

F.L. Hogenbirk
Prof. Jonkerlaan 4
8181 GM Heerde

Inspraak 3 juni 2019 Commissie Ruimte

3 juni 2019

Voorzitter, leden Commissie, leden B&W

Dank dat ik hier in de gelegenheid wordt gesteld in te spreken op het voorliggende raadsvoorstel aanpassing bestemmingsplan Heerder Hof. Ik doe dat mede namens mijn burens op nr 2 en 6, de familie Mornout en Leurink

Ik wil graag de heer Melenhorst, de externe ingehuurd kracht danken voor de vlotte en nauwkeurige wijze van beantwoorden van onze vragen

Ik heb eerst een paar vragen ter verduidelijking rond de procedure.

1. U wordt nu om advies en over 14 dagen om een besluit gevraagd over het voorliggende Besluit van het college van B&W. In dit besluit staat dat het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast, maar de aanpassingen staan niet in dat besluit. Hoe kunt u het besluit dan nu goedkeuren?
2. In het beeldkwaliteitsplan staat dat dit plan dient te worden goedgekeurd door de raad. Maar in de voorliggende stukken is het al eerder gepresenteerde beeldkwaliteitsplan opgenomen. De voorgestelde wijzigingen zijn niet opgenomen, o.a. nog steeds 2 blokken met daartussen parkeer ruimte aan de noordzijde, wat keurt u dan goed? Nog aanpassingen voor 17 juni?
3. In de verbeelding is de planologische tekening van bureau Witpaard opgenomen, maar ook dit is de oude tekening, de voorgestelde aanpassingen zijn niet verwerkt.
4. Wanneer keurt u dan naar aanleiding van de behandelingen de definitieve stukken goed? Voor de ter visie legging?

Nu mijn opmerkingen naar aanleiding van de behandeling van mijn zienswijze.

Door middel van de uitnodigingsplanologie krijgt Heerde een mooi nieuwe wijk, maar daar het hier gaat om een aantal private partijen is de invloed van de raad minimaal. Ik hoop dat u ondanks dat en mede naar aanleiding van de opmerkingen gemaakt in de commissie van 3 september 2018 toch nog enige invloed kunt uitoefenen.

De aandacht is in de stukken is vooral gericht op de wijk zelf, er is geen aandacht besteed aan de nadelige gevolgen voor de woningen aan de Prof. Jonkerlaan.

Sociale huurwoningen

Mijn eerste opmerking geldt de sociale woningbouw voorzien op de locatie van de huidige werkplaatsen van de Wendhorst.

In de stukken werd steeds gesproken van sociale huurwoningen verdeeld in 2 blokken. Dat blijkt nu één blok appartementencomplex te zijn met sociale huurwoningen. Ten behoeve van Heerderhaegen en de woning Eperweg nu naar het oosten opgeschoven.

Er wordt nu in Heerde vraag gestuurd gebouwd. In punt 1.4 van het raadsvoorstel wordt de analyse van de woningbehoefte nog eens weer gegeven, daar worden appartementen niet genoemd.

In het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken van een dorpskarakter en aansluiting bij de omliggende woning bouw. Dat kan dan gelden voor Heerderhaegen en de zorgwoningen. Maar waarom niet aangesloten bij de lagere bouw van de Prof. Jonkerlaan, de Zeis en de toekomstige woningen van het "Zeisensemble"?

Op mijn vraag aan de directeur Triada, waarom zo hoog? Antwoord deze anders is het voor Triada niet rendabel. Mijn vraag aan de raad: Wat is er dan vastgelegd over de pacht? Die grond is 1

destijds door het Rijk beschikbaar gesteld, mocht niet worden vervreemd, maar is nu een

inkomsten bron voor Viattence?? In de woonvisie van de gemeente Heerde wordt de mogelijkheid geopperd dat in de grondprijs voor particulieren een verhoging ten behoeve van sociale woningbouw kan worden toegepast. Geldt dat dan niet voor private partijen, nota bene een verpleegtehuis?

Samengevat denkt u nog eens na of er voor een appartementengebouw moet worden gekozen.

Het uiterlijk van dit gebouw.

Over voor - en zijgevels worden normen vastgelegd. Niet over de naar de Prof. Jonkerlaan gerichte achtergevel!

De hoogte van het gebouw.

In het voorliggende raadsvoorstel staat:

“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”.

Hier staat “kan”, maar die tekst sluit niet uit dat het gebouw ook hoger kan worden! Maar in de beantwoording van de zienswijzen staat op blz. 9/44 :

“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.”

Mijn voorstel neem als er inderdaad voor een appartementengebouw wordt gekozen dan kort en krachtig op. “De bouwhoogte is maximaal 12,10m, de wijzigingsbevoegdheid genoemd in de algemene bouwregels is hier niet van kracht”.

De uiteindelijke hoogte ten opzichte van de tuinen Prof. Jonkerlaan.

Onze tuinen liggen 1,80 m lager dan het maaiveld Heerder Hof. Kortom wij worden als het appartementengebouw doorgaat, in het zuiden geconfronteerd met een massief blok dat bijna 14 meter oprijst boven onze tot nog toe vrije tuinen. Die hoogte is straks ook van invloed op de mogelijkheden van de ontwikkeling van Baldershoeve, dat nu ook al jaren staat te verpauperen.

Anders dan B&W in de zienswijzen stellen is dat hoge blok wel degelijk een onaanvaardbare aantasting van de privacy en ons woongenot. Bij de zienswijzen wordt gepleit om het aanzicht van gaanderijen met de verlichting te compenseren door een groenbeplanting. Het antwoord was, dat daar geen ruimte voor zou zijn. In het beeldkwaliteitsplan worden alle hagen beschreven, in de plaatjes staan er bomen achter de eerdere twee blokken, maar dat zijn wel bomen op het erf van Baldershoeve en de tuin aan de Eperweg. Naar mijn mening hebben we als bewoners van de Prof. Jonkerlaan er recht op dat er een deugdelijke groen voorziening komt achter het voorgestelde appartementencomplex. Dan het blok maar aanpassen.

