



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van het college d.d. 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Wapenveld-Dorp, 5e herziening, locatie Zwarte Paard (NL.IMRO.0246.210WPV05HZWARTEPA);

Overwegende,

dat op 21 oktober 2014 een aanvraag is binnengekomen van Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis B.V. uit Rijssen om medewerking aan de bouw van 17 appartementen en een commerciële ruimte aan de Klapperdijk 44- 48 te Wapenveld;

dat de plannen in het kader van de principes van de uitnodigingsplanologie door de ontwikkelaar verder zijn uitgewerkt en dat er daarvoor een ontwerpbestemmingsplan is gemaakt;

dat de provincie Gelderland bij besluit van Provinciale Staten van 25 mei 2016 (PS2016-247) voor dit project een subsidie van € 500.000,-- heeft verleend;

dat met de ontwikkelaar afspraken zijn gemaakt over de uitvoering en het gebruik van de subsidiegelden, die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst;

dat het ontwerpbestemmingsplan Wapenveld-Dorp, 5e herziening, locatie Zwarte Paard (NL.IMRO.0246.210WPV05HZWARTEPA-ON01) ter inzage heeft gelegen van 21 december 2016 tot en met 31 januari 2017;

dat er gedurende de termijn van terinzagelegging vier schriftelijke en drie mondelingen zienswijzen zijn ingediend, zoals vervat in het bijgevoegde zienswijzenverslag;

dat de zienswijzen tijdig zijn ingebracht;

dat in het zienswijzenverslag een reactie op de ingebrachte zienswijzen is opgenomen, waarvan de conclusie is dat de ingebrachte zienswijzen niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan;

dat in de bestemmingsplantoelichting de terminologie ten aanzien het Kwalitatieve woningbouwprogramma is aangepast aan de nieuwe terminologie "kwalitatieve opgave wonen";

dat ambtelijk wordt voorgesteld om de regeling ten aanzien van de goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan aan te passen om misverstanden daarover te voorkomen;

dat de ontwikkeling past binnen de kaders van de Stuctuurvisie Heerde 2025;

dat de ontwikkeling past binnen de kaders van Woonvisie Heerde 2015 – 2025;

dat de meerwaarde van de ontwikkeling is aangetoond;

dat de toegankelijkheid en het parkeren op een goede manier zijn opgelost;

dat er geen onoverkomenlijke technische belemmeringen zijn om het plan uit te kunnen voeren;

dat de uitvoering is gegarandeerd door de ondertekening van de anterieure overeenkomst en de door de provincie beschikbaar gestelde subsidie op grond van de regeling "Steengoed Benutten";

gelet op artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de in het zienswijzenverslag opgenomen reacties op de ingekomen zienswijzen;

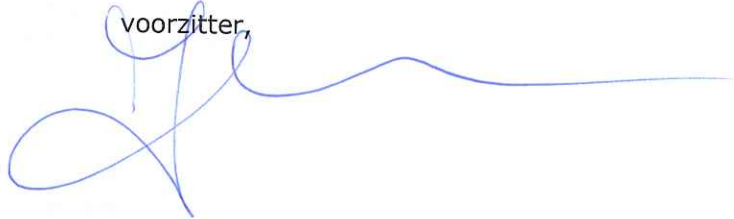
3. In te stemmen met de ambtelijk voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de regeling van de goot- en bouwhoogte;
4. Het bestemmingsplan Wapenveld-Dorp, 5e herziening, locatie Zwarte Paard gewijzigd vast te stellen, conform het GML-bestand: NL.IMRO.0246.210WPV05HZWARTEPA-VA01;
5. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 3 april 2017.

griffier,



voorzitter,





Raadsvoorstel

Raadsvergadering

3 april 2017

Commissie Ruimte[/]Samenleving

20 maart 2017

Afdeling en opsteller

Leefomgeving/team ruimtelijke Ontwikkeling / J. Dijkhuis / 0578699494
j.dijkhuis@heerde.nl

Portefeuille

G.J. van Dijk

Programma

Ontwikkeling

Opnemen in Bestuursagenda

nee

Agendapunt

[Agendapunt]

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Wapenveld-Dorp,
5e herziening, locatie Zwarte Paard

De raad besluit om:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de in het zienswijzenverslag opgenomen reacties op de ingekomen zienswijzen;
3. In te stemmen met de ambtelijk voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de regeling van de goot- en bouwhoogte;
4. Het bestemmingsplan Wapenveld-Dorp, 5e herziening, locatie Zwarte Paard) gewijzigd vast te stellen, conform het GML-bestand: NL.IMRO.0246.210WPV05HZWARTEPA-VA01
5. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Inleiding

Het Ontwerpbestemmingsplan Wapenveld – Dorp, 5e herziening, Locatie Zwarte Paard” (NL.IMRO.0246.210WPV05HZWARTEPA-ON01) heeft ter inzage gelegen van 21 december 2016 tot en met 31 januari 2017.

Ingekomen Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn zijn er vier schriftelijke en drie mondelingen zienswijzen ingediend. Thematisch samengevat richten de zienswijzen zich op de volgende aspecten:

1. De intensiteit, hoogte, massa en situering van het nieuwe appartementencomplex.
2. Gevolgen voor de verkeersafwikkeling en parkeren
3. De achterontsluiting van het complex.
4. Waardevermindering woningen

In het zienswijzenverslag zijn de reacties op deze punten opgenomen. De conclusie is dat de ingebrachte zienswijzen niet leiden tot een aanpassing van de bouwplannen en het bestemmingsplan.

