



Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen

Met betrekking tot de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder voor het perceel 'Soerelseweg 9-11 Heerde'

1. Inleiding

Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling om ter plaatse van het perceel aan de Soerelseweg 9-11 in Heerde zes appartementen, een vrijstaande woning en bijgebouwen mogelijk te maken. Thans is op het perceel een voormalige aannemersbedrijf gevestigd en bestaat het planologisch regime uit een Woonbestemming en een Centrubestemming. Met een verklaring van geen bedenkingen en ruimtelijke onderbouwing kan op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3, Wabo afgeweken worden van het bestemmingsplan.

2. Overzicht procedure

Op 26 juni 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerde een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief omdat het initiatief naar oordeel van het college in voldoende maatschappelijke meerwaarde voorziet. Het college heeft op 12 september 2023 besloten een hogere waarde vast te stellen op grond van de Wet geluidhinder. Op 30 oktober 2023 heeft de raad besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder hebben voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen (van 15 november 2023 tot en met 27 december 2023). Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend.

Door de ingekomen zienswijze kan de verklaring van geen bedenkingen niet als definitief worden gezien. De gemeenteraad dient daarom opnieuw een besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijze mee. Het besluit wordt onder andere bekend gemaakt in de Schaapskooi. Indieners van de zienswijze krijgen een brief met informatie over het besluit en hebben de mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3. Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is ingediend namens 8 belanghebbenden echter bestaat uit 1 document. Belanghebbenden hierna te noemen: 'reclamant'.

	Naam	Woonplaats
1	Reclamant 1	Heerde

Zienswijze Reclamant 1

Deze zienswijze is ingediend namens 8 belanghebbenden in de directe omgeving van de ontwikkeling.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van de ter inzagelegging binnengekomen en van ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

Reclamant brengt de navolgende zienswijzen ten aanzien van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder naar voren:

- a) Het verhogen van de voorkeursgrenswaarde geluidhinder naar 58dB in plaats van naar de 50,5dB die op de gevel van het appartementengebouw komt is te hoog. Daarbij wordt er geen rekening gehouden met het geluid richting de woningen van reclamant. Reclamant wil de voorkeursgrenswaarde op 50,5dB.
- b) Te plaatsen warmtepompen bij de ontwikkeling produceren geluid. Reclamant ziet hierover geen normen opgenomen en wil dat dit wordt uitgewerkt en dat er rekening wordt gehouden met het geluid op de woningen van reclamant.
- c) Het aantal verkeersbewegingen gaat toenemen op de J.A. te Nuijlstraat wat (geluid)overlast veroorzaakt voor reclamant. Momenteel is er geen overlast van de huidige situatie (voormalig bedrijf). Reclamant wil de ontsluiting van het plan aan de westzijde (zijde supermarkt).
- d) Reclamant wil het appartementengebouw verlagen van 3 naar 2 bouwlagen in verband met privacy.
- e) Het aantal garageboxen is te hoog waardoor er 7 garageboxen weggehaald kunnen worden. Hierdoor is er ruimte voor een andere ontsluitingsweg en kan het appartementengebouw verder van omwonenden geplaatst worden (minimaal van 2 naar 3 meter).
- f) Reclamant wil verduidelijking over wat er met de verontreinigde puinlaag op het terrein gaat gebeuren.
- g) Het verlagen van de maximum snelheid naar 30km per uur op de Soerelseweg.
- h) Reclamant vraagt opheldering over positieve geluiden over het plan uit de directe omgeving.
- i) Reclamant stelt een andere invulling van het perceel voor zoals laagbouw woningen of een parkje.
- j) De beschreven participatie past niet bij het beeld van reclamant.
- k) Reclamant geeft aan in 2019 niet op de hoogte te zijn geweest van het plan bij aankoop van de woning en geeft aan dat reclamant informatie over het plan is onthouden.
- l) Waardevermindering.

