoording onder zienswijze 2.1 ook aangegeven.

Het resultaat van de verdere uitwerking is vertaald in een stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan dat daaraan is gekoppeld. Hierbij is de overgang tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Zeis beschouwd en het peilniveau meegewogen. De woning die het dichtst bij de woning aan [REDACTED] is voorzien, maakt onderdeel uit van een hof. Dit hof (in de stukken aangehaald als de zogenaamde hofwoningen) sluit ruimtelijk aan op de bestaande (openbare) groenstructuur aan de Zeis. De woning die het dichtst is gesitueerd bij de woning aan [REDACTED], ligt verhoogd ten opzichte van de omgeving. Er kan mede daardoor niet worden uitgesloten dat de bewoner van [REDACTED] enige aantasting van de privacy of het woongenot zal ervaren. Deze eventuele aantasting van privacy is naar oordeel van de gemeente niet onevenredig, omdat:

- de voorziene woning voor een groot deel voor de woning aan [REDACTED] is gelegen. De kans op inblik/aantasting van de privacy is daardoor beperkt;
- de tuin van de nieuwe woning voor een groot deel wel naast de woning aan de Zeis 28 is gelegen, maar dit naar mening van de gemeente niet tot onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot leidt, te meer er sprake is van verhoogde erfafscheidingen;

- tussen de voorziene woning en de woning aan de Zeis een fietspad aanwezig is waardoor afstand tussen de perceelgrenzen van de woningen aanwezig is;
- de afstand van het bouwblok tot de woning aan [REDACTED], 14 meter is. Dit is in een bebouwde omgeving een behoorlijke afstand.
- een beeldkwaliteitplan voor het plangebied is opgenomen, waarbij concrete inrichtingsmaatregelen zijn opgenomen ten aanzien van de inrichting van de perceelgrens tussen de voorziene woning en het pad voor langzaam verkeer (aan de zijde van [REDACTED]). Deze inrichting voorziet onder andere in een erfafscheiding van 1,80 meter in de vorm van een haag en een schanskorf waardoor geen inkijk vanuit de tuin van de nieuwe woning te verwachten is. Het beeldkwaliteitplan is als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er over de aanleg bindende afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente waarmee de aanleg is gegarandeerd.
- het plangebied in een binnenstedelijke omgeving ligt waar het gebruikelijk en aanvaardbaar is enige invloeden van andere woningen te ondervinden;

Daarnaast is het zo dat het verlagen van het peil in de schaal en omvang waar het hier om gaat, kostbaar is. Het volledig afgraven van het terrein zet het plan onder financiële druk en is ruimtelijk gezien (zoals hiervoor beschreven) niet noodzakelijk.

In een gesprek hebben appellanten geopteerd voor het gedeeltelijk afgraven van het terrein naast de woning aan [REDACTED]. Er is bewust voor gekozen om dit niet te doen, omdat hierdoor een te groot hoogteverschil ontstaat tussen twee nieuwe woningen die op veel kortere afstand van elkaar liggen. Dit zorgt in de ogen van de gemeente voor een onnodige aantasting van de privacy. De afstand tussen de nieuwe woning en de woning aan de Zeis 28 is aanmerkelijk groter.

In het voorgaande is met name ingegaan op de woning aan [REDACTED] ten opzichte van de hofwoningen. Ten aanzien van de woningen van de overige appellanten aan de Zeis geldt dat deze woningen nog verder van de voorziene hofwoningen worden gerealiseerd. Daarnaast worden de woningen ook op ruime afstand van de special aan de zuidkant gebouwd (de minimale afstand van de special tot de woning van appellanten is 30 meter). In zowel de regels van het bestemmingsplan als in het beeldkwaliteitplan is ten aanzien van de deze special rekening gehouden met de omgeving. Zo is aan de voorzijde (kant van de Zeis) een hoogte van twee lagen mogelijk en aan de achterzijde drie lagen.

De gemeente meent dat de afstanden van zowel de hofwoningen als de special aan de zuidkant in een bebouwde omgeving ruimschoots acceptabel zijn en geen onevenredige afbreuk doet aan het woongenot en de privacy van appellanten.

Ten aanzien van de situering van de woning van de woning aan [REDACTED] gelden, met uitzondering van de erfafscheiding, dezelfde argumenten als voor de woning aan de [REDACTED]. Aangezien de woning nog verder weg ligt van de dichtstbij gelegen hofwoning en het gaat om aangrenzende tuinen, is er geen rede aan te nemen dat het plan onevenredige afbreuk doet aan het woongenot en de privacy van appellant.

Alles overwegende zijn de gevolgen van het stedenbouwkundige plan voor de privacy en woongenot naar het oordeel van de gemeente niet zodanig dat de raad daarom niet in redelijkheid voor de voorziene stedenbouwkundige invulling en bouwhoogte van de woningen kan kiezen.

- 6.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1 en onder 6.1. Tevens wordt verwezen naar het stedenbouwkundige plan en de toelichting van het bestemmingsplan waarin naar ons oordeel helder is omschreven

welke afwegingen er zijn gemaakt om tot de voorziene stedenbouwkundige invulling te komen.

Daaraan wordt het volgende toegevoegd. Het is correct dat de bebouwing in het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Wendhorst lager is en dat goot- en nokhoogten anders zijn dan in onderliggend ontwerpbestemmingsplan. Ook is het bouwvlak anders dan in onderliggend ontwerpbestemmingsplan. In het kader van het ontwikkelen van het plan (een nieuwe functie/bestemming) zijn deze zaken opnieuw beschouwd, wat heeft geresulteerd in onderliggend bestemmingsplan. Dit geeft geen aanleiding om de wensen van appellanten in te willigen en het plan te wijzigen. Wel wordt nogmaals aangegeven dat waar mogelijk het peil van het naastgelegen terrein wordt verlaagd.

- 6.3 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 6.1. Daarin is aangegeven dat de afstand tot de woningen van appellanten aanvaardbaar is en dat de uitwerking van de special aan de zuidkant zowel in het bestemmingsplan als in het beeldkwaliteitplan op een heldere wijze is geborgd.
- 6.4 Bij de beantwoording onder 6.1 is aangegeven dat een deel van het door appellanten aangehaalde perceel wordt bestemd als tuin. Indien mogelijk en noodzakelijk wordt het peil verlaagd. Ruimtelijk gezien is dit niet noodzakelijk.
- 6.5 Ten aanzien van de woning aan [REDACTED] geldt dat deze aan de achterzijde grenst aan de hofwoningen. Appellant verzoekt de gemeente om in het bestemmingsplan op te nemen dat in een nader aangeduide strook geen bijgebouwen aan de achterzijde van de aangrenzende perceelgrens kan worden gebouwd omdat dit mede gezien het hoogteverschil aantasting van de privacy zou opleveren. Dit verzoek wordt ingewilligd. De toekomstige bewoner van de woning wordt immers niet onevenredig beperkt in het realiseren van bijgebouwen. Gezien de omvang van het perceel blijft er aan de zijkant en achterzijde van de woning voldoende ruimte over om een bijgebouw te realiseren.
- 6.6 Wij kunnen ons voorstellen dat het groen voor appellanten waarde heeft. Het bosje kent op dit moment echter geen formele groenbestemming en uit ecologisch onderzoek blijkt niet dat het betreffende bosje op basis van ecologische waarde behouden dient te blijven. Het behoud van het bosje zou betekenen dat dit gedeelte van het plangebied naar alle waarschijnlijkheid openbaar gebied zou worden. Daarvoor zou het ook nog overgedragen moeten worden aan de gemeente, want het is geen eigendom. Het in beheer en onderhoud nemen van dergelijke stukken snippergroen is tegen het beleid van de gemeente. Daarom is er voor gekozen om het bosje onderdeel te laten van het uit te geven gebied.
- 6.7 In de regels van het bestemmingsplan wordt specifiek opgenomen dat uitvoering van erfafscheidingen conform het beeldkwaliteitplan uitgevoerd moeten worden.
- 6.8 De term 'bestaande speeltuin' wordt uit het beeldkwaliteitplan geschrapt.
- 6.9 In de beantwoording onder 2.1 en onder 6.1 is aangegeven op welke wijze afwegingen zijn gemaakt ten aanzien van het stedenbouwkundige plan. Dat een stedenbouwkundig plan in de tijd aan veranderingen onderhevig is, is gangbaar. Dat maakt niet dat het uiteindelijke plan dat aan het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan ten grondslag ligt, ruimtelijke aanvaardbaar moet zijn. In alle bij het bestemmingsplan behorende stukken is getoetst aan een ruimtelijke ordening en is naar mening van de gemeente aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Of eerdere plannen kwantitatief anders waren doet niet ter zake.
- 6.10 Wij menen dat de gemeente, in samenspraak met de initiatiefnemer, een zorgvuldig planproces heeft gevoerd. Een planproces waar belanghebbenden op vele momenten hun inbreng gehad hebben. Onder andere in de vorm van een klankbordgroep en individuele gesprekken. Ondanks een zorgvuldig planproces kan het zijn dat niet alle wensen en belangen van (individuele) belanghebbenden ingewilligd zijn omdat naast het individuele belang ook naar de totale meerwaarde van het plan wordt gekeken.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- aan de achterzijde van de woning grenzend aan [REDACTED] wordt een strook als 'tuin' bestemd waarbinnen geen bebouwing mogelijk is.
- Aan de zijde van de woning aan [REDACTED] wordt een strook van een meter bestemd als tuin, waar geen bebouwing mogelijk is.
- In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van de erfafscheidingen die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan
- De term 'bestaande speeltuin' wordt uit het beeldkwaliteitplan geschrapt.