Provinciale reactie

De provincie heeft via de mail ambtelijk gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. Ze noemen de ontwikkeling: "een mooie ontwikkeling die echt wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van Wapenveld".

Wel wordt er gewezen op een onjuistheid in de toelichting. Er wordt gesproken over het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Inmiddels is er een opvolger van KWP3, namelijk de Kwantitatieve Opgave Wonen. Het gaat hierbij om artikel 2.2.1.1 (Nieuwe woonlocaties) in de provinciale omgevingsverordening: In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De Kwantitatieve Opgave Wonen voor de regio Noord-Veluwe is vastgesteld in juli 2015 en is daarmee vigerend. Geadviseerd wordt om de tekst van de toelichting aan te passen zodat die overeenstemt met de Verordening.

De bestemmingsplantoelichting is hierop aangepast. De herziene tekst is met een gele markerings aangegeven (Toelichting blz. 20).

Ambtelijke wijziging

Bij de beoordeling van de ingekomen zienswijzen is geconstateerd dat er onduidelijkheid kan ontstaan over de interpretatie van de goot- en bouwhoogte van het appartementencomplex. Aan de kant van de Klapperdijk wordt een goothoogte gehanteerd, maar aan de achterzijde is sprake van een gevel die oploopt tot aan de dakrand. Tegen deze gevel worden galerijen gerealiseerd. Aan de achterzijde van het gebouw is dus geen sprake van een goot. Daar geldt dus de maximale bouwhoogte. Om een juridische discussie hierover te voorkomen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op dit punt te verduidelijken. In de begripsbepalingen is een definitie van een plat dak opgenomen (artikel 1.30). Aan de bouwregels is toegevoegd dat, indien er sprake is van een plat dak, de maximum goothoogte niet van toepassing is en de maximum bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding is toegestaan (artikel 4.2.1 onder c).

Nader overleg over de uitvoering

Een aantal van de zienswijzen heeft betrekking op de uitvoering van de uit de plannen voortvloeiende maatregelen in de openbare ruimte. Deze maatregelen worden uitgevoerd nadat de bouw is gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de omwonenden en het schoolbestuur hierbij betrokken worden. Voorgesteld wordt om te zijner tijd met de betrokkenen in nader overleg te treden over de uitvoering van de maatregelen.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen de volgende stappen worden gezet om tot de herontwikkeling van de locatie 't Zwarte Paard over te kunnen gaan.

Bevoegdheid / Juridisch kader

De vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad (art. 3.1 Wro). Het verlenen van voor de bouw noodzakelijke omgevingsvergunning is de bevoegdheid van het college.

Eerdere besluitvorming en kaders

Op 19 januari 2016 heeft het college een positieve grondhouding aangenomen over de nieuwbouw van een complex met 17 appartementen en een horecagelegenheid aan de Klapperdijk te Wapenveld (locatie 't Zwarte Paard). Daarbij heeft het college in beginsel ingestemd met de voorgestelde verkeerskundige aanpassingen en parkeeroplossing. Ook is het college akkoord gegaan

met het aanvragen van een provinciale subsidie op grond van de subsidieregeling Steengoed Benutten.

Bij besluit van Provinciale Staten van 25 mei 2016 (PS2016-247) is de gevraagde subsidie van € 500.000,-- verleend. Een deel daarvan wordt doorbeschikt aan de ontwikkelaar, rekening houdend met de de-minimusregeling voor staatssteun op grond van het verdrag van de Europese Unie, en een deel wordt gebruikt voor investeringen in het algemeen belang, waaronder de aanpassing van de verkeerssituatie en de aanleg van parkeerplaatsen.

Bij besluit van 14 juni 2016 heeft het college ingestemd met de concept-anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van de locatie 't Zwarte Paard. De daadwerkelijke ondertekening heeft plaatsgevonden op 27 juli 2016.

Bij besluit van 12 juli 2016 heeft het college ingestemd met de aankoop van een perceel aan de Meester Jan van Doesburgstraat, met het doel deze strook herin te richten en hiermee te voorzien in de parkeerbehoefte. De grond is inmiddels verworven. Met de direct aanwonende zijn inmiddels principeafspraken gemaakt over de gezamenlijke afscheiding.

Uw raad heeft verschillende keren kennis kunnen nemen van de ontwikkelingen. De laatste ARI was van 13 december 2016.

