

Reactienota

Oostzeestraat, Kampen

Oktober 2016

geanonimiseerde versie

1. Inleiding

Op 7 juli 2016 is er een omgevingsvergunning voor de bouw van 18 woningen aan de Oostzeestraat ingediend. Tegen de ingediende omgevingsvergunning zijn drie zienswijzen ingediend en er is een brief aan de raad ontvangen. In deze Antwoordnota zijn de ingediende bezwaarbrieven samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

2. Reactie op inhoud zienswijzen

Tijdens de periode van ter visielegging hebben de volgende personen en/of instanties een zienswijze ingediend:

1. Reclamant 1 (geanonimiseerd), ingekomen 5 augustus 2016;
2. Reclamant 2 (geanonimiseerd), ingekomen 22 augustus 2016;
3. Reclamant 3 (geanonimiseerd), ingekomen 29 augustus 2016;
4. Reclamant 4 (geanonimiseerd), ingekomen 14 augustus 2016.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en van een reactie voorzien.

1. Reclamant 1

- a. De communicatie door de gemeente en de ontwikkelaar over de aanvraag bouwvergunning, het ontwerp en het aantal woningen is ernstig te kort geschoten;
- b. beloftes en toezeggingen die in 2010 zijn gedaan zijn niet nagekomen door de gemeente. Voorgehouden is dat zij:
 - vooraf bij ontwerp betrokken zouden worden
 - dat zij niet ingesloten zou worden door de bouw aan de overzijde
 - dat het patiowoningen/ laagbouw zou zijn
 - het aantal woningen beperkt zou worden tot 2x7 woningen
 - er zou sprake zijn van veel ruimtes en openingen waarbij veel groen behouden zou blijvenHet huidige ontwerp staat haaks op de toezeggingen van de gemeente;
- c. De recente aanvraag van 7 juli sluit in geen enkel opzicht aan bij de woningen in de straat en het gezondheidscentrum;
- d. Het is kwalijk dat het gezondheidscentrum nagenoeg onzichtbaar wordt;
- e. Er is onvoldoende rekening gehouden met belangen en wensen van omwonenden voor de realisatie van een mooi en evenwichtig plan dat recht doet aan een prettige woonomgeving;
- f. De aanvraag wordt in strijd geacht met de invulling van de criteria van een uitwerkingsplan;
- g. Het huidige plan is kwalitatief minder dan het plan van Jevanhet Architectuur. Er is verschil in massaliteit van het recente plan ten opzichte van het luchtige en transparante plan uit 2010.
- h. Het beeldregieplan is niet up-to-date. De voormalige school is hier niet in opgenomen. Een plan als in 2010 doet meer recht aan het beleven van het monument;
- i. Het beeldregieplan geeft aan dat een warm-kleurige baksteen toegepast dient te worden. De woningen hebben op de afbeeldingen een sombere donkere tint;
- j. De vereiste horizontaal ontbreekt, alsmede enige plastic. De gevels zijn verticaal geleed, maar ogen erg vlak.

Reactie gemeente

Ad a. Er is wel degelijk gecommuniceerd over de aanvraag, het ontwerp en het aantal woningen. In februari is er een informatieavond geweest waar het plan is gepresenteerd. Nadien is er mede namens reclamant een brief met zorgpunten gestuurd aan de gemeente. Hierop is door ons gereageerd. In juni 2016 is door Le Clercq/Nikkels besloten geen alternatief plan uit te werken. Dit besluit is door Le Clercq/Nikkels schriftelijk aan de bewoners meegedeeld met het aanbod dit besluit mondeling toe te lichten. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Vervolgens is op 7 juli 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 18 woningen aan de Oostzeestraat. Deze aanvraag is gepubliceerd, zowel digitaal (Gemeentebled) als fysiek (huis-aan-huis-blad "Kampen.nl"). Tegen de aanvraag heeft reclamant een zienswijze

ingediend. Over de voortgang van het proces omgevingsvergunning bent u op de hoogte gehouden. Wij herkennen ons dan ook niet in dit kritiekpunt.

