

Raadsbesluit



Nr. 129-2014

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Venkelstraat 24 en 30, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1200-ont1, met ingang van 12 juni 2014 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 raadsvoorstel van 24 november 2014, nr. 129-2014, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld niet aan de zienswijzen tegemoet te komen;

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, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft 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 de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 31 januari 2014;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijzen tegen het bestemmingsplan niet tegemoet te komen;
2. Bestemmingsplan Venkelstraat 24 en 30, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1200-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 november 2014

De raad voornoemd,

, voorzitter

J.C.G.M. Berends

, griffier

drs. A. Oudbier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
27 november 2014

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan
Venkelstraat 24 en 30



Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om niet aan de zienswijzen tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Venkelstraat 24 en 30 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1200-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van een woonzorgcentrum en een vrijstaande woning, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Venkelstraat 24 en 30 heeft met ingang van 12 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één namens 21 personen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

2. Kader

Op 22 november 2012 heeft uw raad ingestemd met de woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Hoewel het plan niet als concreet project is opgenomen in de woningbouwprogrammering zijn de te realiseren woonzorgeenheden hierin passend. Naast het woonzorggebouw voorziet het plan tevens in het wijzigen van het gebruik van het pand Venkelstraat 24 (kantoorbestemming) naar een woonbestemming. Deze woning kan enerzijds gezien worden als een vervangend recht voor de mogelijkheid een bedrijfswoning op het perceel Venkelstraat 30 op te richten. Daarnaast is toevoeging aan het woningbouwprogramma te verantwoorden vanwege de daarin opgenomen ruimte voor kleinschalige initiatieven voor de stad.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex en een vrijstaande woning. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen zodat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Het betreft een ruimtelijke ontwikkeling die op een goede wijze in de omgeving kan worden ingepast. Het plan voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex van 21 woonzorgeenheden op een bebouwd bedrijfsperceel en deels op een strook openbaar groen dat is verkocht. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de huidige bebouwing Venkelstraat 30 gesloopt. Daarnaast voorziet het plan in het wijzigen van het gebruik van het pand Venkelstraat 24 met een kantoorbestemming naar een woonbestemming.

De woonzorgeenheden zijn bedoeld voor cliënten van de JP v.d. Bentstichting die (voor een deel) een zware zorgindicatie hebben vanwege een geestelijke en/of lichamelijke beperking. Om 24 uur per dag, 7 dagen in de week zorg te kunnen leveren, wordt zorgpersoneel ingezet dat dag- en nacht in het gebouw aanwezig is. Het woonzorggebouw voorziet in een concrete behoefte aan zorgeenheden. De ontwikkelaar heeft een overeenkomst gesloten met zorgaanbieder JP van de Bent met als doel het gebouw te huren voor minimaal de komende 10 jaar om in het pand zorg aan te bieden. Tevens is de realisatie van het woonzorgcomplex concreet uitgewerkt. Hiermee is het aannemelijk dat het woonzorggebouw als zodanig wordt gerealiseerd en dat de woningen niet als zelfstandige wooneenheden op de reguliere woningmarkt worden aangeboden. Gesprekken met de provincie duiden er op dat het woonzorggebouw passend is binnen de provinciale woningbouw contingentering (KWP3).

De nieuwbouw voegt zich qua maat, schaal en hoogte goed in de bestaande context. Er zijn twee woonlagen en het gebouw wordt afgedekt met flauwhellende daken. De ruimte tussen gebouw en straat wordt groen ingericht waardoor een zorgvuldige overgang ontstaat. Het terrein wordt voor langzaam verkeer toegankelijk zodat een verbindingsroute ontstaat tussen de twee delen van de Venkelstraat. Deze route loopt over het parkeerterrein.

Met de eigenaren van het perceel Venkelstraat 22 vindt grondruil plaats zodat enerzijds de Venkelstraat 22 een meer bruikbare breedte van het woonperceel krijgt en het woonzorgcomplex direct aan de achterzijde van het perceel Venkelstraat 22 hier een functionelere/ruimere tuin/buitenruimte kan realiseren. Aan de eigenaren van het perceel Venkelstraat 20 wordt een stukje grond verkocht waar een bedrijfsbestemming op ligt. Deze grond wordt in het nieuwe bestemmingsplan aan de woonbestemming van de Venkelstraat 20 toegevoegd zodat een diepere/functionelere tuin ontstaat die beter past bij het woonperceel.