Argumenten

- 1.1 *De ontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025*
De te ontwikkelen locatie is gelegen binnen de zone "Nieuwe zakelijkheid en gezondheid" die in de Structuurvisie Heerde 2025 is opgenomen. De nadruk in deze zone ligt op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de zone als woon-, werk- en leefgebied. Binnen de kernen is nieuwe woningbouw toegestaan. Inbreiding en herstructurering hebben de voorkeur boven uitbreidingen. In de kernen is aandacht voor de verbetering van de woonomgeving en de leefbaarheid. Het bouwplan voldoet aan deze uitgangspunten. De locatie is ook gelegen binnen de zone "Apeldoorns Kanaal". In deze zone worden de verschillende functies optimaal met elkaar gecombineerd. Met name op en nabij knooppunten waar routes elkaar kruisen worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden om de bestaande kwaliteiten te benutten en te versterken. Op deze punten zijn kleinschalige recreatieve voorzieningen, bedrijven en horeca toegestaan.
De plannen voor de herontwikkeling van de locatie 't Zwarte Paard dragen bij aan de versterking van de entree naar het centrum van Wapenveld vanaf het kanaal. De opgenomen mogelijkheid voor kleinschalige horeca draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het routeknooppunt.
- 1.2. *De ontwikkeling past binnen de kaders van de gemeentelijke Woonvisie 2015 - 2025.*
De Woonvisie geeft aan dat er gewerkt moet worden aan een woningvoorraad die optimaal aansluit bij de behoefte. De vraag staat centraal. Uit het woonbehoefte-onderzoek is gebleken dat er in de periode van 2013 tot 2020 circa 420 – 460 extra woningen nodig zijn. Dat betekent een toevoeging van 60 – 65 woningen per jaar. De toevoeging zal vooral moeten bestaan uit betaalbare woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, zowel voor starters als voor senioren.
Met de plannen voor de bouw van 17 appartementen aan de Klapperdijk te Wapenveld wordt tegemoet gekomen aan de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en senioren. Door de lift zijn de woningen goed toegankelijk. Iedere woning heeft bovendien een parkeermogelijkheid op het achterterrein. De appartementen hebben een bruto vloer oppervlak (BVO) tussen 80 en 85 m², zijn multifunctioneel inzetbaar voor zowel starters als senioren en liggen in de prijsklasse van € 170.000,-- tot € 225.000,--.

1.3. *De Meerwaarde is aangetoond.*

Bij de conceptaanvraag is een meerwaardebeschrijving gevoegd. De initiatiefnemer vat de meerwaarde als volgt samen:

Ruimtelijke meerwaarde:

- Versterken toegang tot centrum
- Nieuwbouw in passende dorpse architectuur
- Parkeren bewoners grotendeels aan zicht onttrokken

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde:

- Verbeteren van de vitaliteit en veiligheid van de leefomgeving
- Verbeteren van de kwaliteit van het wonen aan de Klapperdijk en de Loswal
- Voorzien in de woonbehoefte van één- en tweepersoons huishoudens
- Roosdom Tjhuus fungeert als achtervang (dit bevordert de planning tot start bouw)

Economische en recreatieve meerwaarde

- Mogelijk terugbrengen kleinschalige "lichte" horeca (levendigheid / toerisme)
- Aantrekkelijk oriëntatiepunt vanaf Apeldoorns Kanaal

Maatschappelijke aanvaardbaarheid

- Overleg met de dorpsraad heeft plaats gevonden
- Overleg met de omwonenden heeft plaats gevonden

Duurzame meerwaarde

- Asbest uit bestaande panden wordt gesaneerd
- Saneren grondwater op locatie
- Nieuwbouw met moderne duurzame technieken.

1.4. *De toegankelijkheid en het parkeren zijn op een goede manier opgelost.*

Een belangrijk aandachtspunt bij dit plan is de toegankelijkheid van het terrein. Door te kiezen voor een doorgang naar het achterterrein tussen twee gebouwen door, is visuele ruimte in het plan ontstaan. Door de plaatsing van de bergingen is er op het achterterrein voldoende ruimte gecreëerd voor 17 parkeerplaatsen. Voor ieder appartement één. Het parkeren voor bezoekers is opgelost in de openbare ruimte. Vijf van de bestaande langspaarkeerplaatsen aan de Klapperdijk worden toegerekend aan dit plan. Daarnaast is afgesproken dat er nog eens 13 parkeerplaatsen worden aangelegd aan de Meester Jan van Doesburgstraat. Hiermee wordt bovendien tegemoet gekomen aan de bestaande parkeerdruk.

1.5. *De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen "Toelichting" geeft aan dat er geen onoverkomelijke technische belemmeringen zijn om het plan uit te kunnen voeren.*

In de toelichting is op alle relevante technische aspecten ingegaan. De conclusie is dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn om het plan uit te kunnen voeren.

1.6. *De afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.*

De aanleg van de parkeerplaatsen aan de Meester Jan van Doesburgstraat en de gedeeltelijke herinrichting van de Klapperdijk zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. De kosten komen te n laste van de provinciale subsidie.

1.7. *De uitvoering is gegarandeerd.*

Als de procedures met goed gevolg zijn doorlopen en het bestemmingsplan rechtskracht heeft, zullen de plannen ook daadwerkelijk uitgevoerd worden. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er, bij een redelijk verkooppercentage, sowieso gebouwd gaat worden. De financierder heeft aangegeven dat hij de woningen die in eerste instantie niet verkocht worden zal afnemen en in de verhuur zal zetten. Dat betekent dat er bij een laag verkooppercentage al gestart zal worden met de bouw.

Kanttekeningen

Er moet nog nader overleg plaatsvinden over de uitvoering van de maatregelen in de openbare ruimte. Dit staat echter in principe los van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn alleen de bestemmingen vastgelegd (wonen en verkeer) en niet hoe de maatregelen zullen worden uitgevoerd. In de toelichting is wel ingegaan op de verschillende aspecten van het bouwplan, maar de bestemmingsplantoelichting heeft geen rechtstreekse juridische binding. Er is daardoor ruimte om met de omwonenden en het schoolbestuur nadere afspraken te maken over de exacte uitvoering.

Geld

Op de wijziging van het bestemmingsplan en de daaruit voortvloeiende omgevingsvergunning is de legesverordening van toepassing.

Voor de uitvoering van het project is een bijdrage verkregen van de Provincie op grond van de subsidieregeling Steengoed Benutten. De gemeentelijke kosten die niet op de ontwikkelaar kunnen worden verhaald worden ten laste van die subsidie gebracht. Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de financiële consequenties zijn verwerkt.

Communicatie

Na de behandeling in de gemeenteraad zal het raadsbesluit worden gepubliceerd.

Degenen die eerder een zienswijze hebben ingediend kunnen vervolgens in beroep gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de verkoop van de appartementen worden gestart. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt en er zal een aanvang worden gemaakt met de saneringswerkzaamheden. De omgeving zal door de ontwikkelaar worden geïnformeerd over de aanvang van de werkzaamheden.

Te zijner tijd zal met de betrokken omwonenden nader overleg plaatsvinden over de uitvoering van de diverse maatregelen in de openbare ruimte.

Advies commissie(s)

Dit wordt ingevuld nadat het advies is behandeld in de commissievergadering. Heerde, 28 februari 2017

Het college van Heerde

drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen , burgemeester
B. van Zuthem , gemeentesecretaris

Bijlagen:

1. Concept - Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Zwarte Paard
2. Mondeling ingekomen zienswijzen – geanonimiseerd
3. Zienswijzenverslag – geanonimiseerd
4. Zakelijke weergave getekende anterieure exploitatieovereenkomst

Digitaal ter inzage

1. Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp, 5e herziening, locatie Zwarte Paard
NL.IMRO.0246.210WPV05HZWARTEPA-VA01

Vertrouwelijk ter inzage

1. Ingekomen Zienswijzen (4 x) – niet geanonimiseerd
2. Mondelinge zienswijzen niet-geanonimiseerd
3. Zienswijzenverslag niet – geanonimiseerd
4. Getekende anterieure overeenkomst



Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Locatie 't Zwarte Paard Wapenveld (geanonimiseerd)

Datum

8 maart 2017

Van

J. Dijkhuis

Aan

College en raad

Onderwerp

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan
Locatie 't Zwarte Paard Wapenveld
NL.IMRO.0246.210WPV05HZWARTEPA-ON01

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Wapenveld-Dorp, 5e herziening, locatie Zwarte Paard", met de daarbij behorende stukken, heeft ter inzage gelegen van 21 december 2016 tot en met 31 januari 2017.

De terinzagelegging is op 20 december 2016 gepubliceerd in de Schaapskooi en in De Nederlandse Staatscourant. De stukken waren analoog beschikbaar bij het publiekscentrum en ook digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke web-site www.heerde.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder een zienswijze over het ontwerp kenbaar maken bij de gemeenteraad van Heerde. Dit kon schriftelijk, digitaal of mondeling bij de ambtelijke organisatie. Van deze gelegenheid is door zes personen gebruik gemaakt. Daarvan hebben vier personen een schriftelijke zienswijze ingediend en twee een mondelinge zienswijze.

De ingediende zienswijzen treft u aan als bijlage bij dit zienswijzenverslag.

In dit zienswijzen verslag worden de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Het zienswijzenverslag wordt gevoegd bij het college- en raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Schriftelijk ingebrachte Zienswijzen

1. Een
2. Twee
3. Drie
4. Vier
5. Vijf

Mondeling ingebrachte zienswijzen

6. Zes
7. Zeven
8. Acht

Ontvankelijkheid

De ingebrachte zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en dus wat dat betreft ontvankelijk. Alle indieners hebben vanwege de gevolgen van de voorgenomen nieuwbouw een direct belang bij het bestemmingsplan.

Samenvatting van de inhoud

Ad 1. Een

1. Beëindiging verpauperde situatie is geen argument omdat de ontwikkelaar die zelf heeft veroorzaakt.
2. Groot gebaar is niet passend; te grote hoogte van het complex; schaduwwerking
3. Ernstige aantasting privacy door naar voren schuiven bouwblok
4. Toename parkeerdruk aan de Klapperdijk
5. Strijd met vigerend bestemmingsplan wat betreft hoogtes
6. Gevaarlijke verkeerssituaties door toename verkeer en situering in-en uitritten wonen en school
7. Aantal parkeerplaatsen onvoldoende voor horeca
8. Verlies zicht op het kanaal
9. Waardevermindering en verminderde verkoopbaarheid woning.

Ad 2. Twee

1. Bezwaar tegen hoogte van het plan. Te forse uitstraling.
2. Twijfel over juistheid perceelsgrens.
3. Zicht vanuit de nieuwe appartementen op het perceel en de woning Loswal 2;
4. Aanwezigheid rookkanaal onder ramen nieuwe appartementen.

Ad 3. Drie

1. Levensgevaarlijke situatie door ontsluiting van het plangebied op de Klapperdijk recht tegenover ingang basisschool; prioriteit veiligheid schooljeugd.
2. Voorstel mogelijke oplossingen:
 - Verplaatsen van de in- en uitrit van het nieuwe plangebied;
 - Instellen van een schoolzone voor het gedeelte van de Klapperdijk tussen De Kade en Klapperdijk nummer 29;
 - Voorrang voor de kinderen op werkdagen tussen 08.00 - 08.30 uur, tussen 12.00 - 12.30 uur en tussen 15.00 - 15.30 uur;
 - Nader Overleg over de verkeerssituatie.