Reactie gemeente

- a) Gezien de geluidproductie van de laad- en losplaats van naastgelegen supermarkt is het noodzakelijk maatregelen hiertegen te nemen, anders wordt de gevel van het appartementengebouw te zwaar belast. Maatregelen aan de bron (verlagen van het geluidsniveau en/of afscherming) en in de overdracht (plaatsen geluidswering) zijn in artikel 5.5.2 van de ruimtelijke onderbouwing onderzocht en niet haalbaar en/of niet wenselijk bevonden. Hierdoor is het besluit genomen voor de derde en laatste optie; het nemen van gevelmaatregelen en het verhogen van de voorkeursgrenswaarde. Door het verhogen van de voorkeursgrenswaarde wordt het toegestaan voor het appartementengebouw meer geluid op de gevel te ontvangen. Doormiddel van extra isolatiemaatregelen in de gevel worden de grenswaarden binnen niet overschreden.

Er is voor 58dB gekozen om een marge in de ontwikkeling in te bouwen. Indien blijkt dat bij de bouw de berekeningen één tiende te laag zijn ontstaat er een ongewenste situatie. Door een hogere waarde vast te stellen wordt dat voorkomen. Daarnaast zou de mogelijkheid ontstaan dat de naastgelegen supermarkt in haar bedrijfsvoering wordt beperkt wat door het college als onwenselijk wordt gezien.

In het rapport wordt daarnaast niet gesproken over de geluidsbelasting op de woningen van indieners. Dit is correct omdat deze woningen een bestaande situatie zijn en geen onderdeel van het plan vormen. De bron waarvoor de maatregelen genomen moeten worden (laad- en losplaats supermarkt) veranderd niet en mag door het verhogen van de voorkeursgrenswaarde niet meer geluid gaan produceren (het appartementengebouw mag enkel meer geluid ontvangen). Wat betreft de geluidbron blijft de situatie voor reclamant hetzelfde. Hiermee is een goed woon en leefklimaat voor reclamant gewaarborgd.

- b) Op basis van de zienswijze van reclamant is aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd voor de te plaatsen warmtepompen op het dak van het appartementengebouw. Het onderzoek richt zich op de geluidsemmissie van de warmtepompen op de omliggende woningen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsemmissie van de warmtepompen (ruim) binnen de daarvoor gestelde normen blijven de geen aanleiding geven voor geluidwerende (afschermende) maatregelen van de warmtepompen. Het onderzoek is aan de verklaring van geen bedenkingen toegevoegd.
- c) Het initiatief zorgt voor een beperkte toename van het verkeer op de J.A. te Nuijstraat. Omdat het een korte en doodlopende straat betreft is hier nu zeer beperkt verkeer aanwezig. Verder is er onder het huidige planologisch regime een bedrijf toegestaan met evenwel een verkeer aantrekkende werking. Dat hier al jaren geen bedrijf gevestigd is en er daarom feitelijk geen verkeersbewegingen zijn geeft geen garantie voor de toekomst. De conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing dat een beperkte toename van het aantal verkeersbeweging hier mogelijk is wordt daarom door het college onderschreven.

De extra verkeersbewegingen kunnen overlast veroorzaken. Echter is dit niet ongewoon binnen de bebouwde kom. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat van reclamant niet significant aangetast.

De voorgestelde ontsluiting van de appartementen aan de oostzijde van het plangebied is door het college als niet wenselijk en minder verkeersveilig beoordeeld. Dit in verband met de ontsluiting op de Soerelseweg. Hier ligt de maximum snelheid hoger en liggen de verkeersintensiteit duidelijk hoger.

- d) Iedere herontwikkeling leidt tot een wijziging van de situatie voor omwonenden. Dit is bij herontwikkeling en inbreiding in het algemeen het geval, zo ook op deze locatie. In dit geval wordt een bedrijfsgebouw gesloopt waarmee er ruimte ontstaat voor woningbouw. Gezien de nabijheid tot het centrum vormen appartementen een logische

invulling op deze locatie. Met deze ontwikkeling valt niet uit te sluiten dat er vanuit de appartementen zicht is op de tuin van reclamant. De nieuwe situatie is echter voor woongebieden zeer gebruikelijk en geven daarmee geen strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het verlagen van het appartementengebouw van 3 naar 2 bouwlagen maakt daarnaast het plan financieel niet haalbaar.

