

Rapportage Buurtconsultatie Herontwikkeling Bonenburgerlaan nr's 23-29

Informatieavond 8 februari 2023, 19.00-22.00 uur



20 april 2023

Inhoud

Inleiding

1. Procesverloop
2. Communicatiemanagement
3. Reacties

Bijlagen:

1. Correspondentie Huis-aan-huis uitnodigingen
2. Bedankbrief bezoekers informatieavond

Inleiding

Geachte college, t.a.v. wethouder S. Nienhuis,

Weliswaar is een eerder door De Haag b.v. ingediende initiatief door u als kansrijk bestempeld, maar dat was voor ons nog maar het begin.

De uitdagende opdracht lag voor ons om na de eerste positief verlopen informatieavond op 26 oktober 2022 het plan verder te ontvouwen en het verder uitgewerkte plan wederom aan de omgeving te presenteren. Doel van deze tweede informatieavond was om wederom met de omwonenden in gesprek te gaan en de reacties op het verder uitgewerkte plan op te halen. Hierbij doen wij u verslag van de wijze waarop de direct omwonenden van de Bonenburgerlaan 23 tot en met 29 in Heerde, van het initiatief van de Haag B.V. op de hoogte zijn gebracht, hoe hierop is gereageerd en of de ontvangen signalen invloed hebben gehad op het verder uitgewerkte plan.

Een initiatief als dit kan, ondanks de noodzaak van het herontwikkelen van de locatie en de grote woningbehoefte in Heerde, natuurlijk rekenen op de nodige reacties van de direct omwonenden. Reacties die zowel negatief als positief van aard kunnen zijn. De één vreest overlast of verlies van privacy, de ander kan niet wachten tot dat het bestaande wordt herontwikkeld. Nu zijn wij als initiatiefnemer bekend met de verschillende sentimenten rond dergelijke plannen en wensen van meet af aan dan ook op een zo reëel en constructief mogelijke wijze met de direct omwonenden te communiceren. In dit verslag treft u de belangrijkste ingrediënten van die communicatie aan. We schetsen de tijdsperiode waarin is gecommuniceerd en geven u een inkijkje in de bijeenkomst. Alle middelen die zijn aangewend ter verduidelijking treft u als bijlages bij deze rapportage aan.

Wij zijn zeer content met de onderlinge samenwerking met de direct omwonenden en vertrouwen dat die ons uiteindelijk zal brengen waar we hopen te komen.

Namens De Haag b.v.

