

---

**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 19 januari 2024 10:33  
**Aan:** Gemeente Heerde  
**Onderwerp:** zienswijze Bonenburgerlaan 52-54 t.a.v.  
**Bijlagen:** Definitieve Zienswijze Lijsterbeslaan 7 .pdf

T.a.v.

Geachte

Nadat u op 21 december 2023 onze pro forma zienswijze heeft ontvangen zenden wij u nu de zienswijze met de aangevulde gronden tegen ontwerpbestemmingsplan Bonenburgerlaan 52-54 namens  
Tevens hebben wij de zienswijze per (aangetekende) post verzonden. Wij worden graag op de hoogte gehouden van het vervolg in deze procedure.

Met vriendelijke groet,

Jurist omgevingsrecht

M  
E  
A

Op al onze werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing.  
Klik hier voor onze algemene voorwaarden.

Gemeente Heerde  
t.a.v. gemeenteraad  
Postbus 175  
8180 AD Heerde

16 januari 2024

Betreft: Zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan Bonenburgerlaan 52-54

Geachte gemeenteraad,

Op 29 november 2023 heeft het college van Heerde het ontwerpbestemmingsplan Bonenburgerlaan 52-54 ter inzage gelegd. Met dit bestemmingsplan wordt de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van 10 appartementen mogelijk gemaakt. Namens \_\_\_\_\_ woonachtig aan de \_\_\_\_\_ (hierna: client) dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Op 21 december 2023 heeft u onze pro forma zienswijze ontvangen. U heeft ons twee weken de tijd gegeven nadere gronden aan te leveren (tot 23 januari 2024). Hiermee dienen wij dan ook tijdig onze aanvullende gronden in.

### **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van 10 appartementen aan de Bonenburgerlaan 52-54. De grond kent momenteel een bestemming 'Bedrijf'. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de wijziging naar de bestemming 'Wonen'.

Wij zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan grote gebreken bevat die dienen te worden aangevuld. Daarnaast wordt cliënt onevenredig geschaad in haar belangen door dit plan. Navolgend treft u puntsgewijs onze gronden aan.

## 1. Privacy

Bij realisatie van de appartementen zal client een grote inbreuk op privacy ervaren. Deze privacy inbreuk heeft betrekking op meerdere elementen van het voorgenomen initiatief.

### a. *De galerij*

De galerij zal zich aan de achterzijde van het appartementengebouw bevinden. Om het appartement te betreden en te vertrekken zullen zowel bewoners als bezoekers gebruik maken van de galerij. Ook wel, er zal veel verkeer zijn op de galerij. Dit betekent dat bezoekers en bewoners zo de tuin en woning van client in kunnen kijken. Hierdoor ervaart cliënt een grote inbreuk van privacy. In de huidige situatie, waarin er een bedrijf gesitueerd is aan de Bonenburgerlaan 52-54, heeft cliënt geen last van dergelijke inkijk in de woning of tuin. Bovendien is er nergens vastgelegd dat de galerij niet mag worden gebruikt als zitplaats. Er dienen maatregelen te worden genomen om de aankomst en het vertrek van en naar de appartementen door bezoekers en bewoners zo in te richten dat de privacy inbreuk van cliënt kan worden beperkt.

### b. *De liftschacht*

Er wordt aan de achterzijde van het gebouw een liftschacht met ramen gerealiseerd. Dit betekent dat wanneer bezoekers en bewoners via de liftschacht/ het trappenhuis naar hun appartementen gaan zij gemakkelijk de tuin en de woning van cliënt in kunnen kijken. In punt 2 gaan wij nader in op de privacy inbreuk door de liftschacht.

### c. *Hoogte van het gebouw*

Het gebouw wordt gerealiseerd met een maximale hoogte van 11.5 meter. Door deze hoogte is het voor bezoekers en bewoners van de hoogste verdiepingen nog makkelijker om de tuin en woning in te kijken van client. Wanneer er sprake zou zijn van een twee-laags appartementengebouw zou de privacy inbreuk kunnen worden beperkt door gebruik te maken van (groene) afscheidingen.

