

Raadsbesluit

Nr. 3-2016

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Woningbouwlocatie Laan van Westenenk 501-701, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1253-ont1, met ingang van 17 september 2015 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 21 januari 2016, nr. 3-2016, met bijbehorende Zienswijzen- en inspraaknota waarin wordt voorgesteld aan de (door drie families ingediende) zienswijze geheel tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzen- en inspraaknota is aangegeven;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Zienswijzen- en inspraaknota) 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. 25-3-2015;

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;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit 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 daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

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 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 beeldkwaliteitsplan, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

gelezen het genoemde raadsvoorstel met bijbehorende Zienswijzen- en inspraaknota waarin wordt voorgesteld om aan de inspraakreactie over de grindbermen tegemoet te komen;

overwegende dat hij bij 2 amendementen heeft besloten om het beeldkwaliteitsplan als volgt te wijzigen:

- a. de volgende twee regels worden geschrapt "Wanneer zonnepanelen worden toegepast moeten deze onderdeel uitmaken van het totaalontwerp. Bij voorkeur worden zonnepanelen op minder zichtbare dakaanzichten toegepast waarbij ook de mogelijkheden op bergingen en garages worden onderzocht";
- b. ten aanzien van grindbermen aan te vullen met:" mits dit geen belemmering oplevert voor mensen die een beperking hebben in hun mobiliteit";

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

besluit:

1. Aan de (door drie families) ingediende zienswijze geheel tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzen- en inspraaknota is aangegeven.
2. Bestemmingsplan Woningbouwlocatie Laan van Westenenk 501-701 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1253-vas1, dat betrekking heeft op de realisering van woningen op het voormalige TNO-terrein, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Ugchelen Buiten vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 januari 2016

De raad voornoemd,

drs. A. Oudbier
raadsgriffier


P.W.J.H. Donswijk-Bot
plaatsvervangend voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
28 januari 2016

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan
Woningbouwlocatie Laan van Westenenk 501-
701 (v.m. TNO) en beeldkwaliteitsplan
Ugchelen Buiten

Voorstel nr
3-2016

Datum
21-01-2016

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de (door drie families) ingediende zienswijze geheel tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzen- en inspraaknota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Laan van Westenenk 501-701 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1253-vas1, dat betrekking heeft op de realisering van woningen op het voormalige TNO-terrein, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.
4. Aan de ingediende reactie op het concept-beeldkwaliteitsplan Ugchelen Buiten tegemoet te komen zoals in de bijgevoegde Zienswijzen- en inspraaknota is aangegeven en dit beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

In juni 2013 kwam het college met de ETV Beheer Groep BV (hierna: ETV) overeen dat voor de locatie TNO een bestemmingsplan wordt gemaakt. Op basis van een ontwikkelings- en stedenbouwkundig plan is een bestemmingsplan gemaakt voor de omzetting van een bedrijfsbestemming naar wonen.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van 275 woningen. Het bestemmingsplan maakt gefaseerd woningbouw mogelijk waarvan de eerste fase ca 85 woningen omvat. De overigen fasen hebben een globale bestemming met een uitwerkingsverplichting. Deze planvorm biedt de mogelijkheid om adequaat en flexibel in spelen op de wensen van de woonconsument.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Woningbouwlocatie Laan van Westenenk 501-701 en het beeldkwaliteitsplan Ugchelen Buiten hebben met ingang van 17 september gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van

het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Woningbouwlocatie Laan van Westenenk 501-701 en het beeldkwaliteitsplan Ugchelen Buiten vast kan stellen.

2. Kader

Groene Mal

Behoud en versterking van het groen heeft hoge prioriteit. De Groene Mal richt zich bij de ontwikkeling van gebieden expliciet op belangrijke groene structuren in de stad. Dit zijn de beken, de sprengen, de kanaalzone, de lanen, de parken, de grote groengebieden en de groene wiggen. Bij de herontwikkeling van het voormalige TNO-terrein blijft het bos/groen onaangetast, wordt versterkt en krijgt voorzover niet reeds voorzien een adequate bestemming Bos. Hiervoor gelden beschermende regels. Daarnaast draagt ETV bij aan het herstel van de Zwaanspreng.

Woningbouw

Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad een actualisatie van het gemeentelijk programmeringskader uit 2012 vastgesteld. In deze actualisatie is rekening gehouden met een bijstelling van het woningbouwprogramma voor de TNO locatie. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het woningbouwprogramma.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 275 woningen en de daarbij behorende ontsluiting mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Het 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

De gemeente heeft met ETV een inspanningsverplichting afgesproken om te komen tot een omzetting van de bedrijfsbestemming naar wonen. Ten gevolge van planherziening ontstaat een fraaie woonwijk waarbij uitgangspunt is behoud en versterking van het boskarakter. Tevens wordt ten gevolge van deze ontwikkeling de Zwaanspreng hersteld. Zonder de woningbouwontwikkeling was dit onzeker gebleven. En tenslotte, door de herziening gaat de overbodige kantorencapaciteit van de markt.

5. Maatschappelijk draagvlak

De eigenaar van het terrein (ETV) heeft in een vroeg stadium van de planvorming overleg gepleegd met de eigenaren van de omliggende kantoren (Triodosbank en Kadaster), de natuur en milieuorganisaties, het Waterschap, de Wijkraad Apeldoorn Zuid en de Dorpsraad Ugchelen. De planvorming is mede in overleg met hen tot stand gekomen. Alle overige betrokkenen, burens, gemeenteraadsliden en belanghebbenden zijn uitgenodigd (per brief of via een advertentie in de Stedendriehoek alsmede een artikel in de Stentor) voor een algemene informatieavond op 31 maart 2015 waarin de plannen zijn toegelicht. Gebleken is dat er groot draagvlak is voor dit initiatief.

Tenslotte zijn omwonenden via een bewonersbrief in kennis gesteld van de ter visie legging

van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Er zijn 5 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzen- en inspraaknota hebben wij deze samengevat en beoordeeld.

Twee zienswijzen zijn gericht op de verplichting om de woningen van een kap te voorzien. Voor een deel van het plangebied (langs de bosrand) bestaat de mogelijkheid om woningen plat af te dekken. Voor het overige gedeelte is er een verplichting om de woning af te dekken met een kap. Van deze verplichting kan worden afgeweken mits het stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad. Daarmee wordt samenhang en ruimtelijke kwaliteit nagestreefd.

Een (gezamenlijke door drie families ingediende) zienswijze betreft het verzoek om i.v.m. privacy en afwatering een bosbestemming op te nemen. Hieraan wordt tegemoet gekomen. Eén zienswijze betreft het verzoek om in aanmerking te komen voor een bouwkaavel. De overige zienswijze heeft betrekking op de ontsluiting voor een langzaam verkeersverbinding en het "openen" van de woonwijk. Er is ook gereageerd op het beeldkwaliteitsplan en gevraagd is om grindbermen mogelijk te maken. Hieraan wordt tegemoet gekomen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzen- en inspraaknota.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Gelet op de aard van de zienswijzen en de wijziging die wij u voorstellen, achten wij het procesrisico laag.

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 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;

Met de ontwikkelaar is een grondexploitatieovereenkomst gesloten, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de verhaalbare kosten van grondexploitatie (waaronder gemeentelijke apparaatskosten, kosten bestemmingsplan, 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. Op basis van de door de ETV aangeleverde stukken kan geconcludeerd

worden dat de woningbouwontwikkeling 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 275 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.

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 het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. 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. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

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,



de burgemeester,





Amendement " Mooi en Praktisch "



De raad bijeen in de raadsvergadering van 28-1-2016, Betreffende Woningbouwlocatie Laan van Westenenk 501- 701 (v.m. TNO-terrein) en beeldkwaliteitsplan Ugchelen Buiten (3-2016)

Spreekt als haar mening uit dat iedereen zich goed en vrij moet kunnen bewegen in de openbare ruimte. Daar waar belemmeringen kunnen ontstaan moeten deze weggenomen of beperkt worden.

Overwegingen:

1 Pag 30 van de toekomstagenda van het stadsdeel geven aantal mensen over grindbermen het volgende aan: aan "Mijn neef is zelf gehandicapt. Hij zit in een rolstoel. Een stoep in plaats van grindbermen + verkeersremmende ..."

Beeldkwaliteit is goed maar wel in combinatie met praktische leefbaarheid

2 Het zeer recente besluit van de 2e Kamer: 25 jan 2016, De Tweede Kamer heeft ingestemd met de invoering van het VN-Verdrag voor de rechten van mensen met een beperking. Mensen met een beperking krijgen hiermee de zelfde rechten als ieder ander. Openbare gebouwen en ruimten in de toekomst verplicht toegankelijk worden voor iedereen, ook voor mensen met een beperking. We zouden het vreemd vinden als de openbare ruimte in dit plan niet geschikt is en minder validen en kinderwagens last ervaren van de inrichting van voetpaden en dus (kwetsbare groepen) over straat moeten.

Besluit:

De beantwoording van de zienswijzennota op pagina 6 onder punt e "Wij kunnen de dorpsraad hierin volgen . Wij stellen voor in het beeldkwaliteitsplan grindbermen op te nemen"

aan te vullen met : " mits dit geen belemmering oplevert voor mensen die een beperking hebben in hun mobiliteit".

Toelichting:

In de zienswijzennota behorend bij dit plan word meegegaan met het verzoek van de wijkraad Ugchelen om verbinding met het oud Ugchelse te zoeken door het aanleggen van grindbermen.

Mooi, maar niet voor iedereen praktisch. Voor mensen met een beperking of bijvoorbeeld een kinderwagen kunnen grindbermen een belemmering zijn.

**De fractie van de VVD,
Jenny Elbertsen**

**De fractie van Lokaal Apeldoorn
Ben Hendrikse**



**Partij voor
de Dieren**

Gemeenteraadsfractie Apeldoorn



ChristenUnie

Apeldoorn
GROENLINKS
Amendement "Here comes the sun"

De raad van de gemeente Apeldoorn in vergadering bijeen op 28 januari 2016,

Betreft: Beeldkwaliteitsplan Ugchelen Buiten

overwegende dat:

- Apeldoorn zoveel mogelijk moet inzetten op duurzame energie,
- het niet van deze tijd is om belemmeringen op dit gebied op te werpen,
- het op deze TNO locatie ook juist een plus kan zijn moderne technieken zichtbaar te laten zijn,

besluit:

de tekst, op pagina 21 van het Beeldkwaliteitsplan Ugchelen Buiten, over het stukje zonnepanelen te schrappen:

"Wanneer zonnepanelen worden toegepast moeten deze onderdeel uitmaken van het totaalontwerp. Bij voorkeur worden zonnepanelen op minder zichtbare dakaanzichten toegepast waarbij ook de mogelijkheden op bergingen en garages worden onderzocht."

Fractie GroenLinks
Ariane van Burg

Zienswijzen- en inspraaknota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Woningbouwlocatie Laan van Westenenk 501-701 en het beeldkwaliteitsplan

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben tot en met 28 oktober 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn vijf zienswijzen/reacties 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 en reacties beoordeeld.

2 Communicatie

De eigenaar van het terrein (ETV) heeft in een vroeg stadium van de planvorming overleg gepleegd met de eigenaren van de omliggende kantoren (Triodosbank en Kadaster), de natuur en milieuorganisaties, het Waterschap, de Wijkraad Apeldoorn Zuid en de Dorpsraad Ugchelen. De planvorming is mede in overleg met hen tot stand gekomen. Alle overige betrokkenen, burens, gemeenteraadsleden en belanghebbenden zijn uitgenodigd (per brief of via een advertentie in de Stedendriehoek alsmede een artikel in de Stentor) voor een algemene informatieavond op 31 maart 2015 waarin de plannen zijn toegelicht. Gebleken is dat er groot draagvlak is voor dit initiatief.

Tenslotte zijn omwonenden via een bewonersbrief in kennis gesteld van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen en reacties zijn ontvangen.

3.1 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 22-10-2015

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant is geïnteresseerd in een woning met een plat dak. Graag ziet hij dat dit mogelijk wordt gemaakt.

Beoordeling

- a. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van woningen met een platte afdekking. Voor een deel in het plangebied is deze mogelijkheid bij recht opgenomen (het westelijke gedeelte langs de bosrand). Voor het resterende plangebied bestaat er een kapverplichting. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen dat burgemeester en wethouders van deze kapverplichting kunnen afwijken. Voorwaarde daarbij is dat het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad. Zie ook de beoordeling onder 3.3.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

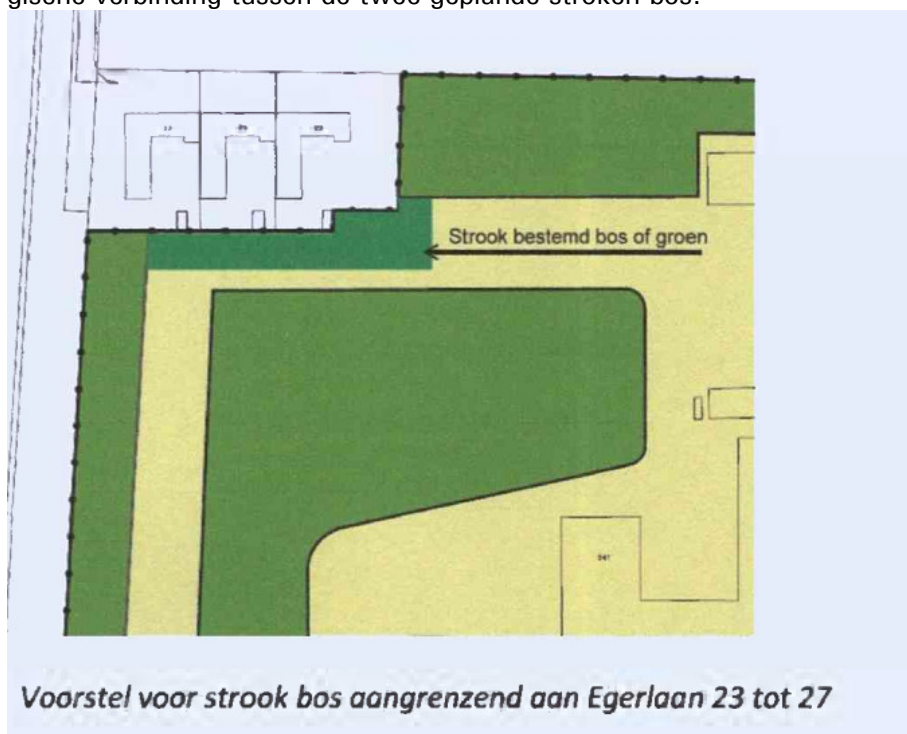
3.2 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 23 oktober 2015

Inhoud van de zienswijze

- a. Het voorstel wordt gedaan om direct aangrenzend aan de woningen Egerlaan 23 tot 25 een strook van ca 5 meter als bos te bestemmen (zie onderstaande tekening). Dit voorstel past in de plannen die de ontwikkelaar heeft. Daarnaast geeft het reclamanten voldoende waarborgen op een goede rechtspositie in de toekomst om de privacy en afwaterende functie te garanderen. Tot slot maakt de voorgestelde strook een logische verbinding tussen de twee geplande stroken bos.



Beoordeling

- a. Na overleg met de eigenaar is gebleken dat het voorstel goed is in te passen. Aan de zienswijze kan dan ook worden tegemoet gekomen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de verbeelding aan te passen overeenkomstig bovenstaande tekening.

3.3 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27-10-2015.

Inhoud van de zienswijze

- a. In het bestemmingsplan wordt in punt 9.2.1.b gesteld dat woningen of hoofdgebouwen verplicht moeten worden afgedekt met een kap, met een dakhelling van ten minste 45 graden, met uitzondering van de woningen en hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "plat dak". In de tekeningen en beschrijvingen zoals die zijn weergegeven in de plannen is echter nergens te vinden waar deze woningen gelegen zijn. Voor de vrije kavels vind reclamant de vaste eis van een puntdak niet direct een noodzakelijk. Op het TNO terrein staan op dit moment alleen maar gebouwen met een plat dak. Hij is juist een kans om met de nieuwbouw ook een link te houden naar de architectuur van de huidige gebouwen. Er wordt immers ook een link gelegd naar de opbouw van de gebouwen op het huidige TNO terrein. Naar zijn idee zou ETV juist mogelijkheden moeten benutten om huizen te kunnen bouwen naar de laatste stand der techniek en de mogelijkheden voor een zo laag mogelijk verbruik (bijv. passief wonen). Hier zou ETV zijn naam juist kracht bij kunnen zetten als Environmental Technology Valley. Reclamant is van plan om het huis zeer energiezuinig te ontwerpen waarbij een dakoppervlak en oriëntatie m.b.t. apparatuur bepalend is voor de opbrengst. Dit streven kan gehinderd worden met de eis van een puntdak waarbij bovendien ook de minimale hellingshoek vooraf is vastgesteld van minimaal 45 graden. De eis van een puntdak is daarom naar zijn idee niet zo van belang, wel de focus op energiezuinig en innovatief bouwen. Indien de mogelijkheid bestaat om gehoord te worden, maakt hij hier graag gebruik van.

Beoordeling

- a. Voor het gebied is in opdracht van de ontwikkelaar een stedenbouwkundig plan gemaakt. In het stedenbouwkundige plan is gekozen voor een volledig nieuw beeld met als thema: traditioneel wonen in een bosrijke omgeving zonder verwijzing naar het gebouwde verleden. Bij dit thema hoort een kap. Om de ruimtelijke kwaliteit en de samenhang te borgen is in het bestemmingsplan een zogenaamde afdekbepaling opgenomen. Deze afdekbepaling houdt in dat gebouwen moeten worden voorzien van een kap. Van deze bepaling kan worden afgeweken mits het stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad. Voor het westelijk deel van het plangebied is een afdekking van de gebouwen door middel van een plat dak bij recht mogelijk gemaakt (dus zonder een afwijkingsprocedure). Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan zijn beide hierop afgestemd.

De focus op energiezuinig en innovatief bouwen vinden wij zeker van belang. Maar de laatste stand van de techniek kan ook worden ingepast in woningen met een hellende kap.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.4 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 september 2015.

Inhoud van de zienswijze

- a. Briefschrijfster is het eens met de omzetting van de bedrijfsbestemming naar woningbouw en zij is geïnteresseerd in een woning.

Beoordeling

- a. Van de brief is kennis genomen en doorgestuurd naar de ontwikkelaar.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3.5 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 21 oktober 2015.

Inhoud van de zienswijze

- a. De dorpsraad Ugchelen maakt gaarne van de gelegenheid gebruik zijn zienswijze op voornoemd plan kenbaar te maken. Al in een vroeg stadium is de dorpsraad door de ETV Groep geïnformeerd over de beoogde planontwikkeling. Dit initiatief werd bijzonder op prijs gesteld. In dit overleg heeft de dorpsraad zijn eerste, "spontane" reactie afgegeven: een waardevolle ontwikkeling voor Ugchelen, in de veronderstelling dat aanstaande bewoners van dit woongebied in belangrijke mate op Ugchelen zullen zijn georiënteerd. M.a.w., potentiële klanten voor winkels, scholen en verenigingen van hun dorp. Inhoudelijk heeft de dorpsraad waardering voor de planopzet uitgesproken, waarbij onder meer de volgende opmerkingen aan de ETV Groep zijn meegegeven:
 - a. hoe voorkom je dat het woongebied een "gated-area" wordt, gelet op de door groen omzoomde en afzijdige ligging van het plangebied;
 - b. Tegelijk bestaat waardering voor het inpassen, cq. gebruiken van het aanwezige groen en waterlopen;
 - c. de dorpsraad hecht aan een gedifferentieerd woningaanbod, met aandacht voor de sociale huur- en koopsector;
 - d. hoe kan de zichtbaarheid van het plangebied vanaf de Laan Van Westenenk worden vergroot?
 - e. situeer loop- en fietsroutes zodanig dat een rechtstreekse verbinding met Ugchelen mogelijk wordt;In een overleg op 2 oktober 2015 heeft de ETV Groep het toen in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan toegelicht. Hoewel dit plan een globaal karakter heeft, begrijpelijk en terecht, heeft de dorpsraad kunnen constateren dat aan de eerder gemaakte aandachtspunten aandacht is besteed in het concept beeldkwaliteitsplan. De dorpsraad kan met waardering instemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maar gebruikt deze zienswijze om alsnog aandacht te vragen voor de volgende aspecten:
 - b. het gevaar van een "gated-area" blijft bestaan: geen of nauwelijks zichtbaarheid vanaf de Laan van Westenenk, en slechts een in- en uitgang voor auto's tot het plangebied. Gepleit wordt voor het maken van een of meerdere openingen in de in de begroeiing, bijv. in de bocht van de Laan van Westenenk; zichtbaarheid en een fraaie zichttas worden mogelijk gemaakt. Een tweede toegang vanaf de Arnhemseweg wordt sterk bepleit.
 - c. het beeldkwaliteitsplan laat sociale koopwoningen zien. Waardering hiervoor! De

vraag is of het voorgestelde woningtype echter bijdraagt aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit: een smalle woning en tuingericht wonen. Een woningtype dat gesitueerd is aan de beeldbepalende toegangslaan van het woongebied (Je ziet de vuilcontainers in het gelid al voor de voordeuren staan). Een moeilijke afweging in de prijs-kwaliteitverhouding.

- d. het versterken van de (zichtbaarheid van de) loop- en fietsroute(s) richting Ugchelen: direct, comfortabel en sociaal veilig.
- e. de toepassing van grindbermen i.p.v. graskeien binnen het plangebied. Grindbermen horen bij Ugchelen.
- f. De dorpsraad hoopt op een voorspoedige ontwikkeling van dit plan en wil gaarne op de hoogte gehouden worden van de komende ontwikkelingen, en vertrouwt er op dat met genoemde aandachtspunten in de uitwerking rekening wordt gehouden. Uiteraard is de dorpsraad bereid deze positieve zienswijze mondeling toe te lichten.

Beoordeling

- a. Wij hebben kennis genomen van de waardering waarop de ontwikkelaar belanghebbenden in het proces heeft meegenomen. Een en ander is volledig in lijn met de nieuwe werkwijze die wij voorstaan en zijn vastgelegd in de notitie "Samen voor kwaliteit, naar een andere ruimtelijke ordening".
- b. Het voorkomen van een "gated community" uitstraling is inderdaad van belang. Hierbij kan de 2e ontsluiting op de Arnhemseweg een rol spelen. Deze tweede ontsluiting is via een wijzigingsbevoegdheid in het plan mogelijk gemaakt. Deze ontsluiting kan aan de orde komen zodra de vervolgfases gerealiseerd zullen worden. Zichtlijnen vanaf de Laan van Westenenk is lastiger omdat er dan bos weg gekapt moet worden. Daarnaast liggen er grondlichamen van de Zwaanspreng waar je niet overheen kijkt. De vraag is overigens wat het 'openen' van de woonwijk naar de Laan van Westenenk oplevert. De kwaliteit van de Laan van Westenenk bestaat erin dat dit deel van de ring om Apeldoorn loopt door een bosrijk gebied. Bebouwing staat hier op een tweede lijn en is ondergeschikt aan het groene beeld. Het weggappen van een deel van het bos ter hoogte van 'Ugchelen Buiten' zou afbreuk doen aan dit groene beeld. Ook voor de bewoners van Ugchelen Buiten levert zicht op de Laan van Westenenk geen meerwaarde op. Onzes inziens is het voor de bewoners meer van waarde om in een groene, bosrijke omgeving te wonen dan om zicht te hebben op een drukke ringweg.
- c. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is ondermeer dat alle woningbouwcategorieën aan bod komen. Ook is van belang dat wordt ingezet op de actuele woningbehoefte. De gekozen planvorm (globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting) biedt de mogelijkheid om adequaat te kunnen inspelen op de woningbehoefte en de marktontwikkelingen. Het beeldkwaliteitsplan is echter het instrument waaraan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit de concrete bouwplannen toetst en de kwaliteit bewaakt. Naar onze mening zien beide instrumenten er op toe dat ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan.
- d. In de huidige situatie zijn er twee ontsluitingen: De hoofdontsluiting van het terrein op de Laan van Westenenk en een langzaam verkeersontsluiting op de Arnhemseweg. Dat blijft in de nieuwe situatie. Momenteel loopt een verhard fietspad, incl. openbare verlichting, van de Laan van Westenenk (bij de Albert Schweitzerlaan) naar een onverhard pad richting het TNO terrein.
De wenselijkheid van een goede verbinding voor langzaam verkeer met Ugchelen wordt onderschreven. In het verkavelingsplan en het bestemmingsplan van het TNO terrein is hiermee ook rekening gehouden. Om het TNO terrein goed voor langzaam verkeer richting Ugchelen te ontsluiten zijn er twee mogelijkheden:
 - a. De bestaande route opwaarderen door middel van verharding en verlichting.
 - b. Een nieuwe, meer rechtstreekse verharde en verlichte maken tussen de Laan van Westenenk (nabij de Albert Schweitzerlaan) en het TNO terrein. Deze route die buiten het plangebied ligt, is eveneens op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk. Hierbij moet dan wel een kruising met de Zwaanspreng worden

gemaakt. Voor de nieuwe bewoners van het gebied heeft een dergelijke fietsvoorziening een meerwaarde en is verkeerskundig een goede voorziening. Op dit moment zijn er evenwel geen middelen beschikbaar om deze voorziening buiten het plangebied aan te leggen. De afweging over het beschikbaar stellen van financiële middelen hoeft nu niet plaats te vinden maar kan in de toekomst, mede afhankelijk van de realisatie van de nieuwe woonwijk.

- e. Wij kunnen de dorpsraad hierin volgen. Wij stellen voor in het beeldkwaliteitsplan grindbermen op te nemen.
- f. De dorpsraad wordt zoals te doen gebruikelijk op de hoogte gehouden van de formele stappen in het proces.

Conclusie

Aan de inspraakreactie op het beeldkwaliteitsplan wordt tegemoet gekomen door hierin grindbermen op te nemen.