Ad b. Het huidige ontwerp wordt door reclamant vergeleken met het ontwerp van 2010. Het ontwerp van 2010 is geen belofte of toezegging. Oorspronkelijk zou de school op deze locatie gesloopt worden en zouden op de locatie 'Oostpunt' 44 dure koopwoningen gerealiseerd worden. In 2009 heeft het college op verzoek van deltaWonen besloten het Deltion College niet te slopen en medewerking te verlenen om in de voormalige school de zorgpartijen te vestigen. Daarmee is een markant gebouw voor de Hanzewijk behouden. Omdat hiermee 44 koopwoningen niet gerealiseerd konden worden, is vastgelegd dat koopwoningen op twee vlakken langs de Oostzeestraat wel gerealiseerd zouden worden. In het collegevoorstel van 2009 is een mogelijk aantal van 18 woningen op de bestemmingsvlakken genoemd. Voor de locatie 'Oostpunt' is vervolgens een stedenbouwkundig concept gemaakt waarbij de school is behouden en twee bebouwingsvlakken voor woningbouw zijn aangewezen. Dit is vervolgens planologisch vastgelegd in het bestemmingplan 'Woonwijken Kampen' (vastgesteld door de raad op 21-7-2011). In 2010 was bij de planuitwerking van het profiel van de Oostzeestraat sprake van een plan van deltaWonen met 14 patiowoningen binnen de bebouwingsvlakken. Voor deltaWonen bleek dit plan niet haalbaar.

Ad c. De architectuur van de woningen is gebaseerd op het beeldkwaliteitplan van BGSV voor de Hanzewijk, (vastgesteld door de raad op 29 maart 2007). Dit beeldkwaliteitplan gaat juist uit van het aansluiten op de kenmerken van architectuur uit de jaren '50: op de architectuur van de oorspronkelijke Hanzewijk en de Nijverheidsschool (nu gezondheidscentrum). De architectuur van de woningen is volgens dit beeldkwaliteitplan ontworpen en sluit daarmee aan op zowel de architectuur van de vernieuwde Hanzewijk als op die van de gerestaureerde Nijverheidsschool. De raampartijen in de 90 graden gedraaide woningen (in elke rij één) en in de kopgevels verwijzen expliciet naar de centrale raampartij in de Nijverheidsschool. Bij het beeldkwaliteitplan is de samenhang van de wijk inclusief de kop bij het gezondheidscentrum als uitgangspunt genomen met als inspiratie de oorspronkelijke Hanzewijk met zijn jaren '50 architectuur. De woningen aan de andere zijde van de Oostzeestraat zijn van latere datum en sluiten daarom niet per definitie aan.

Ad d. Er zijn specifiek bouwvlakken aangewezen waar binnen gebouwd mag worden. Daarbij is rekening gehouden met het zicht vanaf de Hanzelaan op het gezondheidscentrum 'De Hanze'. Op de luchtfoto van 1999 en de foto van de Willem de Zwijgerschool (zie bijlagen) is te zien dat er toen ook bebouwing aanwezig was. Dat waren schoollokalen en een gymzaal. Die zijn omstreeks 2003 gesloopt. Er was toen een plan om daar een nieuwe school terug te bouwen (zie bijlage). Dat plan is toen gepresenteerd en de bewoners waren daar enthousiast over. Uiteindelijk is de school VIA aan de Flevoweg gekomen.

Ad e. De belangen van bewoners zijn wel degelijk meegewogen in het proces. Wij zijn van mening dat het plan weloverwogen tot stand is gekomen. Er is voorheen ook altijd bebouwing geweest. Het plan past binnen de aangegeven bouwstroken en het beeldkwaliteitplan.

Ad f. Uit de brief blijkt niet waar precies op wordt gedoeld. Er wordt wel degelijk voldaan aan de criteria.

Ad g./i. /j. De welstandscommissie heeft op 13 juli 2016 het plan positief beoordeeld. Het huidige plan benadrukt het beloop van de straat en de as van de Hanzelaan: de woningen volgen de richting van de Oostzeestraat, en ter plaatse van de centraal lopende Hanzelaan is een ruime doorkijk en doorgang die beëindigd wordt door het monumentale centrale deel van de voormalige Nijverheidsschool. Dit legt, vanuit het centrale deel van de wijk bezien, vanaf de Hanzelaan, extra nadruk op de Nijverheidsschool.

De materialisatie in baksteen in de kleuren zacht helder rood/ rood-bruin is conform het beeldkwaliteitplan en sluit aan op de materialisatie en kleuren van de nieuwe woningen in Hanzewijk. Het plan Oostzeestraat maakt samen met de Nijverheidsschool het plan aan de zijde van het 'groene hart' af; de 'kop' van de vernieuwde Hanzewijk.

