

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan 'Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23'.

1 Inleiding

Voor u ligt de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23' (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23' (hierna: ontwerpbestemmingsplan) heeft van 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

In hoofdstuk 2 van de Nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de reclamanten. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de reclamanten niet opgenomen in de Nota zienswijzen. Wel is aangegeven op welk adres reclamant gevestigd is. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen.

Hoofdstuk 3 beschrijft welke ambtshalve wijzigingen er zijn aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2 Zienswijzen

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen.

De termijn van terinzageligging was van 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021.

Overzicht reclamanten:

reclamant	adres	plaats	Datum brief	Datum ingekomen
2.1	Van Huutstraat	Apeldoorn	27 maart	21 juni
2.2	Van Huutstraat	Apeldoorn	31 maart	21 juni
2.3	Catharina van Reesstraat	Apeldoorn	19 maart	24 mei

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

2.1 [.....]

Inhoud van de zienswijze

1.1 Reclamant is van mening dat de drive-inwoningen niet passen binnen de beschikbare gronden.

Volgens reclamant past in de dergelijke omgeving geen gebouw van 12 meter hoog, 17 meter breed en 50 meter diep. De nieuwbouw, bestaande uit 3 woonlagen, is naar zijn mening te hoog en daardoor zal het door de smalle straat te dicht op zijn woning afkomen. Dit zorgt volgens reclamant voor een aantasting aan het woongenot.

1.2 Daarnaast is er bij reclamant zeer grote twijfel de kwaliteit van de bouwmaterialen. Reclamant benoemt dat de ogende egale platen niet passen in het straatbeeld.

1.3 Reclamant heeft twijfels met de parkeeropties. Volgens reclamant zouden de geparkeerde auto's voor de drive-in woningen het straatbeeld aantasten, wat volgens reclamant ook zorgt voor vermindering aan groen. Een oplossing vanuit de reclamant is de auto's ondergronds parkeren.

1.4 Reclamant is van mening dat er in de omgeving sprake zal zijn van lichtoverlast. Volgens reclamant zullen de autolichten van de nieuwe bewoners zorgen voor lichtoverlast. Dit zal volgens de reclamant niet alleen in de avond gebeuren, maar op meerdere momenten over de gehele dag. Reclamant vraagt zich af in hoeverre het woon- en leefklimaat hier effect op heeft.

1.5 De reclamant heeft twee alternatieve aangegeven in de zienswijze. Deze alternatieven heeft de reclamant bedacht om de in- en uitrit voor zijn woningen te vermijden. De alternatieven zijn;

- Is een looproute die is aangegeven in een voorlopig inrichtingsplan. Deze looproute gaat door de platanen dit gevestigd zijn tussen de Koningin Wilhelminaschool en de drive-in woningen. Reclamant heeft volgens zijn boomspecialist dit als oplossing aangegeven om als in- en uitrit te gebruiken. Volgens de reclamant staat de platanen 10 meter uit elkaar en volgens een bouwkundige constructie kan het nadelige effect op het worteldek voorkomen worden.
- Reclamant heeft een tweede alternatief bedacht. Dit is een in- en uitrijroute de langs de achterzijde van de drive-in woningen gaat. Volgens reclamant ontstaan er meer groenvoorzieningen in het plangebied en is het lichthinder rondom zijn woning opgelost.

Beoordeling

1.1 Het voorgenomen bouwplan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Het nieuwe bouwvolume heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter en is zorgvuldig ingepast op de planlocatie. De nieuwe bebouwing wordt ingepast binnen het bouwvlak van het voormalige zwembad. De drive-in woningen worden hoger dan het voorgaande zwembad. Het is wel passend bij de hoogte van de Koningin Wilhelminaschool. Gelet op de stedelijke omgeving zijn wij van mening dat het bouwplan passend is in de omgeving. Met de te realiseren woningen wordt op deze locatie een goede aanvulling geboden aan het stedelijke woningaanbod.

1.2 De bestaande Koningin Wilhelminaschool blijft bestaan in zijn oude status. Dit is namelijk een rijksmonument.

De drive-in woningen en de stadswoningen verwijzen naar het oorspronkelijke sportfondsenbad, maar nu in metselwerk, passend bij zowel de bebouwing in De Parken, de binnenstad en de Koningin Wilhelminaschool. De bouwmaterialen zijn bewust gekozen, omdat dit past bij de oude stijl.

1.3 De vijf stadswoningen hebben bij elke woning op eigen terrein twee parkeerplaatsen aan de

voorzijde van de woning. De 14 drive-in woningen hebben bij elke woning de beschikking over één parkeerplaats op eigen terrein. Een ondergrondse parkeeroplossing was de ideale oplossing geweest. De realiteit is dat een ondergrondse parkeeroplossing te duur is gebleken.