## 2. De liftschacht

In paragraaf 2.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt de toekomstige situatie geschetst. Hieruit blijkt de plek waar de liftschacht/ het trappenhuis komt. De liftschacht komt aan de achterzijde van het bouwvolume. Deze liftschacht (met ramen) grenst daarmee aan het perceel van cliënt (zie afbeelding 2.1 en 2.2). Deze liftschacht van maar liefst 11 meter hoog zorgt voor inkijk in de tuin en woning van client. De lift en trappenhuis aan die fungeren als hoofdingang van het gebouw wat betekent dat cliënt een grote mate van privacy zal verliezen als de lift (en het trappenhuis) op de aangegeven plek wordt gerealiseerd.

Daarnaast zorgt de komst van niet alleen het gebouw zelf maar ook specifiek de liftschacht op de aangegeven plek ervoor dat client een grote muur in haar tuin zal krijgen. Terwijl in de huidige situatie cliënt uitzicht heeft op groen (o.a. bomen). Dit gaat niet alleen ten koste van het woongenot maar ook van zonlicht op het perceel in specifiek de woning van cliënt.

Ten derde willen wij opmerken dat wanneer bewoners 's avonds gebruik willen maken van het trappenhuis/ de liftschacht hier ook licht zal branden. Hierdoor zal cliënt last hebben van het licht afkomstig uit de liftschacht.

Wij verzoeken u een nieuwe situatieschets te maken waarin wordt vastgelegd dat de lift inpandig wordt gerealiseerd. Op deze manier kan de inbreuk op privacy, derving van woongenot en verlies van zonlicht enigszins worden beperkt.



Afbeelding 2.1 De geschetste situatietekening. Bron: Toelichting ontwerpbestemmingsplan Bonenburgerlaan 52-54 (ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 2.2 Gevelaanzicht. Bron: Toelichting ontwerpbestemmingsplan Bonenburgerlaan 52-54 (ruimtelijkeplannen.nl)

### 3. Landschappelijke inpassing

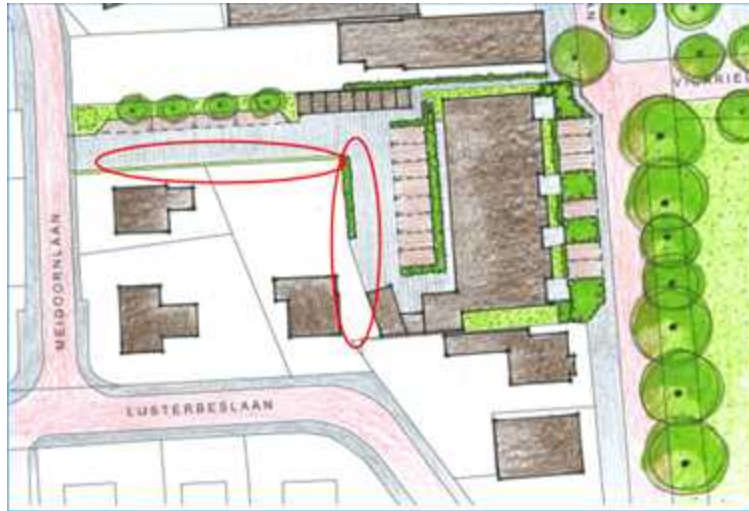
Het ontwerpbestemmingsplan bevat slechts een marginaal landschappelijk inpassingsplan. Om de privacy inbreuk en het verlies van woongenot te beperken is een uitgebreide landschappelijke inpassing noodzakelijk. De volgende onderwerpen dienen hierin te worden opgenomen.

#### a. Groen langs de gehele schutting

Om de inblik en het zicht op gesteente te beperken dient er een groene afscheiding te worden gerealiseerd tussen het perceel van cliënt en het perceel van het appartementengebouw. Met een landschappelijke inpassing is cliënt verzekerd van de

komst van een groene afscheiding. Deze groene afscheiding dient aan de zijde van de parkeerplaats te worden gerealiseerd om inkijk, geluidsoverlast en lichtvervuiling te beperken. Daarnaast vraagt cliënt om een groene afscheiding tussen haar perceel en het te realiseren bijgebouw. Cliënt vraagt om de minimale hoogte van de groene afscheiding vast te leggen.