7. [REDACTED]

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant stelt vraagtekens bij het uitgevoerde verkeerskundige onderzoek en de uitkomsten daarvan. Appellant vreest een verkeerschaos rondom het appartementencomplex (Heerderhaegen) en vraagt aan de raad meer parkeerplaatsen te realiseren.
2. Appellant meent dat het moeilijk bereiken van de Eperweg via de Keuterstraat er toe zal leiden dat het verkeer van en naar Heerderhof zich voornamelijk langs Heerderhaegen zal verplaatsen. Appellant meent dat een extra ontsluiting op de Haneweg onontbeerlijk is voor een evenwichtige verdeling van de verkeersstromen, of dat er verkeerslichten geplaatst moeten worden bij de kruising Eperweg/Keuterstraat.

Gemeentelijke reactie

- 7.1 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 7.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.

Conclusie

De zienswijze leidt er toe dat het verkeerskundige rapport mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen is verduidelijkt.

8. [REDACTED]

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant geeft aan dat het hoogteverschil van de kavel van appellant ten opzichte van het te realiseren voetpad en de nieuw te bouwen woningen naast het perceel aanzienlijk is. Dat betekent aantasting van de privacy zowel in de woning als ook in de tuin. Autolichten die in huis en tuin schijnen en de inkijk vanaf het voetpad en vanuit de nieuw te bouwen woningen. Appellant wil graag dat er constructief wordt mee gewerkt

aan een oplossing om de privacy die op dit moment in en om mijn huis wordt ervaar te behouden.

Gemeentelijke reactie

- 8.1 Het is mogelijk dat enige aantasting van de privacy van appellant ontstaat. Appellant is met de ontwikkelaar van het plan in gesprek om concrete afspraken op papier te maken om de privacy te borgen. Het betreft afspraken over de afscherming van de perceelgrenzen en de kosten daarvan die door initiatiefnemer worden gedragen.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot passende maatregelen om de vrees voor aantasting van de privacy te beperken en waar mogelijk weg te nemen. Dit zijn afspraken die geen gevolgen hebben voor de inhoud van het bestemmingsplan.

9.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant is als bewoner van Heerderhaegen geschrokken van de situatietekening van de 20 sociale appartementen op korte afstand van het complex Heerderhaegen. De zorg wordt geuit over de uitrit, lichtinval en het zicht.
2. Appellant merkt ten aanzien van verkeer en parkeren een aantal zaken op. In de raad zou zijn aangedrongen op een extra ontsluiting op de Haneweg. Die extra ontsluiting ziet appellant niet terug. Daarnaast meent appellant dat het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt te weinig is. Daarnaast twijfelt appellant over de representativiteit van het verkeerskundige onderzoek. Als laatste merkt appellant op dat er een fietspad ontbreekt op de ingetekende weg langs Heerderhaegen.

Gemeentelijke reactie

- 9.1 Voor de beantwoording van deze zienswijze inzake de situering van het voorziene appartementengebouw wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2. Ten aanzien van het aspect uitrit wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.10.
- 9.2 Voor de beantwoording van de zienswijze ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2. Ten aanzien van de gemaakte zienswijze over het fietspad geldt het volgende. Binnen het profiel dat wordt aangelegd, volgens de normen die gelden voor een 30-km/uur regime, is voldoende ruimte voor fietsers. Daarom wordt geen vrij liggend fietspad aangelegd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant meent dat een geldende erfdienstbaarheid in het plan wordt geschonden.
2. Appellant merkt op dat in de toelichting op het stedenbouwkundigplan (pag.7) sprake is van sociale huurwoningen, niet van sociale huur appartementen.
3. In de toelichting wordt gesproken over een dorpse uitstraling. Appellant meent dat een appartementengebouw van drie lagen geen dorpse uitstraling heeft.
4. Het bouwblok voor de 20 sociale huurappartementen is zodanig gesitueerd, dat dit gedeeltelijk het bestaande uitzicht vanuit alle appartementen van Heerderhaegen ontnemt. Door de lage hoogte van de huidige bebouwing met de daarnaast gelegen weg naar de Prof. Jonkerlaan hebben de bewoners van deze appartementen nu een ongestoord wijds uitzicht. Dit vrije uitzicht wordt hen bij uitvoering van deze plannen ontnomen en vormt een grond voor het indienen van een verzoek tot planschade.
5. Appellant meent dat het appartementengebouw voor de sociale huurwoningen te dicht op Heerderhaegen wordt gebouwd. Appellant stelt voor om parkeerplaatsen aan de kant van Heerderhaegen te realiseren waardoor het bouwblok verder van Heerderhaegen wordt gerealiseerd.
6. Het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek, uitgevoerd door BVA verkeersadviezen, heeft naar de mening van appellant geen basis om tot afgewogen en goed onderbouwde conclusies te komen, omdat op slechts twee dagen een meting heeft plaatsgevonden en ook nog in een vakantieperiode.
7. Rond Heerderhaegen is de parkeerdruk volgens appellant momenteel al hoog. Appellant vreest een parkeerchaos doordat er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd op basis van het verkeerskundige onderzoek, waarbij volgens appellant uit is gegaan van verkeerde normen.
8. Appellant merkt op dat een groot deel van het verkeer over de huidige weg langs Heerderhaegen, sluipverkeer is omdat het geen bestemmingsverkeer is. Appellant vreest dat de verkeersintensiteit van de weg toeneemt ten gevolge van het plan.
9. Appellant stelt dat alle politieke partijen tijdens de raadsbrede commissievergadering van 3 september 2018 hebben aangedrongen op een extra ontsluiting op de Haneweg. Die ontsluiting ziet appellant niet terug in de plannen en de argumentatie waarom deze ontsluiting er niet is ontbreekt volgens appellant. Ook meent appellant dat deze extra ontsluiting onontbeerlijk is voor hulpdiensten in geval van calamiteiten.
10. Appellant meent dat de huidige passage over het terrein van Viattence is ingericht als woonerf en dat het wenselijk is dat deze situatie blijft bestaan. De rede daarvoor is dat het gebied veel wordt gewandeld door bewoners van Heerderhaegen, de zorgwoningen en mensen met een rollator.
11. Appellant merkt op dat in de oude situatie meerdere parkeerplaatsen waren ingericht voor vergunninghouders in het bezit van een invalidenparkeerplaats. Indien dat in de toekomst weer gebeurt, zal dit volgens appellant ten koste gaan van het toch al bestaande te kort aan gewone parkeerplaatsen.

Gemeentelijke reactie

- 10.1 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1.
- 10.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2.

- 10.3 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1. Hieruit trekt de gemeente de conclusie dat een zorgvuldige ruimtelijke afweging is gemaakt, waardoor het plan past in haar omgeving.
- 10.4 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 10.5 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 10.6 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 10.7 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 10.8 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 10.9 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.6.
- 10.10 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.16.
- 10.11 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.

11.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. De zienswijzen van appellant zijn overeenkomstig de zienswijzen 1 t/m 11 van appellant 10.
2. In aanvulling op voorgaande zienswijzen, merkt appellant op verontrust te zijn over de kap van bomen. Appellant heeft de aanvraag kapvergunning gelezen in de Schaapskooi van 5 februari 2019.
3. Appellant mist op enkele kaarten het wandelpad aan de zuidzijde van de vijver en gaat er van uit dat dit pad blijft bestaan.
4. Appellant meent dat een aantal zaken in het plan zal leiden tot vermindering van het woongenot en daaraan gekoppelde waardevermindering van het appartement. Dit zal leiden tot planschade. Appellant merkt op dat de ligging van het eigen appartement op een gunstige plaats in het gebouw is gesitueerd, waardoor de persoonlijke schade beperkt zal blijven.

Gemeentelijke reactie

- 11.1 Voor de beantwoording van de zienswijzen 11.1 t/m 11.11 wordt verwezen naar de beantwoording onder 10.1 t/m 10.11.
- 11.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.5.

- 11.3 Het wandelpad ligt buiten de scope van het bestemmingsplan, maar blijft bestaan. Dit wordt in het BKP aangepast.
- 11.4 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.5.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.

12.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. De zienswijzen van appellant zijn overeenkomstig de zienswijzen 1 t/m 11 van appellant 10.
2. Appartementen i.p.v. woningen
3. Appellant merkt op dat de wijziging van de in- en uitrit parkeergarage zal leiden tot gevaarlijke situaties.
4. Appellant gaat er van uit dat geen beeldbepalende bomen worden gekapt ten behoeve van het plan.
5. Appellant meent dat onderzoek plaats had moeten vinden naar het effect van geluid van het wegverkeer over de A50.
6. Appellant meent dat een aantal zaken in het plan zal leiden tot vermindering van het woongenot en daaraan gekoppelde waardevermindering van het appartement. Dit zal leiden tot planschade.
7. Appellant doet een aantal aanbevelingen ten aanzien van het plan:
 - a. Lagere bebouwing in het bouwblok op de plaats van de huidige technische dienst
 - b. Grotere afstand ten opzichte van Heerderhaegen
 - c. Meer parkeerplaatsen in het gebied rond Heerderhaegen
 - d. Behoud van alle beeldbepalende bomen
 - e. Geluidscherm langs het verhoogde deel van de A50 bij kruising Eperweg
 - f. Extra ontsluiting naar de Haneweg
 - g. Inrichting plangebied als woonerf, met bijbehorende maatregelen
 - h. Extra parkeerruimte door handhaving klein parkeerterrein in de hoek bij de rotonde Eperweg.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 10.

