

Raadsbesluit



Nr.

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Zevenhuizen Stadsdeelhart Anklaar als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.1051-vas1 met ingang van 13-01-2011 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 gelegen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2011, nr.50.2011, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld niet aan de naar voren gebrachte zienswijzen tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) 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 en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn 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 bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1051-vas1.dgn;

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;
- een verzoek bij de VROM-inspecteur kan worden ingediend om het besluit eerder bekend te maken 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 bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;

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 het Beeldkwaliteitsplan Stadsdeelhart vanaf 20 januari 2011 tot en met 17 februari 2011 ter visie gelegen voor inspraak en dat gedurende deze termijn geen reacties zijn ingediend;

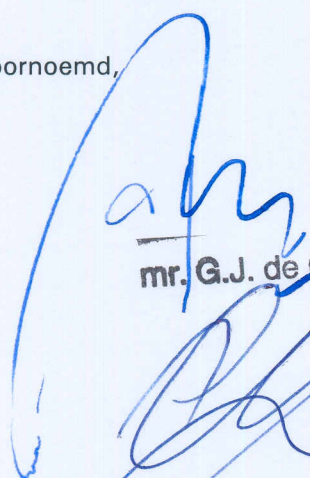
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet;

besluit:

1. Aan de naar voren gebrachte zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Zevenhuizen Stadsdeelhart Anklaar, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200. 1051-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De VROM-inspecteur te verzoeken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.
6. Het Beeldkwaliteitsplan Stadsdeelhart Anklaar vast te stellen.

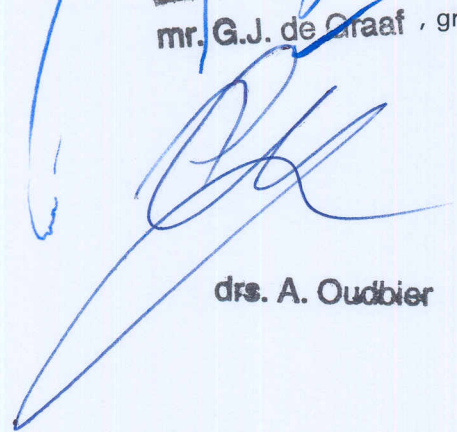
Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 mei 2011

De raad voornoemd,



, voorzitter

mr. G.J. de Graaf , griffier



drs. A. Oudbier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
26 mei 2011

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Zevenhuizen,
Stadsdeelhart Anklaar



Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om hieraan niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven. Het bestemmingsplan Zevenhuizen, Stadsdeelhart Anklaar als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp 1051-vas1, dat betrekking heeft op uitbreiding en vernieuwing en vernieuwing van het stadsdeelhart Anklaar, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. De inspecteur van het ministerie verzoeken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.
4. Het Beeldkwaliteitsplan Stadsdeelhart Anklaar vast stellen als welstandskader.

Toelichting

1. Aanleiding

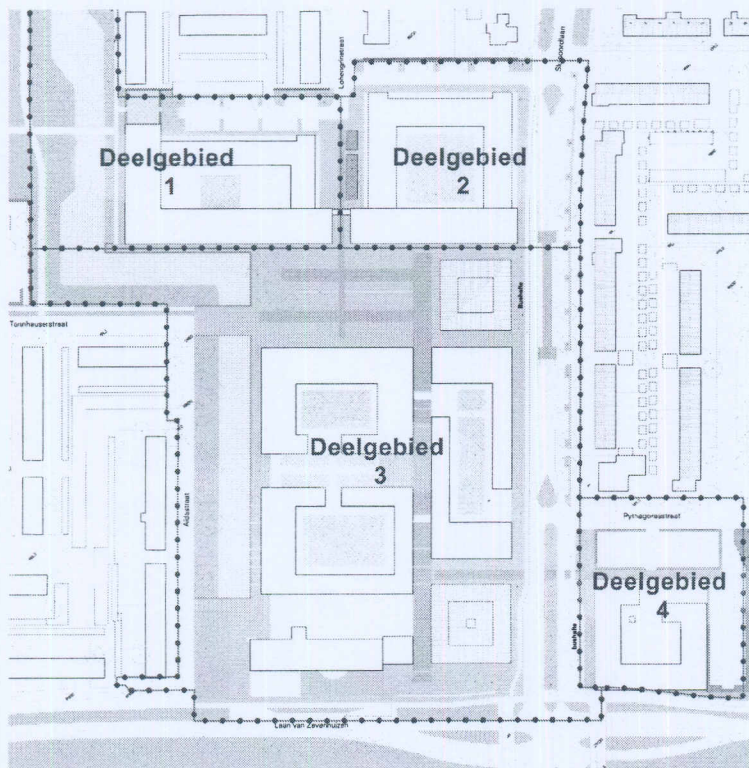
Het ontwerp-bestemmingsplan Zevenhuizen Stadsdeelhart en het Beeldkwaliteitsplan Stadsdeelhart Anklaar hebben ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan kan nemen.

2. Achtergrond

Op 18 februari 2010 heeft uw raad op basis van het masterplan Stadsdeelhart Anklaar d.d. 14 januari 2010 een besluit genomen over de beoogde herontwikkeling van het Stadsdeelhart Anklaar.

Met een drietal private partijen zijn daarbij overeenkomsten gesloten voor de ontwikkeling van:

- een nieuw zorgcentrum, multifunctioneel centrum met woningen (deelgebied 1 en 2)
- een nieuw winkelcentrum met woningen (deelgebied 3)
- een nieuw gezondheidscentrum met woningen (deelgebied 4)



Kaartje ligging deelgebieden

Voor de afronding van de overeenkomst met de private partij over de ontwikkeling van deelgebied 1 bleek het naderhand gewenst het beoogde huurcontract voor het deel multifunctioneel centrum (voortaan afgekort als MFC) tussen de private partij en de gemeente om te zetten naar koop. Op 27 mei 2010 heeft uw raad aanvullend een besluit genomen tot aankoop van 1700 m² bvo (bruto vloeroppervlak) voor het deel MFC in deelgebied 1.

Tussentijds onderzoek naar de huidige en verwachte woningmarkt voor appartementen

Op basis van woningmarktonderzoeken voor de deelgebieden 1, 2 en 3 is de conclusie dat erg veel druk bestaat op de huidige koopmarkt voor appartementen en dat vanwege de verkooprisico's het aantal woningen in deelgebied 3 zou moeten beperkt tot onder de voorgenomen drempel volgens het masterplan van 116 appartementen. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het voorgenomen aantal appartementen boven het winkelcentrum en wel tot 90 appartementen. Aangezien sprake is van een opschortende voorwaarde dat de bouw pas start als 70% van de woningen is verkocht en het commercieel vastgoed voor 60% is verhuurd, lijken hiermee de risico's voor een tijdige start realistischer.