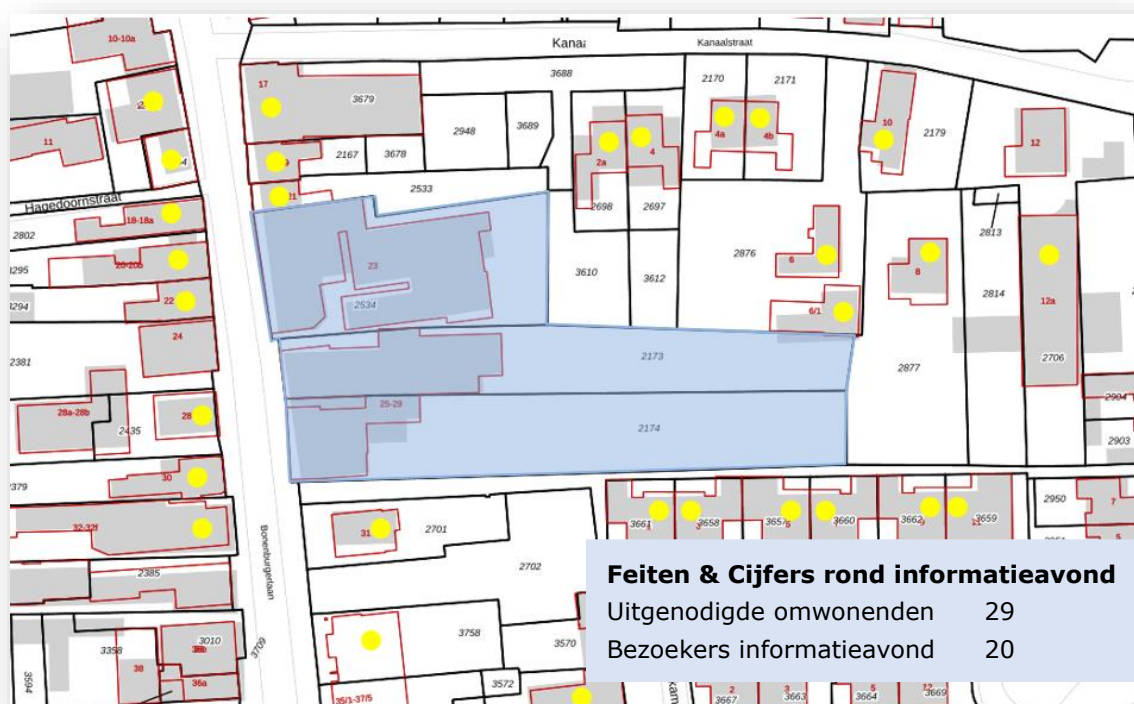
Hans van Norel

1. Procesverloop

In de periode van april 2018 tot en met juli 2022 hebben er ter verkenning en afstemming van het voorgenomen initiatiefplan meerdere ambtelijke gesprekken plaatsgevonden. Op basis van deze gesprekken is er voor ons als initiatiefnemer voldoende houvast verkregen om het schetsontwerp in een eerste ronde op 26 oktober 2022 als eerste kennismaking te tonen aan de direct omwonenden van het plangebied. Na een ronde van verdere uitwerking waarin we meerdere aandachtspunten, welke door de direct omwonenden n.a.v. de informatieavond op 26 oktober zijn geopperd, hebben verwerkt, hebben we de 29 direct omwonenden schriftelijk uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 8 februari 2023 (voor de uitnodiging zie bijlage 1).

Op de onderstaande situatietekening is aangegeven welke omwonenden zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de informatieavond. Het overzicht en genodigden zijn niet geheel gelijk aan die van de informatieavond van 26 oktober 2022. De reden hiervan is dat we in deze tweede ronde de VvE van Vila Taberna en de bewoner van Ramakerspad 1 hebben uitgenodigd.

Op de onderstaande situatietekening is aangegeven welke omwonenden zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de informatieavond.



Informatieavond 8 februari 2023

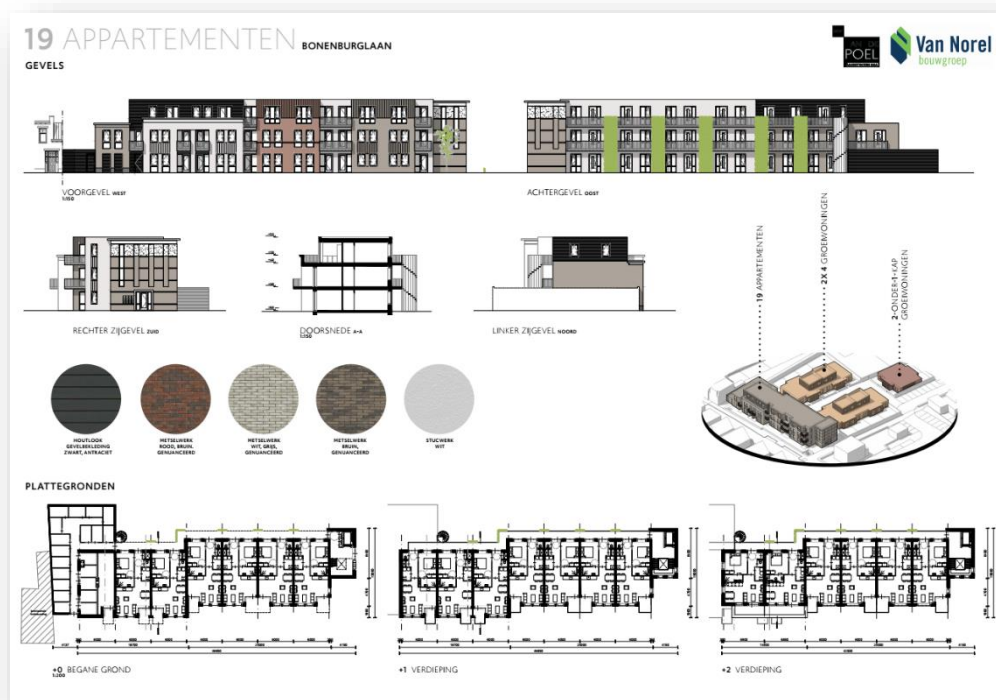
De informatieavond hebben wij georganiseerd in restaurant De Spikke aan de Stationsstraat 8 in Heerde dat op circa 500 meter van de planlocatie is gelegen. Om zoveel mogelijk van de omwonenden hiervan op de hoogte te stellen kozen we voor:

