

Collegebesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 19 van het geldende bestemmingsplan Sprenkelaar en Anklaar de verplichting hebben om, op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming Woondoeleinden, uit te werken nader uit te werken binnen de daartoe gestelde uitwerkingsregels;

overwegende dat aan het bovenstaande gevolg is gegeven door bestemming Woondoeleinden, uit te werken nader te detailleren ten behoeve van de bouw van 43 grondgebonden aaneengesloten woningen;

overwegende dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 29 van het geldende bestemmingsplan Sprenkelaar en Anklaar de bevoegdheid hebben om het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsgrens een aantal meter te verschuiven. Van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt door de bestemmingsgrens met een paar meter te verschuiven. Tegen het gebruik van deze bevoegdheid is door niemand bezwaar gemaakt;

overwegende dat het ontwerp van het uitwerkingsplan met ingang van 25 februari 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat tijdens de terinzagelegging 2 zienswijzen zijn ingediend, die zijn vervat in de bij dit besluit behorende zienswijzennota, waarvan de inhoud geacht wordt hier te zijn opgenomen;

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. 25-03-2020;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening:

besluiten:

1. Aan de naar voren gebrachte zienswijzen niet tegemoet te komen;.
2. Het bestemmingsplan Sprenkelaar en Anklaar, uitwerking en wijziging 2, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.up1045-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld bij besluit dossier DOS 2021-031401 van 15 juni 2021,
burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

de secretaris,



Ditmaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 15-06-2021

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,



Ditmaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 16-06-2021

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Sprenkelaar en Ankelaar, uitwerking en wijziging 2

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd uitwerking en wijzigingsplan heeft met ingang van 25 februari 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft geen voorontwerp van deze uitwerking en wijziging ter inzage gelegen. Aangezien er vanwege coronamaatregelen geen inloop bijeenkomsten georganiseerd kunnen worden, is er een mailing naar de buurt gestuurd met een link naar de websites van zowel de gemeente als woningbouwcorporatie. De bewoners is gevraagd te reflecteren op het plan. Er zijn vijf reacties ontvangen. Een vraag over bezonning en twee vragen over de parkeerplekken behorend bij de Parel. De bewoners van de Parel zijn geïnformeerd dat de parkeerplaatsen weliswaar enigszins aangepast worden, maar dezelfde hoeveel plaatsen beschikbaar zijn. Ook de afstand tot de ingang van het woongebouw blijft vergelijkbaar. De stedenbouwkundige opzet van de woningen is zo gemaakt, dat de woningen zoveel mogelijk uitzicht hebben op een groene omgeving. Ook het parkeren op het binnenhof draagt ertoe bij dat de groene kwaliteit in de openbare ruimte maximaal benut kan worden. De bezonning van de woningen is prima. Door te kiezen voor een andere opzet kan de bezonning mogelijk nog beter, maar doet te veel afbreuk aan de groene kwaliteit. Het plan is overwegend positief ontvangen.

Het ontwerp uitwerking en wijzigingsplan is op gebruikelijke manier gepubliceerd en kenbaar gemaakt. Aan omwonenden is een bewonersbrief gestuurd met daarin nogmaals de korte inhoud van het plan en informatie over de procedure, waaronder de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt, er zijn 2 zienswijzen binnengekomen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 (*****), Turandotstraat **, ***** Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 6 april 2021.

Inhoud van de zienswijze

a. Geleverde tekeningen en informatie

Reclamant geeft aan dat hij en een aantal medebewoners van de Parel bezwaren hebben op de door de gemeente aangeleverde tekeningen en informatie. Ook is gevraagd om een tekening en informatie over bouw- en straathoogtes. Volgens reclamant zou door de gemeentelijke projectleider zijn aangegeven daar wel over te beschikken, maar deze niet te delen. Vervolgens geeft reclamant aan deze wel te hebben verkregen via de heer ***** van Ons Huis, na dat deze een huisbezoek heeft gebracht en de situatie ter plaatse heeft bekeken.