De vermindering van het aantal appartementen heeft tot gevolg dat sprake is van vermindering van 1 bouwlaag voor het bouwblok aan het nieuwe Marktplaatsplein en aan de Sluisoordlaan. Dit heeft als extra voordeel dat de ruimtelijke kwaliteit in de verhoudingen van bouwmassa's blijft bestaan maar dat de bezonning van het Marktplaatsplein wordt verbeterd en dat tegenover de bestaande woningen aan de Sluisoordlaan minder hoge bebouwing ontstaat.

Geconcludeerd wordt dat de woonprogramma's in de deelgebieden 1,2 en 3 nauwelijks met elkaar zullen concurreren. Daarnaast wordt op dit moment naar een goede afstemming gezocht met het mogelijke woningprogramma voor een belegger in deelgebied 4.

Het continueren en intensiveren van verwervingsgesprekken met eigenaren en gesprekken met huurders in deelgebied 3 (winkelcentrum) en het vanaf medio 2010 overnemen van de dossiers door de gemeente voor zover nog geen overeenstemming was bereikt.

Bij de ontwikkelaar van deelgebied 3 heeft de afgelopen periode de hoogste prioriteit gelegen bij het voeren van gesprekken over verwervingen, regelingen inzake vergoedingen aan huurders, regelingen inzake tijdelijke huisvesting en regelingen inzake terugkeer in het nieuwe winkelcentrum. Dit overleg vraagt veel zorgvuldigheid en eenduidigheid in de voorstellen gelet op het grote aantal betrokkenen (47 belanghebbenden) en de omvang van de wederzijdse belangen. Helaas is het tot op heden niet gelukt om met alle eigenaren en huurders tot overeenstemming te komen. Het voorstel is om de onderhandelingen voort te zetten maar uit oogpunt van voortgang tevens de Kroon te verzoeken te besluiten tot onteigening om op enig moment recht te kunnen doen aan uitvoering van het raadsbesluit van 18 februari 2010 en de aangegane verplichtingen met het merendeel van de eigenaren en huurders waarmee inmiddels overeenstemming is bereikt.

In afwijking van het vastgestelde masterplan wordt voorgesteld om af te zien van de verwerving van de ABN AMRO. Met het masterplan was voorzien in de gedeeltelijke verwerving van de ABN AMRO ten behoeve van een roulatie van laad- en losverkeer en ten behoeve van een verbetering van het aanzicht vanaf de Laan van Zevenhuizen. Gedeeltelijke verwerving blijkt in de praktijk niet haalbaar, terwijl een volledige verwerving een onevenredig extra beslag legt op de beschikbare middelen en financiële risico's bij de ontwikkelaar. Daarnaast zijn bij de ABN AMRO verbouwingen uitgevoerd en brengt het verplaatsen van PIN automaten naar de tijdelijke - en nieuwe situatie aanzienlijke extra kosten met zich mee. Enkele kleine wijzigingen maken het, gelet op de ligging aan de rand van het winkelcentrum, mogelijk om van verwerving af te zien. In samenspraak met de ontwerper van het masterplan en de ontwikkelaar wordt daarom gezocht naar oplossingen om het laden en lossen te concentreren aan de westzijde van het gebouw Scala. Het treffen van (extra) logistieke, bouwkundige en technische maatregelen kan voorzien in een gecombineerde aan- en afvoer aan de westzijde waarbij overlast zoveel mogelijk wordt beperkt en in ieder geval wordt voldaan aan de wettelijke vereisten. In goed overleg met de eigenaar en huurdersvertegenwoordiging van Scala zal dit in de komende periode moeten worden uitgewerkt.

Daarnaast zullen de mogelijkheden met de ABN AMRO worden onderzocht om in ieder geval het aanzicht vanaf de Laan van Zevenhuizen te versterken door het opwaarderen van de gevel van het deel ABN AMRO in samenhang met de naastgelegen nieuwbouw van het winkelcentrum.

Indien kan worden afgezien van volledige verwerving van dit perceel hoeven geen extra kosten te worden gemaakt.

Multifunctioneel centrum (MFC)

Op 27 mei 2010 heeft de raad besloten om tot aankoop over te gaan van een deel MFC in deelgebied 1. In de voorstellen tot aankoop zijn, met het oog op de risico's, tevens enkele alternatieven in beschouwing genomen, dit voor het geval de invulling van het MFC met de beoogde huurders onverhoopt niet haalbaar blijkt.

In hoeverre het MFC daadwerkelijk kan worden gerealiseerd blijft nog steeds onzeker, ondermeer afhankelijk van de nog te verschijnen resultaten in de voorjaarsnota 2011.

Met het oog op de kerntakendiscussie en de voorjaarsnota 2011 wordt een wijkscan gestart om vanuit een breder perspectief de haalbaarheid van een multifunctioneel centrum nog eens te bezien voor zowel binnen als in de omgeving van het Stadsdeelhart. Hierbij wordt tevens de gewenste omvang van het MFC kritisch tegen het licht gehouden. In dit perspectief wordt tevens verkend of de beoogde ruimte voor het MFC in het Stadsdeelhart voor een commerciële functie (die recht doet aan de doelen voor de ontwikkeling van het Stadsdeelhart) kan worden doorverkocht. De raad zal hierover in het najaar weer worden geïnformeerd. In het geval van invulling met een commerciële functie zal een extra (korte) procedure moeten worden gevolgd ingevolge de WABO of het bestemmingsplan.

De keuze van de locatie voor het tijdelijk winkelcentrum

Ingevolge het raadsbesluit van 18 februari 2010 was in een locatie voorzien ten behoeve van het tijdelijke winkelcentrum nabij de hoek Laan van Zevenhuizen/Saloméstraat. Nadere gesprekken tussen de ontwikkelaar van het tijdelijke winkelcentrum met de eigenaar van de beoogde locatie leerde dat beperkingen bestonden in de beschikbare huurperiode en dat de financiële haalbaarheid onder druk kwam te staan.

Dit heeft ertoe geleid dat de mogelijkheden van een aansluitende locatie van de gemeente aan de Saloméstraat is onderzocht, waarop een gymzaal en het "Zevenhuis" zijn gelegen. Daarbij is ook onderzocht of aansluiting en afstemming kon worden gevonden met de (vertraagde) woningbouwplannen in het "Podium".

Nader overleg en studie heeft aangetoond dat het mogelijk wordt geacht om op dit gemeentelijk terrein een tijdelijk winkelcentrum te realiseren van ca 5600 m2 met ca 200 pp. Het gemeentelijke terrein zal daarvoor marktconform worden verhuurd aan MAB voor een periode van ca 4 jaar (zie de bijlage).