Ad 4. Vier

1. Onaanvaardbare aantasting woongenot door hoogte en lengte woongebouw, aantasting uitzicht en verstoring privacy
2. Verwijderen mogelijkheid 10% afwijking.
3. Bezwaar tegen achterontsluiting (gevoel van onveiligheid en aantasting privacy en woongenot; toegang is niet nodig men kan ook omlopen.)
4. Aanduiding terras in de verkeersbestemming heeft geen toegevoegde waarde
5. Uitzicht op "blik" in plaats van op een groenstrook aan voorzijde woning
6. Aantal parkeerplaatsen klopt niet (1,2 per woning):
 - parkeerplaatsen buiten de woonbestemming mogen niet meegerekend worden
 - parkeerplaatsen voor beroep aan huis ontbreken
7. Onaanvaardbare inbreuk op woon- en leefklimaat
8. Plan is pas aanvaardbaar als de toegang aan de achterzijde wordt afgesloten en de hoogte van het complex wordt terug gebracht naar 8 meter.

Ad 5. Vijf

1. Aantasting woongenot en privacy door hoogte en situering nieuwbouw;
2. Schaduwwerking door hoogte nieuwbouw
3. Aantasting dorpskarakter
4. Het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende, mede in relatie tot de parkeernormen voor de bestaande woningen en de school.

Mondeling ingebracht

Ad 6. Zes

- a. Verstoring zicht vanuit de woning vanwege hoogte en massaliteit van de nieuwbouw;
- b. Aantasting privacy door de hoogte en massaliteit van de nieuwbouw / galerijen;
- c. Problemen met de achterontsluiting
- d. Overlast door toename verkeersbewegingen en parkeren
- e. Verstoring uitzicht door parkeren aan de mr. J. van Doesburgstraat
- f. Waardevermindering woningen

Ad 7. Zeven

- a. Belemmering uitzicht vanuit de woning door de situering en hoogte van het bouwblok;
- b. Schaduwwerking door de massa en hoogte;
- c. Toename van het verkeer
- d. Toename parkeerdruk
- e. Waardevermindering woning

Ad 8. Acht

- a. Mogelijke aantasting privacy door inkijk in de tuin vanaf de galerijen;
- b. Verandering straatbeeld door nieuwe voorgevelrooilijn en hoogte bebouwing;
- c. Toename van verkeer
- d. Hogere parkeerdruk
- e. Ontstaan gevaarlijke verkeerssituaties door combinatie school en toegang parkeren nieuwbouw.

Thematische reactie op ingediende zienswijzen

I. De omvang, hoogte, massa en situering van het bouwplan .

De omwonenden geven aan dat zij daardoor inkijk krijgen in de woningen en tuinen, waardoor de privacy wordt aangetast. Ook wordt het uitzicht verstoord. Aan de noordzijde van de Klapperdijk heeft men bezwaar tegen de schaduwwerking die door de hoogte en situering van het gebouw ontstaat. Door de massaliteit van de nieuwbouw verandert het straatbeeld en wordt het dorpse karakter aangetast.

Reactie:

In het bestemmingsplan is de bestemming "Wonen-woongebouw" , met maximaal 18 wooneenheden opgenomen, met een goothoogte van 6.50 meter en een maximale hoogte van 10.00 meter. Alleen op de hoek met de Loswal is een goothoogte opgenomen van 8.50 meter en een maximale hoogte van 13.50 meter. Dit is gedaan om op de hoek een kapje toe te kunnen voegen. De parcellering en variatie in hoogte is een essentieel onderdeel van de uitstraling van het gebouw en zorgt voor een evenwichtig beeld samen met de bestaande bouwing in drie lagen aan De Loswal.

De in het bestemmingsplan opgenomen hoogtes zijn passend in het centrumgebied. Ze sluiten aan bij de hoogtes die gehanteerd worden verderop aan de Klapperdijk rondom het Van der Pollplein. Daar gelden bouwhoogtes van 14.50 m, 13.50 meter en 10.50 meter. De hoogtes benadrukken de functie van de Klapperdijk en zorgen voor een vloeiende verbinding met de bebouwing aan De Loswal.

De toegelaten hoogtes en massa vloeien voort uit het beleid om binnenstedelijk zo veel mogelijk te verdichten en de grond intensief te gebruiken. Ook wordt daarmee ingespeeld op de behoefte aan levensloopbestendige en voor ouderen geschikte goed toegankelijke woningen; met name appartementen met een lift. Bovendien wordt hiermee invulling gegeven aan het provinciale en gemeentelijke beleid dat inbreiding en herstructurering de voorkeur hebben boven uitbreiding, en dat voor ouderen geschikte woningen zo veel mogelijk nabij de centrumvoorzieningen moeten worden gesitueerd. De locatie aan de Klapperdijk is daarom uitermate geschikt voor deze ontwikkeling.

