

Nota inspraak en overleg

behorende bij het bestemmingsplan Kanaaloevers-Molenstraat

1 Inspraak

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft het voorontwerp van bestemmingsplan Kanaaloevers-Molenstraat met ingang van 26 augustus gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Er zijn zes reacties ontvangen. Deze reacties zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

1.1 Inspraakreactie van [...] en [...] Apeldoorn

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Hebben moeite met de bouwmassa op korte afstand van hun woningen en vragen op welke afstand het woningblok is gelegen;
- b. Welke type woning komt er, welke hoogte en worden het koop of huurwoningen;
- c. Bebouwing gaat ten koste van de zoninval en aantasting van de privacy;
- d. Insprekers wensen een fatsoenlijke hoge erfscheiding tussen de bestaande erfgrans en het achterpad;
- e. In hoeverre is er nog ruimte voor planaanpassing.

Beantwoording

- a. De geprojecteerde bebouwing is op meer dan 45 meter afstand van hun woningen gelegen. Dit is een zeer ruime maat in het stedelijke gebied;
- b. Het bestemmingsplan regelt aaneengesloten woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bebouwingshoogte van 10 meter. Het gaat dan om 2 bouwlagen met een kap (lessenaars- en zadeldak). Hoewel het bestemmingsplan dit niet bepaald, wordt voorzien in koopwoningen.
- c. Door de geprojecteerde bebouwing is sprake van enige beperking van zoninval in de achtertuin maar in deze situatie waar sprake is van behoorlijke diepe tuinen, is dat alleszins aanvaardbaar;
- d. De verplichting om aan de achterkant van de nieuw te bouwen woningen een erfscheiding te maken kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Maar wij zijn bereid om dit aspect te betrekken bij de verkoop van de kavels en de mogelijkheden te bezien om een dergelijke verplichting in de verkoopovereenkomst op te nemen;
- e. Ruimtelijk vindt de gemeente dit een goed opgezet plan waarbij de gronden van voorheen Middellink in de planopzet is betrokken. Als daartoe aanleiding is, kan het plan worden aangepast.

1.2 Inspraakreactie van [...] in Apeldoorn

Inhoud van de inspraakreactie

- a. De tuin grenst aan de achterkant van de nieuw te bouwen woningen. In het plan wordt een erfscheiding gemist. Iedereen kan zomaar op de grond komen.

Beantwoording

- a. De verplichting tot het maken van een erfscheiding kan niet in een bestemmingsplan geregeld. Maar wij zijn bereid om dit aspect te betrekken bij de verkoop van de kavels en de mogelijkheden te bezien om een dergelijke verplichting in de verkoopovereenkomst op te nemen.

1.3 Inspraakreactie van [...] en [...] in Apeldoorn

Inhoud van de inspraakreactie

- a. De bestemmingsplangeschiedenis kent voor het perceel van inspreker een grillig verloop. Verwezen wordt naar het geldende bestemmingsplan Welgelegen-Midden, het in procedure zijnde bestemmingsplan Stadsdeel Noord-Oost en nu het bestemmingsplan Kanaaloevers-Molenstraat. In die plannen zijn verschillende bestemmingen opgenomen;
- b. Verzocht wordt om de dienstwoning, die noodzakelijk is, weer op te nemen;
- c. De bedrijfsgebouwen zijn onder het overgangsrecht geplaatst. Geen recht wordt gedaan aan de huidige fysieke situatie omdat de bedrijfsgebouwen nog in gebruik zijn als autobedrijf, timmerwerkplaats en schrijnerij;
- d. De geldende bedrijfsfunctie geeft een hinderzone die moet worden gerespecteerd.