Opgemerkt moet worden dat sprake is van een suboptimale situatie. Het terrein grenst dicht aan een woningbouwlocatie van Ons Huis in het Podium en de locatie is daarnaast gelegen tegenover bestaande woningen aan de Saloméstraat. Enige overlast door verkeer kan gedurende het tijdelijke winkelcentrum niet worden voorkomen en ontkend. Dit geldt ook voor gebruikers van het "Zevenhuis". Voorgesteld wordt om zowel voor het ontwerpproces voor het tijdelijk winkelcentrum als voor de beheersituatie een Klankbordgroep van bewoners en gebruikers van het "Zevenhuis" op te richten. De belangrijkste doelstelling van deze Klankbordgroep is om samen met de ontwikkelaar en gebruikers van het tijdelijke winkelcentrum te zoeken naar een aanvaardbaar woon- en winkelmilieu gedurende de periode van het tijdelijke winkelcentrum.

Het tijdelijk winkelcentrum kan volledig op gemeentegrond worden gerealiseerd. Gelet op enige overlast als gevolg van het tijdelijk winkelcentrum wordt, bij voorkeur de samenwerking met Ons Huis gezocht als het gaat om het bieden van een vergoeding voor een gewenste temporisering van een deellocatie in het Podiumgebied. Tot op heden is hierover geen overeenstemming bereikt.

Woningen aan de singel tegenover Aïdastraat

Het masterplan geeft aan bijzondere aandacht te willen besteden aan de zijde van het winkelcentrum bij de singel. Voorkomen moet worden dat het winkelcentrum zich hier als een achterkant manifesteert. In eerste instantie is uitgegaan van woningentree's op de begane grond en het wonen op de verdieping. Voor een levendig beeld is het gewenst om naast woningentrees ook woonruimtes mogelijk te maken op de begane grond. Achter deze woonruimtes bevinden zich echter gangen ten behoeve van de bevoorrading van winkelunits. Nader bouw- en milieutechnisch onderzoek door de ontwikkelaar moet aantonen welke maatregelen moeten worden getroffen om overlast voor de woonruimtes op de begane grond te voorkomen danwel te beperken tot de wettelijke vereisten.

Uitwerken exploitatie parkeergarage

Op dit moment wordt nog onderzocht of de publieke parkeergarage kan worden geoptimaliseerd, zowel qua vorm als qua inrichting en beheer en de daaraan te verbinden mogelijkheden voor een aantrekkelijker exploitatie. De raad zal nader worden geïnformeerd zodra de resultaten hiervan bekend zijn. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar moet hierover nog een specifieke overeenkomst worden gesloten.

Totale planning nog haalbaar

De deelgebied 1 en 4 hebben enige vertraging opgelopen maar dit heeft nog geen gevolgen voor de geplande oplevering van het volledige Stadsdeelhart, dat is voorzien eind 2015. Rekening houdende met voldoende tijd voor verhuizingen naar het nieuwe winkelcentrum na de laatste oplevering en voldoende tijd voor de aansluitende inrichting van de openbare ruimte is de officiële ingebruikname van het laatste deelgebied 3 met het nieuwe winkelcentrum nu gepland in het voorjaar van 2016.

3. (Beleids)Inhoud voorstel

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan betreft uitbreiding en vernieuwing van het stadsdeelhart Anklaar. Het voorziet in circa 284 woningen, 15.800 m² aan winkels, een medisch centrum (circa 4000 m²), een multifunctioneel centrum (circa 2.700 m²) en een woonzorgcentrum (circa 1.200 m²). Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het beeldkwaliteitsplan

Het is van belang om het Beeldkwaliteitsplan Stadsdeelhart Anklaar gelijk vast te stellen met het bestemmingsplan Zevenhuizen Stadsdeelhart Anklaar. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, kan er gelijk worden beschikt over een door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan, dat dient als toetsingskader voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Tot nu toe was het gebruikelijk om de gewenste beeldkwaliteit volledig in regels vast te leggen. Het Bestuursakkoord 'Veerkracht & Verbinding' vraagt echter een andere manier van werken die past bij een moderne overheid. Op basis van deze koers zal ruimtelijke kwaliteit meer gerealiseerd moeten worden door middel van stimuleren en enthousiasmeren.

In verband hiermee is in het Beeldkwaliteitsplan Stadsdeelhart Anklaar een andere methodiek toegepast. De ambitie ligt niet meer volledig vast in harde regels, maar is verwoord in een Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit. Deze Handreiking heeft geen enkele juridische status. Het is juist de bedoeling dat de Handreiking inspiratie en aanbevelingen geeft voor het ontwikkelen van in het gebied passende aantrekkelijke plannen. Anderzijds vraag de Woningwet en het aspect rechtszekerheid toch regels. Daarom is de voor het plangebied minimaal noodzakelijke kwaliteit wél verankerd in formeel welstandsbeleid. Het welstandskader is dan ook een soort minimale "kwaliteitsgarantie" op basis van regels. Alleen aan die beperkte regels mag de CRK ook toetsen. Maar de ambitie is meer en die staat in de Handreiking. Deze ambitie zal op basis van enthousiasmeren en inspiratie, maar vooral ook door het nemen van eigen verantwoordelijkheid, zoveel mogelijk gerealiseerd kunnen worden.

4. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

5. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, 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 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;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten is uitvoering gegeven middels overeenkomsten.

6. Betrokkenen/draagvlak

Het bestemmingsplan

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad het Masterplan Anklaar vastgesteld. Naar aanleiding hiervan is het voorontwerp bestemmingsplan opgesteld voor het stadsdeelhart Anklaar. Dit voorontwerp heeft in het kader van de inspraak ter visie gelegen van 16 september 2010 tot en met 13 oktober 2010. Tijdens de inspraakperiode is tevens op 22 september een inloopavond/bijeenkomst gehouden in het schoolgebouw de Oscar in Zevenhuizen. De inspraak is toen verwerkt en het bestemmingsplan is op onderdelen aangepast.

Het Bestemmingsplan heeft van 13 januari 2011 tot en met 23 februari 2011 ter visie gelegen. Er zijn gedurende deze periode vier brieven met zienswijzen naar voren gebracht tegen het bestemmingsplan. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor niet aan de zienswijzen tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen ambtshalve aanpassingen.

Belangrijkste aanpassingen betreffen:

- a. De maximale hoogte van de (overdekte) winkelstraten, expeditieruimte en overige binnenruimten wordt verhoogd van 4,5 m naar 5 m i.v.m. onder andere de inpandige bevoorrading;
- b. De oppervlakte van bestemmingsvlak ten behoeve van het paviljoen wordt op de kaart iets vergroot;
- c. Op de plankaart (verbeelding) wordt binnen het bestemmingsvlak Gemengd - I, tegenover de Aïdastraat en de waterpartij, een strook met de functie-aanduiding "wonen" toegevoegd. In de regels wordt bepaald dat binnen deze strook/aanduiding gestapelde woningen op de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
- d. De mogelijkheid om door middel van ontheffing detailhandel en horeca op de verdieping toe te staan wordt verhoogd naar 900 m². Dit onder meer om de gewenste horeca/detailhandel op de eerste verdieping van het paviljoen mogelijk te maken.
- e. De toelichting is op een beperkt aantal onderdelen geactualiseerd. Dit geldt met name voor de woningaantallen als gevolg van de gewijzigde marktsituatie.

Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Het Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan heeft vanaf 20 januari 2011 tot en met 17 februari 2011 ter visie gelegen. Er zijn geen reacties op het Beeldkwaliteitsplan binnengekomen.

7. Gevolgde en nog te volgen procedure bestemmingsplan

Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan is met ingang van 13 januari 2011 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van ongeveer 359 woningen mogelijk. In dit geval is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet dan ook van toepassing. Op grond van artikel 1.6 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 de inspecteur dan kunnen verzoeken om het besluit eerder bekend te mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen, mits de raad dat verzoek met zoveel woorden in het vaststellingsbesluit heeft opgenomen. 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. Omwille van de vlotte voortgang van het bestemmingsplan stellen wij u daarom voor de inspecteur te verzoeken het besluit eerder bekend te mogen maken.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

drs. K.N.H. Dekker

de burgemeester,

mr. G.J. de Graaf

Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Zevenhuizen Stadsdeelhart Anklaar.

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 13 januari 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn vier brieven met zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 19 mei 2011. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

2.1 Stichting Univé Rechtsbijstand (SUR), adres Postbus
557, 9400 AN Assen, namens *****

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend en ontvangen op 22 februari 2011. De zienswijze is derhalve ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Het plan leidt tot een onevenredige inbreuk van het woon- en leefklimaat

a. Visuele hinder

Door de vestiging van hoge gebouwen naast en achter de woning van reclamant zal visuele hinder optreden. Reclamant heeft nu een vrijer uitzicht en wenst dit te behouden. De bouwblokken vormen massale complexen die niet passend zijn in de woonwijk.

b. Geluidhinder

Door in dit plan de vestiging van bedrijven in de gebouwen naast en achter de woning

van reclamant mogelijk te maken, zal geluidhinder optreden. Tevens treedt een onaanvaardbare verhoging van geluidhinder op door het toenemende verkeer.

c. Vermindering bezonning

Door de aanzienlijke hoogte en breedte van de beoogde bebouwing zal er gedurende een grote periode van het jaar minder (of zelfs geen) (zon)licht in de woning en de tuin vallen. Het college heeft dit aspect niet dan wel onjuist meegewogen in de belangenafweging. Reclamant vraagt zich af waarom gebouwen van een dergelijk formaat zo dicht op en zo hoog naast bestaande woningen gerealiseerd moeten worden.

d. Vermindering privacy

Door de hoogte van de nieuwe gebouwen zullen de nieuwe bewoners in de tuin en de woning van reclamant kijken, hetgeen een aantasting is van de privacy. Uit het besluit van het college blijkt dat er geen rekening is gehouden met dit belang.

Bedrijvigheid

- e. Het is niet altijd passend om binnen een woonwijk veel bedrijfactiviteiten toe te staan. Uit onderzoek naar bedrijvigheid en leefbaarheid in stedelijke woongebieden (door het Planbureau voor de Leefomgeving) blijkt dat in wijken waar veel bedrijven worden opgericht de leefheidsproblemen niet afnemen, maar juist toenemen door overlast, verloedering, inbraken, leegstand van winkel- en horecapanden en onveiligheid. Hierdoor vertrekken bedrijven eerder uit deze woonwijken of hebben minder overlevingskansen en worden geremd in hun groeimogelijkheid. Reclamant vindt dit ook van toepassing op dit plan. Dit is niet nader onderzocht en daarom is er sprake van een onzorgvuldig besluit.

Bouwhoogte

- f. De reeds bestaande bebouwing is lager dan de beoogde bebouwing, waardoor er geen goede aansluiting is bij de bestaande bebouwing. Dit heeft een negatieve invloed op de wind en de bezonning.

Verkeersaantrekkende werking

- g. Door realisering van het gebouw zullen extra verkeersbewegingen ontstaan, hetgeen een ongewenste ontwikkeling is in deze omgeving, gelet op de ligging nabij de N344. Dit leidt tot vermindering verkeersveiligheid, geluid- en milieu overlast. Dit klemmt te meer omdat de ingang van de parkeergarage aan de Sluisoordlaan is gesitueerd en die van het medisch centrum aan de Pythagorasstraat.

Parkeerplaatsen

- h. In de bouwverordening is bepaald dat er voldoende ruimte moet zijn voor parkeervoorzieningen in, op of onder het gebouw. Er is aangegeven dat er 750 pp beschikbaar zijn op piekmomenten. Gevreesd wordt dat dit niet voldoende zal zijn en verwacht wordt dat er in de Pythagorasstraat geparkeerd gaat worden, hetgeen tot een verminderde verkeersveiligheid zal leiden.
- i. De bewoners van de 40 appartementen boven het medisch centrum moeten hun auto's in de garage parkeren. Reclamant vraagt zich af of dit wel zal lukken en vreest dat dit niet voldoende zal zijn. Er zal dan bij reclamant in de straat worden geparkeerd. NB in de grote garage is het slechts het eerste uur gratis parkeren. Dit kan ertoe leiden dat de straten in de nabijheid van de gebouwen vol zullen raken met geparkeerde auto's.

Onvoldoende belangenafweging/ schending evenredigheidsbeginsel

- j. Reclamant is van mening dat de motivatie van dit plan wordt gegeven vanuit het belang van de aanvrager en de economische belangen. Reclamant draait hiervoor op doordat ze de bedrijfsruimten met activiteiten dicht bij de woning krijgen. De nadelige gevolgen voor reclamant zijn onevenredig in verhouding tot het te dienen doel. De belangen van reclamant zijn onvoldoende afgewogen.