Het parkeren is op eigen terrein opgelost. Parkeerplaatsen gaan niet ten koste van openbaar groen. Het parkeren is mee ontworpen. De geparkeerde auto's worden op deze wijze zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken. Daarnaast wordt het plan groen omzoomd.



Figuur: Het zicht op het Sportfonsenbad Apeldoorn



Figuur: Het zicht op de drive-in woningen



Figuur: Het zicht op de stadswoningen

1.4 Uw woning is gelegen tegenover de in- en uitrit van de drive-in woningen. Wij zijn ervan bewust dat deze situatie tot enige lichthinder kan leiden. Omdat de lichthinder met name optreedt in de avondperiode en er relatief dan weinig auto's het plangebied verlaten, zijn wij van mening dat deze beperkte mate van hinder geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat op levert. Bovendien wordt het

[illegible]

2.5 Beide alternatieven zijn besproken binnen de projectgroep. Beide alternatieven worden in deze beantwoording uitgelegd.

Het alternatief om de uitweg door de bomenrij via het terrein van de KWS is uitvoerig bekeken. Om meerdere redenen is niet voor dit alternatief gekozen.

Figuur: alternatief 1

Het parkeerterrein van de voormalige KWS en de groenstrook tussen KWS en de drive-in woningen wordt openbaar gebied. Dit sluit aan het gedachtegoed 'Stadspark Apeldoorn'. In deze visie wordt ingezet op het vergroenen van de binnenstad. Hofjes/binnenterrein worden vergroend en openbaar toegankelijk gemaakt met als doel een groen dwaalmilieu te creëren. Door het aanbrengen van een uitweg tussen de platanen door, heeft dit tot gevolg dat het parkeerterrein van de KWS op een andere wijze vormgegeven moet worden. In dat geval is er geen sprake meer van een openbaar toegankelijk terrein. Dat is niet wat de gemeente beoogd heeft met deze ontwikkeling.

Alternatief 2: uitweg via Paslaan

Het alternatief, om via de zijde van de Paslaan, het plangebied te ontsluiten is onderzocht. In dat geval loopt de ontsluiting via het terrein van de Paslaan 1. Tussen de panden Paslaan 1 en Paslaan 3 ligt een smalle toegang tot het achtererf. De toegang is ca. 2 meter breed. Het is niet mogelijk om het plangebied op een goede manier te ontsluiten via deze smalle gang.



Figuur: alternatief 2 ontsluiting via Paslaan

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.2 [.....]

Inhoud van de zienswijze

2.1 Reclamant heeft gevraagd of er een ondergrondse parkeerplaats mogelijk is. Volgens reclamant

kan met een ondergrondse parkeerplaats een stukje groenstrook worden gerealiseerd bij de voordeur. Dit wordt niet gedaan en de reclamant vindt dat deze keuze ten koste gaat van de omgeving.

2.2 Reclamant vreest voor te hoge drive-in woningen. Deze gevreemde hoogte zorgt volgens de reclamant voor weinig zon in het voor- en najaar.

2.3 Reclamant vindt dat de uitstraling van de drive-in woningen niet passen bij de oude stijl. Volgens de reclamant zou er een vergelijkbare stijl bedacht worden die te vergelijken is met de bakkerij Keurhorst aan de Asselstraat. Reclamant mist de stijl die hij wel zag in het oude zwembad wat daar gelegen was.

2.4 Tot slot vreest reclamant voor lichtoverlast vanuit de drive-in woningen. De autolichten gaan volgens de reclamant richting de woning schijnen.

Beoordeling

2.1 Zie voor de beantwoording 1.3.

2.2 in het voor- en najaar staat de zon relatief lager dan in de zomerperiode. Door de realisatie van het plangebied bestaat er de mogelijkheid dat de bewoners op een bepaald moment van de dag minder zonlicht krijgen dan wat momenteel mogelijk is. Gedurende de dag zijn er veel momenten dat de zon schijnt op de woning. De zon komt op in het oosten en gaat onder in het westen. Beide momenten is er geen sprake van te weinig zonlicht. De mogelijkheid bestaat dat de zon in de middag één of twee uur wegvalt achter de drive-in woningen. Deze twee uur zorgt er niet voor dat het woon- en leefklimaat verstoord wordt.