De detaillering met naar voren en naar achter springende geveldelen, rollagen, accent bij de entree, slanke overstekende daklijst en verticaal boven elkaar geordende ramen sluit aan op het beeldkwaliteitplan, een 'moderne vertaling' van jaren '50 gevelopbouw en detaillering. Het naar voren en achter springen van geveldelen in combinatie met lichtere en donkerdere steenkleur en witte kaders ter plaatse van de voordeuren en de grote raampartijen in de kopgevel en bij de gedraaide woningen zorgen voor extra plastic in de gevel.

De gekromde, horizontale gevelwand met horizontale gemetselde erfafscheiding en horizontale daklijst heeft een verticale opdeling die de individuele woningen benadrukt.

Het benoemde 'eerste plan' was een voorbeeld van hoe de invulling eruit zou kunnen zien en geen voorgeschreven plan. Ook bij deze verkaveling lag het accent op het volgen van de straat en de centraal gelegen opening in de gevelwand in het verlengde van de Hanzelaan, met van daaraf zicht op Nijverheidsschool. Bij dit voorbeeld werd de wand gevormd door hoge en lagere delen. Vanaf de straat zijn beperkte delen van de Nijverheidsschool zichtbaar. Overzicht en goed zicht op de voormalige Nijverheidsschool is ook hier ter plaatse van de as Hanzelaan.

Ad h. Het ontwerp van de kop Hanzewijk is ten opzichte van het plan in 2010 gewijzigd: de Nijverheidsschool en de aansluiting van de Nijverheidsschool op het 'Groene hart' is behouden. Om dit authentieke gebouw vanuit het hart van de Hanzewijk zichtbaar te maken is er een deel van de bebouwing wand langs de Oostzeestraat weggenomen: het deel in het verlengde van de Hanzelaan. Hierdoor krijgt de Hanzelaan een monumentale beëindiging en uitzicht op het centrale deel van de Nijverheidsschool. Het overige deel van de bebouwing langs de Oostzeestraat is hetzelfde gebleven als in de oorspronkelijke plannen. Daarom zijn hier ook de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan gehandhaafd.

2. Reclamant 2

- a. De bezwaren zoals neergelegd in de brief van 1 maart 2016 blijft gehandhaafd;
- b. Reclamant ziet het oordeel van welstand met belangstelling tegemoet;
- c. Het ingediende plan heeft bewoners onaangenaam verrast en teleurgesteld. Ze betreuren het verlies van groen en speelmogelijkheden;
- d. Het bouwplan bestaat uit een façade van twee maal negen woningen van drie etages en in een donkerrode steenkleur. De woningen sluiten in geen enkel opzicht aan bij de woningen aan de overzijde, noch bij het gezondheidscentrum;
- e. Na de informatieavond in februari 2016 is toegezegd dat de mogelijkheden om tot een oplossing te komen onderzocht zouden worden en een vervolgesprek is toegezegd.
- f. Tijdens de informatieavond is het ongenoegen uitgesproken over de bouwplannen en het aantal woningen (van 14 naar 18);
- g. De ontwikkelaar is niet gehecht aan deze locatie. Een alternatieve locatie is bespreekbaar;
- h. Het alternatieve bouwplan dat is voorgelegd is niet ingediend. In de brief van de ontwikkelaar werd meegedeeld dat het plan met 18 woningen wordt doorgezet;
- i. De omgevingsvergunning is eerder ingediend dan verwacht;
- j. Reclamant doet de volgende suggesties:
 - variatie in bouw en kleur
 - schuin dak
 - lichtere steenkleur
 - concept dat zicht blijft bieden op het gezondheidscentrum
 - minder woningen, waardoor meer ruimte om gevarieerder te bouwen en daarmee de verkeersveiligheid beter te waarborgen.
 - bied de ontwikkelaar een alternatieve bouwlocatie aan

Reactie gemeente

Ad a. De bewoners hebben een reactie op genoemde brief ontvangen bij brief van 26 april 2016. Deze is als bijlage bij deze reactienota opgenomen en maakt onderdeel uit van deze reactienota.

Ad b. Welstand heeft op 13 juli 2016 positief gereageerd op het bouwplan.