Waardevermindering woning

- k. Door het realiseren van het bestemmingsplan en de bouw zal het woon- en leefklimaat van reclamant verminderen, hetgeen van invloed is op de waarde van het eigendom. Overwogen wordt om een planschadeverzoek in te dienen als de raad besluit het voorontwerp vast te stellen

Beoordeling

- a. Het nieuwe medisch centrum is hoger dan het huidige medisch centrum. Vanwege de ligging van het medisch centrum aan de Laan van Zevenhuizen is het stedenbouwkundig gewenst om te kiezen voor een hoger gebouw. De ligging aan de hoofdstructuur van Apeldoorn, vraagt om bebouwing die qua schaal hierop is afgestemd, ook in relatie tot de belangrijke ontsluitingsweg de Sluisoordlaan. Het nieuwe medische centrum kondigt met zijn volume als het ware het winkelcentrum Anklaar aan, en past met zijn hoogte in de bestaande reeks van woongebouwen aan de laan van Zevenhuizen. Vanaf de Voltairestraat, die overigens niet op deze richting is georiënteerd, zal inderdaad minder zicht ontstaan in de richting van het medisch centrum. De woning van reclamant is met de zijgevel op het medisch centrum georiënteerd. Gezien de afstand tot het medisch centrum en de oriëntatie van de woningen, weegt het "iets minder uitzicht en privacy" stedenbouwkundig op tegen het gewenste beeld aan de Laan van Zevenhuizen. Verder is een afstand van circa 40 m tussen het beoogde gebouw en de woning van reclamant in stedelijk gebied zeer acceptabel. Zie ook beantwoording onder "f".
- b. Niet duidelijk is wat reclamant bedoeld met "*bedrijven in de gebouwen naast en achter de woning..*". Alleen aan de overkant van de Pythagorasstraat is nieuwbouw geprojecteerd voor het nieuwe medisch centrum met daarboven woningen. Verder is beroeps- en niet publieksgerichte bedrijfsuitoefening aan huis toegestaan, hetgeen conform de Apeldoornse standaard is. Echte (industriële) bedrijven komen niet voor in het plangebied. In het winkelcentrum Anklaar komen met name winkels, maar dit is al zo vanaf eind zestiger jaren. Alleen neemt wel de totale vloeroppervlakte aan winkels en voorzieningen toe.
- Ten aanzien van de mogelijke toename geluidhinder kan worden gesteld, dat bij een verkeerstoename van meer dan 40% er sprake is van een nauwelijks waarneembare geluidstoename. Pas vanaf een verkeerstoename van meer dan 200% is er sprake van een goed waarneembare geluidstoename. Het verkeer op de Pythagorasstraat neemt met minder dan 10% toe door de nieuwbouw aan de Pythagorasstraat en is derhalve niet akoestisch waarneembaar. Uit het akoestisch onderzoek van juni 2010 blijkt dat er eveneens geen sprake is van een onaanvaardbare verhoging van het geluidsniveau vanwege de Sluisoordlaan, maar van een verlaging.
- c. In het kader van de inspraak is deze reactie met betrekking tot de bezonning door het college wel degelijk meegewogen en beantwoord. Het antwoord van dit onderdeel van de inspraakreactie van reclamant luidde als volgt. "In de zomer valt er geen schaduw in de tuin van reclamant. In de herfst en in de winter zal er in de namiddag schaduw ontstaan van het nieuwe medisch centrum. In het totaal aan zonne-uren is de beperking gering en valt dit ook onder daarvoor aangegeven richtlijnen van TNO. Ter informatie is een bezonningsstudie als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd". Er zijn geen nieuwe feiten en omstandigheden om dit antwoord bij te stellen. Zie verder beantwoording onder f met betrekking tot de hoogte en het formaat van de bebouwing.
- d. Zie beantwoording onder a
- e. Het is niet duidelijk wat de opsteller van de zienswijze precies bedoeld met "veel bedrijfsactiviteiten" in het plangebied. De geciteerde passage van het Planbureau voor de leefbaarheid lijkt meer te slaan op (industriële) bedrijven dan op de functies die horen bij een stadsdeelwinkelcentrum (winkels, dienstverlening, bibliotheek, horeca etc.). Het betreffende citaat is hiermee uit zijn verband getrokken en niet van toepassing op het onderhavige gebied, dat al vanaf eind zestiger jaren het winkel- en gezondheidscentrum Anklaar kent. De voorgenen maatregelen voor uitbreiding van het stads-

- deelcentrum dienen zelfs ter voorkoming van verloedering en leegstand en ter verbetering van de leefbaarheid.
- f. Langs de Laan van Zevenhuizen, evenwijdig aan de Pythagorasstraat, bevindt zich een aantal woongebouwen van 6 lagen hoog. Door het nieuwe medische centrum op de zelfde hoogte te brengen van de reeks woongebouwen, ontstaat er een ensemble van gebouwen die bij elkaar horen. Een gebouw met zes bouwlagen is in deze stedelijke omgeving aan de hoofdstructuur van Apeldoorn stedenbouwkundig passend.. De afstand van de bebouwing tot aan de woning van reclamant bedraagt circa 40 m, hetgeen zeer acceptabel is. Gelet op deze afstand en de hoogte van maximaal 19,5 m zal de invloed van negatieve windeffecten op de woning van reclamant verwaarloosbaar zijn. Het gebouw is immers niet aan te merken als hoogbouw.
 - g. De hoofdwegenstructuur is bedoeld om verkeer af te wikkelen. Aan de hand van een zogenaamd verkeersmodel worden de theoretische en daadwerkelijke verkeersbewegingen in beeld gebracht. De capaciteit van het hoofdwegenet kan de toename van verkeer als gevolg van de ontwikkeling Anklaar (en Zuidbroek) verwerken. Zie ook de beantwoording onder b.
 - h. De parkeerdruk is conform de gemeentelijke parkeernomen, daarnaast is het eerste uur parkeren in de garage gratis. Daarnaast kan het instellen van een vergunningzone onderdeel zijn van een democratisch besluitvormingsproces dat los van het bestemmingsplan kan plaatsvinden.
 - i. Zie beantwoording onder h.
 - j. In hoofdstuk 1.1. Aanleiding staat duidelijk aangegeven wat het motief is voor dit bestemmingsplan en dat dit niet enkel is ingegeven door economische belangen. De uitbreiding en vernieuwing van het stadsdeelcentrum Anklaar zal met name een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid en de uitstraling van de wijk Zevenhuizen en een schakel vormen naar de wijk Zuidbroek. Dit algemeen door de bevolking en de gemeenteraad van Apeldoorn gedragen belang weegt op tegen de beperkte nadelige gevolgen voor reclamant.
 - k. Voor eventuele planschade kan een beroep worden gedaan op afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening. Deze procedure staat los van de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.2 Van Lexman Advocaten, adres Postbus 10421, 7301 GX Apeldoorn, namens ***.**

Datum zienswijze

De zienswijze d.d. 18 februari 2011 is binnen de gestelde termijn ontvangen op 21 februari 2011 en daarmee ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. *****I huurt een winkelpand dat gelegen is in het bestemmingsplangebied. Ondanks herhaalde verzoeken, is er nog geen acceptabele gelijkwaardige winkellocatie geboden en daarom is reclamant genoodzaakt op huidige locatie te blijven. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is, zolang ***** (gedwongen) gebruik blijft maken van het thans gehuurde. Immers voor de uitvoering is het noodzakelijk dat de huidige bebouwing wordt gesloopt. Het antwoord op de eerder ingediende inspraakreactie op dit bezwaar geeft geen aanleiding om de zienswijze hierop te wijzigen. Sinds het indienen van de inspraakreacties zijn er maanden verstreken zonder dat er meer zicht is op een geschikte vervangende winkellocatie;
- b. Volgens het bestemmingsplan blijkt dat waar op de begane grond winkels mogelijk zijn, de bovenverdiepingen woningen kunnen bevatten. De combinatie wonen en winkels is

ongelukkig vanwege de te verwachten geluidsoverlast ten gevolge van (nachtelijke) bevoorrading van de winkels en rammelende stalen winkelwagentjes. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit probleem door het bevoegd gezag voorzien, echter zonder dat er iets aan te doen om het (afdwingbaar) te voorkomen. Zie paragraaf 5.1.5. van de toelichting.

- c. Volgens de planvoorschriften is de ruimte boven de winkels ook bestemd voor zorgwoningen en begeleid wonen. Op basis van de definities van deze begrippen wordt door reclamant de conclusie getrokken dat er ook groepen TBS'ers, groepen tienermoeders en groepen verslaafden boven winkels gehuisvest kunnen worden. Gezien het specifieke karakter van een winkelcentrum, veel openbare ruimte en de zeer specifieke problematiek die genoemde bewonersgroepen, acht reclamant dit een zeer ongelukkige combinatie. Een dergelijke combinatie zal overlast en onveiligheidsgevoelens bij het winkelpubliek en de winkeliers met zich meebrengen. Nergens uit het bestemmingsplan blijkt dat hiermee rekening is gehouden, Er is dus sprake van een gebrekkige onderbouwing van de ruimtelijke keuzes.

Beoordeling

- a. Met ***** en alle andere huidige huurders vinden onderhandelingen plaats over terugkeer als huurder in het nieuwe winkelcentrum. De bepalingen van het huurrecht zijn van toepassing als het gaat om het opzeggen van huurcontracten voor de huidige locatie. Het huurcontract van ***** loopt eind mei 2012 af. Er is bereidheid om met Ter Stal tot nieuwe afspraken te komen.
- b. Evenals in het onderhavige plan hebben de meeste winkelcentra een bestemming Gemengd c.q. Gemengde doeleinden. Dit betekent dat er sprake is van een gemengd gebied met verschillende functies. Het wonen boven winkel is landelijk heel gebruikelijk en is ook goed in verband met de sociale controle c.q. veiligheid in het gemeente gebied. Binnen deze gebieden is binnen aanvaardbare normen potentieel meer hinder aanwezig en toegestaan dan binnen een rustige woonwijk. Mensen die gaan wonen binnen dergelijk gemengde winkelgebieden zijn zich hiervan bewust en kiezen hiervoor. Dit betekent zeker niet dat er sprake zal zijn van onaanvaardbare hinder. De woningen worden conform het Bouwbesluit geïsoleerd en voorzien van een dusdanige scheidingsconstructie dat, binnen de woning geen sprake is van enige hinder. Winkelactiviteiten dienen daarnaast te voldoen aan de milieuwetgeving.
- c. Binnen heel Apeldoorn bevat de woonbestemming ook begeleid wonen tot maximaal twee woningen per bouwvlak. Het betreft hier vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is. Het gaat hier niet om "groepen TBS'ers verslaafden, tienermoeders e.d., maar om mensen met een gedeeltelijke lichamelijke of geestelijke functiebeperking die wat extra hulp en begeleiding nodig hebben om zelfstandig te (kunnen blijven) wonen. Hierdoor kunnen deze mensen gewoon deel blijven uitmaken van de reguliere samenleving. De regeling voor het begeleid wonen als opgenomen in de Apeldoornse standaard betreft door de gemeenteraad vastgesteld beleid. In de praktijk levert dit geen problemen op voor de omgeving. Opvang van door reclamanten aangehaalde groepen valt onder de bestemming Maatschappelijk en niet onder Wonen. Het is trouwens op grond van het bestemmingsplan niet uit te sluiten dat tienermoeders, verslaafden en TBS'ers individueel woonachtig zijn in een reguliere woning.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.3 ***** , Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze d.d. 22 februari 2011 is binnen de gestelde termijn ontvangen op 23 februari 2011 en daarmee ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de hoogte en de situering van het bouwblok waarin AH zal worden gevestigd nabij het eigen woonperceel. Door de hoogte en de situering van het bouwblok en de relatief korte afstand tot het eigen perceel, meent reclamant onevenredig zwaar in zijn belangen te worden geschaad. Door de situering van het bouwblok kunnen de in het bestemmingsplan toegestane woonlagen niet anders worden gesitueerd dan haaks op zijn perceel. Hierdoor hebben de woonlagen direct zicht op zijn perceel, waardoor er naar mening van reclamant een onevenredige inbreuk op zijn privacy ontstaat;
- b. Ook zal het gebouw door de in het bestemmingsplan toegestane hoogte een onevenredige schaduwwerking hebben in de tuin van reclamant.

Beoordeling

- a. De in het plan geprojecteerde bebouwing is drie lagen hoog is en daarmee van beperkte aard. De afstand van de woning van reclamant tot aan de geprojecteerde bouwblok bedraagt ruim 42 meter. De afstand van woningen boven de winkel is derhalve zo groot is dat nauwelijks gesproken kan worden van inkijk. Ook is er geen sprake van onevenredige aantasting van de privacy. Dit geldt te meer nu er tussen het bouwblok en de woning van reclamant zich nog een andere woning bevindt met adres Sluisoordlaan 311, waardoor er geen sprake van kan zijn dat reclamant onevenredig wordt geschaad in zijn belangen.
- b. Gezien de onder a genoemde afstand van 42 meter, een hoogte van de nieuwe bebouwing van maximaal 10,5 meter, het feit dat er zich tussen het bouwblok en de woning van reclamant nog een woning bevindt en de in bijlage 9 van de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen bezonningsstudie, blijkt dat er geen sprake is van onevenredige schaduwwerking in de tuin van reclamant.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.4 De heer en mevrouw***** Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze d.d. 22 februari 2011 is binnen de gestelde termijn ontvangen op 23 februari 2011 en daarmee ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Reclamanten zijn het niet eens met het bestemmingsplan omdat hun belangen onevenredig worden geschaad en een het plan een aantasting betekent van het goede woon- en leefklimaat ter plaatse van hun woning. Het plan is volgens hen in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Zij voeren hiervoor de volgende bezwaren aan om dit te onderbouwen:

Omvang bebouwing

- a. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan wordt het op basis van het onderhavige bestemmingsplan mogelijk om een gebouw met grote omvang te realiseren recht tegenover de woning van reclamanten. In de inspraaknota geeft de gemeenteraad toe dat het huidige gebouw verder af ligt van de Sluisoordlaan en dat het lagere gedeelte van het gebouw (Wilhelmina) hoger wordt dan de beoogde situatie. Hieruit moet worden afgeleid dat de bebouwing dicht bij de woning van reclamanten komt en ook hoger wordt. Hierdoor vervallen de zichtlijnen vanuit hun woning c.q. het perceel. In de huidige situatie bestaat er nog wel een doorzicht tussen de gebouwen. Dit geeft een ruimtelijk gevoel. Op grond van dit ontwerp is hogere bebouwing mogelijk en kan de bebouwing dichterbij komen, zodat er geen zichtlijnen meer bestaan.
- b. Dat de Sluisoordweg een stedelijke as is, waaraan een winkelcentrum ligt die via deze weg wordt ontsloten, doet hieraan niets af. Ten zuid-oosten van de Sluisoordweg liggen meerdere blokken met meerdere woningen. Uiteraard zijn er in het centrum van een stad meer ontwikkelingen mogelijk dan sec een woonwijk en dient een bewoner van de binnenstad daar rekening mee te houden, maar feitelijk gezien is er tevens sprake van intensieve bewoning van de Sluisoordlaan (in ieder geval tussen de Laan van Zevenhuizen en de Anklaarseweg. Hier moet het gemeentebestuur rekening mee houden.

Bereikbaarheid en parkeren

- c. Gevreesd wordt voor de bereikbaarheid van het bedrijf (aan huis) van reclamanten vanwege in/uitgang parkeergarage. Deze wijziging zal tot gevolg hebben dat de wegindeling ter plaatse ingrijpend zal veranderen. Reclamanten hebben zich juist op de huidige locatie gevestigd vanwege de bereikbaarheid en de ruime parkeermogelijkheden. Deze voordelen zullen met het onderhavige plan te niet gaan indien reclamanten om moeten rijden om hun perceel te bereiken.
De opmerking in de inspraaknota dat de weg en de bereikbaarheid van de weg moeten voldoen aan het ASVV en duurzaam veilig doet hieraan niets af. Dit gaat namelijk over veiligheid op de weg. Het is mogelijk om een veilige weg aan te leggen die volledig voldoet aan alle kwaliteitseisen, maar die tevens het bedrijf van reclamanten volledig onbereikbaar maakt.

Verslechtering woon- en leefklimaat

- d. Reclamanten verzetten zich tegen de omvang en de locatie van de bebouwing en de bijbehorende parkeergarage. Hierdoor worden zij geconfronteerd met toename van verkeer aan de voorzijde van de woning en daarmee van overlast in de vorm van geluid en een verslechtering van luchtkwaliteit. In de inspraaknota staat dat deze situatie weer zal verbeteren door het afsluiten van de Tannhauserstraat. Dit rijmt niet met een eerdere reactie van het gemeentebestuur waarin gesteld werd dat er sprake is van een stedelijke as waarop het winkelcentrum zal worden ontsloten. Er zijn onvoldoende garanties dat de Tannhauserstraat wordt afgesloten en dat dit de situatie ter plaatse van de woning van reclamanten zal verbeteren. Zij achten het plan op dit onderdeel onzorgvuldig.
- e. Tevens verzetten zij zich tegen het laad- en losstation dat tegenover hun huis wordt aangelegd. Dit zorgt voor nog meer verkeer ter plaatse (bovenop het verkeer naar en vanuit de parkeergarage). Dit verkeer bestaat niet alleen uit personenvoertuigen, maar ook uit vrachtverkeer. Hierdoor is meer overlast en hinder voor reclamanten. Het gegeven dat er in pandig wordt gelost en geladen doet hieraan niets af.

Verkeersveiligheid

- f. In de inspraakreactie hebben reclamanten al een en ander uiteengezet over de gevaarlijke situatie die al ontstaan zodra er een overaanbod ontstaat aan voertuigen voor de parkeergarage. De in- en uitgang van de parkeergarage ligt namelijk vlakbij een kruising waardoor er een lange rij wachtende voertuigen niet verantwoord is in verband met de verkeersveiligheid. In de inspraaknota wordt gesteld dat bij overaanbod de

doorstroming zal worden gegarandeerd. Het is op basis van deze reactie volstrekt onduidelijk hoe het te verwachten overaanbod zal worden gereguleerd, zodat de doorstroming zal worden gegarandeerd. Dit is in strijd met de rechtszekerheid.

Financiële haalbaarheid

- g. Het is niet gebleken dat de financiële haalbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan is gegarandeerd.

Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd vast te stellen.

Beoordeling

- a. De Sluisoordlaan vormt een stedelijke as naar het stadsdeel Zevenhuizen. Het winkelcentrum ligt aan deze as en wordt vanuit hier ontsloten. De hoogbouw van het huidige gebouw Wilhelmina staat inderdaad wat verder van de Sluisoordlaan af. Daar staat tegenover dat de beoogde bebouwing minder hoog wordt. Het lagere gedeelte van Wilhelmina staat niet significant verder weg dan de beoogde bebouwing en is bovendien ook hoger dan in de beoogde situatie. Het groen sluit aan bij de bestaande structuren van vijvers en de Sluisoordlaan.
- b. Zie de beantwoording onder 2.1. g.
- c. De in- en uitgang krijgen een vorm die volledig voldoet aan de wettelijke richtlijnen, en bovendien aansluiten bij uitgangspunten zoals die in de ASVV en Duurzaam Veilig zijn vastgelegd, waaronder een snelheidregime van 30 km/uur. De garage is gedimensioneerd conform de parkeernormen voor de ontwikkeling zoals die door de Raad zijn vastgesteld, waarmee de kans op structurele opstelrijen wordt voorkomen. In incidentele gevallen bij overaanbod zal op ontwerpniveau de doorstroming van het kruispunt worden gegarandeerd. Het parkeren in de omgeving verandert niet. Er wordt een programma met de bijbehorende parkeerbehoefte conform de parkeernormen toegevoegd. Opstelruimte om eventuele wachtrijen voor de parkeergarage op te vangen worden gerealiseerd om onder andere in de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van het achterliggende gebied te kunnen blijven voorzien.
- d. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er van een verslechtering van de geluidskwaliteit vanwege wegverkeerslawaaï geen sprake is. Door de verlaging van de rijsnelheid is er voor de Sluisoordlaan zelfs sprake van een verbetering.
Uit het luchtkwaliteitsonderzoek kan worden afgeleid dat er met realisatie van het plan geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van de huidige situatie. Uit paragraaf 5.1.4 van het bestemmingsplan en het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt tevens dat er ruimschoots wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Hiermee worden mensen en omwonenden voldoende beschermd tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging.
- e. De bevoorrading is onlosmakelijk verbonden met de functie supermarkt. De aan- en afrijroutes hiervoor zijn afgewogen en hebben tot het huidige beeld geleid. De wegen in kwestie zijn getoetst en kunnen de maatvoering van de betrokken voertuigen aan. Het daadwerkelijk manoeuvreren is tot een minimum beperkt. Ten aanzien van geluidsoverlast is de distributie gebonden aan normen voor zowel de dag-, avond- als nachtsituatie. Om mogelijke geluidshinder vanwege laden en lossen op te vangen is voorzien in een inpassende losruimte. Distributeurs zelf experimenteren tenslotte met geluidsarme materialen en voertuigen. De laad- en loslocatie betreft hier wel een milieubelastende functie met een milieuzone van 10 meter. Op meer dan 10 meter van de planlocatie bevinden zich aan de Sluisoordlaan woningen. Deze gevoelige objecten bevinden zich derhalve buiten de geldende milieuzone. Op grond van het voorgaande wordt geen onaanvaardbare hinder verwacht.
- f. Zie antwoord onder c.
- g. Reclamant geeft niet aan waaruit zou blijken dat het plan financieel niet uitvoerbaar zou zijn. De zienswijze wordt op dit onderdeel niet onderbouwd. Zoals aangegeven in hoofdstuk 5.5. van de toelichting in het bestemmingsplan zijn er ten behoeve van het kostenverhaal met ontwikkelde partijen overeenkomsten gesloten. Hierdoor is het niet

nodig om een exploitatieplan op te stellen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Plankaart

A. Op de plankaart (verbeelding) wordt daar waar binnen de bestemmings- en aanduidingsvlakken een maximale bouwhoogte staat aangegeven van 4,5 m, deze maximale bouwhoogte gewijzigd in 5 m.

Motivering

De bouwhoogte van maximaal 4,5 m geldt met name voor de winkelstraten, binnenpleinen en expeditieruimten. De bouwhoogte van 4,5 m is o.a. te laag i.v.m. de inpandige voorrading.

B. Op de plankaart (verbeelding) wordt binnen het bestemmingsvlak Gemengd - I, tegenover de Aïdastraat en de waterpartij, de functie-aanduiding "wonen" toegevoegd ;

Motivering

Op grond van het masterplan voor het Stadsdeelhart Anklaar worden tegenover de Aïdastraat langs de singel de winkels afgezoomd met woningentrees op de begane grond. De bedoeling hiervan is om binnen een strook langs de singel woonruimten met opgang en evt. berging mogelijk te maken die in verbinding staan met de daarboven gelegen woningen. Hierbij steekt de bovenverdieping uit boven de benedenverdieping (zogenaamde rugzakwoningen). Voor het overige deel van het plangebied blijft het zo dat woningen uitsluitend op de verdieping(en) zijn toegestaan. Ten behoeve hiervan zijn de regels eveneens aangepast (zie Regel onder A.)

C. Op de plankaart wordt het kleinste (van de twee) bestemmingsvlak Gemengde doeleinden 1 vergroot met circa 1,5 m;

Motivering

Het kleinste van de twee bestemmingsvlakken met de bestemming Gemengd - 1 heeft betrekking op het te realiseren paviljoen. Het is de bedoeling om daar op horeca en detailhandel mogelijk te maken. Stedenbouwkundig is het wenselijker om het paviljoen iets meer omvang te geven in relatie tot het aangrenzende plein en de rooilijn van de winkelstraat.

Regels

- A.** 1- Aan artikel 3 lid 3.1. wordt een nieuw sublid c ingevoegd dat luidt als volgt:

c. "in afwijking van het bepaalde onder b zijn woonruimten, ten behoeve van de daarboven gelegen gestapelde woningen, op de eerste bouwlaag ook toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'wonen'"

- 2- De overige subleden van artikel 3 lid 3.1. worden vernummerd.

Motivering

Zie bij Plankaart onder B.

- B** 1- Van artikel 3 lid 3.5. sub 3.5.1. wordt het bepaalde onder b1 geschrapt. Deze tekst luidde:

Functies toe te staan die niet zijn genoemd in de Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen, dan wel voorkomen in een hogere categorie van bedoelde lijst, en die naar aard en invloed gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan.

- 2- Van lid 3.5. sub 3.5.1 zijn b en c vernummerd naar a en b.

Motivering

Dit onderdeel is per abuis in dit sublid terecht gekomen. Er zijn immers op grond van de bestemmingsomschrijving helemaal geen maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming Gemengd – 1- toegestaan.

- C** - Van artikel 3 lid 3.5 sub 3.5.1. onder a (was b, zie onder B) wordt punt 2 als volgt herzien:

"er geen sprake is van een aparte buitenopgang/-entree;"

Motivering

Aanvankelijk stond er dat horeca en/of winkels op de tweede bouwlaag één geheel moest vormen met de winkel en/horecafunctie op de begane grond. Het bleek dat niet duidelijk was wat er exact mee werd bedoeld. Het doel van de regel was het voorkomen van aparte opgangen aan de buitenkant, wat een rommelig effect heeft op het ruimtelijk beeld. Daarom is het beter dit dan maar gewoon als zodanig te benoemen.;

- D** - Van artikel 3 lid 3.5 sub 3.5.1. onder a3 (was b3, zie onder B) wordt de maximale aangegeven oppervlakte gewijzigd van 300 m² naar 900 m²;

Motivering

Het is de bedoeling om horeca en detailhandel op de hele bovenverdieping van het paviljoen (kleinste bestemmingsvlak Gemengd – 1) mogelijk te maken door middel van de in lid 3 sub 3.5.1. onder a opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Binnen het grootste bestemmingsvlak Gemengd -1 kan het onder voorwaarden ook wenselijk zijn om detailhandel en/of horeca mogelijk te maken op de verdieping.

- E** Aan lid 1 van artikel 3 en 4 wordt toegevoegd dat bergingen en opgangen zijn toegestaan.

Motivering

Om discussies en verschillende interpretaties van de regels de voorkomen is opgenomen dat bergingen en opgangen ten behoeve van de daarboven gelegen functies (wonen) is toegestaan.

Toelichting

A. In verband met de wijzigingen aan de plankaart (verbeelding) en de regels is de toelichting bij het bestemmingsplan aangepast. Verder is de toelichting op onderdelen aangepast c.q. geactualiseerd. Zo wordt in hoofdstuk 4.1.4. (Functies) melding gemaakt dat het woonprogramma is bijgesteld aan de hand van de huidige situatie op de woningmarkt.

B. Aan de bijlagen behorende bij de toelichting is het besluit tot vaststelling van een hogere waarde op basis van de Wet geluidhinder toegevoegd. Ook is de meest recente versie van het Beeldkwaliteitsplan opgenomen in de bijlagen.