Vanwege de hoge kosten van binnenstedelijke verdichting en de wens om een knelpunt in

de dorpsontwikkeling op te lossen, heeft de provincie besloten subsidie voor dit project beschikbaar te stellen

Het is inderdaad zo dat de gebouwen dicht op de Klapperdijk zijn gesitueerd dan de oude gebouwen en de naastgelegen bestaande woningen. Dit is gedaan om te kunnen voldoen aan de uit het gemeentelijke parkeerbeleid voortvloeiende verplichting om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voor de bewoners te kunnen realiseren. De afstand tot de woningen aan de overzijde van de Klapperdijk is echter nog steeds ongeveer 20 meter. Dit is een niet ongebruikelijke afstand tussen woningen in woonstraten. Van ernstige verstoring van de privacy en onacceptabele inkijk in de woningen aan de overkant is geen sprake. Vanuit Stedenbouwkundig is sprake van een aanvaardbare situatie.

Ook de totale bouwhoogte is niet uitzonderlijk. Een hoogte van 10:00 meter is een zeer gangbare maat. In de nieuwste bestemmingsplannen wordt over het algemeen zelfs een bouwhoogte voor woningen opgenomen van 11.00 meter. Dit is nodig om bij twee lagen en een kap te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Als er een rijtje eengezinswoningen op de locaties zou worden gerealiseerd zou de bouwhoogte dus vergelijkbaar zijn met die van het appartementengebouw. Dit geldt ook voor de schaduwwerking. De situering en de hoogte van de nieuwbouw, in combinatie met de afstand tot de woningen aan de noordkant, zorgen er voor dat de zon al heel snel boven het dak uit komt. Er is dus geen sprake van heel veel extra schaduwwerking door de hoogte. Alleen op de kop van het complex is wat extra schaduwwerking door het kapje.

Om een te massale uitstraling te voorkomen is het gebouw onderverdeeld in 3 delen, met ieder een eigen uitstraling. Op de kop aan het kanaal drie lagen en een kap, daarachter drie woonlagen. Tussen de twee achterste gebouwen is er een doorgang naar het achterterrein. Aan de achterzijde zijn deze twee gebouwen verbonden met galerijen. Door de parcellering en gevelindeling ontstaat een gevarieerd beeld en wordt een massieve uitstraling zo veel mogelijk voorkomen. Met het ontwerp is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de welstandscommissie.

De achterzijde heeft een andere uitstraling dan de voorzijde. De achterzijde heeft twee doorlopende galerijen, waardoor van de scheiding en parcellering van de gebouwen weinig te zien is. Tussen de twee gebouwen worden de galerijen wel transparant uitgevoerd. Aan de achterzijde is geen sprake van een goot, maar ligt de aansluiting van de gevel op het platte dak binnen de maximale bouwhoogte. Om discussie hierover te voorkomen wordt voorgesteld om de bestemmingsplanregels hierop aan te passen door middel van een ambtelijke wijziging, in die zin dat indien sprake is van een plat dak de maximale goothoogte niet van toepassing is, maar de maximum bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding is toegestaan.

Om het zicht op de achtergevel te breken, heeft de ontwikkelaar met de omwonenden afgesproken dat het achterterrein zal worden afgezet met bergingen en een hekwerk met beplanting, met daarboven leibomen om de afscherming verder naar boven door te kunnen trekken.

Om inkijk in de woningen en tuinen te beperken zal de liftkoker van het appartementencomplex aan de achterzijde gesloten worden uitgevoerd. Langs de galerijen worden panelen aangebracht die het eentonige aanzicht van de galerijen doorbreken en gedeeltelijk afscherming bieden bij de voordeuren.

De conclusie is dat de situering en omvang van de bebouwing van invloed is op het straatbeeld en de beleving van omwonenden maar dat er geen onaanvaardbare situatie ontstaat.

II. Gevolgen voor de verkeersafwikkeling en parkeren

De ingang van de parkeervoorziening achter de nieuwbouw ligt tegenover de toegang naar de school. Het schoolbestuur vraagt om nader overleg over een veilige inrichting van dit gedeelte. Aangezien er voor ieder nieuw appartement één parkeerplaats op het achterterrein wordt aangelegd, moet het bezoekersparkeren plaatsvinden in de openbare ruimte. De omwonenden zijn bang dat er onvoldoende openbare parkeerplaatsen zijn om de toename van het aantal auto's op te kunnen vangen. De meeste bezoekers zullen aan de Klapperdijk willen parkeren, waardoor er een conflict kan ontstaan met het halen en brengen van schoolkinderen.

Reactie: De Klapperdijk heeft een belangrijke functie in de ontsluiting van het centrumgebied en de woningen aan de oostkant van het Apeldoornskanaal. De realisatie van 17 appartementen veroorzaakt geen significante toename van het aantal verkeersbeweging op de Klapperdijk.

Het schoolbestuur geeft aan dat de zienswijzen zich met name richten op het hoofdstuk verkeer en parkeren, maar dat ze ook willen meedenken met mogelijke oplossingen. Daarbij denkt het bestuur aan de volgende mogelijkheden:

- Verplaatsen van de in- en uitrit van het nieuwe plangebied;

Reactie: Bij het ontwerp is er gekeken naar verschillende plaatsen voor het maken van de in- en uitrit van het plangebied. Er is juist voor gekozen om deze recht tegenover de in- en uitrit van de school te leggen om de overzichtelijkheid te vergroten. Hierdoor hebben de bestuurders vanuit de uitrit van het appartementencomplex duidelijk zicht op de toegang naar de school en de mogelijk aanwezige kinderen. En omgekeerd hebben de kinderen/voetgangers duidelijk zich op de uitrit van het appartementencomplex. Doordat de uitritten recht tegenover elkaar zijn gesitueerd kunnen er gemakkelijker aanvullende maatregelen getroffen worden aan de Klapperdijk. De situatie wordt extra benadrukt en verbeterd door het aanpassen van de reeds aanwezige verkeersdrempel en wegversmalling.

