

## Raadsbesluit

Nr. 103-2017

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Prins Willem-Alexanderlaan naast 950, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1319-ont1, met ingang van 4 mei 2017 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegd;

gelezen het raadsvoorstel van 22 september 2017, nr. 103-2017, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld deels tegemoet te komen aan de zienswijzen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 15-06-2017;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;

- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

overwegende dat op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet de gemeenteraad criteria kan vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen of een bestaand bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;

overwegende dat het concept van de welstandscriteria, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan Spartahof, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel met bijbehorende Nota inspraak over het beeldkwaliteitsplan waarin wordt voorgesteld deels tegemoet te komen aan de inspraakreacties


gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en Woningwet;


besluit:

1. Aan 19 zienswijzen tegen het bestemmingsplan gedeeltelijk tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Prins Willem-Alexanderlaan naast 950, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1319-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan Spartahof vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 september 2017

De raad voornoemd,

  
drs. A. Oudbier  
raadsgiffier

  
drs. J.C.G.M. Berends MPA  
voorzitter

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
28 september 2017

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan PWA-laan naast 950  
en beeldkwaliteitsplan Spartahof

Voorstel nr  
103-2017

Datum  
22-09-2017

Portefeuille  
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

### Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan 19 zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Prins Willem-Alexanderlaan naast 950 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1319-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van 56 woningen met bijbehorende voorzieningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan Spartahof vaststellen.

### Toelichting

#### 1. Inleiding

##### Aanleiding

Aan de Prins Willem-Alexanderlaan naast nr. 950 (tussen de Driehuizerweg en Swiftstraat) ligt het nu braakliggende terrein van de voormalige Spartafabriek. De fabrieksgebouwen op het 1,9 hectare grote terrein zijn gesloopt. Voornemen is op deze locatie 56 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Met het bestemmingsplan Prins Willem-Alexanderlaan naast 950 wordt deze woningbouw mogelijk gemaakt. Gelijktijdig met het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitsplan Spartahof in procedure gebracht.

##### Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Prins Willem-Alexanderlaan naast 950 en het beeldkwaliteitsplan Spartahof hebben met ingang van 4 mei 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 19 zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Over het beeldkwaliteitsplan zijn 19 inspraakreacties ingediend.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Dit voorstel dient ter vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.



Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Prins Willem-Alexanderlaan naast 950 en beeldkwaliteitsplan Spartahof vast kan stellen.

## 2. Kader

Het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan Brink en Orden geeft een visie voor de goede ruimtelijke ordening van de wijk. Deze visie, die in nauwe samenwerking met de wijkbewoners zelf is vormgegeven, kent vier hoofdthema's. Eén luidt als volgt: 'Bestrijd en voorkom verloedering van de wijk door leegstand en braakliggende terreinen'. Met name is aandacht gevraagd voor het terrein van de voormalige Sparta fabriek.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan bestond het voornemen tot woningbouw op die plek. Er lag echter nog geen definitief, uitgewerkt woningbouwplan. Wel is er woningbouwprogramma beschikbaar gesteld. Op basis van die omstandigheden is in het plan Brink en Orden de bestemming Wonen - Uit te werken aan de Sparta-locatie toegekend. Daarna is de verdere planvorming ter hand genomen. Het uiteindelijke resultaat is een bouwplan voor 56 grondgebonden woningen welke op een zorgvuldige wijze in de omgeving wordt ingepast. Omdat dit bouwplan niet volledig past binnen de regels van de uit te werken woonbestemming is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.

De in juni 2017 vastgestelde Welstandsnota 2017-2020 biedt het kader voor de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. De nota biedt ruimte bij nieuwbouwwontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan op te stellen met daarin criteria op het gebied van beeldkwaliteit voor de architectuur, welke uitgangspunt vormt voor de welstandstoets. Als er voor een gebied een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld gaat deze vóór de welstandsnota.

## 3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van 56 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Met woningbouw op de al jarenlang braakliggende Sparta-locatie wordt een open gat in de woonwijk ingevuld.

## 4. Argumentatie

Met het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt de transformatie mogelijk gemaakt van een voormalig fabrieksterrein naar een woonbuurtje. Zo'n transformatie heeft een positief effect op de leefomgeving van de wijk. De woningbouw wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving. Door het industriële karakter van de Sparta-fabriek terug te laten komen in zowel de stedenbouwkundige opzet van het totale plan als de vormgeving van de woningen krijgt de woonbuurt een eigen identiteit en daarmee een duurzame kwaliteit.