Ad c. Er wordt gebouwd op tijdelijk ingerichte stroken groen. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat het eerder de bedoeling was op deze locatie in totaal 44 koopwoningen te realiseren. Voorheen was op deze locatie langs de Oostzeestraat ook bebouwing (zie bijlage luchtfoto 1999 en foto Willem de Zwijgerschool). De bebouwingsoppervlakte in 'De Oostpunt' is ten opzichte van de situatie voor de sloop van de school en het gymlokaal verkleind. De hoeveelheid openbaar groen is door de sloop toegenomen. Daarnaast is de inrichting van de buitenruimte van het Gezondheidscentrum aanmerkelijk groener dan voorheen en is deze in tegenstelling tot vroeger, openbaar toegankelijk. In de Hanzewijk is inmiddels veel groen inclusief nieuwe speelvoorzieningen gerealiseerd.

De gemeente heeft een speelruimteplan voor de Hanzewijk opgesteld en de benodigde speelruimte wordt in het plan gerealiseerd. In dat speelruimteplan was ook voorzien in een kleine speelplek op het terrein aan de Oostzeestraat. Echter de noodzaak voor een dergelijke speelplek is komen te vervallen doordat de gebouwen van het huidige gezondheidscentrum niet zijn afgebroken ten gunste van woningen. In alle plannen was nieuwe bebouwing op deze locatie voorzien. In afwachting van de bouw is het terrein ingezaaid en is dit tijdelijk ingericht als trapveld. Met de bouw van de woningen komt deze trapgelegenheid te vervallen. Dat het trapveld tijdelijk was, is uitvoerig gecommuniceerd.

Ad d. Zie reactie 1c.

Ad e. DeltaWonen/Le Clercq hebben in juni 2016 besloten geen alternatief plan uit te werken omdat het risico op bezwaren niet zou verminderen en de grondopbrengsten beduidend lager liggen. Dit besluit is in juni 2016 door Le Clercq/Nikkels schriftelijk aan de bewoners meegedeeld met het aanbod dit besluit mondeling toe te lichten. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Ad f. Zie ook Ad. d. In de aangegeven bestemmingsvlakken passen 18 woningen. Planologisch is er de mogelijkheid ook om dat te realiseren. Het aantal van 14 woningen is nooit als maximum aangegeven.

Ad. g. De woningbouw maakt onderdeel uit van de herstructurering Hanzewijk. Afsproken is dat het bebouwingsprogramma binnen de Hanzewijk plaatsvindt. De locatie was altijd voorzien voor woningbouw; het is niet aan de orde om elders te compenseren.

Ad h. De woningbouw maakt onderdeel uit van de herstructurering Hanzewijk. Afsproken is dat het bebouwingsprogramma binnen de Hanzewijk plaatsvindt. De locatie was altijd voorzien voor woningbouw; het is niet aan de orde om elders te compenseren.

Ad i. De omgevingsvergunning is inmiddels ingetrokken en zal opnieuw ingediend worden als het uitwerkingsplan is vastgesteld.

Ad. j. Zie ook bovenstaande reacties. Variatie in bouw en kleur is in het plan uitgetekend conform het beeldkwaliteitplan en sluit daarmee aan op de overige nieuwe woningen in Hanzewijk. Kenmerkend voor de nieuw gerealiseerde wijk (en ook voor de jaren '50 architectuur) zijn ook de rust met niet teveel variatie. Daarom is in het plan gekozen voor rustige vormgeving in 2 rijen. De vormgeving van het dak sluit aan op het beeldkwaliteitplan. Welstand heeft dit plan dan ook positief beoordeeld;

Het aantal woningen dat er gebouwd wordt heeft geen directe relatie tot de verkeersveiligheid. Bepalend voor de verkeersveiligheid zijn functie, vorm en gebruik van de weg.

3. Reclamant 3

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen het aantal, de hoogte en uiterlijke verschijning van de woningen;
- b. Plan van deltaWonen zoals destijds getoond is nu door projectontwikkelaar vervangen door een plan met 18 woningen in plaats van 14 en met 3 verdiepingen;
- c. Het achterliggende karakteristieke pand wordt aan het zicht onttrokken;
- d. De woningen vormen een groot gevaar voor in- en uitrijdende auto's van de bezoekers van het gezondheidscentrum. De uitrit ligt in de uitpuilende bolling van de Oostzeestraat wat het uitzicht bemoeilijkt, zeker als er ook nog parkeerstroken voor de huizen worden aangelegd;
- e. Overleg met de projectontwikkelaar heeft niet tot aanpassing van het plan geleid;
- f. Hoe verhoudt de bouwmassa zich ten opzichte van het bestemmingsplan? Is het beschermd stadsgezicht voldoende vastgelegd?;
- g. Reclamanten maken zich zorgen over de toename van de parkeerdruk. Deze is nu al zeer groot doordat mensen die in de binnenstad werken hun auto voor het gezondheidscentrum parkeren. Blauwe zone en parkeerhekken zijn van gemeentewege opgeschort;
- h. Er worden ernstige problemen voorzien tijdens de bouw van de woningen.