- Een huis aan huis uitnodiging in envelop te verspreiden

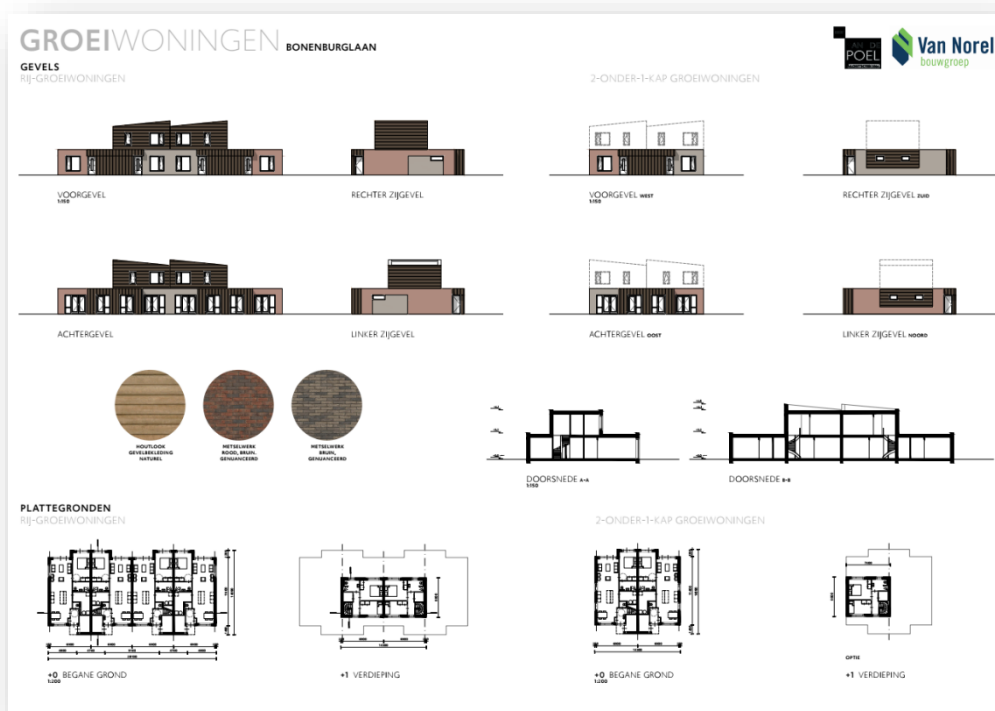
Op een informele manier hebben wij de navolgende tekeningen van de verder uitgewerkte situatie, gevels en de plattegronden van de woningtypen getoond aan de aanwezigen. Zie onderstaand de getoonde tekeningen.



Nieuwe situatie en 3D impressies



Plattegronden en gevels 19 appartementen



Plattegronden en gevels 10 groeiwoningen

Om u een indruk te geven van de manier van presenteren hebben wij gedurende de avond een aantal foto's gemaakt. De foto's vind u hierna.



Net als tijdens de eerste informatieavond van 26 oktober 2022 hebben we er ook nu voor gekozen om de aanwezige omwonenden een bedankbrief mee te geven waarin zij tevens uitgenodigd worden om eventuele vragen en opmerkingen die op de avond aan de orde kwamen om na de informatieavond te binnen schieten per mail te delen. Deze zullen zoveel mogelijk worden beoordeeld op haalbaarheid.

De omwonende hebben tot 2 weken (tot 22 februari 2023) na de informatieavond de tijd gekregen om de vragen en ideeën in te dienen.

Als bijlage 2, is de bedankbrief bijgevoegd.

Vragenbeantwoording

Tijdens de informatieavond konden omwonenden aan de initiatiefnemer op een informele wijze vragen stellen waarop die avond ook direct is ingegaan.