## 5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn 19 zienswijzen naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan. Eenzelfde aantal inspraakreacties zijn ingediend over het beeldkwaliteitsplan. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en Nota inspraak hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijzen en inspraakreacties richten zich in hoofdzaak op de bouwhoogte van vier aan de PWA-laan gesitueerde hoekwoningen. Wij stellen u voor aan deze zienswijzen en inspraakreacties gedeeltelijk tegemoet te komen door in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan nog meer te borgen dat het bouwplan uitgevoerd wordt zoals beoogd en daarmee de voorgestane ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt.

## 6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Tegen een beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingesteld.

## 7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en

- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is.

#### 8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen en inspraakreacties worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

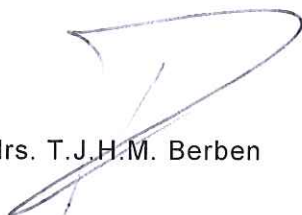
#### 9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 56 woningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroepschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

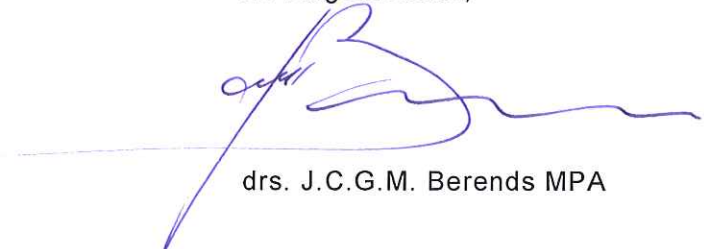
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van  
de waarnemend secretaris,



drs. T.J.H.M. Berben

de burgemeester,



drs. J.C.G.M. Berends MPA

raad d.d. 28 SEP. 2017

voorstel van b. en w. zonder  
beraadslaging en zonder hoofdelijke  
stemmingen aangenomen



## Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Prins Willem Alexanderlaan naast 950

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 4 mei 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 worden de zienswijzen beoordeeld.
- d. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden de ambtshalve wijzigingen beschreven.

### 2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

De zienswijzen zijn vrijwel gelijklopend. Reclamanten zijn allen woonachtig in het appartementengebouw Sparta Luce. Om die reden worden de zienswijzen in samenhang behandeld.

#### *Inhoud van de zienswijzen*

- a. Er bestaat onduidelijkheid over de goot- en bouwhoogte van de vier te bouwen hoekwoningen aan de Prins Willem Alexanderlaan. Het concept-beeldkwaliteitsplan geeft een maximale goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 10,5 meter. In paragraaf 4.1 van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het grondgebonden woningen betreft 'met een hoogte van maximaal 10 meter, met enkele afwijkingen tot 10,5 meter'. Paragraaf 4.2 geeft bij de toetsing uitwerkingsregels het volgende aan: 'De goothoogte en hoogte van de woningen bedraagt niet meer dan 6 en 10 meter. Om tot een zo optimaal mogelijk stedenbouwkundig beeld te komen is enige variatie wenselijk gebleken, onder andere in de vorm van platte daken.'. Op de plankaart staat 11 meter. De legenda heeft het echter over 7 en 10 meter.
- b. Bestemmingsplan Brink en Orden gaat uit van een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. Bezwaar wordt gemaakt tegen het met het nu voorliggende bestemmingsplan afwijken van die maten ter plaatse van de vier hoekwoningen aan de PWA-laan tot 11 meter. Reclamanten menen dat het niet om een relatief beperkte afwijking gaat. Ten tijde van de aankoop van hun appartement is bij de gemeente inzage gevraagd naar de woningbouwplannen. Er zou geen hoogbouw gerealiseerd worden. Bij realisatie van de hoekwoningen wordt straks uitgekeken op een vorm van hoogbouw in de vorm van een rechtopstaand rechthoekig blok met een blinde muur en een plat dak plus een stenen afscheidingsmuur. Dit verstoort de woonbeleving. Een schuin dak zou nog de mogelijkheid geven weg te kijken, straalt minder massiviteit uit en geeft meer zichtlijnen.
- c. Er kan waardedaling optreden van de eigen woning door het plan.
- d. Reclamant nummer 9 verzoekt de plek van de Honden Uitlaat Plaats definitief vast te stellen en vooraf te communiceren.