Beantwoording

- a. Wij kunnen de reactie van inspreker goed voorstellen. Daarom zal een toelichting worden gegeven op de bestemmingsplanprocessen.
De gemeente heeft vanuit de wettelijke verplichting om de bestemmingsplannen te actualiseren het bestemmingsplan Welgelegen-Midden dat dateert uit 1984, vervangen door het bestemmingsplan Stadsdeel Noord-Oost. Dit bestemmingsplan omvat een veel groter gebied dan Welgelegen Midden. Uitgangspunt van het bestemmingsplan Stadsdeel Noord-Oost, dat in maart 2011 onherroepelijk is geworden, is handhaving van geldende rechten. Dat is in deze situatie ook gebeurd. De bedrijfsbestemming is gehandhaafd waarbij echter wel de in Apeldoorn gebruikelijke milieuzonering op basis van de VNG brochure is toegepast. De bedrijfsopstallen zijn daarbij ingedeeld in categorie 1. Verzuimd is echter om de geldende bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning in het bestemmingsplan Stadsdeel Noord Oost op te nemen.
Vanwege de nieuwe ontwikkelingen (aankoop Midap aan de Molenstraat 123 en de daarmee verband houdende wijziging van de bedrijfsfunctie naar wonen) is een nieuw bestemmingsplan nodig. Daarin voorziet mede het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan Kanaaloevers-Molenstraat. Omdat feitelijk ter plaatse aan de Molenstraat 131 geen bedrijvigheid meer werd geconstateerd en ook bedrijfsactiviteiten bij de afdeling milieu niet bekend zijn, is in het genoemde voorontwerp bestemmingsplan Kanaaloevers-Molenstraat gekozen voor een bestemming wonen met de daarbij behorende bijgebouwen. Dit vanuit de invalshoek om voor inspreker een goede en juiste planologische situatie op te nemen.
- b. Omdat gebleken is dat het perceel toch nog voor bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, wordt aan de reactie tegemoet gekomen. Het plan wordt dus aangepast waarbij de gebouwen een bedrijfsbestemming krijgen en weer een bedrijfswoning wordt opgenomen.
- c. Onder verwijzing naar hiervoor onder b wordt aan deze reactie tegemoet gekomen.

- d. Er is nader onderzoek verricht naar de specifieke milieubelasting in deze feitelijke situatie. Dit onderzoek heeft zich gericht op de geluidsbelasting van de bedrijfsbestemming Molenstraat 131 (zie hiervoor onder b) omdat de geluidsaspecten maatgevend zijn in deze situatie. Tijdens het onderzoek is gebleken dat twee bedrijven in het pand operationeel zijn, een timmerwerkplaats en een bedrijf in handel en reparatie in auto's, bedrijven die nog functioneren onder het planologische regime van vóór het bestemmingsplan Stadsdeel Noordoost. Genoemd onderzoek is vervolgens mede gebaseerd op het actuele gebruik van de bedrijfsbestemming door deze twee bedrijven. Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de geprojecteerde nieuwbouw als gevolg van de bedrijfsbestemming op Molenstraat 131 onder de geldende streefwaarde blijft. Geprognostiseerd is 41 dB(A); de streefwaarde is 45 dB(A). Dit resultaat wordt met name bepaald door het gegeven dat het bedrijfsgebouw een zeer gesloten gebouwstructuur heeft aan de zijde van de nieuw geprojecteerde woonbebouwing; het bedrijfsgebouw oriënteert zich met haar activiteiten (o.a. aan-/afvoerbewegingen) op de Molenstraat. Gezien de kleinschaligheid van deze reeds gevestigde bedrijven, het feit dat wordt voldaan aan de streefwaarden voor geluid en het feit dat er planologische geen uitbreiding mogelijk is, wordt de huidige afstand toereikend geacht.
- Concluderend kan gesteld worden dat er sprake is van een verantwoorde ruimtelijke ordening tussen bestaande bedrijvigheid en geprojecteerde nieuwe woningbouw en dat er overigens geen bezwaar bestaat om genoemde bedrijven, die niet binnen bedrijfscategorie 1 vallen, positief te bestemmen door middel van een maatbestemming.

1.4 Inspraakreactie van [...], namens [...] in Apeldoorn

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Bezwaar bestaat tegen de realisatie van woningen op zijn perceel. De afstand tot zijn woning is zodanig gering dat zijn privacy in het geding komt;
- b. De bouw van woningen zal overlast in de vorm van toename geluid en verkeersdruk met zich meebrengen
- c. Bezwaar bestaat tegen de realisatie van Verkeer-Verblijfsgebied op zijn perceel omdat de verwachting bestaat dat dit leidt tot grote mate van geluidsoverlast en privacyschending;
- d. Het bestemmingsplan leidt al dan niet gedwongen tot verkoop van een deel van het perceel en met waardevermindering;
- e. Het vertrouwen in de gemeente is verloren omdat geweigerd werd om besprekpunten schriftelijk te bevestigen, afspraken niet werden nageleefd en cliënt niet op de hoogte werd gehouden van het bestemmingsplan stadsdeel Noord-Oost.

