

Raadsbesluit



Nr. 47-2015

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Grote Wetering Klarenbeek, als vervat in de bestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1220-ont1, met ingang van 2 oktober 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 11 juni 2015, nr. 47-2015, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan de volgende aspecten tegemoet te komen:

- Verkeersontsluiting: de doorsteek tussen het zuidwestelijk deel van het plangebied Grote Wetering Klarenbeek (fase 2) en de Boterbloem wordt alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk gemaakt en niet voor gemotoriseerd verkeer;
- Bouwverkeer: de routes voor het bouwverkeer zijn aangepast om de mate van overlast en gebruiksduur zoveel mogelijk te beperken;

overwegende dat de wijze waarop tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen niet leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

overwegende dat er een ambtshalve wijziging wordt voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) 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 6.12 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 grondexploitatieovereenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro anderszins verzekerd is doordat de benodigde afspraken daarover in de grondexploitatieovereenkomst zijn vastgelegd; 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. 10 januari 2014;

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 beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

overwegende dat op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet de gemeenteraad criteria kan vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen of een bestaand bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;

overwegende dat het concept van de welstandscriteria, als onderdeel van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Grote Wetering Klarenbeek, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

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

besluit:

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan alle zienswijzen betrekking hebbend op het aspect verkeersontsluiting en de bouwfase gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven. De wijze waarop tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen lijdt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Een ambtshalve wijziging in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Grote Wetering Klarenbeek, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1220-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Grote Wetering Klarenbeek, met daarin in opgenomen de welstandscriteria, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 juni 2015

De raad voornoemd,

 , voorzitter **J.C.G.M. Berends**
 , griffier **drs. A. Oudbier**

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
18 juni 2015

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Grote Wetering
Klarenbeek



Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan alle zienswijzen betrekking hebbend op het aspect verkeersontsluiting en de bouwfase gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven. De wijze waarop tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen lijdt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
2. De ambtshalve wijziging die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Grote Wetering Klarenbeek als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1220-vas1, dat betrekking heeft op het mogelijk maken van 38 woningen aan de noordkant van Klarenbeek op de grens met de gemeente Voorst, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Het gebiedsgericht welstandskader opgenomen in hoofdstuk 6 van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Grote Wetering Klarenbeek vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

D&D Projecten hebben de gemeenten Voorst en Apeldoorn verzocht om de in de aangepaste dorpsvisie Klarenbeek aangewezen woningbouwlocatie te ontwikkelen.

Bestuurlijk belang

De ontwikkeling betreft een woningbouwproject aan de noordzijde van Klarenbeek in de gemeente Apeldoorn en de gemeente Voorst en omvat in totaal 93 woningen. Hiermee wordt een belofte ingelost die al jaren geleden aan de bewoners van Klarenbeek is gedaan en worden de afspraken nagekomen die met de initiatiefnemer en het dorp over dit gebied zijn gemaakt. Door het bouwen van deze woningen en het aanleggen van een langzaamverkeersroute naar het onlangs gerealiseerde voorzieningencluster ontstaat een betere verbinding tussen beide dorpsdelen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Grote Wetering Klarenbeek voorziet in de bouw van 38 woningen en het aanleggen van de bijbehorende openbare ruimte in het Apeldoornse deel van Klarenbeek. Het plan voorziet tevens in een nieuwe verkeersontsluiting op de Klarenbeekseweg.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat aan de noordzijde begrensd wordt door enkele agrarische percelen, aan de westzijde door het lint aan de Elsbosweg, aan de zuidzijde door het braakliggende terrein achter de Klarenbeekseweg en aan de oostzijde door de grens met de gemeente Voorst. Het plangebied is groter dan het gebied waar de nieuwe woningen met bijbehorende openbare ruimte komen. Dat komt omdat het uit het oogpunt van milieuzonering noodzakelijk was om de gebruiksfuncties voor de aangrenzende voormalige kwekerij en sportveld te beperken. Zonder die beperkingen zou een substantieel aantal van de nieuwe woningen niet gebouwd kunnen worden. De eigenaren van de betreffende terreinen hebben met deze beperking ingestemd.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan, opgenomen in hoofdstuk 6 van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Grote Wetering Klarenbeek, bevat het formele welstandskader en geeft bovendien handreikingen en inspiratie voor de ontwikkeling van (bouw)plannen en de inrichting van de openbare ruimte.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Grote Wetering Klarenbeek en het concept stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Grote Wetering Klarenbeek hebben met ingang van 2 oktober 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen ingediend. Over het concept stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan zijn geen reacties ontvangen.

Centrale vraag en bevoegdheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Ook dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan. Daartoe dient dit voorstel. De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad het bestemmingsplan Grote Wetering Klarenbeek en het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Grote Wetering Klarenbeek vast kan stellen.

