

HOOGLANDER



Gemeente Heerde
t.a.v. de raad
Postbus 175
8180 AD Heerde

AANGETEKEND

Helmond, 26 januari 2024

Onze ref. : / Gemeente Heerde (SAR)

Uw ref. : Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde

Behandelaar :

E-mail direct :

Geachte heer/mevrouw,

Namens mijn cliënten,

hierna in enkelvoud te noemen; Cliënt, dien ik hierbij
zienswijzen in tegen het door u vastgestelde ontwerpbestemmingsplan "Wilhelminalaan 59, fase 2
Heerde".

Op woensdag 20 december 2023 heeft u een ontwerp voor dit bestemmingsplan bekend gemaakt.
Tot 30 januari 2024 kunnen zienswijzen op het ontwerp aan u kenbaar worden gemaakt. Van die
gelegenheid maakt cliënt graag gebruik.

Zienswijzen

Cliënt kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Cliënt licht dit hieronder nader
toe.

• Inleiding

Cliënt is eigenaar van het perceel gelegen aan de te Heerde. Tegenover de woning
van cliënt is een oude basisschool gelegen. Deze basisschool heeft op basis van het voorgaande
bestemmingsplan "Heerde-Dorp, 9e herziening (Wilhelminaschool)" de enkelbestemming 'wonen'.
Artikel 4.2.1. van de huidige planregels schrijft voor dat de maximale bouw- en goothoogte bestaat
uit de huidige bouw- en goothoogte van de voormalige Wilhelminaschool.

HOOGLANDER

Het ontwerpbestemmingsplan "Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde" maakt het mogelijk dat voor nieuwe woningbouw een hoogte van 10 meter als maximale bouwhoogte zal gelden. Cliënt kan zich daar niet in vinden.

1. Goede ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingen in het bestemmingplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het momenteel in voorbereiding zijnde plan, ontbeert een deugdelijke motivering en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Op grond van het in artikel 3:2 van de Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 van de Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel.

U hebt in het ontwerpbestemmingplan onvoldoende blij gegeven van een deugdelijke belangenafweging. U heeft de belangen van cliënt onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming.

2. Belangen van cliënt

Cliënt kan zich niet vinden in de beoogde woningbouwplannen, gelegen tegenover de woning. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de woning van cliënt opgenomen

HOOGLANDER

Clïënt heeft de huidige woning gekocht met het idee dat zij in een buurt zou wonen waar laagbouw de norm is. Dit leek in eerste instantie ook het geval. Het huidige bestemmingsplan laat het namelijk niet toe dat de maximale bouwhoogte hoger zal worden dan de voormalige Wilhelminaschool. Met onderhavig bestemmingsplan is van dit idee geen sprake meer. In plaats van woningen zullen appartementen worden gerealiseerd. Concreet betekent dit voor client dat slechts op een zeer kleine afstand van de woning gestapelde woningbouw mogelijk zal worden gemaakt.

3. Hoogbouw t.o.v. laagbouw

Op grond van het bestemmingsplan Heerde-Dorp, 9e herziening (Wilhelminaschool) was op het bouwblok van de Wilhelminaschool de enkelbestemming 'wonen' gelegen. Deze enkelbestemming maakte het mogelijk om 11 woningen te realiseren met een maximum goot- en bouwhoogte van de huidige school. Ten onrechte wordt dit plan verlaten.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het namelijk mogelijk dat een maximum bouwhoogte van 10 meter wordt gerealiseerd. Dit is significant hoger, anders dan door onder andere de projectontwikkelaar (in het verleden) is beoogd.

Waarbij het eerst ging om reguliere gezinswoningen, zal dit bestemmingsplan appartementen mogelijk maken. Client kan zich daar niet in vinden. Hoogbouw dan wel appartementen passen namelijk niet in de directe omgeving.

4. Parkeren en verkeeroverlast

Clïënt vreest voor ernstige verkeeroverlast in de wijk en de directe omgeving. Op dit moment vindt er al geregeld verkeersovertlast plaats. Wanneer woningbouw, meer specifiek appartementen, zal worden gerealiseerd, betekent dit dat verkeersovertlast alleen nog maar groter zal worden. Immers, er rijdt meer verkeer langs.

Daarnaast heeft client een ernstige vrees voor parkeerovertlast. In het bestemmingsplan is niet dan wel onvoldoende rekening gehouden met parkeren. In de toelichting op het bestemmingsplan is onder 3.3 het volgende opgenomen:

HOOGLANDER

Volgens de 'Parkeernormennota' geldt: 1,5 parkeerplaats per appartement. Dit resulteert in 39 benodigde parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 39 parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor voldaan wordt aan de Parkeernormennota.

Uit de bestemmingsplanregels, waarvan uit moet worden gegaan, blijkt niet dat er 39 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het enkele feit dat parkeerplaatsen worden gerealiseerd, is geen juridische zekerheid waar client op kan vertrouwen.

Wat betreft een juridische waarborging heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 september 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3191) het volgende geoordeeld:

“Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2837, kan de juridische waarborg dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd met gebruikmaking van artikel 3.1.2, onder a, van het Bro, in het bestemmingsplan worden geregeld door in een planregel neer te leggen dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, de regel geldt dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in een gemeentelijke parkeernota”.

Kortom, het feit dat 39 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, dient in de planregels te worden opgenomen. Dat is ten onrechte niet gedaan. Client zou willen zien dat in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van parkeerplaatsen wordt opgenomen.

5. Privacy

Cliënt is van mening dat het onderhavige plan zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Door de ligging van het bouwvlak voor het gebouw kan het appartementengebouw namelijk op een zeer korte afstand van cliënt worden gerealiseerd. Daarbij komt kijken dat het gaat om een appartementengebouw, waardoor mogelijk inkijk in de woning van cliënt mogelijk zal worden. Indien geen hoogbouw zou worden toegestaan, zou cliënt hier geen hinder van ondervinden.

De planregels borgen echter op geen enkele wijze hoe de privacy van appellant wordt beschermd, bijvoorbeeld door vast te leggen dat geen ramen of balkons mogen worden gerealiseerd in de richting van cliënt.

6. Bezonning en schaduwwerking.

Als gevolg van woningbouw zal cliënt worden geconfronteerd met minder bezonning en schaduwwerking. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt verwezen naar een schaduwstudie waaruit blijkt dat ruimschoots aan de TNO richtlijn wordt voldaan. Echter, in de wintermaanden) reikt de schaduw ver over omliggende percelen dat nagenoeg geen enkele sprake van zon of lichtinval in de woning van cliënt zal zijn.

HOOGLANDER

Conclusie

Ik verzoek u bij het vaststellen van het bestemmingsplan rekening te houden met de zienswijze van cliënt. Cliënt verzoekt u dan ook om het bestemmingsplan niet vast te stellen.



AANGETEKEND

