



Toezegging aan de raad

Registratienummer 2019-06

Datum: 12 juni 2019
Van collegelid: J. Berkhoff
Aan: Raads- en commissieleden via de raadsinfo
Onderwerp: Bestemmingsplan Heerderhof, locatie Wendhorst

Toezegging gedaan tijdens de vergadering van:

- | | |
|---|-----------------|
| ☐ de gemeenteraad | van [Datum] |
| ☐ de commissie Samenleving | van [Datum] |
| ☒ de commissie Ruimte | van 3 juni 2019 |
| ☐ Themabespreking | van [Datum] |
| ☐ Werkgroep [Werkgroep] | van [Datum] |
| ☐ anders | |

Omschrijving van de toezegging:

Tijdens de gecombineerde commissie Ruimte en Samenleving van 3 juni 2019 is bij de commissie advies ingewonnen over het vast te stellen bestemmingsplan Heerderhof, op de (voormalige) locatie van de Wendhorst. Tijdens de behandeling van het onderwerp is door omwonenden van het plangebied ingesproken. Vervolgens is het onderwerp inhoudelijke behandeld door de commissie. Het college wordt opgeroepen na te gaan of er in grotere mate aan de ingediende bezwaren kan worden tegemoetgekomen. Enkele aandachtspunten daarbij:

- de overgangszone naar de bestaande bebouwing.
- t.a.v. de hoogteverschillen: kan het peil in het bestemmingplan worden vastgelegd?
- is de maximale hoogte van het beoogde appartementengebouw van Triada te beperken tot 11 meter (zonder 10 % afwijking) en 2 bouwlagen?
- evt. nadere voorschriften t.a.v. bouwmassa/kapconstructie van het appartementengebouw.
- Het realiseren van een groenstrook aan de achterzijde van het appartementengebouw.
- Het beschikbaar stellen van een volumestudie om inzicht te krijgen in en gevoel te krijgen bij de omvang van de voorziene bebouwing.
- Aandacht voor het aantal parkeerplaatsen.

In onderliggende notitie een terugkoppeling van de vraagpunten.

Antwoord:

Alvorens inhoudelijk in te gaan op de hiervoor gestelde vragen, is het van belang een nadere toelichting te geven op de wijze waarop het plan tot stand is gekomen. Tijdens de commissievergadering is de indruk ontstaan dat er geen zorgvuldig planproces heeft plaatsgevonden en dat er geen goede of onvoldoende afstemming met de omgeving en de buurt heeft plaatsgevonden. Door een beschrijving van het planproces te geven, komt de inhoudelijke behandeling van de vragen in de juiste context te staan.

Proces

Het proces van het tot stand komen van het plan is ruim drie jaar geleden ingezet. Gedurende het gehele planproces heeft afstemming plaatsgevonden met de omgeving. Ook Viattence is, als opdrachtgever voor de transformatie van het gebied en exploitant van de nieuwe zorgwoningen, nauw betrokken. In eerste instantie vond informatie-uitwisseling plaats op basis van bijeenkomsten waarbij de gehele buurt aanwezig was. Omdat deze bijeenkomsten te massaal waren, heeft verdere afstemming plaatsgevonden met 3 kleinere groepen direct aan het plan grenzende omwonenden; bewoners van de Zeis, bewoners van de Haneweg en bewoners van Heerderhaegen/Eperweg. Er is heel bewust gekozen voor gesprekken met aparte groepen met belanghebbenden, zodat iedereen vanuit een eigen perspectief en vanuit eigen belangen inbreng kon hebben tijdens de planvorming. Ook de Commissie Ruimte is om advies gevraagd ten aanzien van de stedenbouwkundige uitwerking.

De input van alle bewoners en het advies van de Commissie Ruimte is bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan betrokken. Dat wil niet automatisch zeggen dat alle wensen van belanghebbenden gehonoreerd zijn, maar alle input is afgewogen en waar nodig op basis van onderzoeken getoetst. Gedurende een belangrijk deel van het proces van het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan, is een stedenbouwkundige supervisor van het Gelders Genootschap betrokken. Het doel van deze supervisie was om objectief te beoordelen of het stedenbouwkundige plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De impact van het plan op de omgeving is daarbij constant getoetst. Deze ter zake deskundige heeft zodoende in samenspraak met gemeente, de initiatiefnemer, de stedenbouwkundige van de initiatiefnemer en omwonenden vele afwegingen en beoordelingen van het plan gemaakt.

Op basis van een definitief stedenbouwkundig plan heeft een verdere kwalitatieve uitwerking van het plan in de vorm van een beeldkwaliteitplan plaatsgevonden. Het doel van het beeldkwaliteitplan is om de verschijningsvorm van de bebouwing en van de buitenruimte vast te leggen. Door dit beeldkwaliteitplan te koppelen aan de regels van het bestemmingsplan ontstaat rechtszekerheid dat het plan op basis van de vooraf vastgestelde kwaliteiten wordt uitgevoerd.

Omdat we ons er van bewust zijn dat we te maken hebben met een inbreidingslocatie die ruimtelijk invloed heeft op de omgeving, is er voor gekozen om een klankbordgroep samen te stellen om te komen tot het beeldkwaliteitplan. Daarbij is heel bewust de keuze gemaakt om ook omwonenden van het plangebied zitting te geven in deze klankbordgroep. Op deze manier kunnen direct betrokkenen rechtstreeks meepraten over de ruimtelijke kwaliteit van de eigen woonomgeving. Aan iedereen is de mogelijkheid geboden om zitting te nemen in de klankbordgroep. Dat heeft er toe geleid dat de klankbordgroep bestond uit bewoners van de Zeis, de Haneweg en de Wan. Ook de supervisor van het Gelders Genootschap, de stedenbouwkundige van de initiatiefnemer, de initiatiefnemer en de gemeente hadden zitting in de klankbordgroep. In een aantal sessies is gekomen tot het voorliggende beeldkwaliteitplan, waar per deelgebied binnen het totale plangebied gezamenlijk keuzes zijn gemaakt over hoogtes, kapvormen, bouwvolumes, kleur- en materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Voor een verdere toelichting op het tot stand komen van het beeldkwaliteitplan wordt verwezen naar de beschrijving in het beeldkwaliteitplan.

Op basis van voorgaande menen wij een zeer zorgvuldig planproces met de buurt te hebben doorlopen, waarbinnen voor een ieder voldoende ruimte was om inbreng te hebben op het plan. Dit heeft onder andere geleid tot aanpassingen in architectuur, bouwvolumes, positionering van de bebouwing en wegen en het uitvoeren van extra (verkeerskundige) onderzoeken.

Overgang naar bestaande bebouwing

Gezien de situering van de voorziene bebouwing is het aannemelijk dat het plan voor enkele omwonenden in enige mate gevolgen kan hebben voor het woongenot, maar deze gevolgen zijn naar het oordeel van ons college niet zodanig dat de raad daarom niet in redelijkheid voor de omvang, situering en bouwhoogte van de bebouwing kan kiezen. Hierbij betrekken wij 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 alsook de woningen aan de Sikkel met gedeeltelijk 3 bouwlagen). Ook het tijdens de bouw van de oude Wendhorst ontstane hogere peil van het plangebied ten opzichte van de omgeving is hierbij meegewogen. Het plan leidt naar mening van ons college 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 Sikkel, Professor Jonkerlaan en de zorgwoningen). Een nadere beschouwing.

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie. Momenteel wordt het plangebied fysiek afgescheiden van de (woon)omgeving door het hek rondom de oude Wendhorst die hiermee als het ware met de rug naar de woonomgeving staat. Het doel van het plan is om het plangebied juist wel onderdeel te laten zijn van deze woonomgeving en nieuwe verbindingen aan te leggen tussen de bestaande woningen, de nieuwe woningen en de nieuwe zorgwoningen. De aansluiting van het plangebied op de bestaande wijk en de verbindingen komen dan ook heel duidelijk in het stedenbouwkundig plan tot uiting.