Conclusie

Voor de conclusie van deze zienswijze wordt verwezen naar de conclusie onder zienswijze 10.

13. [REDACTED]

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. De zienswijzen van appellant zijn overeenkomstig de zienswijzen 1 t/m 11 van appellant 10.
2. Appellant meent dat een aantal zaken in het plan zal leiden tot vermindering van het woongenot en daaraan gekoppelde waardevermindering van het appartementsrecht. Dit zal leiden tot planschade.

Gemeentelijke reactie

- 13.1 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 10.
- 13.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.5.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.

14. [REDACTED]

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant is geschrokken van de locatie en omvang van 20 sociale huurappartementen op korte afstand van Heerderhaegen. Appellant vreest dat het uitzicht belemmerd zal worden en daarmee het woongenot. Appellant vraagt of er een beroep op planschade kan worden gedaan.
2. Appellant meent dat het aantal parkeerplaatsen te laag is en onder de gemeentelijke parkeernorm ligt. Daarnaast wordt aangedrongen op een extra ontsluiting aan de Haneweg, omdat appellant vreest dat de verkeersafwikkeling via de Professor Jonkerlaan en de Keuterstraat nu al een bron van zorg is.

Gemeentelijke reactie

- 14.1 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1 en 2.5.
- 14.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd

- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.

15. [REDACTED]

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant heeft bezwaar tegen het appartementengebouw op de plek van de technische dient. Het bezwaar richt zich op de situering dicht tegen het gebouw van Heerderhaegen de woningen aan de Wendakker. Ook wordt de hoogte van het gebouw als een bezwaar gezien. Een en ander heeft volgens appellant negatieve invloed op zon, warmte en uitzicht, wat een verslechtering van de woonsituatie betekent naar oordeel van appellant.
2. Appellant geeft aan het appartement in 2017 te hebben gekocht. Op dat moment waren de plannen nog in ontwikkeling. Ten tijde van de aankoop waren er volgens appellant plannen voor vijf seniorenwoningen. Nu voorziet het plan in maximaal 20 sociale appartementen. Hierdoor is de kans op overlast groter. Appellant beveelt aan om de appartementen te vervangen door levensloopbestendige laagbouw, de bebouwing 30 meter te verschuiven naar het zuidoosten en maximaal 2 bouwlagen toe te staan.
3. Appellant meent dat het appartementengebouw met een plat dak, in gaat tegen het gemeentelijke uitgangspunt om gebouwen zoveel mogelijk te voorzien van punt dan wel zadeldaken. Daarnaast is het volgens appellant in strijd met de voormalige visie op het voormalige terrein van de Wendhorst, dat er een geleidelijke overgang moest zijn van het hoge verpleeghuis gebouw naar de aanpalende omgeving. Appellant spreekt van een 'Bijlmerachtig' aanzien wat het woongenot benadeelt.
4. Appellant onderschrijft de analyse van de VVE Heerderhaegen, dat het uitgevoerde verkeerskundige onderzoek in het kader van de plannen niet juist is uitgevoerd en dat daar verkeerde conclusies uit zijn getrokken waardoor de parkeerbalans onjuist is. Appellant adviseert om de visie op parkeren te herzien.
5. Appellant meent dat het terrein van Viattence een eigen weg is en dat al het andere verkeer als sluipverkeer aan te merken is. Appellant vreest dat het toekomstige verkeer gebruik zal maken van de ontsluiting richting Eperweg. In dat kader merkt appellant op dat alle politieke partijen tijdens de raadsbrede commissievergadering van 3-09-2018 hebben aangedrongen op een extra ontsluiting naar de Haneweg. Appellant merkt op dat het huidige terrein van Viattence is ingericht als woonerf. Het is wenselijk dat deze inrichting als woonerf blijft bestaan vanwege het feit dat in dit gebied veel wordt gewandeld. Het gebied tussen de Prof. Jonkerlaan en de Haneweg zou volgens appellant ingericht kunnen worden als 'auto te gast'. Appellant adviseert dan ook het verkeercirculatieplan te herzien.
6. Appellant merkt op dat de in- en uitrit van de parkeergarage van Heerderhaegen wijzigt in de plannen, waardoor gebruikers moeten slompen. Dit is niet wenselijk.
7. Appellant geeft aan een claim tot planschade in te dienen.

Gemeentelijke reactie

- 15.1 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 15.2 Gedurende de planvorming is de stedenbouwkundige invulling een aantal keer gewijzigd. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in de stedenbouwkundige invulling waar het bestemmingsplan op gebaseerd is. Hierbij is een uitvoerige ruimtelijke afweging gemaakt. Er bestaat geen aanleiding om de invulling ter plaatse van het voorziene appartementengebouw volledig te herzien (zie ook de beantwoording onder 2.1).

- 15.3 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 15.4 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 15.5 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.16 en onder 1.6.
- 15.6 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.10.
- 15.7 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.5.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.

16.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant merkt op dat binnen een als 'groen' bestemd gedeelte van het bestemmingsplan gebied, op de plaats van de voormalige technische dienst, een containerhok van de VVE staat. Gevraagd wordt of deze kan blijven staan.
2. Appellant meent dat het plan geen dorpse uitstraling heeft. Daarnaast wordt in het beeldkwaliteitplan gesproken over sociale huurwoningen, niet over sociale huur appartementen. Dat zou volgens de raad beter passen in de dorpse uitstraling. Als laatste wordt opgemerkt dat de bestrating niet overal geschikt is voor rollators en rolstoelen.
3. Het bouwblok van de 20 sociale huurappartementen wordt zodanig gesitueerd, dat dit het bestaande uitzicht van alle appartementen van Heerderhaegen ontnemt. Dit dient een grond voor het indienen van een verzoek tot planschade.
4. Appellant meent dat het appartementengebouw met een plat dak, in gaat tegen het gemeentelijke uitgangspunt om gebouwen zoveel mogelijk te voorzien van punt dan wel zadeldaken. Daarnaast is het volgens appellant in strijd met de voormalige visie op het voormalige terrein van de Wendhorst, dat er een geleidelijke overgang moest zijn van het hoge verpleeghuis gebouw naar de aanpalende omgeving. Daarnaast wordt deze hoogte nog versterkt doordat het naastgelegen terrein aan de Zeis en Balderhoef anderhalve meter lager liggen.
5. Appellant vreest dat het middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid wordt geboden om 10% te mogen afwijken van het bestemmingsplan om daarmee 4 bouwlagen mogelijk te maken.
6. Appellant vreest de geringe afstand van de sociale woningen ten opzichte van Heerderhaegen. Er wordt geopperd om de twee ingetekende gebouwen samen te voegen en de parkeerplaatsen aan de kant van Heerderhaegen te realiseren om zodoende ruimte te creëren.
7. Appellant merkt op dat de in- en uitrit van de parkeergarage van Heerderhaegen wijzigt in de plannen, waardoor gebruikers moeten slalommen. Dit is niet wenselijk.
8. Appellant gaat er van uit dat geen beeldbepalende bomen worden gekapt ten behoeve van het plan.

9. Appellant meent dat onderzoek plaats had moeten vinden naar het effect van geluid van het wegverkeer over de A50.
10. Appellant meent dat het uitgevoerde verkeerskundige onderzoek in het kader van de plannen niet juist is uitgevoerd en dat daar verkeerde conclusies uit zijn getrokken waardoor de parkeerbalans onjuist is. Appellant presenteert een eigen onderzoek en daaruit voortvloeiende conclusies.
11. Appellant meent dat het terrein van Viattence een eigen weg is en dat al het andere verkeer als sluipverkeer aan te merken is. Appellant vreest dat het toekomstige verkeer gebruik zal maken van de ontsluiting richting Eperweg. In dat kader merkt appellant op dat alle politieke partijen tijdens de raadsbrede commissievergadering van 3-09-2018 hebben aangedrongen op een extra ontsluiting naar de Haneweg. Appellant merkt op dat het huidige terrein van Viattence is ingericht als woonerf. Het is wenselijk dat deze inrichting als woonerf blijft bestaan vanwege het feit dat in dit gebied veel wordt gewandeld.
12. Appellant merkt op dat het wandelpad rond de vijver op enkele kaarten is verdwenen en rekent er op dat dit pad zal blijven bestaan.
13. Appellant mist een fietspad van de Prof. Jonkerlaan naar de Haneweg. Deze is wenselijk gezien de grote hoeveelheden fietsers. Oplossing zou volgens appellant zijn de weg van de Prof. Jonkerlaan richting Haneweg in te richten als fietspad met auto's te gast.
14. Appellant merkt op dat in de oude situatie meerdere parkeerplaatsen waren ingericht voor vergunninghouders in het bezit van een invalidenparkeerplaats. Indien dat in de toekomst weer gebeurt, zal dit volgens appellant ten koste gaan van het toch al te kort gewone parkeerplaatsen.
15. Appellant meent dat een aantal zaken in het plan zal leiden tot vermindering van het woongenot en daaraan gekoppelde waardevermindering van het appartementsrecht. Dit zal leiden tot planschade.
16. Appellant doet een aantal aanbevelingen ten behoeve van het verbeteren van het plan. deze aanbevelingen zijn in voorgaande zienswijzen behandeld.