b. Problemen met bestratingshoogten en niveauverschil

Reclamant en ook andere bewoners, voorzien een probleem met uitvoering en de leefbaarheid als gevolg van de bestatingshoogtes, omdat daar volgens de tekeningen, op slechts een beperkt aantal meters de nieuwbouw is gesitueerd, met een te groot niveauverschil. De Parel blijkt zo'n 115 cm boven bovenzijde van het trottoir te liggen. Reclamant had daarover graag een nadere uitleg/gesprek willen hebben.

c. Parkeerplaatsen

Voor zover reclamant kan overzien wordt er ernstig gesnoeid in de aanwezige parkeerplaatsen in zijn onmiddellijke omgeving en vindt dit onaanvaardbaar. Te meer omdat De Parel wordt verhuurd aan 55 plussers en de gemiddelde leeftijd dichterbij zit bij de 70. De vertegenwoordiger van Ons Huis, de heer ten Napel zag dit volgens reclamant ook in na zijn uitleg en wil hier nog op terug komen.

d. Aantasting groen

Doordat volgens het plan de nieuwbouw te dicht op de bestaande bebouwing komt wordt volgens reclamant veel van hun geliefde groen afgenomen. Hij vindt dat onaanvaardbaar. Het betreft hier een aantal mooie al zo'n veertig jaar oude eiken, die bewoners van de Parel willen behouden als aanzicht voor hun woningen. Eventuele nieuwe aanplant zullen zij geen 40 jaar meer oud zien worden.

e. Verleggen plangebied

Reclamant vraagt of het gehele plan, geen 15-20 meter N.O. verlegt kan worden, zodat het probleem parkeerplaatsen, het behouden van bomen/groen, en een gemakkelijker uitvoering m.b.t. het enorme hoogteverschil e.d. in een keer kan worden opgelost.

f. Verkeersontsluiting

Verder vindt reclamant het een niet aanvaardbare plan om van de Tourandotstraat een doorgaande weg te maken. Wil graag daar een andere oplossing voor of een gesprek hierover.

Beoordeling

- a. Reclamant heeft aangegeven geen computer te hebben om digitaal het plan in te zien. Tegemoetkomend hieraan zijn de nodige stukken, waaronder de plankaart aan huis bezorgd. Vervolgens heeft reclamant verzocht om een peilenplan c.q. tekening en informatie waarop bouw- en (straathoogtes/ bestratingshoogten staan aangegeven. De gemeente heeft geen peilenplan, dat is aan de ontwikkelende partij om bij de uitvoering van het plan eventueel gebruik te maken van een peilenplan.

Modeling is tevens aan reclamant uitgelegd, dat het hier om een uitwerking en wijzigingsplan gaat van het bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening dat ter visie ligt en niet om een technisch bestratingsplan en peilenplan ten behoeve van de uitvoering. Het plan wat ter visie ligt regelt de ruimtelijke ordening van het plangebied en niet de inrichting of de technische uitvoering hiervan. Een Peilenplan als zodanig ligt dan ook niet ter visie en wordt ook nooit als zodanig te visie gelegd.

Op de plankaart van het uitwerking en wijzigingsplan staat de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen aangeven en in de regels worden de o.a. de hoogten van bijgebouwen en andere bouwwerken geregeld (hoogte erfafscheiding e.d.). In artikel 1 "begripsbepalingen" is aangegeven wat onder "peil" wordt begrepen, namelijk "Het gemiddelde afgewerkte bouwterrein dat aansluit aan de naar de weg dan wel openbare ruimte gekeerde gevel". Vervolgens staat in artikel 2 van de regels aangegeven hoe moet worden gemeten. Deze regels maken deel uit van het onherroepelijke moederplan/ bestemmingsplan Sprenkelaar en Ankelaar, waarvan het onderhavige plan een uitwerking is. Dit is echter heel wat anders dan een technisch peilenplan of bestratingsplan met bestratingshoogten e.d.