Reactie gemeente

Ad a. De hoogte is toegestaan binnen het bestemmingsplan. Van deze hoogte en deze bebouwingswand is ook uitgegaan in het beeldkwaliteitplan. Binnen deze wand passen de voorgestelde 18 woningen.

Uiterlijk en verschijningsvorm: Zie reactie 1g./i./j.

Ad b. Het plan van deltaWonen bleek niet haalbaar.

Ad c. Zie reactie 1d.

Ad d. Het bouwplan Oostzeestraat wordt aan weerszijden van de toegangsweg naar het gezondheidscentrum gepositioneerd. Het toevoegen van de woningen, de versmalling van het profiel van de Oostzeestraat en het aanbrengen van langsparkerstroken langs de weg verbetert het verblijfskarakter. Daarmee wordt er een geloofwaardige snelheid van 30 km/uur benadrukt op de Oostzeestraat.

Ad e. Zie reactie 2e.

Ad f. Het bouwplan past binnen de regels van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van Beschermd Stadsgezicht. Het gebouw heeft een aanduiding karakteristiek.

Ad g. Vanwege ongewenst gebruik van de parkeerplaatsen bij het gezondheidscentrum door bezoekers/personeel van de binnenstad is er een blauwe zone ingesteld. De blauwe zone is beperkt tot venstertijden overdag en gedurende werkdagen (max. 2 uur ma t/m vr. 8:00-18:00 uur). De verkeersborden blauwe zone zijn geplaatst. Dit betekent dat de parkeerplaatsen in het weekend en in de avonden voor een ieder toegankelijk zijn, ook voor bezoekers van de binnenstad. In onderling overleg met het gezondheidscentrum zijn borden geplaatst voor het personeel met als aanduiding "Pashouders GZC De Hanze". Verder worden er openbare parkeerplaatsen langs de Oostzeestraat aangelegd.

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de norm die gesteld wordt aan parkeren volgens de ASVV. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,6 pp/won waarvan 0,3 pp per woning voor bezoekersparkeren. Theoretisch komt dit neer op 29 parkeerplaatsen voor woningbouw (18 x 1,6). De gevraagde parkeercapaciteit wordt in de openbare ruimte (langsparkeren) en deels op eigen terrein gerealiseerd.

Ad. h. Uitgangspunt zal zijn dat tijdens de bouw van de woningen het parkeergedeelte bij het gezondheidscentrum vrijgehouden wordt. Er worden geen bouwmaterialen, bouwketen e.d. op deze parkeerplaatsen geplaatst.

4. Reclamant 4

- a. De wijkvereniging is teleurgesteld dat de groenstrook bebouwd wordt. Brunnepe Hanzewijk is schaars met groen bedeed en zal het moeten hebben van het groen aan de randen van Brunnepe;
- b. Er is een tekort aan speelgelegenheid. Het grasveldje is voor de opgroeiende jeugd de enige mogelijkheid om bijvoorbeeld te voetballen. In de Hanzewijk zijn trapveldjes verdwenen;
- c. Het gezondheidscentrum met grote architectonische waarde dient niet weggestopt te worden achter twee huizenblokken;
- d. De gemeente zou de projectontwikkelaar kunnen compenseren;
- e. Toen destijds het vigerende bestemmingsplan werd opgesteld is er onvoldoende besef geweest dat de grensituatie zo penibel was. Verzoek om de groenstrook te behouden.

Reactie gemeente

Ad. a.+ Ad. e. Dat de hoeveelheid groen in Brunnepe beperkt is, wordt ook door de gemeenteraad onderkend. Afgelopen jaar heeft de raad daarom ook besloten het groenareaal in Brunnepe uit te breiden met circa 2 ha door onder andere de voormalige Stadskwekerij niet uit te geven als industrieterrein en verhuurde gronden niet meer te verhuren maar in te richten als openbaar gebied.