Gemeentelijke reactie

- 16.1 Het containerhok staat op een locatie die tot het openbaar gebied gaat behoren. In overleg met de VVE is reeds tot een oplossing gekomen over verplaatsing van het containerhok.
- 16.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1 en onder 2.2.
- 16.3 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 16.4 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 16.5 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 16.6 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 16.7 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.10.
- 16.8 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.5.
- 16.9 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 5.19.
- 16.10 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 16.11 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2 en 1.6.

- 16.12 Het wandelpad langs de vijver is per abuis van de kaarten verdwenen. Het pad blijft bestaan en wordt als zodanig op de kaarten opgenomen.
- 16.13 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar beantwoording onder 2.16.
- 16.14 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 16.15 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.5.
- 16.16 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 16.1 t/m 16.6.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.
- Op verschillende kaarten wordt het pad rondom de vijver weer opgenomen.

17. [REDACTED]

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. De ingediende zienswijze is overeenkomstig de zienswijze van appellant 16. Derhalve wordt naar de samenvatting van deze zienswijze verwezen.

Gemeentelijke reactie

- 17.1 De ingediende zienswijze is overeenkomstig de zienswijze van appellant 16. Derhalve wordt naar de samenvatting van deze zienswijze verwezen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.
- Op verschillende kaarten wordt het pad rondom de vijver weer opgenomen.

18. [REDACTED]

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant merkt op dat de ontwikkelaar geen uitvoering heeft gegeven aan opmerkingen van de raad in de raadsbrede commissie van 03-09-2018 ten aanzien van de ontsluiting via de Haneweg, de parkeerdruk en de gevolgen bij calamiteiten.
2. Appellant merkt op dat in de aanvraag van april 2017 wordt gesproken over sociale benedenwoningen en bovenwoningen, 2 lagen met een kap. In het bestemmingsplan worden echter bouwblokken met daartussen parkeerplaatsen getekend. De voor- en zijgevel worden qua uitstraling beschreven, de (voor appellant relevante) achterzijde niet. Het blok met sociale huurwoningen staat slechts 100 meter verwijderd van de woningen aan de Professor Jonkerlaan. Dit heeft volgens appellant geen dorpse uitstraling. Op diverse plaatjes zijn bomen aan de achterzijde van het appartementengebouw getekend, maar die bomen staan niet op de locatie van het appartementengebouw.
Appellant merkt voorts op dat de activiteiten in de huidige technische werkplaats beperkt zijn in vergelijking met bewoning van 20 appartementen.
Voorts stelt appellant dat de bestrating niet geschikt is voor rollators en rolstoelen, in een gebied dat veel gebruikt wordt door ouderen die slecht ter been zijn.
Appellant stelt de volgende vragen:
 - a. Heeft het gebouw een dorpse uitstraling?
 - b. Gaat Triada de plek ontwikkelen?
 - c. Is dit een aparte planvorming?
 - d. Gaat Triada van tevoren in gesprek met de omwonenden?
 - e. Waarom komen er geen 15 woningen met gewone daken?
 - f. Gaat u zich nader beraden op de beloopbaarheid van het terrein?
3. Appellant onderkent de noodzaak van sociale woningen in het plan, maar meent dat de mogelijke hoogte van de bebouwing in het bouwblok voor 20 sociale huurappartementen, vanuit het oogpunt van de gemeente Heerde, om gebouwen zo veel mogelijk te voorzien van punt, dan wel zadeldaken, onbegrijpelijk is. 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. De hoogte die mogelijk wordt gemaakt tast de privacy van appellant aan en het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een aaneengesloten blok van 3 lagen te kunnen realiseren, wat de massaliteit nog meer vergroot. Appellant wenst dat er nauwere eisen worden gesteld aan de sociale huurwoningen, voorafgaand aan de goedkeuring van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld in de vorm van een 3D-presentatie ten opzichte van de omgeving.
Appellant stelt de volgende vragen:
 - a. Wat was de prijs van de grond waar de sociale woningbouw wordt gerealiseerd?
 - b. Waarom heeft de gemeente niet vastgehouden aan sociale huurwoningen?
 - c. Waarom het plan aan de noordkant afsluiten met een bouwblok van maximaal 15 meter hoog effectief 16,5 meter ten opzichte van de Professor Jonkerlaan?
 - d. Kan Triada met een minder rendabele bouw genoeg nemen gezien haar maatschappelijke functie in Heerde?
 - e. Welke eisen gaat u stellen aan Triada?
 - f. Zorgt u voor een 3D presentatie?
4. Appellant heeft de volgende vragen over de afstand van de sociale woningbouw ten opzichte van Heerderhaegen:
 - a. Wat wordt de afstand van Heerderhaegen tot het nieuw te realiseren complex?
 - b. Appellant mist in de stukken een bezonningsstudie voor het nieuwe te bouwen complex.
5. Appellant meent dat het aantal invalidenparkeerplaatsen onvoldoende is. Appellant vraagt of de behoefte aan invalidenparkeerplaatsen wordt geïnventariseerd en wordt aangepast. Het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek, uitgevoerd door BVA verkeersadviezen, heeft naar de mening van appellant geen basis om tot afgewogen en goed

onderbouwde conclusies te komen. Daarbij wordt aangegeven dat de Eperweg richting Epe vanaf de A50 was afgesloten in beide richtingen. Het verkeer, dat doorgaans gebruik maakt van deze weg (niet zijnde het woon-werkverkeer vanaf Zwolle c.q. Apeldoorn doch regionaal van en naar Epe) maakte tijdens de afsluiting veelal gebruik van de route langs het Apeldoorns kanaal. Vanaf de Keuterstraat werd dan de wijk ingereeden. Met deze verkeersstromen is in het geheel geen rekening gehouden. De tellocatie was gesitueerd net ten zuiden van de aansluiting met de Zeis. Het verkeer, dat afkomstig was vanuit de Sikkell en de Wan (v.v.) richting Keuterstraat, is in het geheel niet meegeteld. Hoe kan de conclusie getrokken worden dat de Professor Jonkerlaan het aantal verkeerbewegingen kan verwerken, als niet bekend is hoeveel auto's er passeren?

6. Appellant meent dat het verkeer op de Professor Jonkerlaan veel toeneemt en zal zorgen voor gevaarlijke situaties met cliënten van Wendhorst, scholieren van de Noordgouw en ter hoogte van de Keuterstraat. Appellant vraagt zich dan ook af of het verkeerskundige onderzoek valide is en of er maatregelen worden getroffen om de situatie veiliger te maken in plaats van onveiliger.
7. Appellant merkt op dat een groot deel van het verkeer over de huidige weg langs Heerderhaegen, sluipverkeer is omdat het geen bestemmingsverkeer is. Appellant vreest dat de verkeersintensiteit van de weg toeneemt ten gevolge van het plan. Het verkeer zal volgens appellant voornamelijk over het voormalige terrein van Viattence gaan omdat het bij de kruising met de Keuterstraat te druk wordt.
8. Appellant stelt dat de conclusie om geen extra ontsluiting te realiseren op de Haneweg, op onjuiste gronden is gebaseerd. Tevens wordt aangegeven dat er geen woord wordt gewijd aan noodzakelijke maatregelen bij een ramp. Daarnaast meent appellant dat het plan niet aansluit bij het manifest 'Verkeersveiligheid: een nationale prioriteit'. Een extra ontsluiting aan de Haneweg zal de risico's voor verkeersdeelnemers sterk verminderen, aldus appellant.
Appellant stelt de volgende vragen:
 - a) Gaat u rekening houden met de gemaakte opmerkingen van de politieke partijen? Zo niet waarom niet?
 - b) Waar zijn de opstelplaatsen voor brandweer en ambulances, hoe is de verkeersstroom geregeld?
 - c) Gaat u de conclusies uit het verkeerskundig onderzoek herzien?
 - d) Komt er een extra ontsluiting vanuit het plan naar de Haneweg?
 - e) Gaat u de adviezen uit het manifest "Verkeersveiligheid: een nationale prioriteit" ook in Heerde toepassen?
9. Appellant betwist de uitkomsten van het uitgevoerde parkeeronderzoek en stelt de volgende vragen:
 - a) Gaat u op basis van de aangeleverde cijfers door de bewoners van Heerderhaegen de parkeersituatie opnieuw beoordelen?
 - b) Gaat u de afgesproken parkeernormen toepassen?
 - c) Is het zeker dat er geen parkeerplaatsen komen op de Prof. Jonkerlaan?
 - d) Gaat u parkeren op de Prof. Jonkerlaan beletten door een parkeerverbod aan beide zijden in te voeren?
 - e) Gaat u de regels parkeren op eigen terrein handhaven?
10. Appellant merkt op dat er geen fietsenstalling is voor medewerkers en vraagt zich af of die er komt.
11. Appellant vraagt zich af of de inrichting als woonerf gehandhaafd blijft.
12. Appellant vraagt zich af of het wandelpad rond de vijver gehandhaafd blijft.
13. Appellant vraagt of beeldbepalende bomen worden opgenomen in het bestemmingsplan.
14. Appellant merkt op dat het uitgevoerde ecologische onderzoek gedateerd is en niet overeenkomstig actuele wet- en regelgeving is uitgevoerd. Daarom wordt gevraagd of nieuw onderzoek wordt uitgevoerd op basis van de Wet natuurbescherming.