De vragen die gesteld zijn tijdens de avond hebben betrekking gehad op de volgende onderdelen:

1. Tijdens en naar aanleiding van de eerste informatieavond zijn er al door meerder omwonenden opmerkingen geplaatst over de in- en uitrit en de parkeervoorziening op grond van gemeente Heerde richting de parkeervoorziening op het achterterrein. Tijdens deze tweede informatieavond worden deze opmerkingen bij het tonen en toelichten van het plan herhaald. Direct omwonenden hebben de nodige twijfels en kritische geluiden bij het handhaven van de inrichting.
De geluiden die gehoord worden hebben betrekking op:
 - De vrije ruimte rond de uitrit (auto's kunnen elkaar nu al niet goed passeren, straks komen er veel meer auto's bij en wordt het dus nog slechter),
 - De parkeervoorziening aan de Bonenburgerlaan belemmeren een goed overzicht ter plaatsen van de uitrit,
 - Tegenover de uitrit bevindt zich een eetgelegenheid waarvan de bezoekers vaak de auto's dusdanig parkeren dat de in- en uitrit naar het parkeerterrein binnen het plangebied verder bemoeilijkt gaat worden
 - De parkeervoorziening op de grond van gemeente Heerde is niet ruim genoeg om elkaar veilig en goed te passeren
 - Hoe wordt voorkomen dat ik in mijn woning het inschijnen van koplampen wordt weggenomen/ verminderd?
 - De indeling van de parkeervoorziening op de grond van gemeente is op dit moment rommelig, "iedereen gooit zijn auto gewoon maar neer", hoe wordt dit voor de toekomstige situatie verbeterd?

Reactie initiatiefnemer: *Tijdens de informatieavond is naar de aanwezigen geformuleerd dat n.a.v. de eerder ontvangen berichten, overleg gevoerd is met gemeente Heerde. Maar dat de conclusie van die overleggen is dat er voor gemeente Heerde geen aanleiding is om de in- en uitrit en de bestaande parkeervoorziening n.a.v. het initiatief aan te passen of te optimaliseren. Daarnaast is uit de gesprekken naar voren gekomen dat gemeente Heerde niet voornemens is om de parkeervoorziening te optimaliseren door het aanbrengen van markeringen zodat er ordelijker zal worden geparkeerd. Initiatiefnemer heeft tijdens de informatieavond aan meerdere aanwezigen gevraagd om de kritische geluiden per mail nogmaals aan te leveren zodat deze wederom voorgelegd kunnen worden aan gemeente Heerde. Initiatiefnemer treedt n.a.v. de geluiden en eventueel te ontvangen berichten wederom met gemeente in overleg om te onderzoeken of er n.a.v. deze geluiden toch een optimalisatie kan worden doorgevoerd. Initiatiefnemer heeft mede n.a.v. de overleggen met gemeente ook toegelicht richting de aanwezigen dat een tweede in- of uitrit geen optie is ivm de extra belasting op de Bonenburgerlaan. De meest voor de hand liggende locatie voor*

een dergelijke in- of uitrit, is namelijk gesitueerd in het gebied waar de Bonenburgerlaan het smalst is.

Ten aanzien van het inschijnen van de rijdende auto's, heeft Initiatiefnemer voorgesteld om in overleg met de betreffende omwonende op zoek te gaan naar een passende oplossing zodat het inschijnen beperkt zal worden.