## Beoordeling

- a. De ontvangen reacties gaan zowel in op het ontwerp bestemmingsplan als het concept beeldkwaliteitsplan. Er bestaat onduidelijkheid over de in beide plannen aan de orde komende (goot)hoogte maten van de hoekwoningen aan de PWA-laan. Om deze onduidelijkheid weg te nemen is het van belang om als eerste helder te maken waar een bestemmingsplan en waar een beeldkwaliteitsplan over gaan.

Een bestemmingsplan legt vast welke functies zijn toegestaan op een bepaalde plek. Tevens wordt vastgelegd wat er op die plek gebouwd mag worden. Op de bestemmingsplankaart en in de –regels wordt aangegeven waar precies gebouwen mogen worden neergezet en hoe hoog deze mogen worden. Alleen de plankaart en de regels zijn juridisch bindend. De bestemmingsplantoelichting geeft een motivering dat hetgeen wat juridisch wordt vastgelegd ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

Het bestemmingsplan PWA-laan naast 950 geeft op de plankaart en in de regels de voor de Sparta-locatie toegestane functies weer. Deze bestemmingen zijn wonen en groen. Binnen de woonbestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Deze geven de positie aan waar de woningen gebouwd mogen worden. Binnen de bouwvlakken zijn maximale goot- en bouwhoogtes aangegeven. De woningen die op een bepaalde plek worden gebouwd mogen niet hoger worden dan de goot- en bouwhoogte die op die plek op de plankaart staat aangegeven. Zo staat er op de plek aan de PWA-laan waar de hoekwoningen worden gebouwd een maximale goot- en bouwhoogte van 11 meter. Op die plek wordt dus met het bestemmingsplan een woning van 11 meter hoog met een plat dak toegestaan.

De toelichting van het bestemmingsplan PWA-laan naast 950 gaat onder andere in op de relatie met het vorige bestemmingsplan (paragraaf 4.2) en beschrijft het beoogde woningbouwplan tot in detail (paragraaf 4.1). Het vorige bestemmingsplan kent een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. De toelichting gaat in op de reden waarom van die maten wordt afgeweken en waarom dat ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Voor de duidelijkheid, dit betreft dus een uitleg en onderbouwing van de plankaart en regels. De goot- en bouwhoogtes op de plankaart zijn juridisch bindend.

Een beeldkwaliteitsplan ligt in het verlengde van een bestemmingsplan. Regelt een bestemmingsplan de toegestane functies en de positie en massa van gebouwen, een beeldkwaliteitsplan werkt binnen die kaders de verdere inrichting, vormgeving en architectuur van een bouwplan uit. Het beeldkwaliteitsplan heeft een belangrijke functie bij de beoordeling van een aanvraag voor omgevingsvergunning. Zo'n aanvraag moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Een beeldkwaliteitsplan vormt het kader voor die toets.

Omdat het bestemmingsplan PWA-laan naast 950 en het beeldkwaliteitsplan Spartahof in elkaars verlengde liggen is enige overlap niet te vermijden. De zienswijzen zijn wel aanleiding geweest beide plannen te screenen op onnodige dubbelingen die mogelijk onduidelijkheid geven. Dat heeft geresulteerd in het schrappen van de in het beeldkwaliteitsplan (blz. 29) opgenomen goot- en bouwhoogtemaat voor de hoekwoningen (zie Nota inspraak beeldkwaliteitsplan Spartahof).

- b. De indieners van de zienswijzen wonen in het in 2011 opgeleverde appartementengebouw Sparta Luce. Dit gebouw, wat bestaat uit vier en vijf bouwlagen, staat aan de oostzijde van de woningbouwlocatie. Zij stellen dat met de beoogde woningbouw hun woonbeleving wordt aangetast. Het bezwaar richt zich met name op de hoogte (tot 11 meter), vormgeving (plat dak) en architectuur (blinde zijgevels en stenen tuinmuur) van de hoekwoningen aan de PWA-laan.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om nog eens specifiek te toetsen of de hoekwoningen wel op een zorgvuldige wijze worden ingepast in de omgeving. Dit mede aan de hand van het inmiddels tot in detail uitgewerkte bouwplan.

De hoekwoningen maken deel uit van een als geheel ontworpen stedenbouwkundig plan. De kwaliteit van zo'n plan valt of staat met de wijze waarop rekening wordt gehouden met de omgeving. Een standaardplan dat volledig voorbijgaat aan dat wat een plek uniek maakt zal op de duur de kwaliteit van de leefomgeving als geheel aantasten, zeker als het om een binnenstedelijke locatie gaat.

Het unieke aan de nu voorliggende woningbouwlocatie zit in het verleden. Op de plek

heeft de fietsenfabriek van Sparta gestaan. Grote fabrieksgebouwen in een open ruimte. Inzet is geweest dit industriële karakter terug te laten komen in zowel de stedenbouwkundige opzet van het totale plan als de vormgeving van de woningen zelf en zo de nieuwbouw een eigen identiteit te geven en de herinnering aan de geschiedenis levend te houden.

Het plan gaat uit van twee op zich zelf staande woonblokken, gesitueerd in een open ruimte. Het parkeren vindt plaats op het binnenterrein van elk blok en aan de PWA-laan. Beide blokken worden direct ontsloten op de PWA-laan. De omringende open ruimte sluit aan op de al aanwezige Driehuizerspreng. Het krijgt een natuurlijk beeld met bomen in een ruig grasland.

Elk blok krijgt diverse woningtypen, afgestemd op de omgeving. Zo komen aan de noordzijde parkvilla's en aan de stedelijke PWA-laan stadswoningen. De hoekwoningen worden met een verwijzing naar het industriële verleden verbijzonderd door het toepassen van een hoger accent met een plat dak.

De gekozen opzet van twee zelfstandige woonblokken omringd door een groene ruimte brengt met zich mee dat de afstand van de nieuwbouw tot bestaande woningen in de omgeving aanzienlijk is. Zo is de afstand tussen het appartementengebouw Sparta Luce en de dichtstbij gelegen nieuwbouwwoning 30 tot 60 meter. Dit is voor een locatie binnen stedelijk gebied, waar woningen in een zekere dichtheid aanwezig zijn en over het algemeen de onderlinge afstand niet groot is, ruim tot zeer ruim te noemen. Het gebied tussen het appartementengebouw en de nieuwbouw krijgt een groene inrichting met onder meer bomen.

De vier hoekwoningen aan de PWA-laan vormen onderdeel van het in samenhang ontworpen totaalplan, waarbij inzet is de locatie een eigen en uniek karakter te geven en zo tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. De gekozen vormgeving van deze woningen draagt bij aan het bereiken van dat karakter. Vanuit het belang van de indieners van de zienswijzen is daarbij relevant dat, mede gezien het uitgewerkte bouwplan, de bouwhoogte van de hoekwoningen niet meer dan 50 centimeter afwijkt van die van de overige woningen en de dichtstbij gelegen hoekwoning op 60 meter afstand ligt. Uit het uitgewerkte bouwplan blijkt verder dat de hoekwoningen geen blinde, gesloten zijgevels en tuinmuren krijgen. De zijgevels krijgen ramen. Ook bevindt de toegang tot de woning zich in de zijgevel. De erfafscheiding wordt wel hoger dan gebruikelijk, namelijk 2,7 meter, maar bestaat vanaf 1 meter uit een open constructie.

Ter verduidelijking zijn visuele impressies gemaakt van het uitzicht vanaf het appartementengebouw Sparta Luce na realisatie van het woningbouwplan. Deze zijn als bijlage toegevoegd.

Gelet op het bovenstaande is de conclusie dat de woningbouw die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt op een zorgvuldige wijze ingepast wordt in de omgeving. Er wordt veel waarde gehecht aan het bereiken van een duurzame ruimtelijke kwaliteit door de plek een eigen identiteit te geven. De vormgeving van de hoekwoningen draagt daar aan bij.

Door de ruime afstand van de hoekwoningen aan de PWA-laan tot het appartementengebouw Sparta Luce en de beperkte impact van de vormgeving van de hoekwoningen op het uitzicht vanuit Sparta Luce wordt de woonbeleving van de bewoners niet onevenredig aangetast. Er is dan ook geen aanleiding het plan aan te passen.

Wel is er de bereidheid om als tegemoetkoming aan de indieners van de zienswijzen met enkele wijzigingen in het bestemmingsplan te borgen dat het plan wordt uitgevoerd conform het uitgewerkte bouwplan. De wijzigingen betreffen het terugbrengen op de plankaart van de maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse van de vier hoekwoningen aan de PWA-laan van 11 meter naar 10,6 meter en het schrappen van een afwijkingsbevoegdheid deze maat met tien procent te verhogen.