- b. Het klopt inderdaad dat er hoogteverschillen in het plangebied voorkomen. De Parel ligt op het hoogste punt. Door het hanteren van de juiste peilen van de bouwblokken en het toepassen van de hoogteverschillen in de tuinen, het groen en de verhardingen worden de hoogteverschillen opgevangen. Het nieuwe straatwerk, alle ingangen, paden en pleinen rondom de parel zullen straks goed aansluiten (rollator en rolstoeltoegankelijk) op de nieuwe openbare ruimte en het bestaande straatwerk c.q. hoogte rondom de Parel. De hellingen in de verhardingen voldoen zonder meer aan de landelijke CROW – normen voor toegankelijkheid (normen landelijk geaccepteerd en gehanteerd vanuit het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).
- c. In de huidige situatie is er sprake van 20 parkeerplaatsen rondom De Parel. Op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernota zullen er ten behoeve van de 43 nieuwe woningen 64,5 parkeerplaatsen (dat 1,5 per woning), afgerond 65 worden toegevoegd. Totaal zal er afgerond dus sprake zijn van totaal 85 parkeerplaatsen, waaronder 3 extra brede gehandicapten p-vakken dichtbij de Parel.

Het ontwerp van de inrichting van de buitenruimte gaat juist uit van een ontwikkeling die aan de bewoners van de Turandotstraat een meer aangename verblijfsruimte zal creëren in plaats van het huidige parkeerterrein met een plukje groen en twee bankjes.

De loopafstand zal gemiddeld wel iets toenemen, echter dat effect is heel beperkt. Momenteel liggen er 20 parkeerplaatsen in de Turandotstraat. Straks liggen in hetzelfde wegdeel 16 plekken, waarvan de meeste gezien hun ligging vooral gebruikt zullen worden door de huidige bewoners van de Turandotstraat. De resterende vier plekken zijn ook voorhanden in de onmiddellijke nabijheid. Bovendien zullen de vakken fysiek worden aangeduid op de Saloméstraat, hetgeen voor een aantal bewoners een aantrekkelijk alternatief zal zijn.

Over de loopafstanden: de meeste mensen, ook 65-plussers, zijn prima in staat om een iets grotere loopafstand te overbruggen. Wie niet daartoe in staat is, heeft daarbij de mogelijkheid een gehandicaptenparkeerplaats dicht bij de deur aan te vragen.

- d. Dat veel van de nog bestaande bomen richting de vijver moeten verdwijnen is inderdaad correct. Dit is echter helaas onvermijdelijk gebleken gezien het woningbouwprogramma, de ligging van de nieuwe bouwblokken, de bouwplaats, de inrichting van het gebied en de nieuwe verhardingen rondom de blokken. Hierdoor waren de meeste bomen niet meer in te passen.

De 6 woningen op de kop van de twee vleugels van de Parel zullen in de toekomst vanuit de ramen in de kopgevels zicht hebben op de nieuwe ontwikkeling. De afstand tussen het bestaande woongebouw De Parel en de nieuwbouw is circa 17 meter. Zeker in een woonwijk is dit meer dan ruim voldoende. (NB.: Het zicht vanuit de grote ramen en balkons die gesitueerd zijn in de zuidoost- danwel zuidwest-gevel, zal ongewijzigd blijven.)

Wel zullen er rondom de nieuwe bouwblokken meer dan 40 nieuwe bomen worden geplant. Deze bomen hebben uiteraard niet de zelfde leeftijd als de bestaande bomen. Verder is het wel gelukt om de twee grote bomen aan het entree van de parkeerplaatsen naar de parel in te passen en te handhaven.

De rest van het plangebied was al helemaal leeg door de bouw van het tijdelijk winkelcentrum

- e. In de visie voor het Podium is een groene as opgenomen tussen de vijver en het

winkelcentrum. Deze as, opgesloten tussen de Tannhäuserstraat en de Normastraat, vormt een recreatieve route door de wijk. Door het voorliggende plan op te schuiven, zoals in de zienswijze wordt voorgesteld, zou deze groene as verdwijnen, hetgeen niet de bedoeling is.