2. Op de situatietekening staan bomen getekend, gevraagd wordt wat voor afmetingen deze bomen krijgen en is deze locatie definitief? Omwonenden maken zich namelijk zorgen over eventuele hinder van de bomen (schaduwwerking op zonnepanelen).
Reactie initiatiefnemer: *Gedurende de informatieavond licht initiatiefnemer toe dat de bomen indicatief op de situatietekening zijn weergegeven zodat duidelijk wordt dat het geen stenen oppervlakte zonder beplantingen wordt. De exacte locatie van bomen zal in de verdere uitwerking van het terrein worden bepaald, waarbij zoveel als mogelijk rekening zal worden gehouden met de omgeving. De bomen die aangebracht zullen worden, worden geplant om de zogeheten hittestress op de parkeervoorziening te beperken.*
3. Wat gebeurt er met de bestaande bomen in de bestaande dierenwilde?
Reactie initiatiefnemer: *Als gevolg van de nieuwe indeling (woningen en parkeervoorziening) kunnen de bestaande bomen welke binnen het plangebied staan niet gehandhaafd worden. Wel zullen zoals bij het voorgaande punt beschreven nieuwe bomen geplant worden om de hittestress op de parkeervoorziening te verlagen. Ten aanzien van de bomen op de naastgelegen percelen heeft initiatiefnemer in samenwerking met de eigenaren van de betreffende percelen contact gezocht. Op een tweetal percelen heeft een week voor de informatieavond van 8 februari een inventarisatie door een onafhankelijk bureau plaats gevonden. Daarbij is gekeken naar de aanwezige bomen en struiken en naar de kwaliteit van de aanwezige deze bomen en struiken. Tijdens de informatieavond is de rapportage van die inventarisatie nog niet beschikbaar. Met de betreffende perceel eigenaren is afgesproken dat de initiatiefnemer de rapportage zal delen. Uitgangspunt daarbij is dat wat niet in de wegstaat en wat levensvatbaar is blijft staan.*
4. Wordt er gezien het aanwezige hoogte verschil in het terrein voldoende aandacht besteed aan de afwatering?
Reactie initiatiefnemer: *Bij de verdere uitwerking van het plan richting de realisatie zal een waterhuishoudkundigplan worden opgesteld waarbij de afwatering in combinatie met de parkeervoorziening en het infiltreren van het water nadere wordt bekeken en uitgewerkt. Daarbij hebben de eerder ontvangen geluiden t.a.v. de problematiek rond het pad tussen de Meesterskamp woningen en het voorliggende plangebied de aandacht.*
5. Op situatietekening staat dat er een groen plantsoen met lage begroeiing in combinatie met een groen haag van 1,2 meter hoogt tussen de parkeervoorziening en de Meesterskamp woningen wordt gerealiseerd. De aanwezig bewoners van de Meesterskamp woningen geven aan dat zij liever zien dat deze haag 1,5 meter hoog wordt. Zo willen zij zicht op de geparkeerde auto's voorkomen.
Reactie initiatiefnemer: *Tijdens de informatie avond is samen met de omwonenden verkend dat beide hoogte van de haag een optie is maar dat de hoogte van 1,2 meter hoog een vriendelijker en meer open uitstraling kent. Mede als gevolg van de afstand van de woonkamers van de woningen tot aan het parkeren is het aannemelijk dat de hoogte van 1,2 meter volstaat. Mocht bij de verdere uitwerking blijken dat de hoogte van 1,5 meter het gevoel van privacy vergoot, dan zal de hoogte worden uitgewerkt.*