Beantwoording

- a. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn wij er van uitgegaan dat overeenstemming met de eigenaar kon worden bereikt over de verwerving van de grond. De aankoopgesprekken zijn momenteel nog gaande.
Omdat het kostenverhaal niet is verzekerd, is het niet mogelijk om een directe woonbestemming (het gaat volgens de verkavelingstekening om 7 woningen) op de grond van inspreker te projecteren. Daarom blijft de geldende globale bestemming wonen gehandhaafd. Zodra met inspreker overeenstemming is bereikt zullen wij de gronden gaan uitwerken of meenemen in dit bestemmingsplan indien dit procedureel mogelijk is. Op onderstaande verkavelingstekening is gearceerd aangegeven een deel van de grond van inspreker,
- b. Het bestemmingsplan waarin ca 29 woningen (36 -7) met een rechtstreekse bouwtitel zijn opgenomen, wordt ontsloten door 2 wegen die op de Molenstraat uitkomen. Dit aantal zal niet leiden tot een significante toename van het aantal

verkeersbewegingen.

- c. Gelet op de omvang van het plangebied, het aantal van 29 woningen en de beide ontsluitingswegen, zullen de mobiliteitseffecten gering zijn.
- d. Bij de aankoop zullen alle facetten worden betrokken die van invloed zijn op de waardebeoordeling.
- e. Wij betreuren dat het hele proces zo op inspreker is overgekomen. In onze beleving hebben wij dit echter anders ervaren maar het mag niet zo zijn dat er een beeld kan ontstaan van geen vertrouwen meer hebben in de gemeente. Daarop zijn wij altijd aanspreekbaar. De gesprekken zijn gaande en worden geïntensiveerd en hopen dat deze tot een goed resultaat zullen leiden.



1.5 Inspraakreactie van [...] Apeldoorn

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Inspreker is positief over de ontwikkelingen;
- b. Aantasting van het woongenot door hoogte van de bebouwing; de situering, het uitzicht, ontnemen van zonlicht en geen duidelijkheid krijgen over de overgang tussen nieuwbouw en bestaande bouw;
- c. Bezwaar tegen de hoogte en de vorm van de geprojecteerde vrijstaande woning aan de Molenstraat;
- d. Wordt de gehele loods van MIDAP gesloopt en hoe wordt omgegaan met de eigendom van inspreker? De loods licht dicht tegen de eigendom aan.
- e. In het bestemmingsplan staat dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater met uitzondering van Molenstraat 123 geschikt is voor woningbouw. Graag duidelijkheid en helderheid hierover.
- f. Bezwaar tegen de eerste woning van het hofje omdat het erfgedeelte geheel tegen het perceel van inspreker aankomt zodat het woongenot wordt aangetast en er geen onderhoud meer kan worden gepleegd aan het perceel.
- g. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de hoogte.

- h. Bezwaar tegen het aantal woningen van 35. De regels geven aan dat er niet meer dan 25 woningen mogen komen. Verzocht wordt om hofjes niet aan elkaar toegankelijk te maken en de ontsluiting naast Molenstraat 123 ongedaan te maken.
- i. Bezwaar tegen de toepassing van de beeldvisie. De karakteristieke woning wordt ingebouwd door nieuwe bouwstijlen. Verzocht wordt om goede overgang en erfafscheidingen.
- j. Een aanbod voor grondruiling is door inspreker afgewezen. Staan open voor gesprek en de mogelijke overgang naar het bestemmingsplan;
- k. De situatietekening van april 2010 klopt niet met de inhoud van het plan;
- l. Bepleit wordt behoud van bomen.