15. Appellant stelt, naar aanleiding van eerdere ervaringen met wateroverlast in het gebied, de volgende vragen:
 - a. Gaat u zorgen voor een adequate afvoer van het hemelwater in het gebied?
 - b. Gaat u alsnog een infiltratieriool aanleggen?
 - c. Appellant verzoekt een nulmeting uit te voeren voor de waterstand in en rond de huizen Professor Jonkerlaan en Zeis.
16. Appellant meent dat het plan op onderdelen zal lijden tot een vermindering van het woongenot en daaraan gekoppeld een waardevermindering van de woning van appellant. Appellant vraagt of er een regeling tot planschade is opgenomen.

Gemeentelijke reactie

- 18.1 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.6.
- 18.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1 waarbij aan is gegeven dat een uitgebreide stedenbouwkundige afweging is gemaakt wat heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitplan en een bestemmingsplan. Voorts wordt opgemerkt dat de afstand van de woning van Appellant dusdanig groot is, dat de impact naar oordeel van de gemeente niet onevenredig is.
Ten aanzien van de rol van Triada wordt verwezen naar de beantwoording onder 4.7.
- 18.3 Ten aanzien van het voorziene appartementengebouw is een goede ruimtelijke afweging gemaakt. Dit is in de beantwoording onder 2.1 weergegeven. De grondprijs is in het kader van een goede ruimtelijke inpassing waar appellant tegen ageert niet relevant. In het beeldkwaliteitplan is de door appellant gewenste nauwere omschrijving van de eisen aan de sociale woningbouw opgenomen. Deze eisen zijn als een voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient het ontwerp van de bebouwing getoetst te worden aan dit beeldkwaliteitplan. Op dit moment is er nog geen concreet ontwerp voor het gebouw uitgewerkt. Wel zijn er schetsmatige beelden die voorzien in 1 gebouw met drie lagen. Op het moment dat er een omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementengebouw wordt aangevraagd, kan een ieder daar een zienswijze tegen indienen.
- 18.4 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 18.5 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 18.6 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 18.7 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 18.8 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2 en 1.6.
- 18.9 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2 en 1.6.
- 18.10 Het stallen van fietsen van medewerkers vindt plaats op eigen terrein of in het openbaar gebied.
- 18.11 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.16.
- 18.12 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.10.
- 18.13 In het bestemmingsplan worden geen beeldbepalende bomen opgenomen. Ten aanzien van de bescherming van bomen zijn het gemeentelijke Groenbeleidsplan en de gemeentelijke kapverordening van toepassing.

- 18.14 Het ecologische onderzoek is inderdaad gedateerd. Daarom heeft nieuw onderzoek plaatsgevonden. In het kader van de vaststelling zijn de resultaten van het onderzoek in het bestemmingsplan opgenomen. Het onderzoek geeft geen aanleiding tot wijziging van de plannen.
- 18.15 Het aspect 'water' heeft de volledige aandacht van zowel de gemeente als de ontwikkelende partij. In het kader van onderliggend bestemmingsplan heeft daarom uitgebreid overleg plaatsgevonden met het waterschap. De resultaten en adviezen van dat onderzoek zijn als bijlage van het bestemmingsplan opgenomen. Het uitvoeren van een nulmeting acht de gemeente niet nodig. Het actuele waterpeil in het gebied is inzichtelijk. Bij wijzigingen van dit peil kan zodoende opgetreden worden.
- 18.16 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.5.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.
- op verschillende kaarten wordt het pad rondom de vijver weer opgenomen.
- Het ecologische onderzoek is geactualiseerd. De bevindingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

19.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. De ingediende zienswijze is overeenkomstig de zienswijze van appellant 18. Derhalve wordt naar de samenvatting van deze zienswijze verwezen.

Gemeentelijke reactie

- 19.1 De ingediende zienswijze is overeenkomstig de zienswijze van appellant 18. Derhalve wordt naar de beantwoording van deze zienswijze verwezen.

Conclusie

De conclusies op basis van deze zienswijze zijn overeenkomstig de conclusies onder zienswijze 18. Derhalve wordt hier naar verwezen.

20.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. De ingediende zienswijze is overeenkomstig de zienswijze van appellant 18. Derhalve wordt naar de samenvatting van deze zienswijze verwezen.

Gemeentelijke reactie

- 20.1 De ingediende zienswijze is overeenkomstig de zienswijze van appellant 18. Derhalve wordt naar de beantwoording van deze zienswijze verwezen.

Conclusie

De conclusies op basis van deze zienswijze zijn overeenkomstig de conclusies onder zienswijze 18. Derhalve wordt hier naar verwezen.

21.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. Appellant is ongerust over de bouw van de sociale huurwoningen. Volgens appellant wordt de fraaie uitstraling van het appartementengebouw, wordt het zicht belemmerd en gaat het dorpse karakter verloren. Dit gaat volgens appellant ten kosten van het woonplezier en de waarde van het appartement.
2. Appellant is ongerust over een tekort aan parkeerplaatsen in het gebied rond Heerderhaegen. Appellant meent dat het nu al een warboel is met parkeren door het halen en brengen van kinderen voor de opvang en door busjes voor dagopvang. Dit in combinatie van scholieren die naar de Noordgouw gaan en mensen die rondlopen. Appellant betwist de uitkomsten van het uitgevoerde verkeerskundige onderzoek. Appellant ondersteunt de zienswijze van de overige bewoners van Heerderhaegen.

Gemeentelijke reactie

- 21.1 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1 en 2.5.
- 21.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.

22.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening (in de vorm van een volmacht) voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

1. Een deel van de zienswijzen is overeenkomstig de zienswijze van appellant 10. Het gaat daarbij om de aangehaalde zienswijzen zoals beschreven onder 1 tot en met 10 van deze appellant.
2. Appellant geeft aan dat er in de raadsbrede vergadering van 3-09-2018 te lezen is dat er een duidelijke voorkeur is uitgesproken voor de bouw van sociale huurwoningen in plaats van appartementen. Woningen passen volgens appellant beter in een dorps karakter.
3. Appellant meent dat een aantal zaken in het plan zal leiden tot vermindering van het woongenot en daaraan gekoppelde waardevermindering van het appartementsrecht. Dit zal leiden tot planschade.
4. Appellant doet een aantal voorstellen ter verbetering van het plan:
 - Lagere bebouwing in het bouwblok op plaats huidige Technische Dienst.
 - Grotere afstand ten opzichte van Heerderhaegen
 - Meer parkeergelegenheid in het gebied rond Heerderhaegen.
 - Extra ontsluiting naar de Haneweg.
 - Inrichting plangebied als woonerf, met bijbehorende maatregelen.

Samenvatting

- 22.1 De beantwoording van deze zienswijzen is overeenkomstig de beantwoording van de zienswijzen onder 10.1 tot en met 10.10. Daarom wordt naar deze beantwoording verwezen.
- 22.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.6 en 2.1.
- 22.3 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.5.
- 22.4 De beantwoording van deze zienswijze is overeenkomstig de beantwoording onder 5.17. Daarom wordt naar deze beantwoording verwezen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.

23.

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. De ingediende zienswijze is overeenkomstig de zienswijze van appellant 18. Derhalve wordt naar de samenvatting van deze zienswijze verwezen.

Gemeentelijke reactie

- 23.1 De ingediende zienswijze is overeenkomstig de zienswijze van appellant 18. Derhalve wordt naar de beantwoording van deze zienswijze verwezen.

Conclusie

De conclusies op basis van deze zienswijze zijn overeenkomstig de conclusies onder zienswijze 18. Derhalve wordt hier naar verwezen.

24. [REDACTED]

Ontvankelijkheid

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

Samenvatting

1. De ingediende zienswijze is overeenkomstig de zienswijze van appellant 18. Derhalve wordt naar de samenvatting van deze zienswijze verwezen.

Gemeentelijke reactie

- 24.1 De ingediende zienswijze is overeenkomstig de zienswijze van appellant 18. Derhalve wordt naar de beantwoording van deze zienswijze verwezen.

Conclusie

De conclusies op basis van deze zienswijze zijn overeenkomstig de conclusies onder zienswijze 18. Derhalve wordt hier naar verwezen.

25. [REDACTED]

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging binnengekomen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk. De Stichting Heerderhaegen is eigenaar en verhuurder van zeven appartementen en drie ruimtes en diensten (dagbehandeling Viattence, kantoor thuiszorg van Viattence en kinderopvang Het Korfje) in Heerderhaegen. Het bestuur maakt deel uit van de Vereniging van eigenaren Heerderhaegen.

Samenvatting

1. Appellant meent dat er in het verkeerskundige onderzoek onterecht vanuit wordt gegaan dat 9 parkeerplaatsen tegen het complex van Heerderhaegen in openbaar gebied liggen.
2. Appellant meent dat in het verkeerskundig onderzoek niet conform de gemeentelijke normen is uitgevoerd, waardoor een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. Appellant meent dat voorbij wordt gegaan aan de 18 parkeerplaatsen die nodig zijn voor Heerderhaegen, aan grotere parkeerplaatsen voor mindervaliden en het verwijderen van parkeerplaatsen ten behoeve van een ondergrondse afvalcontainer.
3. Appellant vreest onveilige situaties door een toename van verkeer door smalle doorgangen en acht een extra ontsluiting aan de Haneweg noodzakelijk.
4. Appellant acht het van belang dat het terrein als een woonerf wordt ingericht ten behoeve van de bewoners met een rollator of scooter.
5. Appellant pleit voor het behoud van het wandelpad langs de vijver.
6. Appellant meent dat het directe vrije uitzicht van een aantal bewoners verdwijnt door de bouw van een appartementengebouw. Voor alle woningen in Heerderhaegen ontstaat volgens appellant een aanzienlijke inbreuk op de omgevingssituatie. Appellant opteert om het aantal huurwoningen terug te brengen naar 15, waardoor de bouwhoogte lager zal worden en de afstand tot Heerderhaegen kleiner.