Een tweede reden is dat aan de zijde van de Normastraat binnenkort twee appartementengebouwen worden gebouwd, naast de 4 reeds bestaande gebouwen aan deze straat. Opschuiven van het voorliggende plan zou betekenen dat de woningen op een onaanvaardbare korte afstand van deze te bouwen appartementen zouden komen te staan.

- f. De Turandotstraat wordt een 'doorgaande weg' in de zin, dat het straks geen fysiek doodlopende weg meer is. Het zal echter géén doorgaande weg in de zin zijn, dat er doorgaand verkeer op gaat komen. Immers beide pootjes sluiten aan op de Saloméstraat, en zullen daarom vrijwel alleen gebruikt worden door bestemmingsverkeer van de Turandotstraat. Er komen 43 nieuwe woningen, wat neerkomt op ongeveer 250 autobewegingen per dag. Aangenomen, dat die zich gelijkmatig over beide pootjes verdelen, betekent dat 125 auto's extra op het huidige deel Turandotstraat. Het totaal aantal verkeersbewegingen is daarmee nog altijd verwaarloosbaar. Bovendien staat daar tegenover, dat de weg straks iets verder van het pand komt af te liggen en dat er een voetpad langs komt. Per saldo zal dit juist leiden tot een verbetering.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 (***), Turandotstraat **, *****, Apeldoorn**

Datum zienswijze

De zienswijze is mondeling naar voren gebracht op 6 april 2021 en per mail van 7 april 2021 samengevat toegestuurd.

Inhoud van de zienswijze

a. Parkeerplaatsen en toegankelijkheid

Reclamant is van mening dat er totaal geen rekening wordt gehouden met de huidige bewoners, die gemiddeld toch wel aan de 65 jaar zitten. Er zijn er een aantal die dagelijks thuiszorg aan huis krijgen in de morgen en avond. En dat zal enkel meer dan minder worden. Mede daarom is het toch wel heel wenselijk en nodig dat de parkeerplaatsen dichtbij het pand blijven. Ook dat de parkeerplaats goed en makkelijk toegankelijk blijft en niet achteraan in een hoekje geduwd wordt.

b. Nieuwbouw te dicht op De Parel

Voor reclamant is een ander groot punt is dat de nieuwbouw veel te dicht op dit bestaande pand zou komen te staan. De bewoners die aan de zijde van de nieuwbouw wonen, hebben nu vrij uitzicht. Ze betalen meer huur en hebben ook ramen aan deze zijkant waardoor ze nu kijken op de groenstrook met de bomen.

c. Groenvoorziening/ bomen

Reclamant is er op tegen dat De mooie LEVENDE bomen die er nu staan weg gehaald zouden worden, alsof het 'levenloze dingen' zijn. Ze verzorgen voor de zo nodige zuurstof! Reclamant vraagt zich af hoe het zit met "Apeldoorn Groenstad" en of nu weer hetzelfde gaat gebeuren als met de bomen die zouden blijven staan op het Julianaziekenhuis terrein.

d. Verleggen plangebied

Volgens reclamant zouden de nieuwbouw gemakkelijk een 15 tot 20 meter verder van De Parel af kunnen worden gerealiseerd. Ook in dat geval zou de groenstrook die daar achter zou komen nog groot genoeg zijn en zouden bewoners van De Parel 'hun straatje met parkeerplekken' kunnen behouden. De nieuwbouw wordt voor gezinnen. Zoals het plan nu is krijgen bewoners van De Parel de parkeerplekken bijna bij de voordeur. De bewoners van De Parel zijn de bestaande bewoners en het gebouw staat er al 30 jaar. Reclamant

vraagt om rekening te houden met DE MEDEMENS. De nieuwbouw zou er niets aan lijden als het een stukje verder van dit gebouw af zou komen te staan.

Beoordeling

- a. Zie voor beantwoording zienswijze 1 onder c.
- b. Zie voor beantwoording zienswijze 1 onder d/e .
- c. Zie voor beantwoording zienswijze 1 onder d.
- d. Zie voor beantwoording zienswijze 1 onder e.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.