Verkeer en ontsluiting

In de commissievergadering van 3 september 2018 heeft u als commissie de opgave meegegeven om de verkeersafwikkeling en de bereikbaarheid van hulpdiensten in het geval van

In de aanvankelijke stukken stonden 3 ontsluitingen getekend, de bestaande via Heerderhaegen en de rotonde Eperweg, de Prof. Jonkerlaan en een ontsluiting naar de Haneweg. Nu wordt gesteld dat op basis van de verkeerstelling met 2 ontsluitingen kan worden volstaan.

De verkeerstelling

De verkeerstelling is gehouden op 2 dagen. Of die representatief zijn voor de latere praktijk laat ik in het midden, maar ik heb mijn twijfels als voorspeld wordt dat de toename zoals nu geprognosticeerd op 175 voor de Prof. Jonkerlaan/Keuterstraat nog zal afnemen, doordat er geen bouwverkeer meer zou zijn. Maar er ging helemaal geen bouwverkeer door de Prof. Jonkerlaan, de bouwvakkers waren wijzer.

Ook de opstelling van het meetpunt zuid van de Zeis roept vragen op, daarmee wordt het verkeer naar en van de wijk Keuterstraat – zuid niet meegeteld. Men doet luchtig over de problemen die zullen ontstaan in de Heerder bocht door de toegenomen wachttijd in de spits, maar schenkt geen aandacht aan de verkeerssituatie die zal ontstaan in de Heerder bocht door het afslaan verkeer.

De Prof. Jonkerlaan wordt benut door de scholieren van de Noordgouw en de bewoners van nu nog de Wendhorst straks Heerder Hof, die met hun begeleiders de openbare weg benutten, wegens het ontbreken van een voetpad langs de Eperweg. Gecombineerd met de voorziene parkeerplaatsen, waarover straks meer zal dit tot onveilige situaties leiden.

Men kijkt alleen naar de gevolgen voor Heerder hof, de conclusie is een derde ontsluiting naar de Haneweg is niet noodzakelijk. Maar de vraag zou moeten zijn, is die gewenst?.

De bereikbaarheid voor hulpdiensten bij calamiteiten.

Viattence heeft gekozen voor een andere opzet van de verpleging. Er wordt nu uitgegaan van woonunits voor 8 personen, met ieder hun eigen slaapkamer en natte cel. Stelt u zich eens voor dat er 's avonds/'s nachts brand uitbreekt. De bezetting is minimaal. De lift mag niet worden gebruikt, de domotica bedoelt om elke bewoner te kunnen volgen werkt niet meer. Hoe gaat daar de ontruiming plaats vinden, de units zijn 's avonds door middel van een deur verbonden, om makkelijker te kunnen ontruimen, maar maakt de doorslag bij brand ook mogelijk. Waar komen de ambulances en de brandweerauto's te staan, hoe is hun aanrijroute? Kijkt u eens naar de tekening op blz. 14/430 gevoegd wat zou het een verbetering zijn als er in het zuiden tussen de bestaande woningen en de nieuw geplande woningen aan de Haneweg een verbinding naar de Haneweg wordt gemaakt? In heel Hoofdstuk 4.8 Verkeer en parkeren wordt met geen woord gerept over de toegankelijkheid voor hulpdiensten! Op basis van de verkeerstelling niet nodig, maar op basis van gezond verstand wel gewenst, beter safe dan sorry. Het argument dat de bestaande hagen aan de Haneweg een ontsluiting in de weg staan doet een beetje lachwekkend aan. Door deze voorgestelde ontsluiting worden de nadelige aspecten van het plan Heerder Hof verdeeld over Haneweg en Prof. Jonkerlaan.

Het parkeren.

Vanuit Heerderhaegen is uitvoerig geteld wat de werkelijke parkeerbehoefte inbegrepen vrije plaatsen voor hulpdiensten zal zijn. Bij die conclusie sluit ik me aan. Er wordt gesteld dat het gehele onderzoeksgebied, dat is inbegrepen alle straten van Keuterstraat-zuid voldoende capaciteit biedt voor het parkeren. Op blz. 14 wordt gesteld: Bij de overig woningen en de huurwoningen wordt uitgegaan van parkeren in de openbare ruimte in het plangebied dan wel in de directe omgeving. Ook hier wordt een deel van de last van Heerder Hof bij anderen gelegd. Als u nagaat dat het enkel parkeren van 1 auto aan de Prof. Jonkerlaan al problemen geeft bij vuil ophalen etc. Hoe kun je dan alleen aan deze laan aan beide zijden een parkeermogelijkheid van in totaal 17 auto's meerekenen. Blz. 24 Verkeersrapport. Gecombineerd met het school verkeer en het bewoners verkeer onder begeleiding leidt dit tot een gevaarlijke situatie. Op ons verzoek bij de zienswijze om hier een parkeerverbod in te stellen is niet gereageerd.

Samenvattend, graag uw aandacht voor:

1. Appartementen ge bouw of gewone sociale woningen passend in de omgeving?.
2. Als er toch wordt gekozen voor een appartementengebouw, beperk dan de overlast door een groenvoorziening aan de achterzijde.
3. Spreidt de verkeersdruk en houdt rekening met calamiteiten met een derde ontsluiting.
4. Stel een parkeerverbod in voor de Prof. Jonkerlaan.

Ik dank u voor uw aandacht.