Bovendien zal de toegang tot het appartementencomplex worden voorzien van een toegangshek, zodat de auto's stapvoets in- en uit moeten rijden.

- Instellen van een schoolzone voor het gedeelte van de Klapperdijk tussen De Kade en Klapperdijk nummer 29;

Reactie: Er wordt een sobere schoolzone ingesteld op de Klapperdijk.

Onder een sobere schoolzone wordt verstaan dat de tekst "schoolzone" op de rijbaan wordt aangebracht.

- Voorrang voor de kinderen op werkdagen tussen 08.00 - 08.30 uur, tussen 12.00 - 12.30 uur en tussen 15.00 - 15.30 uur;

Reactie: De voorrangsregels in het verkeer staan omschreven in het landelijk geldende "Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 (RVV1990)". Van deze regelgeving kan niet afgeweken worden. Door gebruik te maken van verkeersbrigadiers kan er wel een voorrangssituatie voor de kinderen worden gecreëerd.

- Overleg over de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde 'ter plaatse van de in- en uitrit wordt zorggedragen voor een overzichtelijke verkeerssituatie, zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaan'.

Reactie: het schoolbestuur zal betrokken worden bij de inrichting van het openbare gebied. Bij de uitwerking zal de veiligheid van schoolkinderen voorop staan.

Verschillende omwonenden geven aan dat ze zich zorgen maken over het aantal parkeerplaatsen voor de bewoners, bezoekers en voor de horeca.

Reactie: Wat het aantal parkeerplaatsen voor de nieuwbouw betreft wordt voldaan aan de

parkeernormen zoals die zijn opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleidsplan en de gemeentelijke parkeernormennota, die als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. Op grond van deze nota geldt voor dit centrumgebied een norm van 1,2 parkeerplaatsen per goedkope woning en 1,4 voor een middeldure woning. Aan deze norm wordt ruim voldaan. Op het achterterrein wordt voor iedere woning één parkeerplaats aangelegd. Voor bezoekers zijn langs de Klapperdijk een aantal langspaarkeerplaatsen gesitueerd en bovendien worden er aan de Mr. J. van Doesburgstraat 13 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Deze zijn ook bedoeld voor bezoekers van de kleinschalige horeca.

Voor de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen voor de bestaande functies wordt uitgegaan van 11 woningen (tot het Van der Pollplein) en 7 schoollokalen. Voor de woningen zijn volgens de normen nodig: $3 \times \text{duur} \times 1,6p$ en $8 \times \text{midden} \times 1,4p = 16$ parkeerplaatsen. Voor de school geldt een parkeernorm van 0,5 per leslokaal = 3,5 parkeerplaatsen. In totaal zijn er dus 19,5 parkeerplaatsen nodig.

Voor de parkeernorm wordt het parkeren op eigen terrein meegenomen. Op dit gedeelte Klapperdijk zijn de volgende vormen van parkeren op eigen terrein aanwezig:

- | | | |
|---|--|----------------------------|
| - | 1x Garage/Carport zonder inrit (norm 0,4) = | 0,4 parkeerplaatsen |
| - | 1x Inrit lang zonder garage/carport (norm 1,0) = | 1,0 parkeerplaatsen |
| - | 2x Inrit kort met garage/carport (norm 1,0) = | 2,0 parkeerplaatsen |
| - | 5x Inrit lang met garage/carport (norm 1,3) = | 6,5 parkeerplaatsen |
| | TOTAAL: | 9,9 parkeerplaatsen |

Langs de Klapperdijk zijn momenteel 12 langspaarkeerplaatsen aanwezig. Er zijn dus momenteel 21,9 parkeerplaatsen aanwezig, terwijl er 19,5 nodig zijn. Het aantal bestaande parkeerplaatsen is dus 2 boven de norm.

De conclusie is dat er zowel in de bestaande situatie als na de nieuwbouw voldaan wordt aan de parkeernormen.

III. **Achterontsluiting van het complex / Meester J. van Doesburgstraat**

Een aantal bewoners hebben bezwaar tegen de achterontsluiting van het complex in de richting van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Mr. J. van Doesburgstraat. Men vreest dat er een sluiproute gaat ontstaan naar de school en het horecapunt. De bestaande balans in het parkeren wordt verstoord als bewoners van het nieuwe complex bij de achteruitgang gaan parkeren. Ook is men bang voor overlast en beschadigingen van geparkeerde auto's. De toegangsweg is bovendien erg smal en de verkeerssituatie op de Mr. J. van Doesburgstraat is krap en onoverzichtelijk. De gebruikers van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen kunnen net zo goed even omlopen via De Loswal. De afstand tussen de parkeerplaatsen en de ingang van het complex via de Loswal is 120 tot 150 meter; via de achterontsluiting zou dat 65 tot 105 meter zijn. Dit verschil is zo gering dat een achterontsluiting niet per se noodzakelijk is.

Zienswijze nummer 5 geeft echter aan dat om de parkeerplaatsen aan de Meester Jan van Doesburgstraat goed te laten functioneren het noodzakelijk is dat er een (loop)verbinding komt vanaf deze straat rechtstreeks naar de parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd.