5. Maatschappelijk draagvlak

Het ontwerp van het bestemmingsplan is ter inzage gelegd om een ieder de mogelijkheid te geven om zienswijzen op het plan te geven. In de fase hieraan voorafgaand is een informatiebijeenkomst over het project georganiseerd. Er zijn drie zienswijzen naar voren gebracht namens een aantal omwonenden. Wij stellen u voor om niet aan de zienswijzen tegemoet te komen. De zienswijzen gaan hoofdzakelijk in op de huidige parkeersituatie aan de Venkelstraat die als onvoldoende wordt ervaren. De nieuwbouw voorziet echter op eigen terrein in de parkeerbehoefte en veroorzaakt dus geen extra parkeerdruk in de buurt. Tevens wordt in de zienswijzen een alternatieve ontsluiting voorgesteld. Na afweging van belangen is gekozen voor een ontsluiting aan de noordwestzijde terwijl de indieners van de zienswijzen verzoeken om de ontsluiting aan de oostkant te realiseren. Voor het overige verwijzen u naar de zienswijzennota waarin een samenvatting van de ingebrachte zienswijzen wordt gegeven en waarin de zienswijzen van een reactie zijn voorzien. Tevens heeft de wijkraad op het plan gereageerd. In de zienswijzennota wordt in de paragraaf communicatie hierop ingegaan.

6. Risico's

De ontwikkeling vindt plaats op particulier initiatief waarbij geen risico voor de gemeente aanwezig is. Zowel het kostenverhaal alsmede het verleggen van planschade is anterior vastgelegd door middel van twee overeenkomsten.

7. 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 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;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomsten is uitvoering gegeven.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Dit wordt bekendgemaakt door middel van een kennisgeving in het Apeldoorns Stadsblad en de Staatscourant. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In de brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Als tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen worden verleend die voor uitvoering van het project nodig zijn. De uitvoering van het project start dan naar verwachting begin 2015.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,

J.C.G.M. Berends

raad d.d. 27 NOV. 2014

voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Venkelstraat 24 en 30

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 12 juni 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

De initiatiefnemers van het plan hebben op 11 februari 2014 een informatiebijeenkomst georganiseerd waarvoor de bewoners van 100 omliggende buurtadressen per brief zijn uitgenodigd. Tijdens de bijeenkomst zijn de omwonenden geïnformeerd en zijn de plannen besproken. Met de bewoners van enkele aangrenzende percelen hebben de initiatiefnemers meermalen gesproken waaruit enkele grondtransacties zijn voortgekomen om tot een betere inpassing van de nieuwbouw ten opzichte van deze aangrenzende percelen te komen. Voorafgaand aan en ook na de informatiebijeenkomst heeft er met diverse personen contact plaats gevonden naar aanleiding van vragen over het plan. In vervolg op de informatiebijeenkomst en nadat de plannen verder waren uitgewerkt, is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld en zijn de 100 omwonenden per brief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Vanuit de ambtelijke organisatie is met de indieners van de zienswijzen gesproken over de behandeling van hun zienswijzen en over hoe het vervolg van de planprocedure er uit ziet.

Wijkraad

De wijkraad Zevenhuizen-Zuidbroek is per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Na de terinzagelegging is naar aanleiding van een brief van de wijkraad vanuit de ambtelijke organisatie met de wijkraad gesproken over het bestemmingsplan. De wijkraad heeft haar zorgen uitgesproken over de situatie ten aanzien van het parkeren en de verkeersontsluiting. Ook heeft de wijkraad aangegeven meer inzicht te willen hebben in de terreininrichting, in het bijzonder voor zover het de groeninrichting betreft aan de zuidwestkant van het plangebied. Daarnaast heeft de wijkraad vragen gesteld betreffende de erfafscheiding naar de percelen Venkelstraat 14 en 20, onder andere in verband met mogelijke hinder als gevolg van inschijnende koplampen. In reactie hierop is hoofdstuk 4 van de Toelichting aangevuld waarin wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opzet. Daarnaast voorziet de zienswijzennota in een reactie op de ingebrachte punten van de wijkraad aangezien de aandachtspunten ook in de zienswijzen naar voren zijn gebracht. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 7.2 ingegaan op het overleg met de wijkraad.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [Reclamant 1.....]

Mede namens de volgende personen:

01	...	
02	...	
03	...	
04	...	
05	...	
06	...	
07	...	
08	...	
09	...	
10	...	
11	...	
12	...	
13	...	
14	...	
15	...	
16	...	
17	...	
18	...	
19	...	
20	...	

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 17 juli 2014

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten spreken hun verontrusting uit omtrent de nijpende parkeergelegenheden. De realisatie van het bestemmingsplan zal het tekort aan parkeerplaatsen doen verergeren. Doordat de ingang van het zorgcomplex in het drukste parkeergebied is gelegen, zal het extreme tekort aan parkeerplaatsen toenemen. Dit omdat de uitgang 2 of 3 parkeerplaatsen wegneemt.
- b. Zij stellen daarom voor om insteekparkeerhavens te realiseren ter plaatse van de groenzone aan de noordwestzijde van het woonzorgcomplex en om de ingang van het complex te realiseren aan de oostkant direct naast het perceel Venkelstraat 20.

Beoordeling

- a. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is bekeken of in de parkeerbehoefte van het woonzorgcomplex op eigen terrein kan worden voorzien. Hoewel de reactie van reclamanten ten aanzien van de bestaande parkeervoorzieningen kan worden begrepen, is bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan niet aan de orde of in de openbare ruimte buiten de ontwikkellocatie voldoende parkeerruimte beschikbaar is om in de parkeerbehoefte van bestaande, omliggende woningen te voorzien.

In reactie op de stelling ten aanzien van de nijpende parkeergelegenheden, wordt opgemerkt dat in september 2013 een parkeeronderzoek is gehouden in de Venkelstraat. Uitkomst hiervan is dat er in het totale gebied van de Venkelstraat parkeercapaciteit over is. Op de wegvakken aan de noordwest-, zuidwest- en zuidoostzijde van het middengebied is er een tekort aan parkeerplaatsen. De rek in de parkeergelegenheid zit in de noordoostelijke tak van de Venkelstraat en de parkeervoorzieningen die aan de "buitenzijde" zijn gerealiseerd op de voormalige Mheenlaan. Theoretisch heeft de Venkelstraat dus nog voldoende parkeerruimte al knelt het op een aantal plekken wel. Deze plekken bevinden zich ter hoogte van de geplande in- en uitrit van het woonzorgcomplex, dat zich aan de noordwestzijde van het plangebied ter hoogte van Venkelstraat 87 bevindt. Er is echter geen sprake van een extreem tekort aan parkeerplaatsen zoals in de zienswijze wordt gesteld. Evenmin is sprake van een afname van 2 of 3 parkeerplaatsen omdat ter plaatse van de beoogde ingang tot het terrein geen parkeervakken zijn gelegen. Hier bevindt zich namelijk al een bestaande inrit waar dientengevolge geen plek is voor het parkeren van auto's. In de praktijk echter kunnen er wel auto's worden geparkeerd langs de weg aan beide zijden van deze inrit. Wanneer de inrit van het woonzorgcomplex iets wordt vergroot, is er op deze plek sprake van een afname van ruimte voor het parkeren van 1 auto, dit afhankelijk van hoe de auto's langs de weg worden geparkeerd.

In de huidige situatie liggen er geen parkeerplaatsen bij het bedrijfspand. Dat betekent dat de parkeerbehoefte van het bedrijf op de openbare ruimte is afgewend. Uit navraag bij de eigenaar van het bedrijf blijkt dat toen het pand nog volledig in gebruik was er ook daadwerkelijk door medewerkers gebruik werd gemaakt van de openbare parkeerruimte. Dit 'tekort' aan parkeerplaatsen en de compensatie van de afname van 1 parkeerplaats bij de ingang van het woonzorgcomplex wordt in de nieuwe situatie opgelost aangezien op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Hoewel dat wellicht niet zo direct zichtbaar is, wordt in de nieuwe situatie de parkeerbalans dus beter dan in de bestaande situatie. Juist vanwege de huidige parkeersituatie is bij de nieuwe ontwikkeling kritisch ingezet op het volledig oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein. Er wordt dus niet een deel van de parkeerbehoefte op de openbare ruimte wordt afgewend, zoals in de huidige situatie wel het geval is.

Er is een inrichtingsschets gemaakt om inzichtelijk te maken of in de parkeerbehoefte van het woonzorgcentrum kan worden voorzien. Deze inrichtingsschets verschaft inzicht in hoeverre de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. In hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan is een afdruk van deze schets weergegeven. Het complex gaat uit van 21 woonzorgeenheden, 20 eenheden voor bewoners met een zware zorgindicatie en 1 voor het verzorgend personeel. Voor een "verpleeg-/zorghuis" geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid en voor "kamerbewoning, niet studenten" wordt landelijk een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per wooneenheid aangehouden. Hoewel het op basis van de doelgroep meer voor de hand ligt om aansluiting te zoeken bij een parkeernorm van 0,7, wordt in de berekening uitgegaan van een norm van 0,8. Hieruit volgt een parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen. Er wordt dus in de parkeerbehoefte voorzien aangezien er zoals blijkt uit de inrichtingsschets ruimte is voor 18 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er doen zich geen omstandigheden voor op basis waarvan verondersteld zou kunnen worden dat deze normering niet afdoende is om in deze situatie in de parkeerbehoefte te voorzien. Sterker nog, de beoogde gebruiker J.P. van de Bent geeft aan dat op basis van de in het gebouw voorziene doelgroep slechts behoefte bestaat aan enkele parkeerplaatsen. Dit mede op basis van ervaringen bij soortgelijke woonvoorzieningen van J.P. van de Bent elders. In de praktijk zal er dus sprake zijn van een overschot aan parkeerplaatsen op eigen terrein. Ter informatie wordt opgemerkt dat de toekomstige gebruiker aan heeft gegeven dat mogelijk in de praktijk afspraken gemaakt kunnen worden over het gebruik van enkele parkeerplaatsen door omwonenden op het terrein van het woonzorgcomplex.

Ten slot wordt in reactie op dit deel van de zienswijze opgemerkt dat hoewel het op dit moment in zijn geheel niet aan de orde is, het niet is uit te sluiten dat het woonzorggebouw in de toekomst een andere functie krijgt in de vorm van een reguliere woonfunctie. Om rekening te houden met deze mogelijke toekomstige functiewijziging is bekeken of ook in die situatie in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Zowel bij hergebruik van het beoogde gebouw als wel bij nieuwbouw binnen de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is het niet realistisch dat op deze plek meer dan 10 reguliere woningen in de vorm van volwaardige appartementen worden gerealiseerd. Hiervoor is de parkeernorm 1,6 parkeerplaats per appartement. Met gereserveerde ruimte voor een terrein van 18 parkeerplaatsen wordt dus ook in die situatie in de parkeerbehoefte voorzien.

- b. In de zienswijze wordt voorgesteld om insteekparkeerhavens te realiseren ter plaatse van de groenzone aan de noordwestzijde van het woonzorgcomplex. Vanuit stedenbouwkundig/ruimtelijk perspectief is het gewenst om het woonzorggebouw met een groenzone te omzomen. Het realiseren van de voorgestelde insteekparkeerhavens zorgt voor meer verharding, minder groen en een gebouw dat niet wordt verzacht door een groene inbedding in de omgeving waardoor de ruimtelijke kwaliteit afneemt. Daarnaast wordt ook in dit verband opgemerkt dat de nieuwbouw op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorziet en dus geen extra parkeerdruk in de buurt veroorzaakt.

In de zienswijze wordt daarnaast een alternatieve ontsluiting voorgesteld. De situatie waarbij de in- en uitrit van het woonzorgcomplex aan de oostkant tussen de percelen Venkelstraat 14 en 20 wordt gerealiseerd, is evenals een ontsluiting aan de westzijde tegenover het perceel Venkelstraat 57 onderzocht. Na afweging van belangen is er voor gekozen om de toegang tot het perceel aan de noordwestzijde te realiseren ter hoogte van het perceel Venkelstraat 87. Bij de afweging hebben meerdere aspecten een rol gespeeld. Onder andere is de stedenbouwkundige/ruimtelijke inpassing hierin meegewogen waarbij het realiseren van de in- en uitrit aan de voorkant van het gebouw (o.a. vanwege herkenbaarheid en uitstraling) een voorkeur heeft ten opzichte van het realiseren van een achteringang, zoals het geval zal zijn bij een ontsluiting aan de oostkant. De gewenste kavelinrichting, de situering van het gebouw en het grondeigendom van de eigenaren van Venkelstraat 26, sluit een ontsluiting van het complex aan de zuidwestkant uit. De bijzondere boom aan de oostkant (naast het perceel Venkelstraat 20), welke in het bestemmingsplan als zodanig is bestemd, levert een duidelijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit op het terrein en in de straat. Een ontsluiting van het terrein via deze kant geniet vanuit het perspectief van instandhouding van deze waarde dan ook niet de voorkeur. Tevens is de doorgang tussen het perceel Venkelstraat 14 en 20 beperkt waardoor het realiseren van een in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer op deze plaats een verandering voor de bewoners van deze percelen met zich meebrengt.

De verkeersintensiteiten geven ook geen aanleiding om de ingang van het woonzorgcomplex op een andere locatie te realiseren. Nu ontsluiten er 99 woningen aan de Venkelstraat die op basis van een theoretische benadering samen met het bedrijf aan de Venkelstraat 30 ongeveer 700 voertuigbewegingen per etmaal genereren. Dat dit verder naar de westzijde van de Venkelstraat lager is, is duidelijk. Het realiseren van 21 zorgwooneenheden ter vervanging van het bedrijf (of mogelijk in de toekomst 10 volwaardige appartementen) zorgt voor een theoretische toename van ongeveer 50 autobewegingen per etmaal. Dit zijn theoretische berekeningen die voor gemiddeld autobezit voor die betreffende functies geldt. Hoewel dit een theoretische berekening is van de autobewegingen in het gebied, geeft dit zeker een goede indicatie. De verhouding tussen de huidige intensiteit en de toename (<10%) waarbij de berekende intensiteit onder de 1000 voertuigbewegingen per etmaal blijft, levert verkeerstechnisch geen motivering op om te pleiten voor een inrit op een andere locatie.

Conclusie

Op basis van de zienswijze is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.2 [Reclamant 2.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 22 juli 2014

Inhoud van de zienswijze

- a. Het voornaamste bezwaar richt zich tegen de keuze om de toegangsweg tot het woonzorgcomplex te situeren aan de westzijde van het plangebied. De huidige ontsluiting van de percelen loopt via de oostzijde van het plangebied. Dit levert in de dagelijkse praktijk geen problemen op. De oostzijde van het plangebied is, anders dan de westzijde, naar zijn aard veel meer een doorgaande weg. Bovendien veroorzaakt een toegangsweg aan de oostzijde van het plangebied veel minder verkeersoverlast voor de buurt dan een toegangsweg aan de westzijde. De oostzijde ligt namelijk in het verlengde van de Kruizemuntstraat, zodat aankomend en vertrekkend verkeer bestemd voor Venkelstraat 24 en 30 de buurt als geheel minder belast en het plangebied, vanwege de korte afstand tot de Kruizemuntstraat, snel en gericht kan bereiken en verlaten. De forse toename van de verkeersbelasting kan worden ondervangen door de toegang en uitrit aan de oostzijde van het plangebied te continueren.
- b. Reclamanten menen dat de 18 nieuwe parkeerplaatsen niet voldoende zijn om in de parkeerbehoefte te voorzien. Het aantal van 18 miskent het gegeven dat de aard van het woonzorgcomplex een meer dan gebruikelijk aantal parkeerplaatsen vergt gelet op de diversiteit en aanzienlijke hoeveelheid verkeer die een dergelijke woonbestemming genereert. Gedacht moet worden aan verkeer van bewoners, bezoekers, personeel, leveranciers etc. Dit klemmt volgens reclamanten temeer omdat de wijk al behoorlijk te lijden heeft onder een gebrek aan parkeerplaatsen, met name rond de avonduren. Reclamanten vrezen dat de 18 parkeerplaatsen onvoldoende blijken te zijn, hetgeen leidt tot extra parkeerdruk in de wijk grenzend aan het plangebied.
- c. Reclamanten merken op dat de Venkelstraat aan de westzijde kinderrijk is. Vanuit dit oogpunt is het af te raden om extra bestemmingsverkeer door dit deel van de Venkelstraat te geleiden. Dit probleem speelt niet, of in ieder geval in veel mindere mate, aan de oostkant van het plangebied.
- d. Reclamanten betreuren het dat met de beoogde bouw van het woonzorgcomplex een grote strook openbaar groen verdwijnt aan de westzijde van het plangebied, zonder dat uit de toelichting blijkt op welke wijze deze groenvoorziening op buurniveau wordt gecompenseerd. Daarbij komt dat deze groenstrook thans door kinderen uit de buurt gebruikt wordt om te spelen. Tevens vormt deze groenstrook voor reclamanten, gelet op hun hoekwoning, de gewenste buffer tegen inkijk in de woning en tuin vanaf de andere kant van de straat.
- e. Reclamanten verzoeken om de toegangsweg te realiseren aan de oostzijde van het plangebied en het aantal parkeerplekken uit te breiden.

Beoordeling

- a. Zie de beoordeling in paragraaf 3.1 onder a en b.
- b. Zie de beoordeling in paragraaf 3.1 onder a.
- c. De verhouding tussen de huidige intensiteit en de toename (<10%) waarbij de berekende intensiteit onder de 1000 voertuigbewegingen per etmaal blijft, levert verkeerstechnisch geen motivering op om te pleiten voor een inrit op een andere locatie. Zie hiervoor tevens de beoordeling in paragraaf 3.1 onder a. Aangezien de toename van het aantal voertuigbewegingen beperkt is en gelet op de capaciteit en profiel van de weg, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat door de komst van het woonzorgcomplex de veiligheid van omwonende kinderen in het geding is.
- d. Hoewel de bebouwing ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden naar het westen opschuift, blijft ter plaatse de groene buffer die zorgt voor een zachte overgang naar de Venkelstraat in voldoende mate in stand. Tussen het woonzorgcomplex en de woning van reclamanten ligt de Venkelstraat en een strook parkeerplaatsen waardoor de afstand tussen het woonzorggebouw en de woning van recla-

manten op het kortste punt nog 20 meter bedraagt. In een stedelijke context zoals hier bij de Venkelstraat is dit een gebruikelijke en passende afstand. Daarbij komt dat behoudens een zolderraam er geen ramen zitten in de gevel van de woning Venkelstraat 87 die naar het woonzorggebouw is gericht. Gelet op de bouwhoogte van het woonzorggebouw, de bomen tussen de nieuwbouw en de woning en tuin van reclamanten en de ruime afstand tussen de woning van reclamanten en de nieuwbouw is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamanten.

Ten aanzien van hetgeen reclamanten naar voren brengen over compensatie van groen in de buurt, wordt het volgende in reactie hierop aangegeven. In de uitgangspunten voor het ontwerp van het gebouw is vanuit de gemeente meegegeven dat het gebouw omzoomd dient te worden door een groenzone. Dit is in de planvorming overgenomen. Een deel van de groenstrook blijft dan ook behouden, het betreft in ieder geval de gronden die in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Groen hebben gekregen. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Voor zover nodig worden tijdens de bouw hiervoor voorzieningen getroffen. De niet inheemse struiken en bomen worden verwijderd. Tussen de percelen Venkelstraat 14 en 20 maakt de bedrijfsbestemming plaats voor een Groenbestemming. Hier wordt gezocht naar een passende groene inrichting in aanvulling op de bijzondere boom die hier staat. Dit zal vanaf deze zijde het aangezicht naar de planlocatie verbeteren. Daarnaast gaat een semi-openbare langzaamverkeersroute onderdeel uitmaken van deze groenstrook, om zo via het terrein van de initiatiefnemer een zowel functionele als ruimtelijke verbinding te maken tussen de Tormentilstraat en het Mheenpark.

De inrichting van het terrein rondom het nieuwe woonzorgcomplex is in hoofdopzet weergegeven op de 'impressie beoogde planopzet' die is opgenomen in hoofdstuk 4 van de plantoelichting. De inrichting van de buitenruimte wordt in een later stadium door de initiatiefnemer gedetailleerd uitgewerkt. Met de initiatiefnemer is hierover afgesproken dat een uitgewerkt inrichtingsplan van de buitenruimte ter beoordeling en goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd. In dit kader wordt voor de volledigheid aangegeven dat niet slechts binnen de bestemming Groen een groene inrichting is toegestaan, maar dat dit ook mogelijk is binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Vooruitlopend op het definitieve inrichtingsplan is met de initiatiefnemer afgesproken dat de grond tussen de Venkelstraat 44 en de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen die zich naast de in- en uitrit van het woonzorgcomplex bevinden, worden voorzien van een groene inrichting en erfafscheiding, dit om zo de bestaande woning op dit perceel goed in te passen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat hoewel binnen het plan wel degelijk sprake is van compensatie van groen, de focus in de planvorming niet lag op het behouden dan wel compenseren van elke afzonderlijke vierkante meter groen. Die focus lag op het zoeken naar een meer passende nieuwe invulling van de bedrijfspercelen Venkelstraat 24 en 30 om de levendigheid en ruimtelijke kwaliteit in de buurt te behouden en te versterken. In de afweging voor de medewerking aan voorliggend plan zijn de ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de geldende bedrijfsbestemming ook meegewogen. Voor een groot deel kan het bedrijfsperceel namelijk worden volgebouwd. Zo is er in 2000 nog een bouwvergunning verleend voor de bouw van een opslaghal en een bedrijfswoning op het perceelsgedeelte tussen de percelen Venkelstraat 14 en 20. Ter indicatie van de bebouwingsmogelijkheden van de bedrijfslocatie, de goothoogte van de bedrijfsbebouwing die mag worden aangehouden bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. Hoewel de maximale goothoogte in het nieuwe bestemmingsplan wordt verruimd naar 8 meter, wordt de maximale bouwhoogte verlaagd naar 8 meter. Door mee te werken aan het verkleinen van een deel van het openbaar groen kan de functiewijziging ruimtelijk beter worden ingepast waarmee de ruimtelijke kwaliteit in zijn geheel verbetert. Ook wordt door de verkoop van het openbare groen een betere ruimtelijke inpassing bereikt met de achterliggende percelen ten zuidoosten van het woonzorgcomplex waarbij grondruil plaatsvindt.

- e. Zie de beoordeling in paragraaf 3.1 onder a en b.

Conclusie

Op basis van de zienswijze is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.3 [Reclamant 3.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 juni 2014

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten merken op dat de Venkelstraat een redelijk kleine wijk is met maar 1 doorgaande straat waaraan meerdere woningen zijn gelegen. Vooral aan de westzijde van de Venkelstraat geeft dat problemen met de mogelijkheid om auto's in de omgeving van de woning te kunnen parkeren. Aan deze zijde staan regelmatig auto's gedeeltelijk op de stoep om de doorstroming van verkeer niet te belemmeren. Aan de oostzijde van de Venkelstraat met de kruising Tormentilstraat is het 3 keer per dag een drukte van belang met verkeer dat kinderen naar en van school brengt. Op die momenten is het goed oppassen geslagen om geen aanrijding te veroorzaken. Op de wekelijkse ophaaldagen van groen of huisvuil moeten de bestuurders van de vrachtwagen ogen voor en achter in hun hoofd hebben om ongelukken te voorkomen.
- b. Reclamanten vragen zich af hoe de af- en aanvoer van al het materiaal te regelen.
- c. Reclamanten vragen zich af of er wel rekening is gehouden met de aanloop die plaats zal gaan vinden bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen.
- d. Reclamanten vragen zich af of de hulpdiensten op de plek van bestemming kan komen ingeval van calamiteiten en of bewoners de buurt nog uit kunnen komen aangezien er maar 1 manier is om de Kruizemuntstraat te bereiken.
- e. Reclamanten merken op dat de Venkelstraat nu nog een wijk is met alleen eengezinswoningen en dat hoogbouw zeker geen betere uitstraling zal geven en dat mensen in de directe omgeving van het woonzorgcomplex hun privacy kwijt zullen raken.
- f. Reclamanten geven aan dat zij 2 of 3 vrijstaande woningen op de plek van het woonzorggebouw een veel betere optie lijken voor de hele wijk dan het zorgcomplex.

Beoordeling

- a. Zie de beoordeling in paragraaf 3.1 onder a en b.
- b. De ontwikkelende partij laat de afvoer (vanwege sloop) en aanvoer van materialen zoveel mogelijk buiten schooltijden plaatsvinden. De route van het bouwverkeer wordt gevolgd zoals deze in overleg met de gemeente wordt vastgesteld. Het sloopafval zal zo kort mogelijk op eigen terrein worden opgeslagen en zo snel mogelijk worden afgevoerd, in overeenstemming met de eisen die daarvoor gelden. De uitvoerder zal er voor zorgen dat eventuele vervuiling van de straat binnen aanvaardbare grenzen blijft en zorgt er voor dat indien nodig de weg van tijd tot tijd behoorlijk wordt schoongemaakt. De bouwkeet wordt op eigen terrein geplaatst en de bouwmaterialen worden op eigen terrein opgeslagen. Het bouwverkeer parkeert zoveel als mogelijk op eigen terrein (bouwbusjes e.d.) en het bouwterrein wordt geheel afgesloten voor onbevoegden. Omwonenden worden door de uitvoerder geïnformeerd over de uitvoering van de werkzaamheden (de wijze en het moment).
- c. Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van een norm en in die norm is ook de aanloop meegenomen die een functie genereert. Zie aanvullend de beoordeling in paragraaf 3.1 onder a.
- d. Naar aanleiding van dit aspect van de zienswijze is nader advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Noord-Oost Gelderland. Advies is gevraagd over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de ontwikkellocatie. In reactie hierop geeft de Veiligheidsregio aan dat zij geen zorgen hebben over de bereikbaarheid van hulpdiensten bij het uitbreken van een calamiteit. Deze stelling is met een praktijkproef door de Veiligheidsregio gestaafd.

- e. Het nieuwe woonzorggebouw voegt zich qua hoogte goed in de bestaande context. De woningen in deze buurt zijn twee lagen met zadelkap. De nieuwbouw is 'twee lagen plus'. Dat wil zeggen twee lagen plus een lessenaarskap. In deze kap komt geen verdieping. De woningen in de buurt zijn allemaal grondgebonden. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. In dat opzicht wijkt de nieuwbouw hiervan af; het woongebouw bevat woningen over twee verdiepingen. Er is daarmee theoretisch in-kijk mogelijk op omliggende kavels. Gelet op de ruime afstand van het woonzorgge-bouw tot omliggende kavels is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Ook wordt in dit verband verwezen naar de beoordeling in paragraaf 3.2 onder d waarin wordt ingegaan op de huidige bebouwingsmogelijkheden.
- f. De bouw van 2 of 3 woningen is niet aan de orde. Hierbij wordt opgemerkt dat de bedrijfskavels in particulier bezit zijn. Het realiseren van slechts 2 of 3 woningen staat niet in verhouding tot de ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de percelen Venkelstraat 24 en 30 en wordt in die zin niet realistisch geacht.

Conclusie

Op basis van de zienswijze is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.