- c. Indien de indieners van de zienswijzen van mening zijn dat ten gevolge van dit bestemmingsplan financiële schade ontstaat in de vorm van waardedaling van de eigen woning, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1) de mogelijkheid een



planschadeverzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Indien er sprake blijkt te zijn van buiten het normale maatschappelijke risico vallende schade dan kan deze gecompenseerd worden.

- d. Het terrein van de Spartahof is in particulier bezit. De plek heeft geen formele status als openbare hondenuitlaatplaats. Vanuit de realisatie van woningen op het terrein vloeit dan ook geen directe noodzaak of verplichting voort elders een hondenuitlaatplaats aan te leggen. Wel wordt de behoefte aan zo'n plaats onderkend. Om die reden is een traject ingezet dat moet leiden tot een uitbreiding van de openbare hondenuitlaatplaats bij de Koningslijn. De wijkraad is hierbij betrokken. Planning is dat de uitbreiding van de hondenuitlaatsplaats aan de Koningslijn in het najaar van 2017 gerealiseerd wordt.

### *Conclusie*

Aan de zienswijzen wordt als volgt tegemoet gekomen:

- De maximale goothoogte en bouwhoogte op de plankkaart ter plaatse van de vier hoekwoningen aan de PWA-laan wordt verlaagd van 11 naar 10,6 meter.
- Aan artikel 9 lid 1 sub 1 onder d van de planregels wordt de volgende zin toegevoegd: 'Deze afwijking kan niet worden verleend voor de maximale goot- en bouwhoogte voorzover deze 10,6 meter bedraagt.'

## **2.19**

### *Inhoud van de zienswijzen*

- a. Ten opzichte van het bestemmingsplan Brink en Orden vallen de verhoogde goot- en nokhoogtes in het oog. De oorspronkelijke traditionele zijgevels van twee bouwlagen en nokgevel zijn vervangen door drie bouwlagen met een extra rand er bovenop. Deze zijgevels tonen massaler. Bezwaren vanuit Sparta Luce zijn te verwachten vanwege de belemmering van het uitzicht door de twee forse zijgevels. Verzocht wordt passende maatregelen te nemen in de vorm detaillering van de zijgevels danwel het planten van bomen tussen Sparta Luce en de betreffende gevels.
- b. Het braakliggende terrein van Spartahof is intensief in gebruik als hondenuitlaatplaats. In overleg met de gemeente wordt gezocht naar alternatieven. Gepleit wordt voor het beschikbaar stellen van financiële middelen en uitvoering vooruitlopend aan het bouwrijp maken van de alternatieve hondenuitlaatvoorzieningen.
- c. Met de toename van woningen aan dit deel van de PWA-laan zullen er aanzienlijk meer verkeersbewegingen van aanwonenden zijn. Omdat thans met hoge snelheden over de PWA-laan wordt gereden acht de wijkraad, in combinatie met de extra verkeersbewegingen, dit niet meer verantwoord. Aangedrongen wordt op snelheidsbeperkende maatregelen.
- d. De wijkraad vindt het jammer dat gekozen is voor twee ontsluitingswegen naar de PWA-laan. Liever had men er één gezien. In spijtstijden wordt het fietspad druk gebruikt en ontstaan er al onveilige situaties.
- e. De ingeplande bewonersparkeerplaatsen aan de PWA-laan zijn op dit moment 's avonds al in gebruik. Als er dan ook nog bezoekers willen parkeren wordt afgevraagd of hier wel voldoende plek voor is. In combinatie met de onder c. gevraagde snelheidsremmende maatregelen zijn hier wellicht meer plaatsen te realiseren.

### *Beoordeling*

- a. Voor de beoordeling wordt verwezen naar onderdeel b. van de zienswijzen 2.1 tot en met 2.18.
- b. Het terrein van de Spartahof is in particulier bezit. De plek heeft geen formele status als openbare hondenuitlaatplaats. Vanuit de realisatie van woningen op het terrein vloeit dan ook geen directe noodzaak of verplichting voort elders een hondenuitlaatplaats aan te leggen. Wel wordt de behoefte aan zo'n plaats onderkend. Om die reden is een traject

ingezet dat moet leiden tot een uitbreiding van de openbare hondenuitlaatplaats bij de Koningslijn. De wijkraad is hierbij betrokken. Planning is dat de uitbreiding van de hondenuitlaatsplaats aan de Koningslijn in het najaar van 2017 gerealiseerd wordt.