6. Een aantal direct aanwonenden hebben te kennen gegeven dat er te veel woningen en te veel parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
Reactie initiatiefnemer: *Tijdens de informatieavond wordt toegelicht dat er net als elders in Nederland, er ook in Heerde een grote behoefte is aan nieuwe woningen voor zowel de sociale- als de vrije sector. Het gevolg van de aantallen te realiseren woningen in het plangebied dient initiatiefnemer op voorschrift van gemeente Heerde te voldoen aan de geldende parkeernorm. Met gemeente zijn er meerder gesprekken gevoerd over de noodzakelijkheid van de grote aantallen parkeerplaatsen. Maar de voorschriften van gemeente Heerde zijn hierin leidend en deze heeft initiatiefnemer te volgen.*
7. Omwonenden maken zich zorgen over de toegankelijkheid van het gebied tussen de woningen voor de hulpdiensten. Dit als gevolg van de "krappe" toegang vanaf de Bonenburgerlaan. Op de situatie tekening staat namelijk aangegeven dat de voertuigen van de hulpdiensten ook opgesteld kunnen worden tussen de grondgebonden woningen.
Reactie initiatiefnemer: *Tijdens de informatieavond worden de zorgen ter informatie opgeschreven en zullen tijdens de gesprekken met gemeente Heerde worden meegenomen ter verdere optimalisatie van de in- en uitrit richting de Bonenburgerlaan.*
8. In de situatietekening staat een ondergrondse vuilcontainer getekend rond de hoofdentree van het appartementenblok. Omwonende geven aan niet blij te zijn met deze locatie. Daarnaast vragen een aantal aanwezigen zich af of deze ondergrondse vuilcontainer wel noodzakelijk is, aangezien er ook al eentje bij de Vicarielaan (ca 200 meter lopen) en eentje in de Kerkstraat (ca. 250 meter lopen) staat? Omwonenden verwachten overlast door zwerfvuil.
Reactie initiatiefnemer: *Tijdens de gesprekken met gemeente is er eerder gesproken over de noodzaak van de ondergrondse container. Op basis daarvan is de locatie ingetekend. Daarbij is rekening gehouden met de loopafstand van de bewoners van de appartement maar ook met die van de grond gebonden woningen. Initiatiefnemer zal tijdens de vervolg gesprekken met gemeente ook deze geluiden meenemen.*
9. De bewoners van _____ geven aan niet blij te zijn met de verschuiving van de hoofdentree van de appartementen. In de voorgaande versie van de situatietekening was deze aan de zijde van de Bonenburgerlaan getekend. In de nu getoonde situatietekening kijkt de hoofdentree uit op de entree van hun woning. Hierdoor wordt het gevoel van privacy verkleind.
Reactie initiatiefnemer: *Tijdens de informatieavond geeft initiatiefnemer samen met de architect aan dat zij dit geluid serieus nemen en bij de verdere uitwerking van het plan de entree nogmaals zullen beoordelen en kijken of er een optimalisatie kan worden doorgevoerd.*
10. Omwonenden zijn bang dat er veel lichtvervuiling vanaf de galerij van de appartementen zal ontstaan.
Reactie initiatiefnemer: *Initiatiefnemer neemt ook dit geluid serieus en zal bij de verdere uitwerking in samenwerking met de verhuurder van de appartementen aandacht besteden aan dit punt. Daarbij wordt gedacht aan het toepassen van schemerschakeling. Op die manier kan lichtvervuiling in de avond uren worden beperkt.*

Reactie

Na de informatie avond zijn er geen berichten binnen gekomen op het mailadres bonenburgerlaan23tm29@vannorel.nl.

Ruimschoots na het verlopen van de uiterste datum waarop vragen en of opmerkingen door de omwonenden konden worden ingediend heeft initiatiefnemer van een van de direct omwonenden als nog per mail een reactie ontvangen, te weten:

Op zaterdag 18 maart 2023 werd de volgende reactie ontvangen:

Beste mensen,

Beetje laat, maar dan toch hierbij onze reactie op de bouwplannen aan de Bonenburgerlaan in Heerde. In het heel kort: wij vinden dat het beter kan.

Ten eerste vinden wij bij het plan de woningen veel te dicht op elkaar gepland. Er lijkt geprobeerd te zijn om er zoveel mogelijk woningen in te proppen. Dat er sociale woningbouw komt, begrijpen wij. En ook nog dat er dus koopwoningen bij komen om de financiën rond te krijgen. Voor ons betekent het echter dat het woongenot achteruit gaat. Immers: wij kijken nu leuk op een weide uit. Dit was voor ons een reden om dit pand te kopen. Straks (volgens de huidige plannen) kijken we uit op een te kleine parkeerplaats. Dat betekent ook meer lawaai etc. De weg voor auto's naar de nieuwe parkeerplaatsen toe zorgt voor drukte, uitlaatgassen en geluid.

Wij zien dan ook graag dat er minder gebouwd wordt en dat er meer parkeergelegenheid komt bv. in het midden van het perceel. Als nu de weg zo wordt aangepast dat niet iedereen helemaal naar achteren moet rijden voor een parkeerplekje, maar een kortere weg kan nemen naar de parkeerplaats in het midden van het perceel, dan betekent dat minder rijden en dus minder geluidsoverlast. Ook is het minder ver lopen voor de mensen in het flatgebouw. De parkeerplaats in het midden kan dan wellicht ook zo opgesteld worden dan het niet meer eenrichtingsverkeer is, maar dat men een rondje kan rijden. Ook handig voor alle bestelbusjes die pakjes afleveren. Een andere mogelijkheid is om de parkeerplaats pal aan de Bonenburgerlaan te maken. Dat scheelt voor alle huidige bewoners van de buurt voor minder lawaai. Er hoeft immers veel minder langs bestaande huizen te worden gereden. Bovendien is er minder weg nodig. Alle nog te bouwen woningen kunnen dan naar achteren verplaatst worden.