7. Appellant wenst dat de bomen aan de zuidkant van Heerderhaegen blijven staan. Daarnaast wordt gevraagd om de groenzone tussen Heerderhaegen en de sociale huurappartementen te vergroten om het massale effect van het gebouw te verkleinen.
8. Als eigenaar en verhuurder van enkele onderdelen van Heerderhaegen wordt gevreesd voor de verhuurbaarheid en eventuele verkoopbaarheid van appartementen. Appellant houdt zich het recht voor om planschade te vorderen.

Gemeentelijke reactie

- 25.1 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 25.2 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 25.3 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.
- 25.4 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.16.
- 25.5 Het wandelpad is per abuis niet weergegeven op de tekeningen. Dit wandelpad blijft echter behouden.
- 25.6 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.
- 25.7 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.5 en 2.1.
- 25.8 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.5.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aantal aanpassingen van het plan:

- het bouwblok is verschoven en verder van Heerderhaegen afgelegd
- de maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw is verminderd
- het verkeerskundige rapport is mede op basis van de opmerkingen van appellant op onderdelen verduidelijkt.
- op verschillende kaarten wordt het pad rondom de vijver weer opgenomen.

3.2 Conclusies

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk verklaard. De zienswijzen bieden op onderdelen aanleiding op aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Ook zijn wijzigingen doorgevoerd in het beeldkwaliteitplan dat als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan is gekoppeld. Samengevat worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De maximale hoogte van het voorziene appartementengebouw ter hoogte van Heerderhaegen is gewijzigd. Het gebouw kan minder hoog worden dan in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen;
- Het bouwvlak van het voorziene appartementengebouw ter hoogte van Heerderhaegen wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan ruim tien meter verplaatst waardoor het op een ruimere afstand van Heerderhaegen gesitueerd wordt.
- Tussen het voorziene appartementengebouw en Heerderhaegen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit wordt tevens vertaald in het inrichtingsplan;
- Ter hoogte van de uitgang van de parkeergarage wordt een rechte aansluiting gerealiseerd die aan takt op de ontsluiting.
- In de toelichting van het bestemmingsplan worden de resultaten van het nadere ecologische onderzoek opgenomen. De rapportage wordt als bijlage opgenomen.
- Aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt de zienswijzereactie ten aanzien van verkeer en parkeren opgenomen. Deze reactie is tevens als bijlage van deze zienswijzennota opgenomen.
- In de regels van het bestemmingsplan wordt een verplichting opgenomen dat de erfafscheidingen tussen woningen overeenkomstig het bestemmingsplan gerealiseerd en in stand gehouden dienen te worden.
- In de regels van het bestemmingsplan zijn per abuis de bouwhoogten van de specials verkeerd weergegeven. Ten aanzien van de zuidelijke special is nu opgenomen dat aan de kant van de Zeis twee lagen gebouwd mogen worden en aan de achterzijde drie bouwlagen. Ten aanzien van de noordelijke special is opgenomen dat aan de weg-zijde drie bouwlagen gerealiseerd mogen worden en aan de achterzijde twee bouwlagen.
- Bij de vrijesectorkavel aan de Haneweg (kavelpaspoort 4) wordt een strook van een meter aan de oostzijde van het perceel opgenomen waar niet gebouwd mag worden.
- Bij de meest zuidoostelijke hofwoning wordt een gedeelte van de achtertuin zodanig bestemd dat hier geen (bij)gebouwen gerealiseerd mogen worden.
- De term 'bestaande speeltuin' wordt uit het beeldkwaliteitplan geschrapt.

Indien de hiervoor genoemde wijzigingen invloed hebben op afbeeldingen en/of vertaling in het beeldkwaliteitplan, is het beeldkwaliteitplan hier op aangepast.

Naast bovenstaande planwijzigingen wordt toegezegd dat bij de realisatie van het voorziene appartementengebouw zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met het afstellen van de verlichting op de balustrade. De afstelling moet tot doel hebben zo min mogelijk overlast van de verlichting te veroorzaken voor omliggende woningen. Daarnaast wordt aan Triada gevraagd de buurt te informeren over de planvorming van het voorziene appartementengebouw.

Bijlage 1. Nadere onderbouwing verkeer- en parkeeropgave



BVA
verkeersadviezen
vormgevers van mobiliteit

Aan: Eric Hooijer, Gemeente Heerde
Van: Jan Haveman
Datum: 18 april 2019
Projectnr: 19049
Betreft: Zienswijzen Heerderhof Heerde

1. Inleiding

De gemeente Heerde heeft het bestemmingsplan Heerderhof in procedure gebracht. Het bestemmingsplan voorziet in de juridische onderbouwing van de realisatie van (zorg)woningen op de voormalige locatie van de Wendhorst. Met betrekking tot het bestemmingsplan is een aantal zienswijzen ingediend. Een van de zienswijzen is afkomstig van de Vereniging van Eigenaars van het complex Heerderhaegen; "Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Heerderhof te Heerde", d.d. 5 februari 2019. Heerderhaegen is het complex dat zich aansluitend en ten westen van het betreffende bestemmingsplan bevindt. Omdat een groot deel van de zienswijze betrekking heeft op verkeersgerelateerde aspecten heeft de gemeente Heerde BVA Verkeersadviezen gevraagd de ingediende zienswijze te beoordelen en te beantwoorden. Wij merken op dat naast genoemde zienswijze nog een aantal zienswijzen is binnen gekomen, met grotendeels dezelfde strekking. Reden waarom in voorliggende notitie overwegend wordt ingegaan op de zienswijze van de VvE Heerderhaegen. Aan het einde van deze notitie wordt ingegaan op aspecten die in andere zienswijzen zijn aangegeven en geen onderdeel uitmaken van de zienswijze van de VvE Heerderhaegen.

In voorliggende notitie gaan wij in op de in de zienswijze aangehaalde verkeersaspecten en geven hierop een reactie. Nadrukkelijk merken wij op dat in voorliggende notitie alleen wordt ingegaan op de verkeersgerelateerde aspecten uit de zienswijze(n). Omwille van de leesbaarheid van de notitie wordt eerst (de essentie van) het betreffende onderwerp uit de zienswijze aangegeven waarna de reactie volgt.

2. Zienswijzen

In het vervolg van deze paragraaf wordt de zienswijze (cursief) weergegeven, waarna het antwoord hierop volgt. Voorafgaand hieraan merken wij op dat een deel van de zienswijze betrekking heeft op een door BVA Verkeersadviezen opgesteld onderzoeksrapport. Het gaat hierbij om de rapportage "Woningbouw Heerder Hof Heerde – verkeerskundige effecten –", d.d. 13 november 2018.



In- en uitrit parkeergarage

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. Bezwaarlijk gelet op de leeftijdsopbouw van de bewoners van Heerderhaegen

De aansluiting van het parkeerterrein Heerderhaegen op de professor Jonkerlaan zal enigszins in zuidelijke richting opschuiven, waardoor de toegang naar de parkeergarage wijzigt. De garage blijft evenwel goed en eenvoudig te bereiken.

10. Verkeerskundig onderzoek

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 opnamedag 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 algemene zin wordt in de verkeerskunde juni als gemiddelde maand aangemerkt. Er is gekozen voor twee dagen onderzoek omdat beide dagen qua gebruik van elkaar verschillen. De dinsdag herbergt vooral parkerende werknemers en uiteraard ook de bewoners, terwijl op zaterdag overwegend alleen de bewoners parkeren. Juist omdat de dagen qua gebruik onderling afwijken is er een goede indicatie verkregen van het onderscheid in bewoners, bezoekers en werknemers. De veronderstelling dat de onderzoeksresultaten gebaseerd zijn op één dag is dan ook niet juist.

Ten aanzien van de weersomstandigheden merken wij op dat ook hier een onjuist beeld wordt geschetst. Reclamant wekt de suggestie dat het onderzoek is verricht op zeer zonnige vakantiedagen met zomerse temperaturen. Hiervan is echter geen sprake. Dinsdag 19 juni was evenals zaterdag 16 juni een overwegend bewolkte dag met maximum temperaturen vergelijkbaar met het langjarige gemiddelde (maximum temperatuur circa 20°C). Er is ook geen sprake van een vakantieperiode. De schoolvakantie in de regio Midden (waar Heerde onder valt) startte in 2018 op 14 juli, bijna een maand na de onderzoeksdata. Kortom de weersomstandigheden zijn evenals de onderzoeksdagen representatief voor de tijd van het jaar en daarmee representatief voor een gemiddelde situatie.

Uiteraard kunnen weersomstandigheden van enige invloed zijn op de parkeersituatie. Het gebruik van de auto op regenachtige dagen kan hoger liggen dan op droge dagen. Grote(re) verschillen zijn echter alleen waar te nemen op extreem slecht-weer-dagen. Hierbij moet worden opgemerkt dat het aantal dagen met (zeer) slecht weer in Nederland op jaarbasis beperkt is. En de



vraag is dan ook gerechtvaardigd of op dergelijke situaties gedimensioneerd moet worden.

Maar los daarvan is er in deze situatie sprake van een mengfunctie. Het gebied zoals dat is onderzocht (en ook in de toekomst zal worden ingericht) herbergt zowel bewoners als werknemers. Indien de veronderstelling wordt geuit dat werknemers op slecht-weer-dagen meer met de auto zouden komen, dan geldt dit ook voor de bewoners uit het gebied die elders werken. Ook deze zullen meer met de auto gaan. Per saldo ontstaan er dan geen grote verschillen ten opzichte van een mooi-weer-dag. Hierbij merken wij nog op dat de balans in de toekomstige situatie meer door zal slaan naar bewoners, waardoor de parkeersituatie in dat kader alleen maar gunstiger wordt.

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 rapportage "Woningbouw Heerderhof Heerde" is op bladzijde 11 het volgende opgenomen:

Complex Heerderhaegen heeft daarnaast een 9-tal, middels borden, voor bezoekers gereserveerde parkeerplaatsen.....Met betrekking tot het complex Heerderhaegen zijn dan ook vooral de 9 openbare (voor bezoekers van het complex gereserveerde) parkeervoorzieningen van belang.

In de rapportage is nadrukkelijk en meerdere keren vermeld dat het om gereserveerde parkeerplaatsen gaat. De toevoeging "openbare" heeft betrekking op de openbare toegankelijkheid van deze parkeerplaats, in tegenstelling tot de parkeerfaciliteit van Heerderhaegen in het gebouw (parkeergarage) die niet openbaar toegankelijk is. Deze specifieke privé-parkeerplaats buiten het gebouw is juist in het onderzoek betrokken om de parkeervraag van het complex (bezoekers en werknemers van in Heerderhaegen gevestigde voorzieningen) zo zuiver mogelijk te kunnen bepalen.

In de berekening van de toekomstige parkeerbehoefte voor de zones 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 zodat 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 meegenomen moeten worden. Blijft over de parkeervraag vanuit de 3 bedrijfsmatige vestigingen in Heerderhaegen. Die bestaat uit een Kinderopvang (6 werknemers). Dagopvang (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 personeel van de Kinderopvang, 5 kentekens aan personeel van de Dagopvang, en 25 kentekens aan personeel van 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.*

De parkeerbehoefte van Heerderhaegen is als volgt meegenomen. Voor de bewoners in het complex zijn parkeerfaciliteiten beschikbaar in de garage. De bewoners doen geen beroep op het openbare gebied. Dit blijkt uit de onderzoeksresultaten en uit het feit dat door de VvE is aangegeven dat niet iedere bewoner beschikt over een voertuig. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de 18 parkeerplaatsen in de garage dus ruimschoots volstaan voor de 18 wooneenheden in het complex. De parkeerplaatsen buiten het gebouw op eigen terrein zijn dan ook bestemd voor en kunnen worden gebruikt door bezoekers van Heerderhaegen. Volgens de gemeentelijke parkeernorm zijn voor bezoekers 0,3 parkeerplaats per woning nodig. Uitgaande van 18 wooneenheden betekent dit dat voor bezoekers 5,4 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Echter de reguliere vraag naar bezoekersparkeerplaatsen is op werkdagen overdag, conform algemeen aanvaarde aanwezigheidspercentages, circa 20% van de maximale parkeervraag. Dat betekent dat maximaal circa 2 parkeerplaatsen overdag in gebruik zullen zijn door bezoekers van de woningen. Resteren derhalve 7 parkeerplaatsen die door (ambulante) medewerkers van voorzieningen binnen Heerderhaegen kunnen (en zoals uit het onderzoek blijkt) worden benut. Slechts een klein aantal voertuigen dat te koppelen is aan Heerderhaegen parkeert op openbaar terrein. Deze zijn zoals reclamant aangeeft inderdaad niet apart in de berekening opgenomen, maar zoals gezegd betreft het een beperkt aantal voertuigen, waarbij ook nog rekening moet worden gehouden met toekomstig dubbelgebruik, maar daarover later meer.

Onduidelijk is waar de parkeernorm 0,8 parkeerplaats per 25 m² vandaan komt. Waarschijnlijk is hier de functie bedrijfsverzamelgebouw gehanteerd (bijlage 3 Parkeernormennota). Deze parkeernorm heeft echter geen betrekking op 25m² maar op 100m² bvo. Mogelijk dat de norm (op onjuiste wijze) is vertaald naar arbeidsplaats. Daarmee komt de parkeervraag volgens deze berekening niet op 13 maar op ruim 3 parkeerplaatsen uit. Echter de functie bedrijfsverzamelgebouw is naar onze optiek niet passend voor de voorzieningen die in het gebouw gevestigd zijn. Ten slotte merken wij op dat voor de bedrijfsvoering circa de helft van het gebouw wordt gebruikt en de andere helft voor dagopvang. Uit de vergunning blijkt dat het hierbij gaat om circa 150 m², wat de totale 'bedrijfsoppervlakte' brengt op circa 300 m² bvo in plaats van de gehanteerde 400 m². Kortom de uitgevoerde berekening is weinig realistisch.

Overigens is het wel opmerkelijk dat voor het complex Heerderhaegen de parkeervraag door reclamant empirisch is bepaald (diverse dagen parkeerregistratie) en voor de toekomst wordt gehanteerd, terwijl deze (vergelijkbare) werkwijze voor het complex Wendhorst verder op in de zienswijze ter discussie wordt gesteld.

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 zones 4, 5, 6 en 7 als volgt:



- zone 4: 5 seniorenwoningen, koop:	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

In het verkeerskundig onderzoek wordt uitgegaan van 72 parkeerplaatsen in openbaar gebied in de zones 4, 5 en 6. Per saldo komt dit derhalve neer op een tekort van 24 parkeerplekken 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.

Ten eerste merken wij op dat in het verkeerskundig onderzoek is aangegeven dat er 77 parkeerplaatsen in openbaar gebied worden gerealiseerd en geen 72 parkeerplaatsen zoals reclamant stelt. Ten tweede gaat reclamant uit van 13 parkeerplaatsen voor Heerderhaegen. Zoals hiervoor al is aangegeven klopt dit aantal niet en parkeert een deel van de voertuigen op eigen terrein en slechts een (zeer) beperkt deel op openbaar terrein. Ten derde gaat reclamant uit van een normstelling voor de zorgwoningen van 0,5 parkeerplaats per zorgplaats. Deze norm volgt uit de parkeernormennota Heerde. De normen uit deze nota zijn afgeleid van kencijfers van het kennisinstituut verkeer en vervoer CROW. CROW stelt voor deze norm: Van deze functie kunnen alleen globale parkeerkencijfers gegeven worden. Bij het toepassen van deze cijfers dient een forse marge in acht te worden genomen.

Exact de reden waarom in deze situatie is gekozen voor een empirische benadering en de te verwachten parkeerdruk is gebaseerd op de werkelijke situatie.

Ten slotte merken wij op dat reclamant uitgaat van een vergelijking met de maximale berekende waarden per functie. Ten onrechte, omdat er dubbelgebruik mogelijk is. Werknemers kunnen overdag een groot deel van de bewonersparkeerplaatsen benutten. Als we al uitgaan van het door reclamant geschetste scenario, dan kan worden aangenomen dat van de 35 bewonersplaatsen (in openbaar gebied) er overdag circa 15 beschikbaar zijn voor andere gebruikers. Hiermee wordt de berekende parkeervraag overdag geen 96 maar 81 parkeerplaatsen en zou er slechts een tekort zijn van 4 parkeerplaatsen en niet van de aangegeven 24 plaatsen. Echter ook de waarden van Heerderhaegen en de normstelling van Viattence worden nog bestreden. Tot slot merken wij nog op dat de door reclamant genoemde ondergrondse afvalcontainer niet op het openbare parkeerterrein wordt gerealiseerd, maar op eigen terrein van Viattence. De door reclamant aangegeven extra reductie met 1 parkeerplaats is dus onjuist.

In het door Van Wonen ingediende plan, voor de raadsbrede commissie vergadering van 3-09-2018, vinden we onder het hoofd Parkeren een uitwerking van de volgens de gemeentelijke parkeernorm benodigd aantal parkeerplekken in openbaar gebied. In de zones aangeduid in de kleuren geel, blauw en rood (overeenkomend met de zones 4, 5 en 6) zien we dat er 75 parkeerplekken in openbaar gebied zijn ingetekend, voldoende voor de norm. Omdat daar nog sprake was van 15 sociale huurappartementen en er geen rekening werd gehouden met de behoefte vanuit de bedrijfsmatige activiteiten vanuit Heerderhaegen, heeft er alle schijn van dat in het verkeerskundig onderzoek is toegewerkt naar een aantal benodigde parkeerplaatsen, dat weliswaar afwijkt



van de gemeentelijke norm, maar toch aan de behoefte naar parkeerplekken zou voldoen.

Hier mee stelt reclamant de onafhankelijkheid van ons als een extern bureau ter discussie. Vooral nog is volstrekt onduidelijk waar deze aantijging op is gebaseerd. Sterker nog, in de verkeerskundige onderbouwing is aangegeven dat in zone 4, 5 en 6 vanwege de mogelijkheden tot dubbelgebruik kan worden volstaan met een veel kleiner aantal parkeerplaatsen dan de ingetekende 77 (oorspronkelijk 75) parkeerplaatsen en dat naar verwachting circa 50 parkeerplaatsen volstaat. Dat er naar het benodigde aantal parkeerplaatsen is toegerekend wijzen wij dan ook resoluut van de hand.