In het navolgende wordt specifiek op een aantal delen van het plangebied ingegaan.

Zeis

Vanaf de Zeis wordt het groen doorgetrokken de nieuwe wijk in. Daarbij wordt, zoals ook vertaald in het beeldkwaliteitplan, de verkaveling en de groenstructuur afgestemd op de omgeving. Dat het plangebied hoger ligt, maakt dat de nieuwe woningen, net zoals de oude Wendhorst, hoger komen te liggen dan de bestaande woningen in de omgeving. Dat betekent niet direct dat dit tot een ruimtelijk onaanvaardbare situatie leidt.

Ten aanzien van vrijstaande woningen aan de Zeis geldt dat er een afstand is variërend van 14 tot 40 meter ten opzichte van de voorziene bebouwing. Dat dit leidt tot een andere situatie dan nu het geval is realiseren wij ons. Het leidt echter niet tot een onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot waardoor het noodzakelijk is het plan aan te passen. Ten aanzien van de afstand van de woning die het dichtst bij het plangebied ligt, op 14 meter, geldt dat het hoogteverschil ruimtelijk aanvaardbaar is door de afstand, de wijze waarop in het beeldkwaliteitplan een erfafscheiding van 1,80 meter is opgenomen tussen de woningen en de situering van de woning aan de voorzijde van de kavel. Hierdoor vindt naar onze mening geen onevenredige aantasting van de privacy plaats. Daarbij merken wij op dat het hoogste punt van de woning (de nok) nog verder weg ligt. Bij het bepalen van de kaprichting is overigens rekening gehouden met de naastgelegen woning. Het betreft een langskap, waardoor de nieuwe woning als het ware in de lengterichting van de bestaande woning ligt. In eerdere plannen waren de woningen richting de vrijstaande woningen aan de Zeis georiënteerd, dat is niet meer het geval.

Door de initiatiefnemer is onderzocht of het terrein afgegraven kan worden om de nieuwe woningen op een gelijk peil te brengen met de bestaande woningen. Het volledig afgraven van het terrein was financieel niet haalbaar. Ook het gebied van de nieuwe zorgwoningen had dan afgegraven moeten worden. Het afgraven van een deel van het terrein leidt tot het creëren van hoogteverschillen in het plangebied. Hoogteverschillen van ca 1 meter tussen kavels van woningen is technisch oplosbaar met keerwanden maar de hoogteverschillen zetten zich ook door in de openbare ruimte. Het gevolg hiervan zijn steile hellingen in de wegen en trottoirs of zelfs trappen. Dit geeft veel problemen voor

de bereikbaarheid van de woningen met fiets en auto en de bruikbaarheid van de openbare ruimte voor onder andere rollators. Zoals hiervoor aangegeven is het hoogteverschil ten opzichte van bestaande bebouwing gezien de afstand tussen de woningen wel aanvaardbaar, waardoor de keuze is gemaakt dat er op voorhand niet afgegraven wordt.

Wel wordt toegezegd dat de rand van het plangebied zoveel als mogelijk wordt afgegraven. Op dit moment is niet aan te geven of die enkele centimeters tot enkele decimeters zal zijn omdat het laatste deel van de oude Wendhors eerst gesloopt moet worden. Op dat moment is er een goede grondbalans te maken en kan aangegeven worden hoeveel de rand verlaagd kan worden. Daarbij stellen wij ons overigens de vraag of een afgraving van enkele tientallen centimeters visueel effect heeft.

De stedenbouwkundige supervisor van het Gelders Genootschap deelt de mening dat de voorziene plannen rondom de Zeis ruimtelijke en stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

Ten aanzien van de nieuwe starterswoningen geldt dat er voldoende maat is ten opzichte van de bestaande woningen (appartementen) aan de Zeis. Ook bij het bepalen van het volume is rekening gehouden met de bestaande woningen.

Hoogte appartementengebouw Triada

Het appartementengebouw ter hoogte van Heerderhaegen is ten aanzien van positionering en verschijningsvorm afgestemd op de omgeving. Een woongebouw van maximaal 12,10 meter is ruimtelijk zeer aanvaardbaar ten opzichte van de bebouwing van Heerderhaegen (deels 4 lagen hoog) en de nieuwe zorgwoningen (9,50 meter). Ten aanzien van de afstand tot Heerderhaegen, ruim 30 meter, geldt dat ook. Deze 12,10 meter is overigens de absolute maximum hoogte. De werkelijke hoogte zal zeer waarschijnlijk 1 tot 2 meter lager uitkomen en een vergelijkbare hoogte kennen als de nieuwe zorgwoningen.

Het appartementengebouw bevindt zich op 80 meter van de achtergelegen woningen aan de Professor Jonkerlaan. Deze afstand, in combinatie met het gegeven dat het terrein van Baldershoef hier nog tussen ligt, maakt dat ook deze afstand ruim voldoende is om geen onaanvaardbare aantasting van de privacy en het woongenot te ondervinden.

Het maximeren van een tweelaags gebouw is vanuit het gemeentelijk woonbeleid niet wenselijk omdat er dan 7 sociale huurwoningen minder gerealiseerd kunnen worden. Het schrappen van een bouwlaag zou zodoende een ongewenste programmatische impact geven. Daarnaast heeft het realiseren van minder woningen een negatief effect op de totale exploitatie van het plangebied.

Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat de vrees bestaat dat er meer dan drie bouwlagen gerealiseerd zullen worden. Gezien de bouwhoogte en het maximum aantal woningen dat is opgenomen in het bestemmingsplan is dat niet mogelijk. Desondanks stellen wij voor om in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat het gebouw maximaal 3 bouwlagen hoog mag zijn.

Nadere voorschriften t.a.v. bouwmassa/kapconstructie van het appartementengebouw

Ten aanzien van het appartementengebouw zijn reeds nadere eisen en voorschriften opgenomen in zowel de regels van het bestemmingsplan, als in het beeldkwaliteitplan. Deze nadere regels zijn tot stand gekomen in samenspraak met de klankbordgroep waarin ook buurtbewoners zitting hadden. Het resultaat zoals dat nu in het beeldkwaliteitplan is opgenomen is zodoende op basis van een zorgvuldige beoordeling tot stand gekomen. Er is naar onze mening geen noodzaak om het beeldkwaliteitplan hier op aan te passen. Het ontwerp van het appartementengebouw wordt door Welstand getoetst aan de regels van het beeldkwaliteitsplan. Indien het ontwerp onvoldoende kwaliteit heeft wordt er geen omgevingsvergunning verleend.

Groenstrook achter appartementengebouw

Het appartementengebouw is voorzien op een vrij smal perceel, gelegen aan de weg. Dit maakt dat er geen ruimte is om in combinatie met een appartementengebouw een groenstrook aan de achterzijde van het gebouw aan te leggen. Gezien de hoogte van het gebouw (maximaal 12,10 meter) vraagt dit namelijk om bomen van minimaal deze hoogte. Het planten van bomen van dergelijke omvang vraagt veel ruimte. Die is er niet, ook omdat aan de achterzijde voldoende ruimte voor vluchtwegen moet zijn. Het verplaatsen van het gebouw richting de weg is niet mogelijk en zou de afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Omdat er gezien de afstand tot omliggende bebouwing geen noodzaak is om groen aan te leggen, menen wij dat het stedenbouwkundige plan niet aangepast hoeft te worden om dit wel mogelijk te maken. De impact daarvan is te groot en niet noodzakelijk.

Uit gesprekken met omwonenden blijkt dat er wordt gevreesd voor lichthinder. Om deze gevreesde lichthinder van het gebouw te beperken, wordt voorgesteld om met Triada in overleg te gaan over het zo gunstig mogelijk afstellen van de verlichting van het gebouw. Als gemeente willen wij hier een rol in spelen.

Peil in het bestemmingsplan vastleggen

In de regels van het bestemmingsplan is reeds aangegeven op welke wijze het peil wordt gemeten. Daarnaast is bekend wat het peil van het plangebied is. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt het definitieve (eind) peil inzichtelijk. Dat peil wordt nooit hoger dan het huidige peil. Omdat het uiteindelijke peil niet exact bekend is, is het niet werkbaar om een peil op te nemen in het bestemmingsplan.

Volumestudie

Op basis van het stedenbouwkundig plan is door de initiatiefnemer een volumestudie gemaakt. Deze is als bijlage 1 opgenomen. Deze studie biedt inzicht in de massa van de voorziene bebouwing ten opzichte van de omgeving. Aan de studie kunnen geen rechten worden ontleend.

Parkeren en verkeer

Ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied heeft een onafhankelijk onderzoek plaatsgevonden voor BVA verkeersadviezen. Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van het toekomstige aantal verkeersbewegingen geen extra ontsluiting aan de Haneweg nodig is. Wij hebben geen rede te twijfelen aan de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek en achten het dan ook niet zinvol om een extra weg aan te leggen als de noodzaak daarvoor niet is aangetoond. Een extra ontsluiting geeft grote ruimtelijke en financiële consequenties voor het plan en het toekomstige beheer en onderhoud.

Ten aanzien van de parkeeropgave is eveneens een onderzoek uitgevoerd door BVA verkeersadviezen. Ten aanzien van dit onderzoek is evenmin rede om te twijfelen aan de onderzoeksresultaten en adviezen. Punt van discussie is het aantal parkeerplaatsen dat is toegewezen aan de zorgwoningen. Hier wordt een lagere norm gehanteerd dan de gemeentelijke parkeernorm. De onderbouwing daarvan is gegeven in het verkeerskundige advies. De strekking is dat de parkeervraag van de doelgroep van de zorgwoningen (op basis van ervaringen van Viattence bij het nieuwe complex in Epe) veel lager is dan de gemeentelijke norm. Om die reden is de norm naar beneden bijgesteld en worden geen parkeerplaatsen aangelegd waarvan wij menen dat dit onnodig is. Extra parkeerplaatsen die niet gebruikt worden leggen een grote druk op beheer en onderhoud.

Daarbij merken wij op dat Viattence een belang heeft bij voldoende parkeerplaatsen voor haar bewoners, de bezoekers en het verzorgend personeel. Als de norm in de ogen van Viattence te laag was geweest, dan was die niet toegepast.

Ondanks ons standpunt dat de vrees voor te weinig parkeerplaatsen ongegrond is, heeft de initiatiefnemer van het plan aangegeven dat, als zich in de eerste jaren na realisatie van de plannen een aantoonbaar structureel parkeerprobleem voordoet ten gevolge van de gehanteerde norm voor de zorgwoningen, er extra parkeerplaatsen aangelegd zullen worden.

Samenvatting toezeggingen

Op basis van voorgaande kunnen wij als college het volgende toezeggen:

- Bij de realisatie van het plan wordt waar mogelijk het peil aan de rand zoveel mogelijk verlaagd.
- Het aantal bouwlagen van het appartementengebouw wordt gemaximeerd op drie in de regels van het bestemmingsplan.
- Als gemeente willen wij een rol spelen bij de afstelling van het licht in het appartementengebouw van Triada.
- De initiatiefnemer zegt toe extra parkeerplaatsen te realiseren als zich in de eerste jaren na realisatie van de plannen een aantoonbaar structureel parkeerprobleem voordoet ten gevolge van de gehanteerde norm voor de zorgwoningen.
- Er is een volumestudie opgesteld.

Bijlage:

1. Massastudie