Hopelijk heeft u hier iets aan en komen er aangepaste plannen waar iedereen beter mee uit de voeten kan. Want de onvrede van de omwonenden is nu groot.

Met vriendelijke groet,

Reactie initiatiefnemer: Deze reactie is door initiatiefnemer beoordeeld, naar aanleiding van deze beoordeling is geconstateerd dat de geluiden kritisch zijn maar dat de voorgestelde optimalisaties van een dusdanige aard zijn dat deze als niet haalbaar zijn aangemerkt. Initiatiefnemer ziet dan ook geen reden om de voorgestelde optimalisaties te verwerken in het plan aan de Bonenburgerlaan 23-29. Redenen hiervoor zijn als volgt: het realiseren van minder eenheden is geen optie (financieel van aard), het verplaatsen van de parkeervoorziening is geen optie omdat we daarmee het probleem verplaatsen naar andere direct omwonenden daarmee wordt in de ogen van de initiatiefnemer geen optimalisatie gerealiseerd.

Conclusies

Dat wij getracht hebben om de geluiden uit de buurt op te halen en onze conclusie naar aanleiding daarvan is dat het plan bij de direct omwonenden meerdere kritische maar ook

meedenkende omstanders kent. De hierboven vermelde reacties van omwonenden geven vooralsnog geen aanleiding tot inhoudelijke planaanpassingen in deze fase. Wel treedt initiatiefnemer andermaal met gemeente Heerde in overleg om nadere afstemming te krijgen over de door de omwonenden aangedragen punten t.a.v. de in-en uitrit en de afvalinzameling (ondergrondse containers). Wij kiezen er voor om het huidige plan verder uit te werken en uiterlijk voor het zomerreces van 2023 in te dienen als ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Correspondentie Huis-aan-huis uitnodigingen 11 oktober 2022;
- Bijlage 2: bedankbrief bezoekers informatie avond 26 oktober 2022;

Bijlage 1: Correspondentie Huis-aan-huis uitnodigingen 23 januari 2023



Aan de bewoners van

23 januari 2023

Onze referentie: 4190001/HvN/JK/MJ

Betreft: *Exclusieve uitnodiging informatieavond voor omwonenden
Bonenburgerlaan 23-29 Heerde*

Geachte omwonenden,

Wij zijn na de informatieavond van 26 oktober 2022 verder gegaan met het uitwerken van het plan aan de Bonenburgerlaan 23-29.
Zoals tijdens de informatieavond van 26 oktober met u afgesproken, nodigen wij u graag andermaal uit om u te informeren over de vorderingen van ons plan.

Tijdens deze tweede informatieavond lichten wij graag het verder uitgewerkte plan toe en beantwoorden de vragen die het getoonde plan bij u oproepen.
Laat u daarom onder het genot van een kop koffie of thee informeren en stel uw vragen:

- **datum** : **woensdag 8 februari 2023**
- **tijd** : **van 19.00 tot 22.00 uur**
- **locatie** : **restaurant De Spikke, Stationsstraat 8 in Heerde**

Op deze avond nodigen wij de volgende direct omwonenden uit:

- Bonenburgerlaan
- Kanaalstraat
- Meesterskamp
- Ramakerspad
- Bestuur VvE Villa Taberna

Wij danken u alvast voor uw komst en inbreng.

Met vriendelijk groet,
Van Norel Bouwgroep

Hans van Norel
algemeen directeur

Bijlage 2: bedankbrief bezoekers informatie avond 8 maart 2023



Informatieavond 8 februari 2023

Bonenburgerlaan 23-29



Hartelijk dank voor uw komst en inbreng.
Ongetwijfeld heeft u na vanavond nog vragen die niet beantwoord zijn of
schieten er de komende dagen nog ideeën bij u te binnen.

Graag vernemen wij uw vragen en of ideeën. Deze kunt u voor woensdag
22 februari 2023 stellen of indienen via het volgende mailadres:

bonenburgerlaan23tm29@vannorel.nl

Uw vragen zullen wij zoveel mogelijk beantwoorden
en uw ideeën beoordelen op haalbaarheid.

Met vriendelijke groet,
Joost Kriele,
plan- en projectontwikkelaar