Er wordt gebouwd op tijdelijk ingerichte stroken groen. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat het eerder de bedoeling was op deze locatie in totaal 44 koopwoningen te realiseren.

Voorheen was op deze locatie langs de Oostzeestraat ook bebouwing (zie bijlage luchtfoto 1999). De bebouwingsoppervlakte in 'De Oostpunt' is ten opzichte van de situatie voor de sloop van de school en het gymlokaal verkleind. De hoeveelheid openbaar groen is door de sloop toegenomen. Daarnaast is de inrichting van de buitenruimte van het Gezondheidscentrum aanmerkelijk groener dan voorheen en is deze in tegenstelling tot vroeger, openbaar toegankelijk.

In de Hanzewijk is inmiddels veel groen inclusief nieuwe speelvoorzieningen gerealiseerd.

Ad. b. De gemeente heeft een speelruimteplan voor de Hanzewijk opgesteld en de benodigde speelruimte wordt in het plan gerealiseerd. In dat speelruimteplan was ook voorzien in een kleine speelplek op het terrein aan de Oostzeestraat. Echter de noodzaak voor een dergelijke speelplek is komen te vervallen doordat de gebouwen van het huidige gezondheidscentrum niet zijn afgebroken ten gunste van woningen. Naast het gezondheidscentrum is in het groen een beweegtuin voor ouderen gerealiseerd.

In alle plannen was nieuwe bebouwing op deze locatie voorzien. In afwachting van de bouw is het terrein ingezaaid en is dit tijdelijk ingericht als trapveld. Met de bouw van de woningen komt deze trapgelegenheid te vervallen. Dat het trapveld tijdelijk was, is uitvoerig gecommuniceerd.

Voor het trappen van een balletje kan uitgeweken worden naar de grasveldjes in de nieuwe Hanzewijk (geen doeltjes), naar het Cruyff Court aan de Dorpsstraat of het trapveld aan het Slagersplein.

Aan het tekort aan speelgelegenheid van de Oranjewijk wordt enigszins tegemoet gekomen door de speellocaties nabij de Koning Abelstraat te situeren waardoor de loopafstand wordt verminderd. De hoeveelheid woningen/kinderen in de beoogde nieuwbouw is onvoldoende om daarvoor een aparte speelplaats aan te leggen.

Ad. c. Zie reactie 1d.

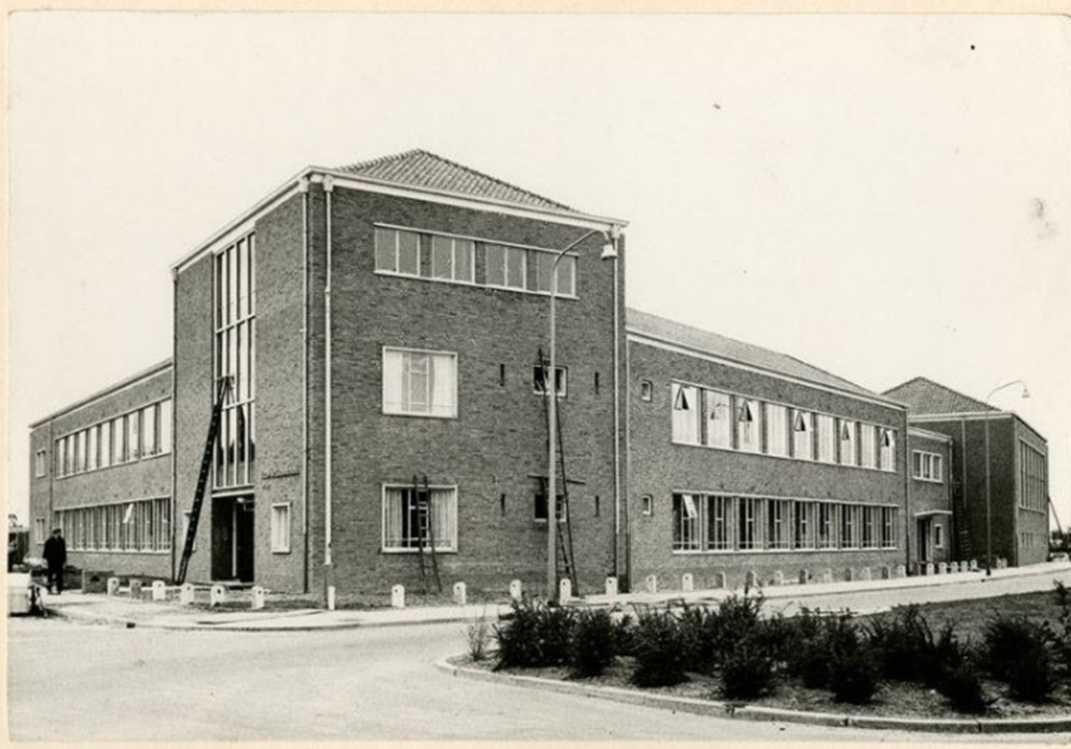
Ad. d. Zie reactie 2h.