Beantwoording

- a. Hiervan wordt kennisgenomen;
- b. De voorgestelde woningbouw leidt in samenhang met de bestaande woningen in de omgeving tot een normale en op onderdelen zelfs zeer ruime stedelijke structuur. Nergens is sprake van onacceptabele situaties voor wat betreft uitzicht, bezonning en privacy. Uiteraard zullen uitzicht en privacy veranderen op moment dat er op het naast gelegen braakliggend terrein gebouwd gaat worden (een voornemen dat al verankerd lag in het voormalige bestemmingsplan Kanaaloevers Welgelegenpark). In de nieuwe situatie is echter sprake van een normale stedelijke situatie, met normale afstanden tussen bebouwing in deze vorm.
- c. De geprojecteerde vrijstaande woning aan de Molenstraat sluit goed aan bij de bestaande woonbebouwing langs dit deel van de Molenstraat; hier staan nu vrijstaande woningen of twee onder 1 kap woningen veelal in twee lagen met kap. De woning krijgt een hoogte van 10m vergelijkbaar met de bestaande woningen. In verband met de nieuwe bouwvoorschriften waarin een hogere verdiepingshoogte wordt voorgeschreven, is deze hoogte 1m hoger dan in het oorspronkelijke plan (10m om 9m). Omdat deze woning de entree markeert naar het achterliggende hofje en naar de hoogbouw aan de Jonkheer Quarles van Uffordlaan wordt deze woning als een volledig drielaagse woning uitgevoerd. De afstand van deze woning tot woning Molenstraat 121 is meer dan 10m. Deze afstand is groter dan de afstand tussen vergelijkbare woningen aan de overzijde. Gezien de volle derde laag van de nieuwe woning is dit ook wenselijk. De afstand biedt voldoende garanties voor zonlicht, privacy en uitzicht. De zijtuin van de nieuwe woning zal grenzen aan de zijtuin van Molenstraat 121; bewoners zullen onderling afspraken moeten maken over de erfafscheiding van de tuinen. Voor wat betreft de situatie met bijgebouwen van de omringende nieuwbouw is sprake van een normale situatie met bijgebouwen (schuren) in de achtertuinen; schuren in de achtertuin kunnen de privacy in de tuin zelf juist verhogen.
- d. De loods van Midap zal worden gesloopt met uitzondering van het deel gelegen aan de Molenstraat; de eerste 5 a 10m worden niet gesloopt. De bouwer is verantwoordelijk voor eventuele schade aan omringende panden; hij zal t.z.t. naar verwachting vooraf opnames doen.
- e. Op het terrein van Midap zit op enkele plekken vervuiling in de bodem. Voorafgaande aan de nieuwbouw zal deze vervuiling gesaneerd worden.
- f. Zie ook het antwoord onder c. Voor wat betreft het onderhoud aan het eigendom van inspreker geldt dat de situatie niet veranderd ten opzichte van de huidige situatie. Omdat de bijgebouwen op de perceelsgrens zijn gesitueerd is inspreker voor onderhoud ook nu aangewezen op de bereidheid van de naastliggende eigenaar.
- g. Wij delen deze opvatting niet en verwijzen naar wat onder b en c is toegelicht.
- h. Het aantal van 25 woningen had alleen betrekking op het gebiedje Hof 1; daar komen nu circa 17 woningen. In hof 2 komen nog circa 19 woningen. De totale verkeersdruk (aan-/afvoerbewegingen van auto's, fietsers, voetgangers) van 36 woningen is relatief laag. Omdat de autoafwikkeling naar de Molenstraat over twee afzonderlijke ontsluitingen worden gespreid (de hofjes zijn niet met elkaar verbonden) zal er geen sprake zijn van enige verkeeroverlast. De ontsluiting naast Molenstraat is slechts bedoeld voor voetganger, fietser en in voorkomende gevallen voor

- hulpvoertuigen (vuilophaal, brandweer, ambulance, ed).
- i. Deze visie delen wij niet en verwijzen naar wat hierboven onder b en c is toegelicht.
 - j. Met inspreker wordt nu gesproken over een grondruiling. De gesprekken zijn hierover gaande en inmiddels heeft dit geleid tot overeenstemming.
 - k. Op de plankaart van april 2010 staat de aanduiding: TAE (tweeaaneen). Volgens de voorschriften mag hier gebouwd worden een vrijstaande woning of een twee-onder-een kapwoning. De verkavelingschets laat een vrijstaande woning zien. Het is de bedoeling dat het bestemmingsplan beide woningtypen toestaat;
 - l. Tot slot wordt nog opgemerkt dat de kastanjeboom blijft staan en dat de notenboom wordt verplaatst naar hof 1. De eikenboom wordt ook verplaatst maar de nieuwe plek is nog niet in het gebied vastgelegd. Ook worden er diverse nieuwe bomen in het plangebied geplant.

1.6 **Inspraakreactie van [...] Apeldoorn**

Inhoud van de inspraakreactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen het bestemmingsplan omdat

- a. De maximale goot- en bouwhoogte passen niet in de omliggende bestaande bebouwde omgeving;
- b. De maximale bouwhoogte zal voor niet acceptabele overlast zorgen te weten, schaduwwerking, privacy en geluidoverlast;
- c. Het plan voorziet in een onaanvaardbare vermindering van de oppervlakte tuin;
- d. De woning zal worden ingeklemd tussen wegen hetgeen de rust zal verstoren.