Om te waarborgen dat er het hele jaar door een groene afscheiding staat dient te worden vastgelegd dat de groene afscheiding waterbestendig is en de Vereniging van Eigenaar verantwoordelijkheid draagt voor het onderhoud van de groene afscheiding (bijvoorbeeld een heg).



*Afbeelding 3.1 Mogelijkheid voor groene schutting Bron: Toelichting ontwerpbestemmingsplan (ruimtelijkeplannen.nl)*

b. *Bestemming tuin*

Wij verzoeken u om de gronden die grenzen aan het perceel van client een tuin bestemming toe te wijzen en daarin op te nemen dat dit groen in stand wordt gehouden. Op deze manier is cliënt ervan verzekerd dat naast al het gesteente ook enig groen zal worden gerealiseerd en in stand zal worden gehouden. Dit beperkt het verlies van woongenot en de inbreuk op de privacy. Daarnaast is groen van belang voor zowel de leefbaarheid van de omgeving als voor klimaatadaptatie.

c. *Afvalcontainers*

Uit de situatieschets is niet gebleken waar de afvalcontainers worden geplaatst. Cliënt ziet graag dat de afvalcontainers aan de voorzijde van het perceel worden gerealiseerd en dat dit wordt vastgelegd om zo te voorkomen dat deze worden gerealiseerd op een korte afstand van de woning.

#### 4. Gebrekkige motivering woonbeleid

Uit paragraaf 3.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt onvoldoende dat het plan past binnen het regionaal woonbeleid. Het beleid wordt uiteengezet en vervolgens wordt zeer kort en zeer algemeen het beleid naast het plan gelegd. In de toelichting staat het volgende '*Ook vanuit kwalitatief oogpunt sluit het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief aan op de uitgangspunten van het regionale woonbeleid.*' De plan specifieke motivering is te algemeen. Er wordt niet toegelicht waarom de luxueuze appartementen op de bovenste bouwlaag passen binnen het regionale woonbeleid. Er zijn geen gegevens waaruit blijkt dat appartementen van dit segment nodig zijn in Heerde.

#### 5. Parkeren

Zoals uit paragraaf 2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt worden zowel aan de voorzijde (zes stuks) als aan de achterzijde (12 stuks) parkeervoorzieningen gerealiseerd. Deze parkeerplekken grenzen daarmee aan het perceel van cliënt. Het is maar de vraag in hoeverre de parkeerplekken aan de voorzijde zullen worden gebruikt. De ingang van het gebouw is immers aan de achterzijde dus zullen voornamelijk de parkeerplekken aan de achterzijde worden benut. Voor cliënt heeft dit geluidsoverlast en overlast van autolampen tot gevolg.

#### 6. De hoogte van het gebouw en zonlicht

Het ontwerpbestemmingsplan maakt een maximale bouwhoogte van 11.5 meter mogelijk. Een dergelijke bouwhoogte past niet binnen de bestaande bebouwing in de wijk. In de omgeving zijn er meerdere nieuwbouwplannen, maar deze plannen hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter. Andere bebouwing in de Bonenburgerlaan is niet hoger dan 10 meter. Daarnaast zal cliënt door deze forse hoogte aanzienlijke hoeveelheid zon verliezen. Het verlies van zonlicht op de woning en tuin heeft niet alleen effect op de woonervaring maar heeft ook financiële gevolgen omdat de zonnepanelen op het perceel minder zon zullen ontvangen. Daarom verzoeken wij u om aansluiting te zoeken bij de omgeving inzake de bouwhoogte. Een dergelijk fors gebouw past niet binnen het straatbeeld en heeft ook nog eens nadelige effecten voor de zonuren op het perceel/de zonnepanelen van cliënt.

#### 7. Massa gebouw

De bouwmassa staat niet in verhouding tot de omliggende bebouwing. Wegens de grote massa van het gebouw wordt er onevenredige afbreuk gedaan aan zowel de gehele omgeving als aan de (woon)belangen van cliënt.

Kijkend naar de verschijningsvorm van de bebouwing wordt de direct aangrenzende omgeving gekenmerkt door een historisch ontstane lintbebouwing welke ruim voor 1900 is ontstaan.

De lintbebouwing wordt gekenmerkt door woningen bestaande uit twee woonlagen, waarbij de tweede bouwlaag is voorzien van een schuine kap. De schuine kap van de woningen zijn haaks op de

doorgaande weg gesitueerd. Het betreffen hiermee voornamelijk kleinere woningen met geruime afstand onderling.

Achter de lintbebouwing is in de jaren 50 woningbouw gerealiseerd. Daarbij is echter altijd de kenmerkende lintbebouwing van de Bonen Burgerlaan behouden gebleven door de vrije ligging aan de rand van de gemeente.

Er kan gesteld worden dat de huidige bebouwing, bestaande uit het garagebedrijf, al niet passend is in de stedenbouwkundige opzet en karakter van het lint. Gezien deze uitgevoerd is met een plat dak. In plaats van de stedenbouwkundige opzet te herstellen middels een nieuwe ontwikkeling, wordt een ontwikkeling in procedure gebracht die eveneens niet passend is in de omzet van de lint.

Middels de geplande ontwikkeling ontstaat er een appartementengebouw bestaande uit drie bouwlagen. De massa is vele malen groter dan omliggende gebouwen en omgeving. Niet alleen in de bouwhoogte, maar zeer ook door het grote oppervlak van het appartementengebouw. Het gebouw krijgt een breedte van circa 29 meter, ook al de lintbebouwing juist gekenmerkt wordt door kleine woningen die haaks op de weg staan, met doorkijken naar achteren. Daarbij dient opgemerkt te worden dat ruimtelijk gezien het perceel onderdeel uitmaakt van de lintbebouwing. Deze gaat pas na de Bonenburgerlaan 52 over in het centrumgebied van Heerde.

Door het toestaan van de voorliggende ontwikkeling wordt het mogelijk gemaakt om een historisch ontstane lintbebouwing grootschalige bebouwing toe te staan die op het gebied van massa, maar ook architectonische uitstraling niet aansluiten op omliggende omgeving en de typologie van de lintbebouwing. Het bouwplan doet hiermee dan ook in grote maten afbreuk aan de historische opzet.

## 8. Lichtvervuiling

Door de realisatie van het appartementengebouw ervaart cliënt aanzienlijke lichtvervuiling. In de huidige situatie is er 's avonds nauwelijks verlichting rondom het perceel van cliënt. Met de komst van het appartementengebouw zal dit en daarmee de woonervaring aanzienlijk veranderen. Deze lichtvervuiling wordt veroorzaakt door de liftschacht, verlichting vanaf de galerij, verlichting vanuit de woningen, straatverlichting en verlichting van aankomende of vertrekkende auto's. Gezien de korte afstand van het gebouw ten opzichte van het perceel van cliënt zal er een grote hoeveelheid licht op de woning en tuin vallen. Deze lichtvervuiling heeft een geheel andere woonervaring tot gevolg. Neem bijvoorbeeld koplampen van auto's die de tuin en woning inschijnen van cliënt. Wij begrijpen dat verlichting onder andere 's nachts noodzakelijk is maar verzoeken om een lichtplan op te stellen waarin zowel rekening wordt gehouden met de verlichting van het appartementengebouw en omgeving maar waarin ook de belangen van bewoners worden meegenomen.

## 9. Klimaat en duurzaamheid

Een toets aan het klimaatbeleid en klimaatadaptatie ontbreekt. Het gaat dan om wateroverlast – hittestress – droogte. Deze toets gaat niet alleen over het perceel waar gebouwd wordt, maar ook over belendende percelen.

### a. *Hittestress*

Bij een nieuw ruimtelijk plan kan onevenredige hittestress optreden op belendende percelen. Daarom is een landschappelijk inpassingsplan, gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting, relevant. De Raad van State oordeelde recentelijk dat het onvoldoende waarborgen van maatregelen tegen hittestress in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hoewel er blijkens het stedenbouwkundig plan enkele bomen/hagen worden toegevoegd komt er aan de achterkant, grenzend aan de woning van cliënt een parkeerterrein. Het is nu niet duidelijk of dit gaat leiden tot hittestress.

### b. *Wateroverlast*

Ook kan het plan leiden tot wateroverlast. Niet alleen omdat er veel verharding is, maar dit kan zich bijvoorbeeld ook voordoen bij het ophogen van het terrein. Er kan dan wateroverlast optreden op belendende percelen. Droogte kan leiden tot schade aan de funderingen van belendende panden. De ervaring is dat dit nu ook gebeurt op zandgronden. Daarom is het van belang dat regenwater wordt geïnfiltreerd op zodanige wijze dat er geen wateroverlast optreedt.

In de toelichting zijn onder andere de volgende maatregelen genoemd inzake duurzaamheid en klimaatadaptatie:

- Het afkoppelen van het hemelwater, het bergen en infiltreren van het hemelwater binnen het plangebied;
- Toepassen van bepaalde soorten beplanting waardoor de klimaatadaptatie versterkt wordt;
- Een open type bestrating in overleg met gemeente toepassen zodat er een "groene" straat kan ontstaan;
- Met het vergroenen van het gebied aan de voorzijde wordt sterk bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de woonkwaliteit van zowel bewoners van de nieuwbouw als van de bestaande aangrenzende woningen. Verder draagt dit bij aan het voorkomen van hittestress alsook aan het aspect natuurinclusief bouwen.

Enkele aspecten zijn gewaarborgd in het stedenbouwkundig plan dat deel uitmaakt van de regels. Echter, In de tuin aan de voor- en zijkant komen parkeerplaatsen. Daarmee komt de vergroening aan de voorzijde in een ander daglicht te staan. Daarnaast lijken sommige zaken in het geheel niet geborgd te zijn zoals het afkoppelen van hemelwater en open bestrating.

## 10. Ontgronding

Het ontwerpbestemmingsplan roept onduidelijkheden wat betreft de ontgronding. Wij vragen ons af of wanneer er een bouwput wordt aangelegd of daar dan geen ontgrondingen vergunning voor nodig is? Hoe kijkt het waterschap tegen een ontgronding aan? Wat zijn de risico's voor belendende percelen bij ontgronding?



## 11. Geluidsoverlast

Door de realisatie van het appartementengebouw zal cliënt geluidsoverlast ondervinden. De geluidsoverlast komt voort uit geluid van de lift, deuren, verkeer en de beweging van bezoekers en bewoners. Met betrekking tot geluidsoverlast van het verkeer mist er een akoestisch onderzoek. Er dient te worden onderzocht in welke mate de toename van verkeer (door bewoners en bezoekers) invloed heeft op de gevels van derden (o.a. cliënt). Er kan nu al worden gesteld dat de toename van auto's enige mate van negatief effect zal hebben op de woning van cliënt.

## 12. Stikstofberekeningen

In paragraaf 4.3 van de toelichting wordt benoemd dat er een stikstofdepositieonderzoek is uitgevoerd, hiervoor wordt verwezen naar bijlage 5. Ten tijde van de uitvoer van de betreffende berekening was er sprake van een verouderde rekenmethode, de achtergrondwaarden van de Aeries calculator zijn namelijk voor het laatst op 6 november 2023 geactualiseerd. De actualisatie heeft mogelijk effect op de uitkomst van de berekening, het zou mogelijk kunnen zijn dat de resultaten hoger uitvallen dan beschreven.

In het geval van de gebruiksfase ontstaat daarmee de kans dat de langdurige effecten hoger uitvallen en mogelijk significante effecten kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura2000-gebieden. Het is momenteel niet aannemelijk dat het plan geen overschrijding veroorzaakt van de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied.

## Conclusie

Het afwijken van een bestemmingsplan is een integrale afweging van alle belangen. Naar aanleiding van het voorgaande zijn wij van mening dat de belangen van cliënt onvoldoende zijn meegewogen. Een duurzaam woon- en leefklimaat van cliënt wordt niet gewaarborgd en zal door de uitvoering van het plan verslechteren. Wij verzoeken u om dit plan niet op deze wijze vast te stellen en aandacht te geven aan de geconstateerde gebreken.

Met vriendelijke groet,