- c. Het deel van de PWA-laan nabij de woningbouwlocatie maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur. Wegen die deel uitmaken van deze structuur richten zich met name op het afwikkelen en de doorstroming van het verkeer. Daarbij past een maximale snelheid van 50 km/u zonder snelheidsbeperkende maatregelen. De beoogde woningbouw geeft geen aanleiding een uitzondering hierop te maken. De extra verkeersbewegingen ten gevolge van de woningbouw heeft geen invloed op de rijsnelheden op de PWA-laan. De verkeersintensiteit op de PWA-laan blijft, ook met de beperkte toename van zo'n 400 verkeersbewegingen per etmaal ten gevolge van de woningbouw, vanuit verkeerskundig opzicht acceptabel.
- d. Zoals in de beoordeling onder punt a. (en onderdeel b. van de zienswijzen 2.1 tot en met 2.18) toegelicht is op een samenhangende en zorgvuldige wijze een plan vormgegeven. Een plan dat de locatie een eigen identiteit en karakter geeft waarmee een duurzame ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. In essentie gaat dat plan uit van twee zelfstandige woonblokken in een open groene ruimte. Elk blok krijgt binnen dat concept een eigen ontsluiting op de PWA-laan. Eén ontsluiting zou die essentie volledig teniet doen. Vanuit verkeersveiligheid is er geen aanleiding het aantal ontsluitingen verder te beperken. Overigens gaat het bestemmingsplan Brink en Orden ook al uit van twee ontsluitingen.
- e. Op basis van de gemeentelijke Parkeernota is er voor de 56 woningen een behoefte aan 96 parkeerplaatsen. Deze worden overwegend aangelegd op de woonkavels en het binnenterrein van beide woonblokken. Aan de PWA-laan liggen over een lengte van ruim 250 meter openbare parkeerplaatsen, welke onder andere ten dienste hebben gestaan aan de Spartafabriek. Van die parkeerplaatsen zijn er 8 toebedeeld aan de woningbouw. In de parkeerbalans is er rekening mee gehouden dat de parkeerstrook langs de PWA-laan slechts voor een beperkt deel kan worden toegerekend aan dit plan juist omdat er nu ook al wordt geparkeerd.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- De maximale goothoogte en bouwhoogte op de plankaart ter plaatse van de vier hoekwoningen aan de PWA-laan wordt verlaagd van 11 naar 10,6 meter.
- Aan artikel 9 lid 1 sub 1 onder d van de planregels wordt de volgende zin toegevoegd: 'Deze afwijking kan niet worden verleend voor de maximale goot- en bouwhoogte voorzover deze 10,6 meter bedraagt.'

### **3 Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

1. Het uitgewerkte bouwplan voorziet in erfafscheidingen in de vorm van tuinmuren met een hoogte tot 2,7 meter. Vanaf 1 meter bestaat het uit een open constructie. De regeling in het ontwerpbestemmingsplan geeft een maximale hoogte van 2 meter. Onder de voorwaarde van genoemde open constructie wordt een hoogtemaat van 2,7 meter ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Om die reden wordt artikel 4 Wonen van de planregels als volgt gewijzigd:
  - in het onder lid 2 opgenomen bebouwingsschema wordt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen in de kolom Maximum bouwhoogte de volgende regel toegevoegd: 'erf- en terreinafscheidingen: 2,7 m'
  - in het onder lid 2 opgenomen bebouwingsschema wordt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen in de kolom Bijzondere regels de volgende regel toegevoegd: 'erf- en terreinafscheidingen hoger dan 2 m moeten vanaf 1 m hoog bestaan uit een open constructie'.

2. Het uitgewerkte bouwplan voorziet in een klein kunstwerk dat refereert aan de voormalige Spartafabriek. Dat kunstwerk wordt op het dak van een woning geplaatst. Het betreft een ondergeschikt bouwdeel. Artikel 2 Wijze van meten van de planregels geeft aan dat voor ondergeschikte bouwdelen de maximale hoogtemaat niet geldt. Ter verduidelijking dat het kunstwerk een ondergeschikt bouwdeel betreft wordt dat als zodanig benoemd in lid 1 van artikel 2.





Hoogte 3,2 meter



Hoogte 6,2 meter



Hoogte 3,2 meter



Hoogte 6,2 meter





Hoogte 3,2 meter, volgroeide bomen



Hoogte 6,2 meter, volgroeide bomen





Hoogte 3,2 meter, volgroeide bomen



Hoogte 6,2 meter, volgroeide bomen