Beantwoording

- a. Wij zijn voor oordeel dat de voorgestelde goot- en bebouwingshoogte passen in de omgeving. Als we kijken naar de feitelijke situatie in de omgeving, dan zijn woningen in twee bouwlagen met een kap niet ongebruikelijk.
- b. Zoals ook bij de familie [...] (zie onze reactie bij 1.4) is aangegeven bestond de reële verwachting dat de betreffende gronden op korte termijn konden verworven. De aankoopgesprekken zijn momenteel gaande.
Omdat het kostenverhaal niet is verzekerd, is het niet mogelijk om een directe woonbestemming (het gaat volgens de verkavelingstekening om 7 woningen) op de grond van inspreker te projecteren. Daarom blijft de geldende globale bestemming wonen gehandhaafd. Zie de verkavelingstekening onder 1.4.
- c. Zoals hiervoor onder b is overwogen gaan wij het perceel van inspreker globaal bestemmen overeenkomstig het geldende recht. Zodra met inspreker overeenstemming is bereikt zullen wij de gronden gaan uitwerken of meenemen in dit bestemmingsplan indien dit procedureel nog mogelijk is.
- d. De woning wordt niet ingeklemd tussen wegen. De nieuwe woningen worden ontsloten via een hofje. Een deel van de 29 woningen (36-7) zullen gebruik maken van dit hofje. Daarnaast wordt er een tweede ontsluitingsweg op de Molenstraat aangelegd. En uiteindelijk mag niet worden vergeten dat het voorheen ter plaatse gevestigde bedrijf met uitstralingseffecten naar de woonomgeving, is verplaatst. Al met al een situatie die behoorlijk wordt verbeterd.

2 **Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening**

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden respectievelijk bekend gemaakt aan Provincie Gelderland, Waterschap en de nutsbedrijven. De reacties zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

2.1 Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Inhoud van de inspraakreactie

Het bestemmingsplan is een plan van lokale aard en derhalve wordt hierover geen advies uitgebracht.

Beantwoording

Met deze reactie wordt ingestemd.

2.2 Vitens, Meander 1101, 6825 MJ Arnhem.

Inhoud van de inspraakreactie

Binnen de planbegrenzing liggen drinkwaterleidingen die op de bijgevoegde revisiekaarten zijn aangegeven. Verwezen wordt naar de gemaakte afspraken over reservering van openbare gronden voor de leidingen.

Beantwoording

Hiervan is kennis genomen.

2.3 Waterschap Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Het bestemmingsplan ligt niet in de door de provincie Gelderland aangewezen grondwaterfluctuatiezone.
- b. Eens met de opvatting van de gemeente om nader onderzoek naar de grondwaterstanden te verrichten. Er mag geen permanente drainage en afvoer van grondwater uit het gebied plaatsvinden

Beantwoording

- a. Wordt in de plantoelichting aangepast.
- b. Hiervan wordt kennis genomen.

2.4 Stichting VAC Apeldoorn, plantsoen Welgelegen 147, 7321 ZL Apeldoorn

Inhoud van de inspraakreactie

- a. Gevraagd wordt om rekening te houden met de bereikbaarheid van de achtertuinten;
- b. Afgevraagd wordt hoe groot de schaduwwerking is van het project Boog en Cluster vooral in het voor- en najaar;
- c. De stallinggarages van de Boog, van Cluster Noord en Zuid en het parkeerhof van dit bestemmingsplan worden ontsloten via de Molenstraat en de ventweg van de burgemeester jonkheer Quarles van Uffordlaan en de Welgelegenlaan. Zorgen worden gemaakt voor de verkeersveiligheid voor het langzame verkeer. Gevraagd wordt om aandacht voor een goede en veilige toegankelijkheid.

Beantwoording

- a. In de toelichting op het bestemmingsplan is een verkavelingstekening opgenomen. Doordat deze tekening is verkleind, zijn de details niet goed waarneembaar. In de volgende fase van het bestemmingsplan wordt een vergrote tekening opgenomen zodat zichtbaar wordt dat de achtertuinten bereikbaar zijn.

- b. Het bestemmingsplan Stadsdeel Noord-Oost, dat inmiddels onherroepelijk is geworden maakt de bouw van het project Boog en Cluster mogelijk. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn o.a. bezonningsstudies uitgevoerd en heeft er ruimtelijk onderzoek plaatsgevonden van de effecten van deze gebouwen op het omringende stedelijke gebied inclusief het gedeelte dat in dit plangebied wordt geregeld.

Deze studie toont aan dat er geen noemenswaardige verslechtering plaatsvindt in de achtertuinten van de bestaande woningen.

- c. Wij zijn blij met deze reactie. Ook wij onderschrijven een goede maar vooral verkeersveilige ontsluiting voor alle weggebruikers. Bij de uitwerking van de plannen heeft dit aspect steeds onze volledige aandacht. Bij een toename van 35 woningen is hier de verkeersveiligheid van de weggebruikers niet in het geding.