2.3 Zie voor de beantwoording 1.1.

2.4 Zie voor de beantwoording 1.4.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.3 [.....]

Inhoud van de zienswijze

3.1 Reclamant is van mening dat de drive-in woningen niet passen binnen de beschikbare gronden. Volgens reclamant past op de plek van het voormalige zwembad, geen gebouw van 12 meter hoog, 17 meter breed en 50 meter diep. De hoogte van de nieuwbouw en de vormgeving, tast volgens reclamant zijn woongenot ernstig aan.

3.2 Reclamant heeft twijfels bij de gekozen parkeeroplossing behorende bij de stadswoningen. Volgens reclamant heeft de gemeente gekozen voor parkeerplaatsen op straatniveau. Deze keuze zorgt voor vermindering aan groen. Een oplossing vanuit de reclamant is de auto's ondergronds te parkeren.

3.3 Daarnaast is er bij reclamant zeer grote twijfel over de verkeersveiligheid bij de T-kruising van de Catharina van Reesstraat en de Van Huutstraat. Volgens reclamant is er vanaf de Catharina van Reesstraat geen optimaal zicht. Tevens is het een eenrichtingsweg, maar fietsers en snorfietsen mogen wel de straat in vanaf de andere kant. Dit zorgt volgens reclamant voor een onveilige situatie.

3.4 Reclamant vreest voor lichtoverlast vanuit de stadsvilla's en drive-in woningen. Het gaat hier volgens reclamant om de aankomende en vertrekkende auto's.

3.5 Tot slot vreest reclamant voor overlast van het uitgaanspubliek. Dit wordt volgens hen versterkt door de wandelroutes die worden aangelegd.

Beoordeling

3.1 Tussen de woningen en de Van Huutstraat is er een groenstrook. Deze groenstrook zorgt ervoor dat er ruimte zit tussen de woningen. Ten aanzien van het uitzicht verandert de situatie daardoor niet wezenlijk. Van een onaanvaardbaar verlies aan uitzicht is geen sprake.

3.2 Zie voor de beantwoording 1.3

3.3 De in- en uitrit van het plangebied zit vlak bij de T-kruising Van Huutstraat/ C. van Reesstraat. De toevoeging van deze in- en uitrit zorgt er niet voor dat er een nadelig effect ontstaat die betrekking heeft op de verkeersveiligheid. Vanaf het plangebied is de T-kruising goed te overzien.

De Van Huutstraat is een eenrichtingsweg. Het is niet te voorkomen dat auto's in tegenstelde richting gaan rijden. Dit is niet toegestaan volgens de verkeersregels.

3.4 Er zijn twee woningen die gericht zijn op de in- en uitrit van het plangebied. Dit betreft de Van Huutstraat 10 en de Catharina van Reesstraat 13. De aankomende en vertrekkende auto's schijnen op de woningen. Voor de Catharina van Reesstraat 13 is het lichthinder niet ernstig. Dit is te zien in onderstaande figuur. Deze woning heeft een groene afscherming wat ervoor zorgt dat de bewoners weinig tot geen lichthinder gaan ondervinden wat een nadelig effect kan hebben op het woon- en leefklimaat. Voor de woning Van Huutstraat 10 is dat anders. Zie hiervoor onze reactie onder 1.4.



Figuur: Zicht op de Catharina van Reesstraat 13.

1.5 Zoals de reclamant al benoemd in zijn zienswijze is er een oplossing gevonden om het uitgaanspubliek zoveel mogelijk te vermijden in de woonwijk. De gemeente heeft medewerking verleend met het plaatsen van afsluitbaar hek.

De gemeente is bezig met het aantrekkelijker maken van de binnenstad. Dit doen we door de stad te vergroenen tot stadspark. Recentelijk is het ontwikkelperspectief 'Het Stadspark van Apeldoorn' vastgesteld. Onderdeel van het ontwikkelperspectief is het creëren van dwaalmilieus door middel van groene hofjes en doorsteken. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de mogelijkheid dit plangebied, via twee doorsteken, te verbinden met de Paslaan. Het is op dit moment nog niet duidelijk of de looproutes richting de Paslaan ook gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft te maken met de eigendom van de aangrenzende percelen. Die percelen zijn niet onze eigendom. Om het verbinden van percelen via een looproute in de toekomst niet onmogelijk te maken, is in het inrichtingsplan alvast rekening gehouden met een verbindende looproute.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten, beleid of regelgeving.

Plankaart

Terras 1^e verdieping stadswoningen

Bij de 5 stadswoningen wordt de optie aangeboden om op de 1^e verdieping een terras aan te bouwen. Het terras staat via een trap, in verbinding met de tuin. De mogelijkheid van een terras op de 1^e verdieping zien wij als een gewenste toevoeging aan de woning. Deze optie wordt door middel van een vergroting van het bouwvlak (2 meter) mogelijk gemaakt.