Bijlagen:

- Luchtfoto 1999
- Foto Willem de Zwijgerschool 1965
- Plan voor nieuwe school Oostzeestraat
- Brief 26 april 2016



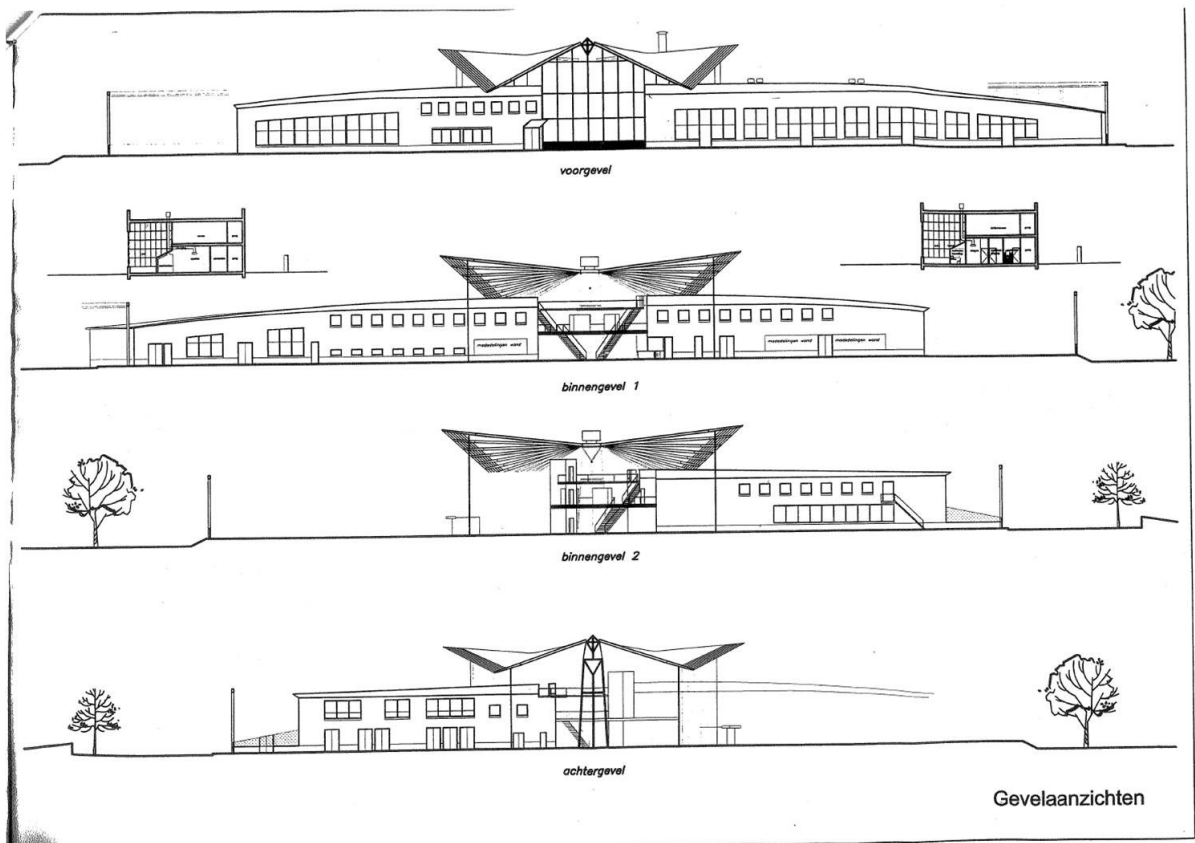
Afb. Luchtfoto 1999



Kampen

De Willem de Zwijgerschool voor Chr. U.L.O aan de Arent toe Boecopsingel, hoek Oostzeestraat in 1965

Afb. Willem de Zwijgerschool



Afb. Plan voor nieuwe school aan de Oostzeestraat