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 Baldershoeve worden geparkeerd door medewerkers/vrijwilligers/bezoek.

Het parkeerterrein Baldershoeve is in het parkeeronderzoek meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat hier op een werkdag en zaterdag maximaal 3 voertuigen geparkeerd staan. Omdat het gedrag van het grootste deel van deze parkeerders wijst op bewoners is dit parkeerterrein niet toegevoegd aan de zogenaamde "Viattence zone" maar aan de zone "Woonwijk". Als er al sprake is van Viattence gerelateerd parkeren dan gaat het om maximaal één voertuig.

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).

Alle 35 voertuigen die op het parkeerterrein staan geparkeerd zijn in de parkeervraag van Viattence betrokken. De 35 parkeerplaatsen zijn gebaseerd op empirische waarneming in een reguliere situatie. Het is inderdaad zo dat er op momenten (veel) meer voertuigen geparkeerd staan. Dit heeft echter geen betrekking op personeel van de vestiging, maar is vaak het geval bij vergaderingen en bijeenkomsten in het Viattence gebouw. De ruimtes waarin deze bijeenkomsten plaatsvinden zijn in het nieuwe gebouw niet meer aanwezig. Voor deze studie was vooral het reguliere aantal geparkeerde voertuigen van belang, omdat dat een beeld geeft van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij normale bedrijfsvoering.

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 mogelijk 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 Heerderhaagen werkzaam zijn.



In de verkeerskundige onderbouwing is ervanuit gegaan dat er ten tijde van het onderzoek ongeveer evenveel bewoners in het complex gehuisvest waren als in de toekomstige situatie. Daarnaast is er uitgegaan van de invulling van de woningen zoals op dat moment bekend. Indien er een andere functie wordt gehuisvest kan de parkeervraag wijzigen, waarbij wel moet worden bedacht dat de parkeernorm voor seniorenwoningen in deze vorm lager kan zijn dan voor reguliere bewoners. Ten slotte is in de berekeningen uitgegaan van de ambulante medewerkers van Viattence. Mogelijk dat hierin enige overlap zit met Heerderhaegen, maar dat is niet met zekerheid te zeggen. Overlap zal overigens alleen maar leiden tot een lagere parkeervraag.

Volgens onze inschatting zijn 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) 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, Kapper, Leveranciers, e.d. Dit overziende is een parkeernorm van 48 parkeerplaatsen voor de 3 zorggebouwen geen overdreven luxe.

In de praktijk blijkt dat gemeentelijke parkeernormen in veel gevallen aan de lage kant zijn ingeschat. Parkeernormen gesteld door de overheid zijn er toch niet voor niets?

Afgezien van het feit dat de bepalingen zijn gebaseerd op veronderstellingen, merken wij het volgende op. Gesteld wordt dat per eenheid 3,5 personen aanwezig zijn en verder een aantal vrijwilligers en een aantal medische dienstverleners. 12 wooneenheden leidt dan tot 42 medewerkers, tellen we daar nog eens 13 vrijwilligers en medisch personeel bij op dan betreft het volgens de aannamen 55 medewerkers. Met een parkeerbehoefte van 48 parkeerplaatsen betekent dit dat circa 90% van de personeelsleden en vrijwilligers met de auto zou komen. Een onrealistisch groot aantal.

Parkeernormen zijn er inderdaad niet voor niets, maar vooral om een inschatting te kunnen maken van de te verwachten parkeervraag. Deze normen zijn, zoals al aangegeven, voor dergelijke situaties niet allemaal even betrouwbaar en onderbouwd. Dat is de reden dat er in deze situatie voor is gekozen om op basis van onderzoek te bepalen hoeveel voertuigen er worden verwacht en om niet uit te gaan van de parkeernorm.

11 Parkeerdruk (24 parkeerplaatsen minder dan de gemeentelijke norm)

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 de appartementencomplexen. 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 parkeemormen 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.

In de reactie op voorgaande argumenten is meermaals aangegeven waarom voor de zorgwoningen (op een zorgvuldig onderbouwde wijze) is afgeweken van de gemeentelijke norm. Dat geldt overigens alleen voor de zorgwoningen. Voor alle overige voorzieningen is wel de norm van de gemeente gehanteerd.

Ten aanzien van toeristisch verkeer geldt dat uit de berekeningen blijkt dat er een overschot is van circa 25 parkeerplaatsen in de zones 4, 5 en 6. Deze kunnen voor toeristisch verkeer worden aangewend, maar zijn niet nodig voor de herontwikkeling van dit gebied.

12. 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 Heerderhof richting Eperweg voornamelijk via het voormalig terrein van Viattence zullen gaan.

In de verkeerskundige onderbouwing is aangegeven op welke wijze het (bestemmings)verkeer zich zal gaan verplaatsen. Geconcludeerd is dat de intensiteit ter hoogte van Heerderhaegen niet meer dan 350 motorvoertuigen per etmaal zal bedragen. Meer dan in de huidige situatie, maar een aantal dat eenvoudig via deze route afgewikkeld kan worden.

13. 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.

In de verkeerskundige onderbouwing is aangegeven dat een derde ontsluiting vanuit verkeerskundig perspectief niet nodig is. De intensiteiten zijn van zodanige omvang dat deze eenvoudig en zonder problemen via de twee (en



indien nodig zelfs via één) ontsluitingswegen afgewikkeld kunnen worden. Daarnaast is aangegeven dat de aanwezige haag ter hoogte van de voorziene aansluiting het zicht op de Haneweg wegneemt. Reclamant stelt dat deze haag verdwijnt als het perceel in de toekomst bebouwd wordt. Het betreft echter een bestaand perceel dat geen onderdeel uitmaakt van het plangebied.

VRI aansluiting Eperweg – Keuterstraat

In een andere zienswijze is de vraag gesteld of er in verband met de verwachte toename van verkeer en een evenwichtige verdeling van verkeersstromen verkeerslichten geplaatst kunnen worden op genoemde aansluiting.

In de verkeerskundige onderbouwing is aangegeven dat de noordelijke ontsluitingsroute van het plangebied (professor Jonkerlaan), uiteindelijk uitmondend op onderhavig kruispunt, per etmaal wordt belast met circa 175 (extra) voertuigen als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie betreft het echter geen volledige toename met dit aantal, omdat de activiteiten van Viattence op deze locatie (die ook een verkeersaantrekkende werking hebben) aanzienlijk zijn (en blijven) afgebouwd. Indien we desondanks uitgaan van een toename van 175 voertuigen per etmaal, dan betekent dit maximaal ongeveer 20 voertuigen extra in een spitsuur. Hiervan zal een deel van het verkeer het gebied in- en een deel van het verkeer het gebied uitrijden. De rijrichtingen zijn sterk afhankelijk van de periode die wordt beschouwd (ochtend- of avondspits). Gaan we uit van de ochtendspits, dan zullen vanaf de Keuterstraat circa 15 voertuigen extra de Eperweg op willen rijden. Het gaat hierbij dan om één voertuig extra per 4 minuten. Een verwaarloosbaar aantal. Met andere woorden de realisatie van dit plangebied heeft nauwelijks tot geen gevolgen voor de afwikkeling van verkeer op genoemde locatie. Indien op dit kruispunt afwikkelingsproblemen worden ervaren dient dit nader te worden beschouwd, maar dit staat los van deze planontwikkeling.

Overigens wijst een eerste globale berekening uit dat de wachttijd vanaf de Keuterstraat in het ochtendspitsuur beperkt blijft tot minder dan 15 seconden, hetgeen als acceptabel aangemerkt wordt. Vanuit de verkeersafwikkeling bezien is er dan ook geen noodzaak om de aansluiting te voorzien van verkeerslichten.

Het toepassen van invalidenparkeerplaatsen gaat ten koste van de parkeercapaciteit

In algemene zin merken wij op dat het toepassen van algemene invalidenparkeerplaatsen niet direct ten koste gaat van de parkeercapaciteit, mits dit aantal is afgestemd op de werkelijke behoefte. In dat geval is ook nagenoeg altijd optimaal dubbelgebruik mogelijk.

In dit plan zijn echter vooralsnog geen algemene invalidenparkeerplaatsen voorzien. De gemeente Heerde gaat ook terughoudend om met het reserveren of toewijzen van een openbare parkeerplaats voor een specifieke doelgroep (bv. gehandicapten) omdat dit de parkeerdruk op overige parkeervoorzieningen in de directe nabijheid kan doen toenemen. Indien de aanleg van algemene invalidenparkeerplaatsen binnen dit plan in de nabije toekomst gewenst is zal de werkelijke parkeervraag voor gehandicapten worden bepaald door monitoring, overleg met betrokken instanties en bewoners en overleg met de actieve gehandicaptenorganisaties in de gemeente Heerde.



Het zelfde geldt voor invalidenparkeerplaatsen op kenteken. Ook hiermee wordt zeer terughoudend omgegaan, vooral omdat op deze plaatsen dubbelgebruik niet mogelijk is. Indien in dit plangebied al wordt gekozen voor invalidenparkeerplaatsen op kenteken, dan zal dat om uitzonderlijke situaties en dus een zeer beperkt aantal gaan, waardoor de invloed hiervan op de totale parkeerbalans beperkt zal zijn.