Reactie:

De bedoelde achterontsluiting is uitsluitend bedoeld voor bezoekers van het complex, zodat via die achteruitgang de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan de Mr. J. van Doesburgstraat gemakkelijker bereikt kunnen worden. Door deze verbinding zo kot mogelijk te maken zal men minder snel gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen aan de Klapperdijk, die mede bedoeld zijn voor het winkelend publiek en bezoekers van de school. De toegangsweg vanaf de Mr. J. van Doesburgstraat is een openbare weg in eigendom van de gemeente. Deze weg is specifiek bedoeld voor de achterontsluiting van de omliggende

woningen en de op het binnenterrein aanwezige garageboxen en dus ook voor de achterontsluiting van de nieuw te bouwen woningen. Het is niet zo dat deze ruimte bedoeld is voor het parkeren van de huidige bewoners van de omliggende woningen.

Door het aanbrengen van een hekwerk met automatisch sluitende poort in de toegang vanaf de Klapperdijk, kan voorkomen worden dat er een sluiproute ontstaat waar iedereen zomaar gebruik van kan maken.

De bewoners willen het liefst dat er geen achteruitgang komt, maar als er wel een doorgang komt, dan zou ook deze toegang automatisch afgesloten moeten worden en niet doorgankelijk voor fietsers (bijvoorbeeld door een automatisch blokkerend draaihek, dat alleen met een pasje of sleutel te openen is).

Of er wel of niet een doorgang komt is overigens geen kwestie die in het bestemmingsplan wordt geregeld. In het bestemmingsplan zijn alleen een woon- en een verkeersbestemming opgenomen, met bouw- en gebruiksregels. In het bestemmingsplan is niet voorgeschreven hoe een hekwerk er uit moet komen te zien en of deze wel of niet afsluitbaar moet zijn. Voor het bestemmingsplan is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en dat die binnen een aanvaardbare afstand liggen. Zowel wat betreft het aantal als de afstand tot de parkeerplaatsen wordt aan de normen voldaan, of er nu wel of niet een afsluitbare doorgang komt.

De zienswijzen vormen daarom geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp.

Welk hekwerk er komt is een kwestie van uitvoering.

IV. Waardevermindering woningen

Enkele bewoners geven aan dat de nieuwbouw gevolgen zal hebben voor de waarde en verkoopbaarheid van hun woning. Ze geven aan daarvoor te zijner tijd een planschadeverzoek te zullen indienen.

Reactie:

Of iemand recht heeft op planschade is geregeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van dit artikel kan degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een planologische maatregel, op aanvraag een tegemoetkoming in planschade worden toegekend, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is.

De ingediende zienswijzen met betrekking tot mogelijke planschade geven op dit moment geen aanleiding om af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan of om het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Specifieke aandachtspunten

1. Strijd met het huidige bestemmingsplan

Dat er strijd is met het vigerende bestemmingsplan is nu juist de reden dat er een nieuw bestemmingsplan in procedure is gebracht.

2. Vragen over de uitvoering

In het kader van de uitvoering zullen de perceelsgrenzen door Het Kadaster worden aangegeven. Indien er afwijkingen worden geconstateerd met de feitelijke situatie, zal daar waar mogelijk rekening mee worden gehouden en zal een voorstel worden gedaan om er samen uit te komen.

3. Flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan

In de zienswijzen genoemd onder 4, wordt verzocht de bevoegdheid om 10% af te mogen wijken

van de in de regels opgenomen maten, te schrappen uit de voorschriften. Dit wordt gemotiveerd met de stelling: "Het is nu eenmaal een vaststaand feit dat een ontwikkelaar niet binnen de aangegeven maximale hoogten en andere maten zal blijven, maar al rekent met de 10% afwijking." Deze stelling is niet terecht. Artikel 8.1 van de regels van het bestemmingsplan geeft inderdaad aan dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van o.a. de maten, afmetingen en percentages, profielen van wegen, hoogtes t.b.v. schoorstenen, luchtkokers en liftschachten, lichtkappen e.d. Het gaat hierom ondergeschikte afwijkingen die nodig zijn om een zekere mate van flexibiliteit te houden bij de uitvoering van de plannen en variaties in de hoogte van het terrein of afwijkingen in de feitelijke inrichting van de omgeving. Het is zeker niet zo dat automatisch medewerking wordt verleend aan een structurele afwijking van 10% in de bouwhoogte.

Bovendien zijn in dit geval het bouwplan en het bestemmingsplan tegelijkertijd en in elkaars verlengde voorbereid en vormgegeven. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de afmetingen van het bouwplan zoals dat er nu ligt. Er is dus op voorhand geen aanleiding om er al van uit te gaan dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning gebruik moet worden gemaakt van de 10% regeling.

4. Horeca en terras

In het bestemmingsplan is opgenomen dat er binnen de bestemming Wonen – woongebouw ter plaatse van de desbetreffende aanduiding, op de begane grond ruimte is voor een commerciële voorziening, waaronder horeca in de categorie I. Binnen de bestemming "Verkeer" is in aansluiting daarop opgenomen dat er ter plaatse van de aanduiding "terras" een terras mag worden gerealiseerd. Deze aanduiding maakt toekomstige bewoners op voorhand duidelijk wat de bedoeling is, zodat ze daar bij de koop van een appartement rekening mee kunnen houden. Er is geen aanleiding om het voorstel om deze aanduiding te laten vervallen over te nemen.