- e) De garageboxen zijn onder andere bedoeld voor het parkeren. Met het verminderen van het aantal garageboxen verdwijnen hiermee ook parkeermogelijkheden en kan er daarmee niet voldaan worden aan de parkeernormennota. Daarnaast is er geen noodzaak voor het verminderen van de garageboxen voor een andere ontsluiting. Deze aangedragen ontsluiting is verkeerskundig gezien onwenselijk aangezien zij aansluit op de Soerelseweg. De ontsluiting in voorliggend plan is daarentegen wel wenselijk want deze voorziet in de aansluiting op een rustiger weg en daarmee vanuit verkeerskundig oogpunt veiliger is.
- f) Indien de grond geroerd wordt tijdens de bouwwerkzaamheden zal de grond gesaneerd worden volgens de daarvoor geldende normen.
- g) Het verlagen van de maximum snelheid valt buiten het plan. Omdat het plangebied aan de achterzijde wordt ontsloten zijn er geen wijzigingen in de verkeerssituatie en verkeersveiligheid.
- h) In de procedure is er door verschillende organen en omwonenden op het plan gereageerd. Het merendeel van de reacties waren positief en is voor gekozen dit zo op te schrijven.
- i) Het ontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie komt met de nodige kosten, denk aan het slopen van de bestaande bebouwing en het verder geschikt maken van het perceel voor woningbouw. Het is daarom niet mogelijk om met enkel laagbouw of een groene invulling (park) een financieel haalbaar plan te realiseren. Daarnaast past het plan in structuurvisie van de gemeente om op inbreidingslocaties woningen te realiseren en de bebouwde omgeving te verdichten.
- j) College vindt het spijtig te lezen dat reclamant door de initiatiefnemer niet voldoende is meegenomen in het participatieproces. Volgens het participatiebeleid van de gemeente bepaald de initiatiefnemer zelf hoe en op welke manier hij omwonenden betreft bij de planvorming. Het plan heeft ter inzage gelegen, tijdens deze periode heeft eenieder een zienswijze kunnen indienen. Met deze zienswijze mogelijkheid heeft reclamant los van het participatieproces op een formele manier zijn zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.
- k) Zoals door reclamant aangegeven lag er op het moment van navragen geen officiële aanvraag voor de Soerelseweg 9-11. Op het moment dat er geen officiële aanvraag ligt zijn de stukken niet openbaar en mogen wij stukken van derden niet delen. Het staat een initiatiefnemer vrij om zelf plannen te delen die zij voor ogen hebben. Zoals gesteld in het eerdere bericht worden de plannen bij een officiële aanvraag gepubliceerd. Dit is gebeurd, daarmee is reclamant geen informatie onthouden.
- l) Reclamant toont niet aan of en in welke mate het plan leidt tot waardedaling. Mocht hier aantoonbaar sprake van zijn, dan kan reclamant een beroep doen op planschade.

Conclusie

Op basis van de zienswijze punt b) is er een geluidsonderzoek toegevoegd aan het plan. Overige opmerkingen leiden niet tot aanpassing van de verklaring van geen bedenking.

Nota ambtshalve wijziging

Met betrekking tot de verklaring van geen bedenkingen
"Soerelseweg 9-11, Heerde"

1. Inleiding

Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling om ter plaatse van het perceel aan de Soerelseweg 9-11 in Heerde zes appartementen, een vrijstaande woning en bijgebouwen mogelijk te maken. Thans is op het perceel een voormalige aannemersbedrijf gevestigd en bestaat het planologisch regime uit een Woonbestemming en een Centrumbestemming. Met een verklaring van geen bedenkingen en ruimtelijke onderbouwing kan op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3, Wabo afgeweken worden van het bestemmingsplan.

2. Overzicht procedure ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Op 26 juni 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerde een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van het initiatief omdat het initiatief naar oordeel van het college in voldoende maatschappelijke meerwaarde voorziet. Het college heeft op 12 september 2023 besloten een hogere waarde vast te stellen op grond van de Wet geluidhinder. Op 30 oktober 2023 heeft de raad besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder hebben voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen (van 15 november 2023 tot en met 27 december 2023). Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend.

3. Weergave ambtshalve wijziging

Tijdens de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen is de Aerius berekening gewijzigd. Aerius berekeningen die onderdeel zijn van nieuw vast te stellen verklaring van geen bedenkingen na 6 november 2023 moeten aan deze nieuwe berekening voldoen. Bij het plan "Soerelseweg 9-11, Heerde" is daarom een geüpdatete versie van de Aerius berekening toegevoegd, deze is onderdeel van Bijlage 8: Aeriusberekening. De uitkomst is nog steeds 0,0 mol/ha/jaar en heeft dus geen nadelige gevolgen ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening.