

Raadsbesluit

Nr. 67-2019

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Dovenetel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1357-vas1, met ingang van 21 februari 2019 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 juli 2019, nr. 67-2019, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan geen van de elf zienswijzen tegemoet te komen, terwijl voorts één 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 het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 16 mei 2018:

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;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan geen van de elf zienswijzen tegen het bestemmingsplan tegemoet te komen.
2. Eén ambtshalve wijziging van de regels in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Dovenetel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1357-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 juli 2019

De raad voorbeeld,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



P.M. van Wingerden-Boers
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
18 juli 2019

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Dovenetel

Voorstel nr
67-2019

Datum
11-07-2019

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan geen van de elf zienswijzen tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijziging die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Dovenetel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1357-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van 52 sociale huurwoningen aan de Dovenetel, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

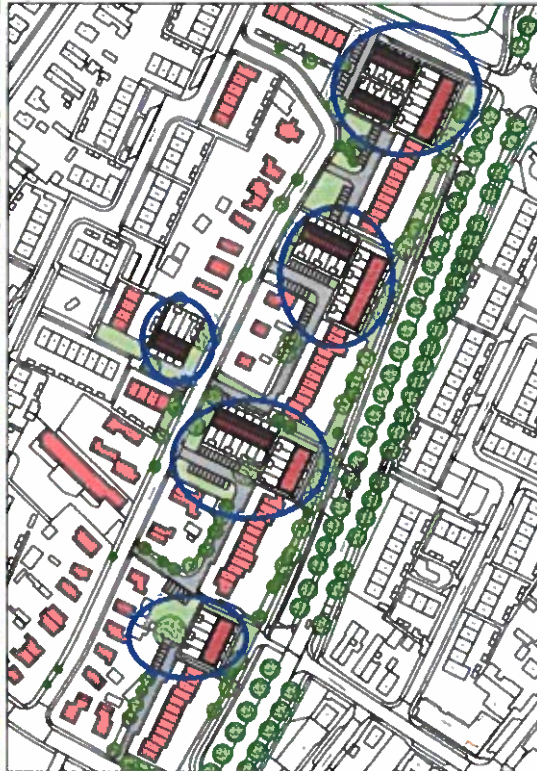
Inleiding

Aanleiding

Dit plan maakt de realisatie van 52 sociale huurwoningen (toevoeging van 9 woningen want sloop van 43 verouderde woningen) mogelijk en herinrichting van de openbare ruimte in de wijk. De woningen aan de Sluisoordlaan krijgen een plat dak en een hoogte van maximaal 7 m. De overige woningen krijgen twee bouwlagen met een kap en worden maximaal 10 m hoog. Stedenbouwkundig gezien past dit in de bestaande wijk en de situering is ook zorgvuldig afgewogen.



De huidige woningen in de rode cirkels



de nieuwe woningen in de blauwe cirkels en hieronder



-

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Dovenetel heeft met ingang van 21 februari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn elf 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 Dovenetel vast kan stellen.

- **Kader**

Het plan past binnen het woningbouwprogramma waarin voor de komende jaren 500 nieuwe sociale huurwoningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd moeten worden.

- **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het bestemmingsplan maakt realisatie van 52 nieuwe sociale huurwoningen mogelijk op plekken waar in totaal 43 sociale woningen al stonden. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft is een technische aanpassing van de parkeerregeling van geringe aard. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

- **Argumentatie**

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van 52 nieuwe sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Dit voldoet aan de behoefte aan dergelijke woningen. Tegelijk wordt ook de openbare ruimte in de wijk verbeterd door groen opnieuw in te richten, wegen waar nodig aan te passen (verbreden), parkeerplaatsen aan te leggen en bomen te planten. Er zullen ook bomen worden verwijderd, maar over het algemeen zal de buurt in kwaliteit verbeteren.

- **Maatschappelijk draagvlak**

Tegen het ontwerp zijn elf zienswijzen ingebracht. Die hebben met name betrekking op het volgende: de woningen passen niet in de bestaande stedenbouwkundige opzet, privacy, uitzicht en zonlichttoetreding wijzigen en/ of verminderen doordat de nieuwe woningen anders gesitueerd zijn en in sommige gevallen hoger worden dan nu het geval is, parkeer- en verkeersoverlast en last van naar binnen schijnende koplampen, vermindering van groen, geluidsoverlast en de vrees voor planschade.

Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijzen tegemoet te komen. De stedenbouwkundige opzet met de gewijzigde situering en hoogten past in deze buurt. De veronderstelde hinder is niet zodanig dat dit onaanvaardbaar is. Qua parkeren wordt voldaan aan de parkeernormen, waarbij het huidige parkeertekort dat er volgens bewoners is, geen rol speelt. Er is een planschaderisicoanalyse gedaan waaruit blijkt dat de mogelijke schade binnen het normaal maatschappelijk risico blijft. Planschade is dus niet aan de orde. Als bewoners hier toch menen recht op te hebben, zullen ze een aparte aanvraag daarvoor moeten indienen. Dit staat los van het bestemmingsplan. Er vindt nog een participatieproces plaats over de exacte herinrichting met beplanting en groen. Bewoners worden hierbij nauw betrokken en kunnen hierover meepraten. Dit zou een deel van de veronderstelde hinder (privacy, geluid, koplampen) kunnen wegnemen.

Er heeft veel participatie met bewoners plaatsgevonden voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure en ook tijdens de procedure. Bewoners hebben hun invloed kunnen uitoefenen, maar dit heeft gezien de zienswijzen niet in alle gevallen tot een volkomen bevredigend resultaat geleid. Echter het belang van het bouwen van sociale huurwoningen en een herinrichting van de openbare ruimte zodat er een kwaliteitsslag in de wijk gemaakt kan worden weegt zwaarder dan de individuele belangen van bewoners.

Tot slot stellen wij u voor de volgende ambtshalve (technische) wijziging in het plan aan te brengen: de parkeerregeling aan te passen aan de meest actuele normen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

- **Risico's**

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Tegen het bestemmingsplan zijn elf zienswijzen naar voren gebracht. De ambtshalve wijziging van de plankaart betreft een technische aanpassing van ondergeschikte aard. Al bij al achten wij het procesrisico in dit geval laag, alhoewel natuurlijk nooit valt uit te sluiten dat een reclamant het niet eens is met de beoordeling en alsnog beroep instelt.

- **Financiële paragraaf**

Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn.

- **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.

- **Realisatie van het besluit**

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,



drs. T.J.H.M. Berben

de burgemeester,



P.M. van Wingerden-Boers

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Dovenetel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 21 februari 2019 gedurende zes weken (tot en met 3 april) voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. In paragraaf 4 staan de ambtshalve wijzigingen opgesomd.

2 Communicatie

Op 5 juni 2018 heeft een inloopmiddag/ -avond plaatsgevonden voor de revitaliseringsplannen van de wijk. Omwonenden hebben kennis kunnen nemen van de plannen van woningcorporatie Woonmensen (eigenaar van de woningen) en een toelichting daarop gekregen. Toen is ook aangegeven dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is om de plannen te kunnen realiseren.

Op 15 oktober 2018 is aan omwonenden een presentatie gegeven waarin is besproken:

- de sloop-nieuwbouwplannen en kansen op verbetering van de kwaliteiten van de openbare ruimte;
- de te volgen bestemmingsplanprocedure;
- het participatieproces voor herinrichting van de openbare ruimte (staat los van het bestemmingsplan);

Na de presentatie konden omwonenden vragen stellen aan medewerkers van Woonmensen en de gemeente. Dit heeft op sommige punten tot aanpassingen van de plannen geleid. Naast omwonenden zelf is ook de wijkraad actief uitgenodigd voor de bijeenkomsten en van de nodige informatie voorzien.

Op 4 maart 2019 heeft een inloopavond plaatsgevonden in het kader van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage lag. De belangstellende zijn te woord gestaan en hebben de benodigde informatie gekregen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 Reclamant 1

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 februari 2019.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant is van mening dat de nieuwe uitrit van de weg tegenover zijn woning Dovenetel 25 éénrichting moet worden - van zijn huis af - in verband met hinderlijke lichtinval door koplampen van auto's. De uitrit blijft dan op de huidige plek tegenover Dovenetel 17 en 21.
- b. De nieuwe woningen worden energiezuinig en gasloos opgeleverd. Reclamant wil graag weten hoe de energielevering tot stand komt en of hij hierop kan meeliften.

Beoordeling

- a. Aan het verzoek van reclamant kunnen wij niet voldoen. Het invoeren van éénrichtingsverkeer leidt namelijk tot meer doorgaand verkeer op de nieuwe straat en uit ervaring blijkt dat bij éénrichtingswegen de snelheid zal toenemen. De nieuwe weg is noodzakelijk voor een goede en soepele ontsluiting van de te realiseren woningen. Wij begrijpen wel dat de uitrit tot hinderlijke lichtinval door de koplampen kan leiden, maar dit belang weegt niet zwaarder dan het belang van de nieuwe weg. We gaan er alles aan doen om de mogelijke hinder zo veel mogelijk te beperken. Dit zal in overleg met reclamant worden gedaan tijdens het participatieproces over de definitieve inrichting van de openbare ruimte. Dit proces staat los van het bestemmingsplan. Mogelijk kunnen we struiken in de openbare ruimte planten, zodat de lichtinval beperkt kan worden.
- b. Eigenaar Woonmensen bekijkt per woningbouwproject welke duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd. Het is niet mogelijk voor bestaande woningen hierop mee te liften. Vanuit de gemeente komt binnenkort wel een uitnodiging over hoe bewoners hun woning kunnen verduurzamen. Dit staat los van dit bestemmingsplan en geldt gemeentebreed. Meer informatie is te vinden op www.energiekapeldoorn.nl. Overigens is dit geen aspect dat ruimtelijk relevant is en dat in het bestemmingsplanprocedure aan de orde kan komen

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 Reclamant 2

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 maart 2019.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant heeft zijn woning in 2017 gekocht. Bij navraag toen bij de gemeente kreeg hij te horen dat de piramidewoningen gesloopt zouden worden en er nieuwbouw zou komen. Er was nog geen aanvraag ingediend, maar het huidige bestemmingsplan was 'bewoning voor senioren en een maximale bouwhoogte van 6 m'. Reden om de woning te kopen was de groene omgeving met grote bomen en het mooie overzicht over de piramidedaken met de prachtige lichtinval. Nu blijkt dat er geen iconische bouw komt en worden grote bomen niet gespaard. De nieuwbouw is niet aangepast aan de huidige bebouwing, de bestaande omgeving wordt niet op waarde geschat en elke m² wordt benut om hoge, lange en strakke muren te bouwen. Het pleinachtige uitzicht en vele groen met uitzicht richting binnenstad verdwijnt en hij kijkt straks tegen een 10 m hoge muur van huizen aan. De nieuwe woningen zijn zelfs geschikt voor dakkapellen. Hij heeft vanaf begin hierop gereageerd, maar de architect van de woningcorporatie is hier niet ontvankelijk voor.
- b. Hij vindt dat hij recht heeft op planschade.
- c. Een studie naar windbelasting ontbreekt. De twee nieuwe huizenblokken staan haaks en er ontstaat een trechter zodat er kans is op een zeer winderige tuin.
- d. Er is wel een bezonningsmodel gemaakt, maar wat als dit niet klopt?
- e. De mogelijke overlast van de uitbreiding van bewoning met autogebruik inclusief visite maakt dat anderhalve parkeerplaats per woning zeer krap is.
- f. Er wordt altijd groen opgeofferd.
- g. De hoeveelheid wooneenheden is verhoogd van 43 en 52, maar hoezo? Ook de omzetting van seniorenwoningen naar eengezinshuizen staat al vast. Ondanks bijeenkomsten is dit al een gelopen zaak.

- h. Naar zijn mening is het alleen een kwestie van geld.
- i. Hij vraagt zich af waarom bewoners niet eerder zijn betrokken bij de wensen, zoals het vervangen van seniorenwoningen? Hierover zijn contracten gemaakt, maar wie zorgt voor zijn wensen?

Beoordeling

- a. Stedenbouwkundig gezien passen de 52 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen goed in de bestaande bebouwingstypologie door rijenwoningen in twee lagen met kap, met de gevels gekeerd naar de Dovenetel en rijenwoningen in twee lagen met plat dak met gevels gekeerd naar de Sluisoordlaan. De woningen met plat dak zijn afgeleid van de drielaagse drive-inwoningen. De ruimtes ertussen leiden verder de buurt in. De woningen met zadeldak sluiten aan op de bestaande woningen in de buurt, omdat daar al meerdere woningen staan in twee lagen met een kap. De bestaande bebouwing aan de Dovenetel bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers. Het beeld dat hierdoor ontstaat is een kleine korrelmaat van individuele woningen met rondom tuinen. Hier wordt in het nieuwe plan op aangesloten door de rijtjes in twee lagen met kap haaks op de straatrichting te situeren. Hierdoor blijft de kleine korrelmaat gehandhaafd en is er aan de straatzijde veel ruimte over voor openbare groeninpassing. De koppen van woningen die grenzen aan de openbare ruimte zijn daarop georiënteerd. Vooralsnog zijn er bij de woningcorporatie geen plannen voor het realiseren van dakkapellen. In de huidige situatie (op basis van het huidige bestemmingsplan) zijn al woningen mogelijk tot 10 m hoog, al zijn ze feitelijk gezien nu lager. Reclamant stelt dat ze 6 m (in feite 5,7 m) hoog mochten zijn, maar dat was de goothoogte en niet de maximale bouwhoogte. In de nieuwe situatie mogen ook woningen tot maximaal 10 m hoog worden gerealiseerd. Dit is dus niet anders dan eerst al mogelijk was. De maximaal mogelijk bouwhoogte van de nieuwe woningen langs de Sluisoordlaan (verlengde van zijn woningblok) is overigens verlaagd van maximaal 10 m naar maximaal 7 m. Dat is dus een planologische verbetering qua bouwhoogte. Daarbij staan de nieuwe woningen verder van zijn woning af, wordt het hele bouwblok direct voor zijn woning gesloopt en wordt in plaats daarvan een openbare groenstrook aangelegd. De nieuwe -gelijkblijvende- hoogte is stedenbouwkundig passend in deze wijk. Het beweerde verlies aan uitzicht weegt niet op tegen de behoefte aan deze sociale huurwoningen en het stedenbouwkundig plan dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Overigens is bij de situering van de nieuwe woningen zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande zichtlijnen. Bovendien is er in de ruimtelijke ordening geen permanent recht op vrij uitzicht. In een dichtbevolkte woonomgeving is het een normaal te verwachten ontwikkeling dat er nieuwe woningen worden gebouwd, waardoor het uitzicht van bestaande bewoners wijzigt. Dit is anders als het verlies aan uitzicht aantoonbaar onevenredig is, maar daar is in dit geval geen sprake van.
- b. Uit de planschaderisicoanalyse (Tog Nederland, 21-11-2018) blijkt dat de nieuwbouw geen waardevermindering veroorzaakt die op grond van de Wro voor vergoeding in aanmerking komt, aangezien de waardevermindering volledig tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Als reclamant van mening blijft dat hij wel voor vergoeding van planschade in aanmerking komt, dient hij een apart verzoek om planschade in te dienen. Dit staat los van deze bestemmingsplanprocedure en kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden aangevraagd.
- c. Er is hier geen sprake van een voor woonwijken zodanig bijzondere situatie dat er redelijkerwijs sprake zal zijn van enige windhinder in de tuin. Het betreft hier de bouw van reguliere woningen in een gewone woonwijk. Niet is te verwachten dat dit tot enige windhinder zal leiden. Reclamant onderbouwt ook niet waarom hij de kans op windhinder aanwezig acht en waarom een onderzoek nodig zou moeten zijn. Bovendien is op grond van de NEN 8100 een windhinderonderzoek bij gebouwen tot een hoogte van 15 m niet nodig. Dit onderschrijven wij.
- d. Wij gaan uit van de juistheid van het opgestelde bezonningsmodel. Er is geen reden om aan de juistheid hiervan te twifelen en we gaan er dus niet van uit dat het niet klopt. Als reclamant meent wel hieraan te twifelen, zal hij zelf een onderzoek moeten laten doen. Voor zijn woning is overigens enige geringe afname van zonlichttoetreding niet uitgesloten als gevolg van de nieuwbouw, gelet op de ligging van zijn woning ten opzichte van de nieuwbouw en de bouwmogelijkheden onder regime van het vorige bestemmingsplan. Dit is echter zodanig gering, dat dit belang niet zwaarder weegt dan het belang van het

- realiseren van de nieuwbouw.
- e. Bij het realiseren van nieuwbouw moeten de geldende parkeernormen in acht worden genomen. In dit geval geldt een gemeentelijke parkeernorm (vastgesteld raads kader) van 1,5 parkeerplaats per woning. Met 52 woningen leidt dat tot een aantal van 78 parkeerplaatsen. Omdat er 43 worden gesloopt, kan die parkeerbehoefte er weer van af worden getrokken. Echter het is niet goed mogelijk die parkeerbehoefte te bepalen. Daarom worden 78 parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen aangelegd, waarvan 72 in de hofjes en de Ereprijs én 6 langs de Dovenetel. Voor de bestaande drive-inwoningen is met dezelfde norm gerekend waarvan 1 op eigen terrein. Dit komt neer op 24 parkeerplaatsen. In totaal zijn in het plan 100 parkeerplaatsen ingetekend, waarvan 72 voor de nieuwe en 28 voor de bestaande drive-inwoningen. Theoretisch is dit een overschot van 4 parkeerplaatsen. Gelet hierop wordt aan de parkeernorm voldaan. Dat reclamant vreest dat er een tekort is, volgt niet uit deze berekening. Bovendien toont hij niet aan dat er een tekort zal zijn in de toekomst. Naar aanleiding van de zienswijze is nader onderzoek gedaan en daaruit blijkt dat de totale parkeercapaciteit in het gebied ruim voldoende is. Dat reclamant parkeerverlast ervaart, kan zijn omdat juist hier capaciteit en bezetting dicht bij elkaar liggen. Echter overall gezien is er ruim voldoende parkeergelegenheid (zie paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan).
 - f. Het klopt dat het aantal m² aan groen vermindert, waarbij moet worden opgemerkt dat er zo'n 4.000 m² aan openbare ruimte bij komt. Wat eerst als openbaar groen werd beschouwd, waren de tuinen bij de piramidewoningen, die dus niet openbaar waren. Echter daarbij merken wij op dat de eigen tuinen bij de piramidewoningen veelal geen hoge schuttingen hadden, zodat die tuinen als het ware op het oog als openbaar groen konden worden beschouwd. Er is momenteel een participatieproces gaande met bewoners van de wijk over de definitieve inrichting van de openbare ruimte. Daarbij kunnen bewoners meepraten over waar precies groen moet komen en in welke vorm. We nemen hierbij als uitgangspunt dat het groen zoveel mogelijk gespaard wordt en waar mogelijk toegevoegd.
 - g. In dit gebied is in het voorjaar van 2017 het plan ingediend door de Woonmensen om de 43 verouderde piramidewoningen (huur) te vervangen door 52 nieuwe sociale huurwoningen. Dit is door de gemeente getoetst aan het Afwegingskader dat door de raad is vastgesteld. Dit leidt tot een kwaliteitsverbetering voor de buurt, mede omdat ook de openbare ruimte wordt gerevitaliseerd. Met nieuwbouw kunnen meteen ook ambities als duurzaamheid, sociale versterking en energietransitie worden meegenomen. Er is een grote behoefte in Apeldoorn aan sociale huurwoningen. Uit een onderzoek naar de ontwikkeling van de woningvoorraad 2017-2040 (Companen, 2018) blijkt dat er op korte termijn noodzaak is tot het toevoegen van 500 sociale huurwoningen. Apeldoorn wil invulling geven aan de ambitie Comfortabele Gezinsstad en aantrekkelijk zijn voor (startende) gezinnen en jong volwassenen. Dan moeten deze sociale huurwoningen gerealiseerd worden uiterlijk op 1-1-2024. Dit plan draagt bij aan de invulling van deze ambitie.
 - h. Het plan is geen kwestie van geld. Met het plan worden 43 verouderde woningen vervangen door 52 nieuwe woningen, zodat aan een dringende behoefte aan sociale huurwoningen wordt voldaan. Bovendien kan tegelijk de kwaliteit van de openbare ruimte worden verbeterd.
 - i. Vanaf medio 2018 zijn omwonenden betrokken bij het plan voor de sloop-nieuwbouwplannen. Tijdens het proces heeft reclamant vragen kunnen stellen, informatie kunnen inwinnen en zijn mening kunnen geven op het plan. Het is een plan dat Woonwensen wil uitvoeren in het belang van de sociale woningvoorraad. Bovendien is een woningcorporatie als de Woonmensen wettelijk verplicht om sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente ondersteunt dit, omdat dit voorziet in een dringende behoefte aan dergelijke woningen. Tijdens het proces tot nu toe is goed naar de omwonenden geluisterd en in het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen en / of aanpassingen van die omwonenden. Echter het belang van het voorzien in de behoefte (Apeldoorn breed) aan sociale woningen en een kwaliteitsslag aan de openbare ruimte weegt uiteindelijk zwaarder dan de individuele belangen van de omwonenden.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.3 Reclamant 3

Datum zienswijze

De zienswijze is mondeling ingediend op 8 maart 2019. Hiervan is een verslag gemaakt, waar reclamant akkoord mee is.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant meent last te zullen krijgen van geparkeerde auto's rondom zijn perceel. Rondom het perceel zijn namelijk geen groenbestemmingen, dus auto's kunnen direct naast zijn perceel parkeren.
- b. Reclamant vreest geluidshinder als gevolg van geparkeerde auto's, met name door het dichtslaan van autodeuren.
- c. De nieuwe woningen worden 7 meter hoog, terwijl de huidige circa 4,5 m hoog zijn. De zon zal hierdoor verdwijnen en zijn gevoel van ruimte.
- d. In vergelijking met het huidige aantal woningen komen er teveel woningen bij en dat kan alleen maar tot overlast leiden.
- e. De weg achter zijn woning is nu doodlopend, maar wordt een doorgaande weg. Hierdoor krijgt hij overlast en wordt zijn rust en rustige omgeving aangetast, doordat auto's rondrijden, meer geluid.
- f. Reclamant vreest dat nieuwbouw leidt tot verlies aan groen en natuur en daarmee minder vogels en marters in zijn omgeving.

Beoordeling

- a. Langs zijn perceel worden inderdaad parkeerplaatsen aangelegd volgens het huidige inrichtingsplan. Deze zullen niet direct langs zijn perceel komen te liggen; een ruimte van 50-100 cm is nodig voor het goed kunnen functioneren van de parkeerplaatsen. Aan de achterzijde van zijn perceel liggen nu al parkeerplaatsen. Bovendien had de onbebouwde grond, in feite nu de tuin bij de vier aangrenzende piramidewoningen, op grond van het huidige bestemmingsplan al als parkeerterrein gebruikt mogen worden. Qua planologische mogelijkheden verandert dat dus niet. Voorts betreft het een reguliere woonwijk met woningen, waarvoor parkeerplaatsen nodig zijn. Het behoort dus tot een normaal te verwachten ontwikkeling dat hier parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden, indien een bestemmingsplan nieuwbouw toestaat. Bovendien kon in de vorige situatie er ook al overlast zijn vanwege de tuinen die bij de piramidewoningen behoorden. Reclamant heeft niet aangetoond dat de aanleg van parkeerplaatsen onevenredige hinder veroorzaakt. Wij begrijpen dat de parkeerplaatsen tot hinder kunnen leiden, maar dit belang weegt niet zwaarder dan het belang van het aanleggen van parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen. We gaan er alles aan doen om de mogelijke hinder zo veel mogelijk te beperken. Dit zal in overleg met reclamant worden gedaan tijdens het participatieproces over de definitieve inrichting van de openbare ruimte. Mogelijk kunnen we een erfafscheiding plaatsen die de hinder zoveel mogelijk beperkt. Dit participatieproces staat los van het bestemmingsplan.
- b. In de huidige situatie liggen er direct achter de woning van reclamant al parkeerplaatsen en zou hij dus nu ook al hiervan hinder kunnen ondervinden. Wij zijn van mening dat de mogelijke hinder door het dichtslaan van autoportieren niet zodanig is dat dit onevenredig is. Bovendien gaan we (zie bij a) in overleg met reclamant naar een maatregel zoeken die mogelijke hinder zoveel mogelijk zal beperken.
- c. Dat in de feitelijke situatie de woningen 4,5 m (in feite 5,7 m) hoog, doet er niet aan af dat deze liefst 10 m hoog hadden mogen zijn op grond van het huidige bestemmingsplan. Dit had zijn uitzicht al in ruime mate kunnen beperken. In de nieuwe situatie mogen woningen tot ook maximaal 10 m worden gerealiseerd. De hoogte van de woningenrij aan de Sluisoordlaan is zelfs verlaagd van 10 naar 7 m. Dit is dus niet hoger dan eerst. De nieuwe woningen staan daarbij flink verder van zijn woning af (29 m in plaats van 8 m) en van mogelijke afname aan uitzicht achten wij geen sprake dan wel is dit niet zodanig onevenredig dat dit reden is om de toegestane hoogte te verlagen. De nieuwe hoogte is stedenbouwkundig passend in deze wijk, ook omdat daar al meerdere woningen staan in twee lagen met een kap. Het mogelijk beperkte verlies aan uitzicht weegt niet op tegen de behoefte aan deze sociale huurwoningen en het stedenbouwkundig plan dat aan het

bestemmingsplan ten grondslag ligt. De bestaande bebouwing aan de Dovenetel bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers. Het beeld dat hierdoor ontstaat is een kleine korrelmaat van individuele woningen met rondom tuinen. Hier wordt in het nieuwe plan op aangesloten door de rijtjes in twee lagen met kap haaks op de straatrichting te situeren. Hierdoor blijft de kleine korrelmaat gehandhaafd en is er aan de straatzijde veel ruimte over voor openbare groeninpassing. Overigens is bij de situering van de nieuwe woningen zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande zichtlijnen. Bovendien is er in de ruimtelijke ordening geen permanent recht op vrij uitzicht. In een dichtbevolkte woonomgeving is het een normaal te verwachten ontwikkeling dat er nieuwe woningen worden gebouwd, waardoor het uitzicht van bestaande bewoners wijzigt. Van onevenredig verlies aan uitzicht is in dit geval geen sprake.

- d. Het nieuwe aantal woningen past in deze buurt. Daarvoor is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Wij vinden niet dat dit teveel is voor een reguliere woonwijk als deze en een die passend en te verwachten is in een dergelijke woonwijk. Bovendien voorziet het aantal en het type woningen in een dringende behoefte aan sociale huurwoningen. Dit belang weegt zwaarder dan het belang van reclamant dat het aantal woningen tot meer hinder zou leiden.
- e. Doordat er nieuwe woningen komen is een goede ontsluiting nodig. Hiervoor wordt de nu doodlopende weg een doorgaande weg. Deze ontwikkeling achten wij van zwaarder belang dan het belang van reclamant bij een onveranderde omgeving. Bovendien is de aanleg van deze weg in een woonwijk als deze niet bezwaarlijk en passend binnen de woonwijk. Er is wel sprake van enige intensivering van verkeersbewegingen. Bovendien rijden er langs de Dovenetel nu ook al auto's, biedt de doorgaande Dovenetel nu al ontsluiting voor een groot aantal auto's én rijden en parkeren er ook al auto's nu achter zijn woning. Dat dit meer wordt is juist, maar wij achten dit een normaal te verwachten ontwikkeling die aanvaardbaar is in een woonwijk.
- f. Reclamant heeft niet onderbouwd dat door de nieuwbouw natuur verdwijnt. Momenteel is er geen natuur in het plangebied. In het verkennend onderzoek naar Flora & fauna (zie toelichting en de bijlage daarbij) is aangetoond dat het nieuwbouwplan geen significante gevolgen heeft voor de aanwezige flora en fauna, mede gezien de ruime aanwezigheid van tuinen en openbaar groen. De nieuwbouw leidt niet tot verlies aan nestlocaties of essentieel foerageergebied. Wel zal het aantal m² aan groen verminderen, maar tijdens het participatieproces over de definitieve inrichting van de openbare ruimte wordt in overleg met bewoners bepaald waar groen terugkomt en in welke vorm .

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.4 Reclamant 4

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 22 maart 2019. Hiervan is een verslag gemaakt, waar reclamant akkoord mee is.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant woont hier al negen jaar en werkt vaak vanuit huis aan de keukentafel. Deze staat op de 1^e verdieping. Ze kijkt nu uit over de piramidewoningen, maar straks wordt haar vrije uitzicht ontnomen en verdwijnt de ruimte en licht.
- b. De huidige woningen worden bewoond door senioren. Daardoor is het rustig. Ook worden de 10 woningen bij haar woning bewoond door gemiddeld 1,5 personen. In de nieuwe situatie komen er 16 eengezinswoningen. Dit kan wel tot gemiddeld 4 personen per woning leiden, dus 4 x zo veel bewoners dan nu. Haar rustige omgeving wordt hierdoor aangetast.
- c. De nieuwe woningen in haar uitzicht worden 10 m hoog, terwijl die aan de Sluisoordlaan 7 m worden. Waarom dit verschil qua stedenbouwkundige opzet? En waarom wordt dit niet verwisseld?
- d. Kan er op de nieuwe woningen een aanduiding 'seniorenwoning'?
- e. Is het mogelijk om hier 'Tiny-houses' te realiseren?

Beoordeling

- a. Dat in de feitelijke situatie de woningen 5,7 m hoog, doet er niet aan af dat deze 7 m hoog hadden kunnen zijn op grond van het huidige bestemmingsplan. Dit had het uitzicht al in betrekkelijk ruime mate kunnen beperken. In de nieuwe situatie mogen woningen tot maximaal 10 m worden gerealiseerd. Dit is hoger dan eerst, maar in plaats van op woningen komt er nu primair zicht op groen en parkeerplaatsen. De nieuwe woningen staan namelijk verder uit het zicht dan de bestaande woningen. De afname aan uitzicht achten wij niet zodanig onevenredig dat dit reden is om de toegestane hoogte te verlagen. De nieuwe hoogte is stedenbouwkundig passend in deze wijk. Het relatief beperkte verlies aan uitzicht weegt niet op tegen de behoefte aan deze sociale huurwoningen en het stedenbouwkundig plan dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Overigens is bij de situering van de nieuwe woningen zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande zichtlijnen. Bovendien is er in de ruimtelijke ordening geen permanent recht op vrij uitzicht. In een dichtbevolkte woonomgeving is het een normaal te verwachten ontwikkeling dat er nieuwe woningen worden gebouwd, waardoor het uitzicht van bestaande bewoners wijzigt. Van onevenredig verlies aan uitzicht is in dit geval geen sprake.
- b. Het aantal woningen dat wordt toegevoegd (9 meer) en de beperkte toename van bewoners past in deze buurt. Daarvoor is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Wij vinden niet dat dit teveel is voor een reguliere woonwijk als deze en een die passend en te verwachten is in een dergelijke woonwijk. Bovendien voorziet het aantal woningen in een dringende behoefte aan sociale huurwoningen. De (meeste) parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen staan aan de Ereprijs en niet aan de Dovenetel. Bovendien kunnen bewoners nu en straks ook langs de Dovenetel parkeren. Bij het participatieproces zal hier naar gekeken worden. Daar zal reclamant dus minder last van hebben dan in de huidige situatie. Het belang van nieuwe sociale huurwoningen en de gemotiveerde stedenbouwkundige opzet weegt zwaarder dan belang van reclamant dat het aantal woningen tot meer hinder zou leiden.
- c. Stedenbouwkundig gezien passen de 52 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen goed in de bestaande bebouwingstypologie door rijenwoningen in twee lagen met kap, met de gevels gekeerd naar de Dovenetel en rijenwoningen in twee lagen met plat dak met gevels gekeerd naar de Sluisoordlaan. De woningen met plat dak zijn afgeleid van de drielaagse drive-inwoningen. De ruimtes ertussen leiden verder de buurt in. De woningen met zadeldak sluiten aan met bestaande woningen in de buurt, omdat daar al meerdere woningen staan in twee lagen met een kap. De koppen van woningen die grenzen aan openbare ruimte zijn daarop georiënteerd. De keuze om woningen met zadeldak van 10 m en met het platte dak van 7 m is niet willekeurig maar deze sluit aan bij de ruimtelijke opzet van de buurt. De wijk is namelijk in twee perioden gebouwd: de Dovenetel is een oud bebouwingslint met individuele, traditionele bebouwing met hellende kappen. Daarom wordt hier gekozen voor woningen met een zadeldak wat aansluit bij het traditionele beeld van woningen aan deze straat. De drive-in woningen aan de Sluisoordlaan zijn van een latere periode en bestaan uit een volume met een plat dak. De nieuwe blokken in twee lagen met plat dak sluiten daar op aan. Gelet hierop is het wisselen van de woningrijen niet wenselijk en niet passend in de stedenbouwkundige opzet.
- d. Wij willen niet dat de woningen alleen voor senioren worden bestemd, maar dat deze kunnen worden bewoond door iedereen. Bovendien is het volgens vaste jurisprudentie niet mogelijk woningen uitsluitend voor senioren te bestemmen. Dat is namelijk ruimtelijk niet relevant.
- e. Het plan voorziet in de bouw van sociale huurwoningen waar een dringende behoefte aan is. Tiny houses zijn mogelijk binnen een woonbestemming, maar daar is in dit plan niet voor gekozen. Dit is ook niet logisch, omdat woningcorporatie de Woonmensen voor het grootste deel eigenaar is van de gronden waarop de piramidewoningen zijn gebouwd en de Woonmensen wettelijk verplicht zijn sociale huurwoningen te bouwen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.5 Reclamant 5

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 21 maart 2019

Inhoud van de zienswijze

- a. Het uitzicht van reclamant zal in negatieve zin fors veranderen. Aan beide zijden van zijn woning komt 10 m hoge bebouwing.
- b. De nieuwe woningen komen op korte afstand van zijn woning. Vanuit die nieuwe woningen kijkt men in de woning en tuin van reclamant. Dat is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en ernstige aantasting van de privacy van reclamant.
- c. Door de nieuwbouw vermindert de inval van zonlicht op zijn perceel. Dit tast zijn woongenot aan en kan schade aan beplanting opleveren. Ook vreest hij schaduwwerking. Hij verzoekt om een onderzoek door de gemeente om de beperking van lichtinval in kaart te brengen.
- d. Reclamant vreest waardedaling van zijn woning. Omdat de goede ruimtelijke ordening vraagt om het nadeel zoveel mogelijk te beperken, dient gemeente te zoeken naar andere locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt.
- e. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen of tegemoet te komen aan zijn zienswijze en het plan aan te passen.

Beoordeling

- a. Ten eerste worden de woningen aan de overzijde van de Dovenetel een kwartslag in positieve zin gedraaid: in plaats van zicht op een rij piramidewoningen, krijgt reclamant alleen zicht op de kop van de nieuwe woningenrij. Dat in de feitelijke situatie de woningen 5,7 m hoog, doet er niet aan af dat deze 7 m hoog hadden mogen zijn op grond van het huidige bestemmingsplan. Dit had zijn uitzicht al in betrekkelijk ruime mate kunnen beperken. In de nieuwe situatie mogen woningen tot maximaal 10 m worden gerealiseerd. Dit is hoger dan eerst, maar de afname aan uitzicht achten wij niet zodanig onevenredig dat dit reden is om de toegestane hoogte te verlagen. De nieuwe hoogte is stedenbouwkundig passend in deze wijk. Het relatief beperkte verlies aan uitzicht weegt niet op tegen de behoefte aan deze sociale huurwoningen en het stedenbouwkundig plan dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Overigens is er in de ruimtelijke ordening geen permanent recht op vrij uitzicht. In een dichtbevolkte woonomgeving is het een normaal te verwachten ontwikkeling dat er nieuwe woningen worden gebouwd, waardoor het uitzicht van bestaande bewoners wijzigt. Van onevenredig verlies aan uitzicht is in dit geval geen sprake.
- b. In de huidige en nieuwe situatie is sprake van een woonbestemming op de percelen en kunnen bewoners zich ter plaatse ophouden en bewegen. Het aantal woningen rondom zijn woning neemt niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Ook komen de nieuwe woningen ten zuiden van de woning van reclamant circa 3 m (22 m en 25 m) verder dan de huidige woningen te staan. De afstand tot de woningen aan de overzijde van de weg blijft gelijk, maar doordat het blok is gedraaid is er geen zicht meer vanuit 4 woningen op zijn perceel. Verder is in het nieuwe bestemmingsplan een groenstrook voorzien (dat was niet in het vorige bestemmingsplan) als buffer tussen de woning van reclamant en de zuidelijke nieuwbouwwoningen. Tijdens de participatie over de inrichting van de openbare kan reclamant in overleg met de gemeente over de precieze invulling van deze groenstrook, zodat wellicht een groene afscherming mogelijk is. Door de verhoging van de bouwhoogte is één bouwlaag extra toegestaan, zodat ook vanuit de nieuwe woning vanuit één extra bouwlaag zicht is op de woning van reclamant. Dit heeft enige afname van privacy tot gevolg. Dit achten wij niet zodanig dat dit onaanvaardbaar moet worden geacht, gelet op de afstand van bijna 25 m en de nieuwe groenstrook én de gelijkblijvende afstand vanuit de woningen aan de overzijde van de weg. Vanuit de overzijde is overigens vrijwel geen direct zicht op zijn perceel meer mogelijk. Overigens is bij de situering van de nieuwe woningen zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande zichtlijnen. Bovendien weegt het belang van het realiseren van sociale huurwoningen die voorzien in een dringende behoefte zwaarder dan de geringe afname van de privacy van reclamant.

- c. Gelet op de situering van de nieuwbouw is enige afname van zonlichttoetreding niet te vermijden. Maar in de huidige situatie waren al bouwmogelijkheden tot 7 m hoog toegestaan en rekening houdend met de ligging van de woning van reclamant en de afstand van zo'n 25 m tot de nieuwbouw, vinden wij dat van een onevenredige afname van zonlichttoetreding geen sprake is. Dit blijkt ook uit de bezonningsstudie die in juni 2018 is gedaan door Sacon (zie bijlage in bestemmingsplan).
- d. Uit de planschaderisicoanalyse (Tog Nederland, 21-11-2018) blijkt dat de nieuwbouw geen waardevermindering veroorzaakt die op grond van de Wro voor vergoeding in aanmerking komt, aangezien de waardevermindering volledig tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Als reclamant van mening blijft dat hij wel voor vergoeding van planschade in aanmerking komt, dient hij een apart verzoek om planschade in te dienen. Dit staat los van deze bestemmingsplanprocedure en kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden ingediend.
- e. Gelet op het bovenstaande nemen wij de zienswijze niet over en zullen wij het bestemmingsplan niet wijzigen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.6 Reclamant 6

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 maart 2019.

Inhoud van de zienswijze

- a. De hoogte van de nieuwe woningen naar 10 m is niet acceptabel. Met het balkon op de woning zal op het balkon en in de woning het zonlicht verminderen, het uitzicht worden belemmerd en de privacy verminderen.
- b. Het blok links van de woning zal een blok vormen, terwijl er nu veel speelsheid is en meer vrij zicht. Het verbaast reclamant dat de woningen haaks op de Dovenetel een puntdak en hogere nok hebben en die aan de Sluisoordlaan lager zijn met een plat dak. Als dit wordt omgedraaid blijft het meer zoals het nu is en is er minder zichtschade. Door de bouw verdwijnt veel groen en het speelse, afwisselende karakter van de buurt. Het wordt een opeenstapeling van huizen. Als er andere woningsoorten worden gekozen en de strakke lijnen worden losgelaten, doet het meer recht aan de bestaande situatie en het woongenot van de huidige bewoners.
- c. Reclamant heeft moeite met het aantal nieuwe woningen. Dit leidt tot meer drukte en meer parkeerproblemen ondanks de parkeernorm. Nu al zijn er parkeerproblemen en leidt dit tot gevaarlijke situaties. Vaak staan aan beide zijden auto's geparkeerd zodat je er nauwelijks langs kan, laat staan een ambulance, politieauto of vuilniswagen.

Beoordeling

- a. Dat in de feitelijke situatie de woningen 5,7 m hoog, doet er niet aan af dat deze woningen 7 m hoog hadden kunnen en mogen zijn op grond van het huidige bestemmingsplan. Dit had zijn uitzicht al in betrekkelijk ruime mate kunnen beperken. In de nieuwe situatie mogen woningen tot maximaal 10 m worden gerealiseerd. Dit is hoger dan eerst, maar de afname aan uitzicht achten wij niet zodanig onevenredig dat dit reden is om de toegestane hoogte te verlagen. De maximaal mogelijke bouwhoogte van de woningen in het verlengde van zijn bouwblok (langs de Sluisoordlaan) is gelijk gebleven. De nieuwe hoogte is stedenbouwkundig passend in deze wijk, ook omdat daar al meerdere woningen staan in twee lagen met een kap. Het relatief beperkte verlies aan uitzicht weegt niet op tegen de behoefte aan deze sociale huurwoningen en het stedenbouwkundig plan dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Overigens is er in de ruimtelijke ordening geen permanent recht op vrij uitzicht. In een dichtbevolkte woonomgeving is het een normaal te verwachten ontwikkeling dat er nieuwe woningen

worden gebouwd, waardoor het uitzicht van bestaande bewoners wijzigt. Van onevenredig verlies aan uitzicht is in dit geval geen sprake.

Gelet op de situering van de nieuwbouw is enige afname van zonlichttoetreding niet te vermijden. Maar in de huidige situatie waren al bouwmogelijkheden tot 7 m hoog toegestaan, rekening houdend met de ligging van de woning van reclamant en de afstand van zo'n 12 m tot de nieuwbouw menen wij dat van een onevenredige afname van zonlichttoetreding geen sprake is. Dit blijkt ook uit de bezonningsstudie die in juni 2018 is gedaan door Sacon (zie bijlage in bestemmingsplan). In de huidige en nieuwe situatie is sprake van een woonbestemming op de percelen en zijn dus bewoners aanwezig. Het aantal woningen rondom zijn woning neemt niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Ook komen de nieuwe woningen ten zuiden van de woning van reclamant circa 10 m (2 m en 12 m) verder dan de huidige woningen te staan. Verder is in het nieuwe bestemmingsplan een groenstrook voorzien (dat was niet in het vorige bestemmingsplan) die als buffer tussen de woning van reclamant en de zuidelijke nieuwbouwwoningen kan fungeren. Tijdens de participatie over de inrichting van de openbare kan reclamant in overleg met de gemeente over de precieze invulling van deze groenstrook, zodat wellicht een groene afscherming mogelijk is. Door de verhoging van de bouwhoogte is één bouwlaag extra toegestaan, zodat ook vanuit de nieuwe woning vanuit één extra bouwlaag zicht is op de woning van reclamant. Dit heeft enige afname van privacy tot gevolg. Dit achten wij niet zodanig dat dit onaanvaardbaar moet worden geacht, gelet op de afstand van bijna 12 m en de nieuwe groenstrook. Bovendien weegt het belang van het realiseren van sociale huurwoningen die voorzien in een dringende behoefte zwaarder dan de geringe afname van de privacy van reclamant.

- b. Het klopt dat de geschakelde piramidewoningen worden gesloopt en vervangen door een rechte rij woningen. Stedenbouwkundig gezien passen de 52 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen goed in de bestaande bebouwingstypologie door rijenwoningen in twee lagen met kap, met de gevels gekeerd naar de Dovenetel en rijenwoningen in twee lagen met plat dak met gevels gekeerd naar de Sluisoordlaan. De woningen met plat dak zijn afgeleid van de drielaagse drive-inwoningen. De ruimtes ertussen leiden verder de buurt in. De bestaande bebouwing aan de Dovenetel bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers. Het beeld dat hierdoor ontstaat is een kleine korrelmaat van individuele woningen met rondom tuinen. Hier wordt in het nieuwe plan op aangesloten door de rijtjes in twee lagen met kap haaks op de straatrichting te situeren. Hierdoor blijft de kleine korrelmaat gehandhaafd en is er aan de straatzijde veel ruimte over voor openbare groeninpassing. Overigens is bij de situering van de nieuwe woningen zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande zichtlijnen. De woningen met zadeldak sluiten aan op de bestaande woningen in de buurt. De koppen van woningen die grenzen aan openbare ruimte zijn daarop georiënteerd.
- c. Het nieuwe aantal woningen en toename van bewoners past in deze buurt. Daarvoor is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Wij vinden niet dat dit teveel is voor een reguliere woonwijk als deze en een die passend en te verwachten is in een dergelijke woonwijk. Bovendien voorziet het aantal woningen in een dringende behoefte aan sociale huurwoningen. Dit belang weegt zwaarder dan belang van reclamant dat het aantal woningen tot meer hinder zou leiden. Doordat er nieuwe woningen komen is een goede ontsluiting nodig. Hiervoor wordt de nu doodlopende weg een doorgaande weg. Deze ontwikkeling achten wij van zwaarder belang dan het belang van reclamant bij een onveranderde omgeving. Bovendien is de aanleg van deze weg in een woonwijk als deze niet bezwaarlijk en passend binnen de woonwijk. Er is wel sprake van enige intensivering van verkeersbewegingen, maar nu rijden er langs de Dovenetel ook al auto's, biedt de doorgaande Dovenetel nu al ontsluiting voor een groot aantal auto's én rijden en parkeren er ook al auto's nu nabij zijn woning. Dat dit meer wordt is juist, maar wij achten dit een normaal te verwachten ontwikkeling die aanvaardbaar is in een woonwijk. Het is juist dat langs de Dovenetel aan beide zijden geparkeerd wordt. Er wordt nu nagedacht over een nieuwe inrichting van de openbare ruimte, waaronder ook de Dovenetel. Tijdens de participatie kan reclamant, indien hij zich heeft opgegeven, hierover meepraten en zijn invloed erop uitoefenen. Als hij zich niet heeft opgegeven, dan gaat de gemeente apart in gesprek met reclamant, waarbij het wel zo is, dat het aantal woningen, de hoogten en de stedenbouwkundige opzet niet ter discussie staan. Mogelijk dat hierdoor enige zorg kan worden weggenomen. Overigens blijkt uit de motivering in het bestemmingsplan dat voor de nieuwbouw voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Dat er nu een bestand

parkeerprobleem zou zijn, kan volgens vaste jurisprudentie daarbij niet worden betrokken.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.7 Reclamant 7

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 26 maart 2019.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant, net als zijn buurvrouw van nr. 10, wil een strook grond van 3 m kopen, aangrenzend aan zijn woning. Deze optie wordt beperkt, omdat een deel is bestemd voor groen. Een tuin kan hier niet volgens de toelichting. Hij wil daarom de bestemming gewijzigd naar 'verkeers-verblijfsgebied' en dat onderzocht wordt of deze grond bij hun tuinen kan worden toegevoegd. Hierdoor wordt ook een zeer vogelrijke struik behouden
- b. In een eerdere versie van het bestemmingsplan is het zuidelijkste bouwblok iets naar het noorden opgeschoven. In de huidige versie lijkt dat het weer terug is op de oorspronkelijke plek. Reclamant is sterk voorstander van het bouwblok op de meest zuidelijke positie, omdat dit de minste inbreuk op de privacy betekent.

Beoordeling

- a. In het vorige bestemmingsplan waren de gronden achter de woning van reclamant en zijn buurvrouw voor wonen bestemd. In de nieuwe situatie komt hiervoor een nieuwe structurele groenstrook terug. Wij zijn niet bereid deze aan reclamant of zijn buurvrouw te verkopen, omdat wij de aanwezigheid van openbaar groen in de wijk belangrijk vinden. Tijdens de participatie over de definitieve inrichting van de openbare ruimte kan reclamant, indien hij zich hiervoor heeft opgegeven, met de gemeente meepraten over de invulling van de openbare groenstrook. Indien hij zich hier niet voor heeft opgegeven, zal de gemeente apart met reclamant hierover in gesprek gaan, waarbij het wel zo is, dat het aantal woningen, de hoogten en de stedenbouwkundige opzet niet ter discussie staan. Een vogelrijke struik zou overigens in een groenbestemming passen, maar een toezegging of juist deze struik behouden kan blijven kunnen wij niet geven.
- b. Het is juist dat het bouwblok is verschoven, namelijk circa 2,5 m. Dit is gedaan om de afstand tussen nieuwbouw en de woning nr. 35 iets te verruimen. Door de verhoging van de bouwhoogte is één bouwlaag extra toegestaan, zodat ook vanuit de nieuwe woning vanuit één extra bouwlaag zicht is op de woning van reclamant. Dit heeft enige afname van privacy tot gevolg. Dit achten wij niet zodanig dat dit onaanvaardbaar moet worden geacht, gelet op de afstand van bijna 43 m (tussen de gevels van de woning van reclamant en de nieuwbouw) en de nieuwe groenstrook. Daarnaast stonden in de vorige situatie drie woningen direct achter de tuin van reclamant. Deze woningen verdwijnen en in plaats daarvan komt een groenstrook. En in plaats van 6 woningen komen er nu 5 woningen, zodat het gebruik niet geïntensiveerd wordt. Bovendien weegt het belang van het realiseren van sociale huurwoningen die voorzien in een dringende behoefte zwaarder dan de geringe afname van de privacy van reclamant.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.8 Reclamant 8

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 26 maart 2019.

Inhoud van de zienswijze

- a. Vanuit de woning heeft reclamant nu nog vrij uitzicht op groen en volop privacy. De iep maar ook andere bomen zijn karakteristiek voor de groenbeleving. Dit gaat allemaal verdwijnen.
- b. Door de beoogde situering en verkaveling komt een nieuw woonblok recht tegenover de woning. Een onderbouwing hiervoor ontbreekt.
- c. In de toelichting wordt gesteld dat er nu geen parkeerproblemen zijn, terwijl uit een eerdere reactie van de gemeente blijkt dat geen onderzoek is gedaan. Bovendien zijn er nu wel degelijk parkeerproblemen. Het onderdeel 'parkeren' voor het totale plan mist daarom een deugdelijke motivering. De parkeeroplossingen dienen deugdelijk geanalyseerd en gemotiveerd te worden.
- d. Het te realiseren woningbouwprogramma is in overeenstemming met 'kwalitatieve en kwantitatieve kaders'. In de toelichting wordt verwezen naar de Woonagenda 2014-2018 uit 2013, maar er is ook een Woonagenda 2018-2021 en een afwegingskader woningbouw 2019. Een onderbouwing met deze laatste nota's ligt meer voor de hand, mede vanwege de ontwikkelingen na 2013 op de woningmarkt. Een onderzoek naar welk woningaanbod ingezet zou kunnen worden om de wijk toekomstbestendiger te maken ontbreekt. Juist in deze wijk met een bepaalde kwetsbaarheid, is het noodzakelijk om bij herontwikkeling een zorgvuldige afweging te maken ten aanzien van programma en differentiatie. Een wijk mag niet eenzijdig zijn qua samenstelling. De gemaakte keuze nu voor sociale woningbouw komt alleen door de grondpositie van Woonmensen. Dit mag niet de grondslag zijn voor de keuze, ook niet dat er nu al sociale woningen staan en er dus weer sociale woningen moeten komen. Ook is niet helder wat voor soort huishoudens er komen. Hij verzoekt om een deugdelijke analyse en onderbouwing voor het woningbouwprogramma.
- e. In de Woonagenda 2018-2021 staat de ambitie om de bestaande woningen klimaatbestendig te maken en in 2050 100% energieneutraal. Collectieve energieopwekking door bewoners is daarbij van belang. In dit plan wordt voldaan aan de minimale eisen door gasloos bouwen, isolatie, BENG en een bodem- of luchtwarmtepomp als verwarmingsbron. Een luchtwarmtepomp kan geluidsoverlast veroorzaken en een bodemwarmtepomp mogelijk bodemschade of belemmeringen voor huidige bewoners om daartoe over te stappen. En waarom nu niet gelijk voor de hele wijk? Reclamant verzoekt om een heroriëntatie van de duurzaamheidsparagraaf.
- f. In het bestemmingsplan mist een bomenplan en bomeneffectanalyse. Reclamant heeft wel een tekening met te handhaven en te rooien bomen, maar de status hiervan is onduidelijk en die zit ook niet bij het bestemmingsplan. Zo zou de iep blijven staan, maar dit staat niet in het bestemmingsplan. Ook staat de kruin deels over de tuinen van de nieuwe woningen. Of de iep blijft is dus ongewis. Verder worden bomen voor zijn huis gekapt en is de inrichting van de groenstrook naast de nieuwe woningen nog niet duidelijk. Enige zekerheid over de toekomstige groenbeleving is er niet. En bovendien gaat dit ten koste van de leefbaarheid (zie Woonagenda). Hij wil graag duidelijkheid en wil een aanvulling op de bomen- en groenparagraaf met maatregelen ter bescherming van bomen en de leefkwaliteit.
- g. Reclamant heeft grote bezwaren tegen bouwverkeer en een bouwkraan voor het huis.
- h. De bezonningsstudie is voor hem niet leesbaar of begrijpelijk.
- i. Aangaande de planschaderisicoanalyse plaatst reclamant een aantal opmerkingen:
 1. Omdat de hoogte met 3 m toeneemt, wordt enige afname van uitzicht niet uitgesloten. Dit klopt niet: er komt een ander bouwvlak op een plek (voor zijn huis) waar die eerst niet was. Het uitzicht verandert veel ernstiger;
 2. Er zou enige afname van privacy zijn, omdat er een bouwlaag bijkomt. Ook dit wordt gebagatelliseerd en de aantasting is veel ernstiger.
 3. De overlast wordt ook anders, omdat de doelgroep (gezinnen met kinderen in plaats van senioren) anders kan zijn;
 4. Een maatschappelijk risico van 2% lijkt reclamant meer op zijn plaats dan 4%;
 5. Dat er qua zonlichttoetreding geen noemenswaardige verslechtering te verwachten valt, acht reclamant gevoelsmatig niet juist. Zeker ook omdat hij dit niet zelf kan beoordelen.Omdat dit essentiële effecten zijn, wil reclamant dat deze punten bij het bestemmingsplan worden meegenomen.

- j. Hij wil een heroriëntatie op de stedenbouwkundige invulling bij zijn woning Dovenetel 27 met aandacht voor privacy, bezonning, overlast en uitzicht.

Beoordeling

- a. In de huidige situatie staat op dezelfde locatie als de beoogde nieuwbouw een blok van vier woningen met eigen tuinen. Het is dus niet zo, dat reclamant nu vrij uitzicht heeft op een onbebouwde groenstrook. Door de verhoging van de bouwhoogte is één bouwlaag extra toegestaan, zodat ook vanuit de nieuwe woning vanuit één extra bouwlaag zicht is op de woning van reclamant. Dit heeft enige afname van privacy tot gevolg. Dit achten wij niet zodanig dat dit onaanvaardbaar moet worden geacht, gelet op de afstand van ruim 20 m (tussen de gevels van de woning van reclamant en de nieuwbouw) – overigens is de afstand op dit moment circa 15 m -. Bovendien komt er een nieuwe openbare groenstrook tussen de woningen en haar woning als een soort van buffer. Dit waren in de huidige situatie de tuinen van de piramidewoningen. Het aantal woningen blijft gelijk, zodat het gebruik niet geïntensiveerd wordt. Bovendien weegt het belang van het realiseren van sociale huurwoningen die voorzien in een dringende behoefte zwaarder dan de geringe afname van de privacy van reclamant. De iep waar reclamant op wijst, blijft gewoon behouden.
- b. Het klopt dat de geschakelde piramidewoningen worden gesloopt en vervangen door een rechte rij woningen. Stedenbouwkundig gezien passen de 52 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen goed in de bestaande bebouwingstypologie door rijenwoningen in twee lagen met kap, met de gevels gekeerd naar de Dovenetel en rijenwoningen in twee lagen met plat dak met gevels gekeerd naar de Sluisoordlaan. De woningen met plat dak zijn afgeleid van de drielaagse drive-inwoningen. De ruimtes ertussen leiden verder de buurt in. Bij de situering van de nieuwe woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande zichtlijnen. De woningen met zadeldak sluiten aan met bestaande woningen in de buurt, omdat daar al meerdere woningen staan in twee lagen met een kap. De bestaande bebouwing aan de Dovenetel bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers. Het beeld dat hierdoor ontstaat is een kleine korrelmaat van individuele woningen met rondom tuinen. Hier wordt in het nieuwe plan op aangesloten door de rijtjes in twee lagen met kap haaks op de straatrichting te situeren. Hierdoor blijft de kleine korrelmaat gehandhaafd en is er aan de straatzijde veel ruimte over voor openbare groeninpassing. De koppen van woningen die grenzen aan openbare ruimte zijn daarop georiënteerd. Het draaien van het blok is daarmee stedenbouwkundig aanvaardbaar. Overigens staat er in de huidige situatie ook al een bouwblok direct voor de woning van reclamant.
- c. Naar aanleiding van de zienswijze is nader onderzoek gedaan en daaruit blijkt dat de totale parkeercapaciteit in het gebied ruim voldoende is. Dat reclamant parkeeroverlast ervaart, kan zijn omdat juist hier capaciteit en bezetting dicht bij elkaar liggen. Echter overall gezien is er ruim voldoende parkeergelegenheid (zie paragraaf 3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Verder voldoen de nieuwbouwwoningen aan de geldende parkeernormen. De parkeertoets is alleen van toepassing op de nieuwbouw, niet op de bestaande situatie. Dat is vaste jurisprudentie.
- d. Op 6 december 2018 hebben de gemeente en woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt over sociale woningbouw. Onder andere is afgesproken dat gezorgd moet worden voor voldoende betaalbare huurwoningen. Als voldoende wordt beschouwd: het toevoegen van 500 sociale huurwoningen de komende vijf jaar. In het onderzoek door Companen uit 2018 is de belangrijkste conclusie dat de sociale huurwoningenvoorraad sterk onder druk staat en dat het dringend noodzakelijk is de komende jaren 500 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Aangezien de piramidewoningen van Woonmensen zijn en Woonmensen wettelijk verplicht is sociale huurwoningen te realiseren, is het logisch en te verantwoorden dat hier sociale woningbouw wordt gerealiseerd. Het plan en programma past ook in het Afwegingskader woningbouw 2018-2027, waarin is bepaald dat uiterlijk 31-12-2023 er 500 woningen in de sociale huursector zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Het plan past ook in de Woonagenda 2018-2021. Daarin is aangegeven dat er voldoende betaalbare en kwalitatief goede en passende sociale huurwoningen beschikbaar moeten zijn in Apeldoorn. De gemeente heeft de taak om samen met woningcorporaties de juiste huisvesting te organiseren. In de Woonagenda is aangehaakt bij het eerder genoemde

onderzoek van Companen. Dit bestemmingsplan draagt bij aan het bereiken van de doelstellingen uit de hiervoor genoemde afspraken en kaders. Aangezien locaties om nieuwe sociale huurwoningen niet direct beschikbaar is en ook er beperkt ruimte is, willen we nu in dit plan ook sociale huurwoningen realiseren, zeker nu hier al sociale huurwoningen worden gesloopt. In dit geval is er ruimte gemaakt om 9 extra huurwoningen te realiseren.

- e. De nieuwbouwwoningen zijn eigendom van Woonmensen en de overige woningen niet. Woonmensen gaat gelet op deze situatie voor hun nieuwe woningen maatregelen nemen inzake duurzaamheid. Maatregelen nemen voor de hele wijk is niet aan Woonmensen, maar zou op eigen initiatief of mede in samenwerking met de gemeente kunnen gebeuren. Bij navraag komen er in de nieuwe woningen bodemwarmtepompen. Deze moeten aan de geldende regels voldoen. Van schade of belemmeringen voor bestaande woningen is daarom op voorhand geen sprake.
- f. Van belang is te vermelden dat er in het plangebied geen kapvergunningplicht bestaat. Kap van bomen is ook niet iets wat in het bestemmingsplan wordt geregeld. In het participatieproces over de definitieve inrichting van de openbare ruimte zal het bomenplan (welke worden gekapt, waarom, waar komen nieuwe bomen en nieuw groen) aan de orde komen en kan reclamant zijn invloed daarop uitoefenen.
- g. Bouw en bouwkransen zijn uitvoeringsaspecten, die in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kunnen komen.
- h. Wij zijn van mening dat de bezonningsstudie voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Dat deze voor reclamant niet leesbaar is of niet begrijpelijk, maakt dit niet anders.
- i. Uit de planschaderisicoanalyse (Tog Nederland, 21-11-2018) blijkt dat de nieuwbouw niet tot waardevermindering leidt die op grond van de Wro voor vergoeding in aanmerking komt, aangezien de waardevermindering volledig tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Als reclamant van mening blijft dat hij wel voor vergoeding van planschade in aanmerking komt, dient hij een apart verzoek om planschade in te dienen. Dit staat los van deze bestemmingsplanprocedure.
- j. Stedenbouwkundig gezien passen de 52 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen goed in de bestaande bebouwingstypologie door rijenwoningen in twee lagen met kap, met de gevels gekeerd naar de Dovenetel en rijenwoningen in twee lagen met plat dak met gevels gekeerd naar de Sluisoordlaan. De woningen met plat dak zijn afgeleid van de drielaagse drive-inwoningen. De ruimtes ertussen leiden verder de buurt in. De woningen met zadeldak sluiten aan met bestaande woningen in de buurt. De koppen van woningen die grenzen aan openbare ruimte zijn daarop georiënteerd. De aspecten die reclamant noemt zijn niet zodanig dat deze opzet gewijzigd wordt. Het stedenbouwkundig belang en de dringende behoefte aan nieuwe sociale huurwoningen wegen zwaarder dan het individuele belang van reclamant.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.9 Reclamant 9

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 maart 2019

Inhoud van de zienswijze

- a. Het plan leidt tot aantasting van zijn woongenot, omdat:
 - 1. Er komen 52 in plaats van 43 woningen. Daardoor wordt het veel voller qua bebouwing. Het aantal nieuwe woningen moet minder worden.
 - 2. De wijziging van doelgroep van senioren naar sociale gezinswoningen betekent dat het veel drukker en onrustiger in de wijk wordt qua aantal mensen. Een andere doelgroep is beter.
 - 3. Er komt veel meer rijdend verkeer in de straat, wat geluidshinder en onveilige situaties met zich meebrengt. Ook zullen er meer geparkeerde auto's in de buurt komen te staan. Daar ondervindt hij nu al hinder van, omdat hij met moeite zijn oprit op kan

- rijden.
4. De nieuwe woningen zijn behoorlijk hoger. De ruimtelijke opzet wordt drastisch minder en het uitzicht nadelig beïnvloed. Ook passen de nieuwe woningen totaal niet in het huidige straatbeeld en de gemoedelijke buurtsfeer. De gemeente heeft bij de eerste presentatie in juni 2018 aangegeven dat het aanzien van de huidige Dovenetel zoveel mogelijk behouden zou blijven. Daar wordt nu op alle vlakken niet aan voldaan. Er zou naar een ander type woning gezocht moeten worden.
 - b. Zijn privacy wordt aangetast. De hoogte van de geplande woningen van 10 m zorgt ervoor dat er meer inkijk in zijn woning en tuin zal komen. Ten aanzien van de bestaande situatie is dit een behoorlijke inbreuk.
 - c. Hij vreest dat zijn woning in waarde daalt door realisering van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat nadeel voor omwonenden wordt voorkomen of zoveel mogelijk beperkt. Als dit niet gebeurt, gaat hij een planschadeclaim indienen.
 - d. Hij wil dat aan zijn zienswijze tegemoet wordt gekomen of dat het plan niet wordt vastgesteld.

Beoordeling

- a.
 1. Het nieuwe aantal woningen en toename van bewoners past in deze buurt. Daarvoor is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Wij vinden niet dat dit teveel is voor een reguliere woonwijk als deze en een die passend en te verwachten is in een dergelijke woonwijk. Bovendien voorziet het aantal woningen in een dringende behoefte aan sociale huurwoningen. Dit belang weegt zwaarder dan het belang van reclamant dat het aantal woningen tot meer hinder zou leiden.
 2. Het wijzigen van de doelgroep leidt niet tot onaanvaardbare hinder. In de huidige situatie werden de woningen ook al bewoond en dat er nu meer mensen gaan wonen is een normaal te verwachten ontwikkeling in een woonwijk. In het bestemmingsplan kan ook geen maximaal aantal bewoners worden opgenomen. Bovendien kunnen en willen wij de nieuwe woningen niet voor een bepaalde doelgroep bestemmen. Daarnaast is er een dringende behoefte aan sociale huurwoningen en daar wordt met dit plan in voorzien. Dit belang weegt zwaarder dan reclamants belang van het laten bestaan van de huidige situatie met seniorenwoningen.
 3. Doordat er nieuwe woningen komen is een goede ontsluiting nodig. Hiervoor wordt de nu doodlopende weg een doorgaande weg. Deze ontwikkeling achten wij van zwaarder belang dan het belang van reclamant bij een onveranderde omgeving. Bovendien is de aanleg van deze weg in een woonwijk als deze niet bezwaarlijk en passend binnen de woonwijk. Er is wel sprake van enige intensivering van verkeersbewegingen, maar nu rijden er langs de Dovenetel ook al auto's, biedt de doorgaande Dovenetel nu al ontsluiting voor een groot aantal auto's én rijden en parkeren er ook al auto's nu nabij zijn woning. Dat dit meer wordt is juist, maar wij achten dit een normaal te verwachten ontwikkeling die aanvaardbaar is in een woonwijk. Het is juist dat langs de Dovenetel aan beide zijden geparkeerd wordt. Er wordt nu nagedacht over een nieuwe inrichting van de openbare ruimte, waaronder ook de Dovenetel. Tijdens de participatie kan reclamant hierover meepraten en zijn invloed erop uitoefenen. Mogelijk dat hierdoor enige zorg kan worden weggenomen. Overigens blijkt uit de motivering in het bestemmingsplan dat voor de nieuwbouw voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Dat er nu een parkeerprobleem zou zijn, kan daarbij niet worden betrokken.
 4. Stedenbouwkundig gezien passen de 52 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen goed in de bestaande bebouwingstypologie door rijenwoningen in twee lagen met kap, met de gevels gekeerd naar de Dovenetel en rijenwoningen in twee lagen met plat dak met gevels gekeerd naar de Sluisoordlaan. De woningen met plat dak zijn afgeleid van de drielaagse drive-inwoningen. De ruimtes ertussen leiden verder de buurt in. De woningen met zadeldak sluiten aan met bestaande woningen in de buurt. De bestaande bebouwing aan de Dovenetel bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers. Het beeld dat hierdoor ontstaat is een kleine korrelmaat van individuele woningen met rondom tuinen. Hier wordt in het nieuwe plan op aangesloten door de rijtjes in twee lagen met kap haaks op de straattrichting te situeren. Hierdoor blijft de kleine korrelmaat gehandhaafd en is er aan de

straatzijde veel ruimte over voor openbare groeninpassing. De koppen van woningen die grenzen aan openbare ruimte zijn daarop georiënteerd. Bij de situering van de nieuwe woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande zichtlijnen. Bovendien Het is juist dat de hoogte met 3 m toeneemt. Dit achten wij stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend in een woonwijk (twee bouwlagen met een kap), omdat daar al meerdere woningen staan in twee lagen met een kap. De overige aspecten die reclamant noemt zijn niet zodanig dat deze opzet gewijzigd wordt. Het stedenbouwkundig belang en de dringende behoefte aan nieuwe sociale huurwoningen weegt zwaarder dan het individuele belang van reclamant.

- b. In de huidige en nieuwe situatie is sprake van een woonbestemming op de percelen en kunnen bewoners zich ter plaatse ophouden en bewegen. Het aantal woningen neemt niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Ook komen de nieuwe woningen ten zuiden van de woning van reclamant circa 19 m (10 m en 29 m) verder dan de huidige woningen te staan. Verder is in het nieuwe bestemmingsplan een groenstrook voorzien (dat was niet in het vorige bestemmingsplan) als buffer tussen de woning van reclamant en de zuidelijke nieuwbouwwoningen. Tijdens de participatie over de inrichting van de openbare ruimte kan reclamant in overleg met de gemeente over de precieze invulling van deze groenstrook, zodat wellicht een groene afscherming mogelijk is. Door de verhoging van de bouwhoogte is één bouwlaag extra toegestaan, zodat ook vanuit de nieuwe woning vanuit één extra bouwlaag zicht is op de woning van reclamant. Dit heeft enige afname van privacy tot gevolg. Dit achten wij niet zodanig dat dit onaanvaardbaar moet worden geacht, gelet op de afstand van bijna 29 m en de nieuwe groenstrook. Bovendien weegt het belang van het realiseren van sociale huurwoningen die voorzien in een dringende behoefte zwaarder dan de geringe afname van de privacy van reclamant.
- c. Uit de planschaderisicoanalyse (Tog Nederland, 21-11-2018) blijkt dat de nieuwbouw niet tot waardevermindering leidt die op grond van de Wro voor vergoeding in aanmerking komt, aangezien de waardevermindering volledig tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Als reclamant van mening blijft dat hij wel voor vergoeding van planschade in aanmerking komt, dient hij een apart verzoek om planschade in te dienen. Dit staat los van deze bestemmingsplanprocedure.
- d. Gelet op het bovenstaande nemen wij de zienswijze niet over en zullen wij het bestemmingsplan niet wijzigen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.10 Reclamant 10

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 maart 2019

Inhoud van de zienswijze

- a. Het grootste nadelige gevolg van het nieuwe bestemmingsplan is dat er een weg of in- of uitrit met parkeerplaatsen komt op een plek, waar nu groen en hun zicht op een groene haag met puntdaken is. Straks schijnen autolampen in hun woning, is het lastiger om de eigen oprit af- en op te rijden, meer onrust omdat er vaker auto's zullen rijden, meer geluids- en stankoverlast en meer drukte van mensen die van en naar de auto open.
- b. De verkeersveiligheid zal enorm afnemen.
- c. De privacy wordt aangetast, omdat ze continue inkijk zullen krijgen aan de voorzijde van hun woning, door het geplande parkeerterrein recht voor de woning.
- d. Reclamant is het er niet mee eens dat er 52 rijtjeswoningen komen in plaats van 43 geschakelde seniorenwoningen. De nieuwe woningen zijn fors hoger en de doelgroep anders wat voor meer onrust, auto's, minder uitzicht en zonlicht zorgt. In de rustige karakteristieke straat (individuele woningen) komen eenheidswoningen uit nieuwbouwwijken. Het aanzien blijft dus niet hetzelfde, zoals wel beloofd was.
- e. Het plan heeft invloed op de waarde van hun woning. Dit moet op grond van de goede ruimtelijke ordening worden voorkomen of zoveel mogelijk beperkt. Als het doorgaat, zal

- reclamant een planschadeclaim indienen.
- f. Reclamant verzoekt het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd conform zijn zienswijze.

Beoordeling

- a. Aan het verzoek van reclamant kunnen wij niet voldoen. Het invoeren van éénrichtingsverkeer leidt namelijk tot meer doorgaand verkeer op de nieuwe straat en uit ervaring blijkt dat bij eenrichtingswegen de snelheid zal toenemen. Een nieuwe weg is noodzakelijk voor een goede en soepele ontsluiting voor de te realiseren woningen. Wij begrijpen dat de uitrit tot enige, hinderlijke lichtinval kan leiden door de koplampen, maar dit belang weegt niet zwaarder dan het belang van de nieuwe weg. We gaan er alles aan doen om de mogelijke hinder zo veel mogelijk te beperken. Dit zal in overleg met reclamant worden gedaan tijdens het participatieproces over de definitieve inrichting van de openbare ruimte. Mogelijk kunnen we struiken in de openbare ruimte planten, zodat de lichtinval beperkt kan worden.
- b. Er is geen enkele aanleiding te veronderstellen dat door het bestemmingsplan de verkeersveiligheid enorm zal afnemen. Bovendien is de aanleg van wegen ten behoeve van nieuwe woningen in een woonwijk als deze niet bezwaarlijk en passend binnen deze woonwijk. Er is wel sprake van enige intensivering van verkeersbewegingen, maar nu rijden er langs de Dovenetel ook al auto's, biedt de doorgaande Dovenetel nu al ontsluiting voor een groot aantal auto's én rijden en parkeren er nu ook auto's nabij zijn woning. Dat dit meer wordt is juist, maar wij achten dit een normaal te verwachten ontwikkeling die aanvaardbaar is in een woonwijk. Het is juist dat langs de Dovenetel aan beide zijden geparkeerd wordt. Er wordt nu nagedacht over een nieuwe inrichting van de openbare ruimte, waaronder ook de Dovenetel.
- c. In de huidige en nieuwe situatie is sprake van een woonbestemming op de percelen en zijn bewoners aanwezig. Het aantal woningen neemt niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Ook komen de nieuwe woningen ten oosten van de woning van reclamant circa 10 m (20 m en 30 m) verder dan de huidige woningen te staan. Verder is in het nieuwe bestemmingsplan een groenstrook voorzien (dat was niet in het huidige bestemmingsplan) als buffer tussen de woning van reclamant en de zuidelijke nieuwbouwwoningen. Tijdens de participatie over de inrichting van de openbare ruimte kan reclamant in overleg met de gemeente over de precieze invulling van deze groenstrook, zodat wellicht een groene afscherming mogelijk is. Reclamant heeft zich voor het participatieproces opgegeven. Door de verhoging van de bouwhoogte is één bouwlaag extra toegestaan, zodat ook vanuit de nieuwe woning vanuit één extra bouwlaag zicht is op de woning van reclamant. Dit heeft enige afname van privacy tot gevolg. Dit achten wij niet zodanig dat dit onaanvaardbaar moet worden geacht, gelet op de afstand van bijna 30 m en de nieuwe groenstrook. Bovendien weegt het belang van het realiseren van sociale huurwoningen die voorzien in een dringende behoefte zwaarder dan de geringe afname van de privacy van reclamant.
- d. Stedenbouwkundig gezien passen de 52 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen goed in de bestaande bebouwingstypologie door rijenwoningen in twee lagen met kap, met de gevels gekeerd naar de Dovenetel en rijenwoningen in twee lagen met plat dak met gevels gekeerd naar de Sluisoordlaan. De woningen met plat dak zijn afgeleid van de drielaagse drive-inwoningen. De ruimtes ertussen leiden verder de buurt in. De woningen met zadeldak sluiten aan met bestaande woningen in de buurt, omdat daar al meerdere woningen staan in twee lagen met een kap. De bestaande bebouwing aan de Dovenetel bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers. Het beeld dat hierdoor ontstaat is een kleine korrelmaat van individuele woningen met rondom tuinen. Hier wordt in het nieuwe plan op aangesloten door de rijtjes in twee lagen met kap haaks op de straatrichting te situeren. Hierdoor blijft de kleine korrelmaat gehandhaafd en is er aan de straatzijde veel ruimte over voor openbare groeninpassing. De koppen van woningen die grenzen aan openbare ruimte zijn daarop georiënteerd en bij de situering van de nieuwe woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande zichtlijnen. De aspecten die reclamant noemt zijn niet zodanig dat deze opzet gewijzigd wordt. Het nieuwe aantal woningen en toename van bewoners past in deze buurt. Wij vinden niet dat dit teveel is voor een reguliere woonwijk als deze en een die passend en te verwachten is in een dergelijke woonwijk. Bovendien voorziet het aantal woningen in een dringende behoefte aan sociale

huurwoningen. Het wijzigen van de doelgroep leidt niet tot onaanvaardbare hinder. In de huidige situatie werden de woningen ook al bewoond en dat er nu meer mensen gaan wonen is een normaal te verwachten ontwikkeling in een woonwijk. In het bestemmingsplan kan ook geen maximaal aantal bewoners worden opgenomen. Bovendien kunnen en willen wij de nieuwe woningen niet voor een bepaalde doelgroep bestemmen. Bovendien is er een dringende behoefte aan sociale huurwoningen en daaraan wordt met dit plan voorzien.

Doordat er nieuwe woningen komen is een goede ontsluiting nodig. Hiervoor wordt de nu doodlopende weg een doorgaande weg. Deze ontwikkeling achten wij van zwaarder belang dan het belang van reclamant bij een onveranderde omgeving. Bovendien is de aanleg van deze weg in een woonwijk als deze niet bezwaarlijk en passend binnen de woonwijk. Er is wel sprake van enige intensivering van verkeersbewegingen, maar nu rijden er langs de Dovenetel ook al auto's, biedt de doorgaande Dovenetel nu al ontsluiting voor een groot aantal auto's én rijden en parkeren er ook al auto's nu nabij zijn woning. Dat dit meer wordt is juist, maar wij achten dit een normaal te verwachten ontwikkeling die aanvaardbaar is in een woonwijk. Het is juist dat langs de Dovenetel aan beide zijden geparkeerd wordt. Er wordt nu nagedacht over een nieuwe inrichting van de openbare ruimte, waaronder ook de Dovenetel. Tijdens de participatie over de inrichting van de openbare ruimte kan reclamant hierover meepraten en zijn invloed erop uitoefenen. Mogelijk dat hierdoor enige zorg kan worden weggenomen. Overigens blijkt uit de motivering in het bestemmingsplan dat voor de nieuwbouw voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Dat er nu een parkeerprobleem zou zijn, kan daarbij niet worden betrokken. Het stedenbouwkundig belang en de dringende behoefte aan nieuwe sociale huurwoningen weegt zwaarder dan het individuele belang van reclamant.

- e. Uit de planschaderisicoanalyse (Tog Nederland, 21-11-2018) blijkt dat de nieuwbouw geen waardevermindering veroorzaakt die op grond van de Wro voor vergoeding in aanmerking komt, aangezien de waardevermindering volledig tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Als reclamant van mening blijft dat hij wel voor vergoeding van planschade in aanmerking komt, dient hij een apart verzoek om planschade in te dienen. Dit staat los van deze bestemmingsplanprocedure.
- f. Gelet op het bovenstaande nemen wij de zienswijze niet over en zullen wij het bestemmingsplan niet wijzigen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.11 Reclamant 11

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 1 april 2019

Inhoud van de zienswijze

- a. De bouwhoogte gaat van 7 naar 10 m en de goothoogte van 3 naar 6 of 7 m. De woningen lijken massaler, ook omdat in plaats van een puntdak een plat dak tot 7 m hoog wordt toegestaan. Reclamant vreest verlies aan uitzicht en een minder mooi gezicht van hun woon- en leefomgeving. Een belangafweging hieromtrent is volgens hem niet gedaan.
- b. In de plantoelichting staat dat conform de vaste beleidslijn historische parkeertekorten worden betrokken bij de toetsing inzake voldoende parkeerruimte. Volgens de toelichting zou er in de huidige situatie voldoende parkeerruimte zijn. Reclamant meent dat dit niet juist is; in de avonden en weekenden is er een groot parkeerprobleem. Auto's parkeren op stoepen, zodat het gevaarlijk is. Bovendien worden langs de Dovenetel aan beide zijden geparkeerd, zodat hulpverlening en afvalophalers er moeilijk langs kunnen. Verder onderzoek is niet gedaan. Reclamant vindt dit onzorgvuldig en verzoekt alsnog onderzoek naar de huidige parkeerdruk. De parkeernorm voor de bestaande drive-inwoningen is 1,75 pp/pw maar nu wordt met 1,5 pp/pw gerekend omdat het geen nieuwe woningen zijn. Volgens de Parkeernota moet in zo'n geval niet van de geldende parkeernormen worden afgeweken. Gerekend moet worden met de norm van 1,75 in het te verrichten onderzoek

- naar de huidige parkeerbehoefte.
- c. In paragraaf 2.4 van de plantoelichting staat hoeveel woningen de komende tijd gebouwd mogen worden en welke stukken daaraan ten grondslag liggen. Niet concreet is inzichtelijk gemaakt: hoeveel vraag naar nieuwe woningen er is, vraag naar sociale huurwoningen, hoeveel er al zijn gebouwd en in de planning staan. Reclamant vindt dat niet inzichtelijk is gemaakt of de nieuwe woningen binnen het beleid passen. Dit moet onderzocht en gemotiveerd worden.
 - d. De huidige woningen worden door senioren bewoond, die in de buurt bij alle activiteiten werden betrokken. Reclamant vindt het jammer dat er nu sociale huurwoningen komen en er geen plek meer is voor senioren.
 - e. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beoordeling

- a. Stedenbouwkundig gezien passen de 52 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen goed in de bestaande bebouwingstypologie door rijenwoningen in twee lagen met kap, met de gevels gekeerd naar de Dovenetel en rijenwoningen in twee lagen met plat dak met gevels gekeerd naar de Sluisoordlaan. De woningen met plat dak zijn afgeleid van de drielaagse drive-inwoningen. De ruimtes ertussen leiden verder de buurt in. De woningen met zadeldak sluiten aan met bestaande woningen in de buurt, omdat daar al meerdere woningen staan in twee lagen met een kap. De bestaande bebouwing aan de Dovenetel bestaat uit vrijstaande woningen en tweekappers. Het beeld dat hierdoor ontstaat is een kleine korrelmaat van individuele woningen met rondom tuinen. Hier wordt in het nieuwe plan op aangesloten door de rijtjes in twee lagen met kap haaks op de straatrichting te situeren. Hierdoor blijft de kleine korrelmaat gehandhaafd en is er aan de straatzijde veel ruimte over voor openbare groeninpassing. De koppen van woningen die grenzen aan openbare ruimte zijn daarop georiënteerd en bij de situering van de nieuwe woningen is zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande zichtlijnen. Reclamant woont vrijwel in het midden van een rij met 12 woningen. Ze heeft uitsluitend richting de zijkanten enig zicht op de nieuwe woningen (kortste afstand is ca. 44 m). Dat in de feitelijke situatie de woningen 4,5 m hoog, doet er niet aan af dat deze 7 m (zuidelijk gelegen woningen) en 10 m (noordelijk gelegen woningen) hoog hadden kunnen zijn op grond van het huidige bestemmingsplan. Dit had het relatief beperkt belemmerende uitzicht al in betrekkelijk ruime mate kunnen beperken. In de nieuwe situatie mogen woningen tot maximaal 10 m worden gerealiseerd. De afstand is circa 41 m. Alleen de bouwhoogte van het zuidelijk blok dat haaks op de Dovenetel staat wordt met 3 m verhoogd. Dit is hoger dan eerst, maar de afname aan uitzicht achten wij niet zodanig onevenredig dat dit reden is om de toegestane hoogte te verlagen. De nieuwe hoogte is stedenbouwkundig passend in deze wijk, ook omdat er al meerdere woningen van twee bouwlagen met een kap in de wijk staan. Overigens: de toegestane bouwhoogte van de overige woningen rondom de woning van reclamant blijft gelijk. Het relatief beperkte verlies aan uitzicht, mede gelet op de ruimte afstand van 41 m, weegt niet op tegen de behoefte aan deze sociale huurwoningen en het stedenbouwkundig plan dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Overigens is er in de ruimtelijke ordening geen permanent recht op vrij uitzicht. In een dichtbevolkte woonomgeving is het een normaal te verwachten ontwikkeling dat er nieuwe woningen worden gebouwd, waardoor het uitzicht van bestaande bewoners wijzigt. Van onevenredig verlies aan uitzicht is in dit geval geen sprake.
- b. Er is inderdaad sprake van enige intensivering van verkeersbewegingen, maar nu rijden er langs de Dovenetel ook al auto's, biedt de doorgaande Dovenetel nu al ontsluiting voor een groot aantal auto's én rijden en parkeren er ook al auto's nu nabij zijn woning. Dat dit meer wordt is juist, maar wij achten dit een normaal te verwachten ontwikkeling die aanvaardbaar is in een woonwijk. Het is juist dat langs de Dovenetel aan beide zijden geparkeerd wordt. Er wordt nu nagedacht over een nieuwe inrichting van de openbare ruimte, waaronder ook de Dovenetel. Tijdens de participatie kan reclamant hierover meepraten en zijn invloed erop uitoefenen. Mogelijk dat hierdoor enige zorg kan worden weggenomen. Overigens blijkt uit de motivering in het bestemmingsplan dat voor de nieuwbouw voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Dat er nu een parkeerprobleem zou zijn, kan daarbij niet worden betrokken; dat is vaste jurisprudentie.
- c. Uit een onderzoek naar de ontwikkeling van de woningvoorraad 2017-2040 (Companen, 2018) blijkt er op korte termijn noodzaak is tot het toevoegen van 500 sociale

huurwoningen. Apeldoorn wil invulling geven aan de ambitie Comfortabele Gezinsstad en aantrekkelijk zijn voor (startende) gezinnen en jong volwassenen. Dan moeten deze sociale huurwoningen gerealiseerd worden uiterlijk op 1-1-2024. Dit plan draagt bij aan de invulling van deze ambitie.

- d. Het plan voorziet in de dringende behoefte aan sociale huurwoningen. Dat er dan ook andere doelgroepen gaan wonen, is daaraan inherent. Dit is geen aspect dat in deze bestemmingsplanprocedure aan de orde kan komen.
- e. Gelet op het bovenstaande gaan we het bestemmingsplan wel vaststellen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

In het plan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht. De aanpassingen aan de toelichting worden niet als ambtshalve wijziging beschouwd. Omdat de toelichting niet juridisch bindend is.

1. De parkeerregel in artikel 8.3 en 10.2 is geactualiseerd en opgenomen in artikel 5.5.3 en 5.6 bij de bestemming 'wonen'.