2. Kader

Aangepaste dorpsvisie Klarenbeek

In januari 2013 hebben de gemeenteraden van Voorst en Apeldoorn de Aangepaste dorpsvisie Klarenbeek vastgesteld. Binnen de kaders van deze visie is een bouwplan ontwikkeld voor woningbouw aan de noordzijde van het dorp.

Woningbouwprogrammering en fasering

De 38 woningen passen in het door uw raad in november 2012 vastgestelde woningbouwprogramma. De fasering en het te realiseren woningbouwprogramma wordt zoals gebruikelijk vastgelegd in een grondexploitatieovereenkomst. De eerste fase zal worden gebouwd in Voorst, de tweede fase in Apeldoorn en de laatste fase weer in Voorst. Voor Apeldoorn geldt een verdeling van 30 woningen in de periode voor 2020 en 8 in de periode na 2020. Het te realiseren programma als volgt verdeeld: 12 woningen in de categorie sociaal, 22 woningen in de categorie middelduur en 4 in de categorie duur.

Beleidsnotitie "beperking realisatieduur woningbouw private partijen"

In juni 2014 is de beleidsnotitie "beperking realisatieduur woningbouw private partijen" door de gemeenteraad vastgesteld ter uitvoering van de raadsnotie "voor wie echt bouwen wil" van 22 november 2012. Op grond van deze beleidsnotitie is zowel in de grondexploitatieovereenkomst als door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan een termijn opgenomen waarbinnen de woningbouw gerealiseerd moet zijn. Bij deze woningbouwontwikkeling wordt omdat in Apeldoorn pas in fase 2 wordt gestart een langere termijn dan in de beleidsnotitie aangehouden, namelijk acht in plaats van

drie jaar. De initiatiefnemer zal bij niet realisatie in de loop van het laatste jaar tijdig op dit risico worden gewezen.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 38 woningen en het aanleggen van de bijbehorende openbare ruimte mogelijk. Het plan voorziet tevens in een nieuwe verkeersontsluiting op de Klarenbeekseweg.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan bevat de formele welstandscriteria en geeft bovendien handreikingen en inspiratie voor de ontwikkeling van (bouw)plannen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee is het een instrument dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, stimuleert en bewaakt.

4. Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in dit gebied daadwerkelijk naar behoefte nieuwe woningen te bouwen. Daarmee wordt een belofte ingelost die al jaren geleden aan de bewoners van Klarenbeek is gedaan en worden de afspraken nagekomen die met de initiatiefnemer en het dorp over dit gebied zijn gemaakt. Door het bouwen van deze woningen en het aanleggen van een langzaamverkeerroute naar het onlangs gerealiseerde voorzieningencluster ontstaat een betere verbinding tussen beide dorpsdelen.

Er zijn zienswijzen ingediend over het bestemmingsplan (zie onder 5). Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft een belangenafweging plaatsgevonden. De onderwerpen die in de zienswijzen aan de orde zijn gesteld zijn niet zo zwaarwegend dat van deze ontwikkeling moet worden afgezien.

Voor de woningbouwlocatie is een eigen specifiek op de ontwikkeling gericht stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hoofdstuk 6 van dit stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan bevat de welstandscriteria. Aan die criteria worden aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst.

5. Maatschappelijk draagvlak

De contouren van het plan zijn in het kader van de aangepaste dorpsvisie Klarenbeek gepresenteerd aan het dorp. Ook is een indicatief schetsplan door de initiatiefnemer gepresenteerd op de dag van de bouw. De ontsluiting op Apeldoorns grondgebied is besproken met direct betrokkenen, waaronder de Provincie. Zij stemmen in met de voorgestelde ontsluiting. De ontwerpbestemmingsplannen van de gemeente Voorst en Apeldoorn en het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan zijn besproken met de dorpsraad Klarenbeeks Belang. De dorpsraad kan zich vinden in de plannen zoals deze zijn gepresenteerd. Direct voorafgaand aan de termijn van terinzagelegging van de plannen heeft een inloopavond plaatsgevonden in Klarenbeek.

Zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld.

De zienswijzen richten zich in hoofdzaak op de verkeersontsluiting van het plangebied en de locatie van de nieuwe woonwijk op te korte afstand van de bestaande woonwijk en het daarmee samenhangende verlies aan vrij en landschappelijk uitzicht.

Hoewel de bestaande ontsluiting op de Boterbloem voldoende is om de nieuwe wijk te ontsluiten, is - al rekening houdend met de belangen van de bewoners van woonwijk De Dalk - in dit plan een tweede ontsluiting mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt - naar aanleiding van de zienswijzen - de doorsteek tussen het zuidwestelijk deel van het plangebied Grote Wetering Klarenbeek (fase 2) en de Boterbloem alleen voor fietsers en

voetgangers toegankelijk gemaakt en niet voor gemotoriseerd verkeer om zo de verkeersdruk op de Boterbloem te verminderen.

De overige thema's die in de zienswijzen naar voren komen zijn de bouwfase, planschade en lichthinder. De routes voor het bouwverkeer zijn door de initiatiefnemer in overleg met de indieners van een zienswijzen aangepast om de mate van overlast en gebruiksduur zoveel mogelijk te beperken.

Naar aanleiding van de zienswijzen vinden geen aanpassingen plaats in (het juridische deel van) het bestemmingsplan. Wel vinden de hiervoor genoemde aanpassingen plaats in de uitvoering. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Ambtshalve wijzigingen

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden (Stb. 2014, 458). Door deze wet is het bij nieuwe bestemmingsplannen niet meer mogelijk om het parkeerartikel in de gemeentelijke Bouwverordening toe te passen en moet het bestemmingsplan het parkeren regelen.

Om te borgen dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid wordt in dit bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen in de bestemming Wonen waarbij een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in, waardoor het bestemmingsplan niet in werking treedt en de woningen niet, niet op deze wijze of met vertraging kunnen worden gebouwd. Contractueel is geregeld dat de gemeente niet aansprakelijk of schadeplichtig is voor schade die ontstaat door een gegrond beroep dan wel door vertraging die hierdoor ontstaat.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, 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 grondexploitatieovereenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro anderszins verzekerd is doordat de benodigde afspraken daarover in de grondexploitatieovereenkomst zijn vastgelegd; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

De woningbouwontwikkeling vindt plaats op particulier initiatief. Met de ontwikkelaar is een grondexploitatieovereenkomst gesloten, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de verhaalbare kosten van grondexploitatie (waaronder gemeentelijke apparaatskosten, een bijdrage in de bovenwijkse kosten, kosten voor de realisatiefase en planschade), de aanleg van de openbare ruimte, de fasering en het realiseren van sociale woningbouw. Ter zekerheidstelling van de afspraken in de overeenkomst heeft de ontwikkelaar 6 weken voor de beoogde datum waarop uw raad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan neemt, een bankgarantie dan wel een recht van 1^e hypotheek verstrekt. Door het sluiten van deze overeenkomsten komt de uitvoering voor rekening en risico van

de ontwikkelaar. Op deze manier is het verhalen van de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De grondexploitatieopzet van de ontwikkelaar voor dit woningbouwplan is door de gemeente getoetst. Onderdeel van de opzet betreft een post planschade, welke op grond van de overeenkomst voor rekening van de ontwikkelaar komt. Op basis van de door de ontwikkelaar aangeleverde stukken kan geconcludeerd worden dat de woningbouwontwikkeling in Klarenbeek financieel uitvoerbaar is.

8. Communicatie van het besluit

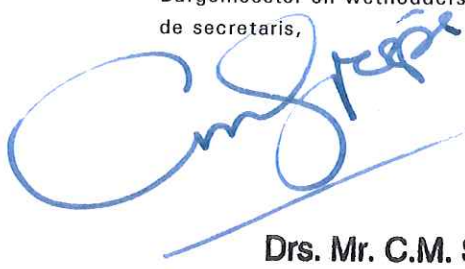
Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 38 woningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a 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.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Grote Wetering Klarenbeek

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 2 oktober 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota wordt deze ambtshalve wijziging beschreven.

2 Communicatie

De contouren van het plan zijn in het kader van de aangepaste dorpsvisie Klarenbeek gepresenteerd aan het dorp. Ook is een indicatief schetsplan door de initiatiefnemer gepresenteerd op de dag van de bouw. De ontsluiting op Apeldoorns grondgebied is besproken met direct betrokkenen, waaronder de Provincie. De ontwerp-bestemmingsplannen van de gemeente Voorst en Apeldoorn en het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan zijn besproken met de dorpsraad Klarenbeeks Belang. Direct voorafgaand aan de termijn van terinzagelegging van de plannen heeft een inloopavond plaatsgevonden in Klarenbeek.

3 Zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn samengevat in paragraaf 3.1 tot en met 3.4. Omdat over een groot aantal onderwerpen vergelijkbare zienswijzen zijn binnengekomen, worden deze zienswijzen in paragraaf 3.5 gebundeld beantwoord en van een conclusie voorzien. De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 5 november 2014.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten hebben in het voortraject al diverse keren schriftelijk aangegeven geen voorstander te zijn van woningbouw achter woonwijk De Dalk. Reclamanten beschrijven de visie op en de totstandkoming van deze woonwijk. Het ontwerp van de

woonwijk was destijds gebaseerd op landschappelijk inpassing in Klarenbeek. De vier woningen aan de noordkant van de woonwijk – waaronder die van reclamanten – zijn door hun vormgeving aan alle kanten georiënteerd op het landschap. Met de komst van woningbouw wordt het landschappelijk karakter volledig weggenomen. Er is geen vrij uitzicht meer en de genoemde vier woningen zijn in geen enkele richting meer georiënteerd op het landschap. De bewoners van De Dalk hebben destijds bewust gekozen voor een woning met vrij uitzicht rondom hun woning. Zowel in de verkoopbrochure van de woningen als de dorpsvisie uit 2003 is aangegeven dat in dit gebied sportvelden zijn gepland en dat het gebied een agrarische bestemming heeft, waardoor vrij uitzicht en landschappelijk karakter gewaarborgd zouden blijven.

- b. Reclamanten zijn van mening dat de nieuw te bouwen woningen op te korte afstand van hun woningen zijn gesitueerd. Zij vinden dat hierover in de planvorming onvoldoende is nagedacht. Zeker nu het plan nog vrije ruimte biedt aan de noordzijde. Het is hierdoor mogelijk de nieuwe woningen dichter tegen de Dalkweg te situeren. Nu enkele maanden geleden kavels zijn uitgegeven met een woonbestemming dicht op de Dalkweg zijn reclamanten van mening dat dit niet consequent en correct is.
- c. Reclamant geeft aan dat als het huidige terrein langdurig wordt ingericht voor opslag van bouw materieel en bouwketen, het gevaar bestaat dat bewoners jarenlang bouw materieel en bouwketen als uitzicht hebben. De bouwperiode strekt zich uit over een periode van 11 jaar en hierdoor zijn er over een lange periode bouwactiviteiten te verwachten. Dit levert extra verkeersdruk en geluidsoverlast op. Tijdens de bouwfasen zal gebruik worden gemaakt van een bouwweg en deze is gepland langs de toekomstige groenstrook voor de woning van reclamant. Dit betekent dat de woningen tijdens het bouwproces nagenoeg onverkoopbaar zijn.
- d. Omdat de wijk qua volume in viervoud toeneemt, ontstaan er meer verkeersbewegingen en dit leidt tot een toename van verkeersdruk en geluidshinder. De doorgaande weg om woonwijk De Dalk is smal, heeft krappe bochten en relatief hoge begroeiing waardoor auto's elkaar moeilijk kunnen passeren. Hulpdiensten en worden in hun vrije doorgang beperkt als er auto's geparkeerd staan.
- e. Reclamanten concluderen dat de nieuwe woonwijk leidt tot: verlies van vrij uitzicht, forse waardevermindering, verslechterde verkoopbaarheid door bouwactiviteiten en verslechtering van locatie, verhoging verkeersdruk en geluidsoverlast, verlies van privacy en verlies van woongenot en omgevingsbeleving. Reclamant dringt aan om, overeenkomstig het eerder gepresenteerde voorstel van gemeenten, geen bebouwing achter De Dalk te realiseren. Reclamant behoudt zich het recht voor om planschadeclaim in te dienen.

3.2 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ontvangen op 10 november 2014

Inhoud van de zienswijze

Reclamanten vinden het prima dat er een nieuwe woonwijk wordt gebouwd, maar vinden dat er voor wat betreft de ontsluiting van de nieuwe woonwijk onvoldoende rekening is gehouden met de bestaande woonwijk. De bestaande straten zijn smal en niet berekend op een verkeerstoename. Elkaar passeren is lastig. Er is geen mogelijkheid tot verbreding van de bestaande weg. Dit leidt tot verkeersonveiligheid voor reclamanten persoonlijk en voor kinderen die –hoewel destijds wel beloofd– geen eigen speelgelegenheid hebben in de wijk. Ook voor vrachtwagens (brandweer/vuilmiswagen) is er geen goede doorgang mogelijk. Het verbaast reclamanten dan ook dat De Boterbloem mede als ontsluiting gaat dienen voor de nieuwe wijk. Reclamanten vinden dat de nieuwe woonwijk voor gemotoriseerd verkeer apart ontsloten moet worden en niet via de Boterbloem. Voorstel van reclamanten is om de wijken voor wat betreft fietsverkeer wel op elkaar aan te sluiten, maar voor wat betreft gemotoriseerd verkeer gebruik te maken van de nieuwe ont-

sluiting en een tweede ontsluiting op de De Dalk of nog beter op de Elsbosweg te realiseren. In 2004, toen reclamant zijn woning betrok, was er nog geen sprake van woningbouw achter woonwijk De Dalk, maar zou er een sportcomplex komen. De ontsluiting van dit sportcomplex zou, net zo als reclamant nu voorstelt voor de nieuwe wijk, via de Elsbosweg plaatsvinden. Het bevreemdt reclamant dat dit alternatief nu geheel van de baan is. Reclamant vindt het jammer dat bij de planvorming van de nieuwe wijk niet is gebrainstormd met mensen uit de bestaande woonwijk.

3.3 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ontvangen op 10 november 2014

Inhoud van de zienswijze

Reclamanten hebben bezwaar tegen de verkeersontsluiting van het plan. In het verleden zijn de woningen aan de Boterbloem verkocht onder de toezegging dat De Dalk een rustige en besloten wijk zou worden en blijven. De doorgaande weg om woonwijk De Dalk is smal, heeft krappe bochten en relatief hoge begroeiing waardoor auto's elkaar moeilijk kunnen passeren en het onoverzichtelijk is. Met het nieuwe plan verdubbelt de etmaalintensiteit van motorvoertuigen. Dit alles gaat ten koste van de verkeersveiligheid, met name voor kleine kinderen uit de wijk en leidt tot (milieu)hinder.

Bij de ontsluiting Boterbloem-Hoofdweg is nu al beperkt zicht. Door een toename van verkeer zal dit niet beter worden. Ook zullen er vanwege de nieuwe wijk meer kinderen de Hoofdweg oversteken om naar basisschool De Kopermolen te gaan. Reclamanten vinden dat er te weinig oog is voor de bestaande bewoners en hun kinderen op dit punt. Voorgesteld wordt de ontsluiting Boterbloem-Hoofdweg aan te passen en een derde ontsluiting te maken op De Dalkweg.

3.4 Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC, Tilburg

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 4 november 2014, namens (.....), hierna te noemen reclamanten.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten hebben meerdere keren bezwaar gemaakt tegen de woningbouwplannen in Klarenbeek. Aangezien dit niet tot resultaat heeft geleid wordt nu een zienswijze ingediend. Reclamanten hebben in 2007 een woning gekocht waarbij is toegezegd dat het uitzicht, dat gericht is op het landschap, zo zou blijven. Dit staat ook in de verkoopbrochure van de woning. Op de tekening uit deze brochure is te zien dat de locatie in beeld is als sportveldenlocatie op basis van de dorpsvisie uit 2003.
- b. Tijdens de dag van de bouw op 1 juni 2013 werden door de ontwikkelaar tekeningen getoond. Hierdoor werden reclamanten geconfronteerd met nieuwe woningen op zeer korte afstand van hun woning. De grote groenstrook op de tekening is in werkelijkheid veel smaller. Reclamanten hebben herhaaldelijk aangegeven zich hier niet in te kunnen vinden en gevraagd om communicatie hierover zonder resultaat.
- c. Het nieuwe plan leidt tot een toename van bewoners en auto's. De toenemende verkeersdruk kan niet goed worden opgevangen en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting. De doorgaande weg om woonwijk De Dalk is smal waardoor auto's elkaar moeilijk kunnen passeren. Hulpdiensten worden in de doorgang beperkt als er auto's geparkeerd staan.

- d. Het plan voor de bouw van 93 woningen leidt tot aantasting van het woongenot. Het gaat daarbij om een inbreuk op de bestaande situatie en ernstige aantasting van privacy vanwege de hoogte van bebouwing (maximaal 10 meter) in de buurt van de woning van reclamanten en een verlies van vrij uitzicht. Ook leidt het plan tot veel geluidsoverlast wegens een toename van bewoners, bezoekers, auto's en ander verkeer. Tot slot zorgt het plan voor een sterke toename van licht in de omgeving. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van natuur, energieverstoring en de verstoring van het nachtelijk landschap. Lichthinder kan mogelijk leiden tot aantasting van de gezondheid.
- e. De realisatie van de bouwplannen wordt over een lange termijn uitgesmeerd. Het huidige terrein is niet ingericht voor de opslag van bouw materieel en bouwketen. Daarnaast hebben reclamanten hier jarenlang zicht op. Gezien de bouwplanning is verkeersoverlast te verwachten. Tijdens de bouwfasen wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegangsweg welke niet is ingericht voor bouwverkeer en er is een bouwweg op de toekomstige groenstrook. Dit betekent dat de woningen onverkoopbaar zijn tijdens het bouwproces.
- f. Reclamanten vrezen een waardedaling na realisering van het bouwplan en zijn voornemens een planschadeclaim in te dienen. De bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect dat de haalbaarheid in het geding is. Dit is een reden om te zoeken naar alternatieve locaties. Reclamanten verzoeken het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen overeenkomstig de zienswijze.

3.5 Thematisch gebundelde beoordeling zienswijzen

3.5.1 Beoordeling zienswijze 3.1 onder a en b (.....), 3.2 (.....) , en 3.4 onder a, b en d (.....) ten aanzien van de locatie van de nieuwe woonwijk, de afstand en hoogte van de nieuwe woningen tot bestaande woningen

In 2003 is voor Klarenbeek een dorpsvisie vastgesteld door de raden van de gemeenten Voorst en Apeldoorn. Destijds was inderdaad nog sprake van een sportcomplex aan de noordzijde van het dorp. Vanwege een reductie van het aantal te bouwen woningen en de realisatie van een voorzieningencluster was het noodzakelijk om deze visie in 2012/2013 bij te stellen. In januari 2013 is de Aangepaste dorpsvisie Klarenbeek vastgesteld door de raden van beide gemeenten. Voorliggend plan past geheel binnen de kaders van de Aangepaste dorpsvisie Klarenbeek. De door reclamanten genoemde toezeggingen bij de verkoop van de woning zijn van privaatrechtelijke aard en vallen buiten de invloedssfeer van de gemeenten.

Bij de totstandkoming van de Aangepaste dorpsvisie Klarenbeek is ruimtelijk geanalyseerd wat de beste plek is om woningbouw toe te voegen. Geconcludeerd is dat de locatie aan de noordzijde van het dorp het meest geschikt is. Het dorp Klarenbeek kenmerkt zich aan de noordzijde door een rafelige structuur. In de Aangepaste dorpsvisie is het behoud van deze structuur uitgangspunt. Er is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied door een groene buffer (10-15 meter) te situeren tussen de nieuwe woningen en de erven en wegen in het buitengebied. Op die manier wordt een (zachte) overgang gecreëerd tussen het dorp en het buitengebied.

De ontwikkelende partij heeft op de dag van de bouw indicatieve schetsen gepresenteerd. Het bestemmingsplan zoals deze in procedure is gegaan, wijkt af van deze indicatieve schetsen. Naar aanleiding van de reacties van omwonenden op de dag van de bouw is de opzet van het plan aangepast: de afstand tot de Boterbloem is vergroot. Bij de totstandkoming van het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bewoners van zowel de Boterbloem als de Dalkweg. Het bestemmingsplan (regels en plankaart) en het welstandskader in hoofdstuk 6 van het beeldkwaliteitsplan zijn de juridisch bindende plannen. De nieuw te bouwen woningen moeten binnen de bouwvlakken zoals aangegeven op de plankaart worden gebouwd. De gevels van de dichtstbijzijnde nieuw te bou-

wen woningen in bestemmingsplan Grote Wetering (fase 3, gemeente Voorst) zijn op de plankaart weergegeven op een afstand van circa 55 meter vanaf de woning van reclamant onder 3.1 en circa 50 meter vanaf de woning van reclamant onder 3.4. De gevels van de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning in het bestemmingsplan Grote Wetering Klarenbeek (fase 2, gemeente Apeldoorn) is op de plankaart weergegeven op een afstand van circa 30 meter vanaf de woning van reclamant onder 3.1.

De afstand van de bestaande woningen tot de nieuwe woningen – en daarmee het verlies aan uitzicht – is niet zodanig kort dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Overigens wordt opgemerkt dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat.

Ook wordt, gezien de ruime afstand waarop de nieuwe woningen zijn gesitueerd, een goothoogte van maximaal 6 meter en een hoogte van maximaal 10 meter aanvaardbaar geacht.

Ten aanzien van de zienswijze over de (korte) afstand van de twee woningbouwkavels op de Dalkweg, die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan Grote Wetering van de gemeente Voorst, wordt opgemerkt dat de beoordeling van deze zienswijze en het vaststellen van dit bestemmingsplan een bevoegdheid is van de gemeenteraad van Voorst.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.5.3 Beoordeling zienswijze 3.1 onder d en e (.....), 3.2 (.....), 3.3 (.....) en 3.4 onder c en d (.....) ten aanzien van de verkeersontsluiting en wegverkeerslawaaï

De Boterbloem is smal en ontsluit nu 24 woningen. Op basis van verkeerskundige rekenmodellen is de theoretische verkeersproductie van de Boterbloem nu 168 voertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van 7 voertuigbewegingen per woning. De toename van 91 woningen levert in totaal 637 extra voertuigbewegingen op. In totaal gaat het over circa 800 motervoertuigbewegingen per etmaal. Dit is een verkeersdruk die overeenkomt met de functie van deze weg. Met een dergelijke intensiteit is er geen aanleiding om er vanuit te gaan dat het wegprofiel te smal is.

Hoewel de toename van het aantal verkeersbewegingen op basis van verkeerskundige rekenmodellen geen probleem is, hebben wij begrip voor de zienswijzen hierover.

Bij de planvorming van de nieuwe woningen is daarom al zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden, waaronder die van de Boterbloem. Er is daarom voorzien in een extra ontsluitingsweg naast basisschool De Dalk richting de Klarenbeekseweg. Door de verdeling van het verkeer over twee ontsluitingswegen wordt de verkeersdruk op de woonwijk De Dalk aanzienlijk verlaagd.

Op grond van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan zoals het er nu ligt verkeerskundig ruimschoots volstaat. Er wordt enigszins aan de zienswijzen tegemoet gekomen door de doorsteek tussen het zuidwestelijk deel van het plangebied Grote Wetering Klarenbeek (fase 2) en de Boterbloem alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk te maken. De aanpassing leidt tot een verlaging van de verkeersdruk op de Boterbloem, een verbetering van de veiligheidssituatie van de Boterbloem en een afname van mogelijke verkeershinder voor de aanwonenden. Een extra ontsluitingsweg is dan ook niet noodzakelijk.

Daarnaast is de bereikbaarheid van de percelen voor de hulpdiensten ook geen probleem. Daar waar zij er nu doorkunnen, blijft dat in de toekomst gelijk. Bovendien wordt voor hulpdiensten een mogelijkheid geboden om in geval van calamiteiten de wijk via de Dalkweg te bereiken. Deze planopzet is goedgekeurd door de brandweer.

Voorgestelde alternatieven m.b.t. de ontsluiting

Ten aanzien van de alternatieven die reclamanten voorstellen met betrekking tot de ontsluiting van de nieuwe woonwijk, wordt het volgende opgemerkt.

Een verbreding van de inrit bij het oprijden van de Hoofdweg is verkeerskundig gezien niet wenselijk. Een verbreding van de inrit maakt het mogelijk om met hogere snelheid de wijk in en uit te rijden en leidt daarom niet tot een verbetering van de veiligheidssituatie.

De wijk ontsluiten via een tweede nieuwe ontsluiting op de (onverharde) Dalk en niet meer via De Boterbloem is vanuit ruimtelijk oogpunt gezien niet wenselijk. Een ontsluiting via De Dalk zou betekenen dat deze verbreed en verhard zou moeten worden. Dit doet afbreuk aan de rafelige structuur en de landschappelijke kwaliteiten van deze historische route. Zoals beschreven in paragraaf 3.5.2 van deze zienswijzennota is in de Aangepaste dorpsvisie juist het behoud van deze structuur gewenst.

Ten aanzien van het ontsluiten van de wijk via een tweede nieuwe ontsluiting op de Elsbosweg en niet meer via De Boterbloem wordt opgemerkt dat het in de Dorpsvisie van 2003 en de ruimtelijke uitwerking daarvan beoogde sportcomplex qua gebied veel groter was. Met name de bebouwing (sporthal, clubgebouwen en eventueel een brede school) met bijbehorende parkeerplaatsen waren meer richting de Elsbosweg gesitueerd, waardoor de noodzaak voor een ontsluiting aan die zijde veel groter was. Als tweede nieuwe ontsluiting voor de nieuwe woonwijk is deze ontsluiting ruimtelijk en financieel gezien minder geschikt. Deze weg is langer waardoor er meer kosten gemaakt moet worden. De weg komt aan de westzijde van het plangebied samen met de thans in het plan te realiseren nieuwe ontsluiting. Met name het in de gemeente Voorst gelegen deel van de nieuwe woonwijk zou daardoor onvoldoende ontsloten zijn.

Geluidshinder door toename verkeersbewegingen

Bij de bestaande woningen neemt de geluidbelasting door het plan significant toe tot maximaal 57 dB. Ook voor deze woningen zijn maatregelen beschouwd om de geluidbelasting te reduceren en de toename te beperken. Bron-, overdrachtsmaatregelen blijken redelijkerwijs niet mogelijk of haalbaar. Uit het (aanvullende) akoestisch onderzoek van Adviesbureau Vrancken van 12 februari 2015 blijkt dat het binnenniveau in deze woningen maximaal 33 dB bedraagt. Op grond van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het plan leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook de verkeerskundige aanpassing, waardoor de doorsteek tussen het zuidwestelijk deel van het plangebied Grote Wetering Klarenbeek (fase 2) en de Boterbloem voor gemotoriseerd verkeer niet langer toegankelijk is, heeft een positief effect op mogelijke geluidsoverlast aan de Boterbloem afkomstig van gemotoriseerd verkeer.

Conclusie

Aan deze zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: de doorsteek tussen het zuidwestelijk deel van het plangebied Grote Wetering Klarenbeek (fase 2) en de Boterbloem wordt alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk gemaakt en niet voor gemotoriseerd verkeer. Paragraaf 4.2.3 "Verkeer en parkeren" van de toelichting is naar aanleiding van de zienswijze aangevuld. Paragraaf 5.2.5. "Geluidshinder" van de toelichting is naar aanleiding van aanvullende akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de bestaande woningen aangevuld, waarbij de conclusie is dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.5.4 Beoordeling zienswijze 3.2 (.....) ten aanzien van speelvoorzieningen

Ten aanzien van de ontbrekende speelvoorzieningen wordt opgemerkt dat in de nieuwe woonwijk door de planontwikkelaar in overleg met omwonenden een speelplek gerealiseerd wordt die ook voor woonwijk De Dalk te gebruiken is. Over de inrichting van deze speelplek vindt afstemming plaats met omwonenden. De ontwikkelende partij neemt hiertoe het initiatief.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.5.5 Beoordeling zienswijze 3.1 onder c (.....) en 3.4 onder e (.....) ten aanzien van de bouwfase

Allereerst wordt opgemerkt dat (overlast door) bouwwerkzaamheden en bouwwegen in ruimtelijk zin niet relevant is en als zodanig geen onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke belangenafweging in het kader van het bestemmingsplan. Hiervoor gelden andere wettelijke kaders en procedures. Uiteraard is het uitgangspunt bij de bouw van de nieuwe woonwijk dat mogelijke overlast bij de bouwwerkzaamheden zo veel mogelijk wordt beperkt. In overleg met reclamanten heeft de initiatiefnemer de bouwwegen zowel qua route als qua gebruikstermijn aangepast om zoveel mogelijk aan hun bezwaren tegemoet te komen. Ditzelfde geldt voor de plaats van het bouw materiaal en de bouwketen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: De routes voor het bouwverkeer zijn naar aanleiding van de zienswijzen aangepast.

3.5.6 Beoordeling zienswijze 3.1 onder e (.....) en 3.4 onder f (.....) ten aanzien van planschade

Voor zover reclamant van mening is dat het plan een nadelige invloed heeft op de waarde van zijn woning dan wel dat het plan leidt tot een verlies aan privacy of vrij uitzicht, wordt overwogen dat er geen grond bestaat voor de verwachting dat dit zodanig zal zijn dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan iedere belanghebbende die meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders. Daarna zal door een onafhankelijke instantie worden beoordeeld of er sprake is van schade en zo ja, of deze redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker behoort te blijven.

Ten aanzien van de (financiële) haalbaarheid van het plan wordt opgemerkt dat beide gemeenten met de initiatiefnemer een grondexploitatieovereenkomst hebben gesloten. In deze overeenkomst is onder andere bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele kosten van tegemoetkoming in planschade aan de gemeente zal vergoeden. De initiatiefnemer heeft een exploitatieopzet overgelegd waaruit blijkt dat zij de kosten die voor haar met dit project gemoeid zijn, kan dragen. Deze exploitatieopzet is door de gemeente getoetst en zij deelt deze mening. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Wij delen de mening van reclamanten dan ook niet dat de haalbaarheid van het plan in geding is.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.5.7 Beoordeling zienswijze 3.4 onder d (.....) ten aanzien van lichthinder

De effecten van het plan op de natuur zijn onderzocht via een Quicksan flora en fauna. Eén van de conclusies is dat de ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve invloed hebben op Natura 2000 gebieden. Gezien de ligging van het plangebied op ruim drie kilometer afstand van de Natura 2000 gebieden is fysieke aantasting dan wel verstoring (waaronder lichthinder) niet aan de orde.

De mogelijke lichthinder is gezien de afstand van de bebouwing tot de locatie waar reclamant woont, beperkt. Door de verkeerskundige aanpassing is de doorsteek voor gemotoriseerd verkeer tussen het zuidwestelijk deel van het plangebied Grote Wetering Klarenbeek (fase 2) en De Boterbloem niet langer toegankelijk. Daardoor is er geen sprake meer van een doorgaande route langs de woning van reclamant. Dit heeft een positief effect op mogelijke lichthinder afkomstig van gemotoriseerd verkeer.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijziging

Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK 2014 in werking getreden (Stb. 2014, 458). Ten gevolge van deze wet is het bij nieuwe bestemmingsplannen niet meer mogelijk om het parkeerartikel in de gemeentelijke Bouwverordening toe te passen en moet het bestemmingsplan het parkeren regelen.

Om te borgen dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid wordt in dit bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen in de bestemming Wonen waarbij een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd.