

Raadsbesluit

Nr. 79-2021

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan 'Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1424-ont1, met ingang van 18 februari 2021 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;

er gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerp drie zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 1 juli 2021, nr. 79-2021, met bijbehorende nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld niet aan de zienswijzen tegemoet te komen en enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen;

hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 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;

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. 7-10-2020 :

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;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren, de zienswijzen niet over te nemen en enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
2. Het bestemmingsplan 'Haagwinde 91 Apeldoorn' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1424-vas1 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 7-10-2020.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 juli 2021

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door A. Oudbier
op 12-07-2021

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 12-07-2021

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

8 juli 2021

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23 Apeldoorn

Voorstel nr

79-2021

Datum

01-07-2021

Portefeuille

J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren, de zienswijzen niet over te nemen en enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
2. Het bestemmingsplan Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1424-vas1 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 7-10-2020.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het sportfondsenbad en rijksmonument Koningin Wilhelminaschool (KWS) zijn niet meer in gebruik. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Apeldoorn en hebben de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Gemengd-1'. Door deze vrijkomende locaties is de mogelijkheid ontstaan van een binnenstedelijke herontwikkeling. Daarbij is de markt uitgedaagd en zijn beide locaties middels een prijsvraag in de markt gezet. Deze competitie is op basis van de kwaliteit van het plan en het grondbod, in 2017, gewonnen door Projectontwikkelaar Van Wijnen. Op de plek van het Sportfondsenbad komen 14 drive-in woningen en 5 stadswoningen. De voormalige Koningin Wilhelmina Mulo wordt omgebouwd tot 5 stadsvilla's. De huidige bestemmingsplannen staan een herontwikkeling naar woningbouw niet toe. De beoogde ontwikkeling wordt door middel van dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan "Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23" heeft vanaf 18 februari 2021 ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen. Gedurende deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend.

De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Bestuurlijk belang

Door het bestemmingsplan wordt een nieuwe invulling geven aan het rijksmonument Koningin Wilhelminaschool en het voormalige terrein van het sportfondsenbad. Met het ontwerpbestemmingsplan krijgt de school en het zwembadterrein, een actueel en integraal planologisch-juridisch kader. Dit kader biedt ruimte voor de ontwikkeling van woningen in de binnenstad van Apeldoorn.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan 'Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23' gewijzigd vast kan stellen.

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

Comfortabele gezinsstad: Er worden woningen voor gezinnen in het centrum van Apeldoorn toegevoegd. Een leegstaand rijksmonument krijgt een nieuwe passende bestemming. In het Regieplan is de locatie van het sportfondsenbad genoemd als één van de vier woningbouwlocaties in de Apeldoornse binnenstad. Het plan draagt bij aan de uitvoering van het Regieplan en het ontwikkelperspectief 'Stadspark Apeldoorn'. Wonen in de binnenstad is bovendien goed voor de leefbaarheid en levendigheid van de stad.

Duurzaamheid: De nieuwbouw ter plaatse van het sportfondsenbad wordt aardgasloos gerealiseerd. Dit draagt bij de reductie van CO₂ uitstoot. De woningen worden uitgevoerd met zonnepanelen. Ten aanzien van klimaatadaptatie is van belang dat meer groen wordt aangelegd in de openbare ruimte. Het zwembadterrein was bijna geheel versteend en met dit project wordt het aantal vierkante meters verharding een stuk minder.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe invulling gegeven aan een rijksmonument en aan het voormalige terrein van het Sportfondsenbad. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van (onder meer) eengezinswoningen mogelijk. Daarmee sluit het plan aan op de ambitie om meer woningen (voor onder meer gezinnen) te bouwen binnen de bestaande contouren van de stad.

4. Argumentatie

4.1.1 *Instemmen met de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 februari 2021 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. In de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen zien op een aantal aspecten. O.a. volume drive-in woningen, parkeren en lichthinder. Gevraagd is om de uitweg van de 7 drive-in woningen te verplaatsen via het terrein van de school. Dit alternatief is beoordeeld in de uitgevoerde boom effect analyse (tree-o-logic, december 2020). Uit dit rapport blijkt dat één boom in dat geval niet behouden kan blijven. Deze boom komt dan 'midden in' de inrit te liggen. Om boom de platanen aan weerszijden van de inrit te behouden moet een drukverdelende sandwichconstructie worden aangebracht. Het aanbrengen van een sandwichconstructie heeft een negatief gevolg voor de toekomstige groei ruimte van de platanen. Het parkeerterrein van de voormalige KWS en de groenstrook tussen KWS en de drive-in woningen wordt openbaar gebied. Dit sluit aan bij het gedachtegoed 'Stadspark Apeldoorn'. In deze visie wordt ingezet op het vergroenen van de binnenstad. Hofjes/binnenterrein worden vergroend en openbaar toegankelijk gemaakt met als doel een groen dwaalmilieu creëren. Door het aanbrengen van een uitweg tussen de platanen door, heeft dit tot gevolg dat het parkeerterrein van de KWS op een andere wijze vormgegeven moet worden. Dat doet afbreuk aan het beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke eindbeeld van deze ontwikkeling. Ook is onderzocht of de drive-in woningen via de Paslaan ontsloten kunnen worden. Tussen de Paslaan 1 en 3 is een toerit naar het plangebied. Er is niet voldoende ruimte om de woningen via de smalle toerit te ontsluiten via de Paslaan. Tot slot staan wij nog steeds open om door het treffen van maatregelen, bijvoorbeeld het plaatsen van een haag, de lichthinder zo veel mogelijk te beperken. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Voor de volledige zienswijzen en onze reactie daarop wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

4.1.2 *In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen.*

Gedurende het planproces heeft de ontwikkelaar ons gevraagd of het mogelijk is om bij de 5 stadswoningen een aangebouwd terras op de eerste verdieping te realiseren. Aan dit verzoek is gehoor gegeven. Het bouwvlak is hiervoor met 2 meter vergroot.

De 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' is als bijlage bij dit voorstel gevoegd en maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

4.2.1 Het plan voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het centrum van Apeldoorn.

Voorafgaand aan de prijsvraag is een programma van eisen (inspiratie voor herontwikkeling, 21 april 2017) opgesteld waaraan de bieding diende te voldoen. Het bouwplan van Van Wijnen voldoet aan onze randvoorwaarden.

Het voorgenomen plan voorziet in het omzetten van leegstaand vastgoed. In de Koningin Wilhelminaschool worden 5 stadsvilla's gerealiseerd.

Het initiatief zorgt voor een betere uitstraling en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit aan een terrein van het voormalige Sportfondsenbad. Op deze plek komen 14 drive-in woningen en 5 stadswoningen. De architectuur van de woningen (drive-in en stadswoningen) verwijst naar het oorspronkelijke Sportfondsenbad. Het zijn unieke woningtypes, die ruimte bieden voor gezinnen om in de binnenstad te gaan wonen.

De woningen worden gerealiseerd in het dure segment. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor de appartementen en de stadswoningen geldt dat er 2 parkeerplaatsen per woning zijn en voor de drive in woningen is op eigenterrein plaats voor 1 auto.

Tussen de Koningin Wilhelminaschool en de drive-in woningen wordt een parkje aangelegd. De rij met volwassen Platanen, loodrecht op de Van Huutstraat, gaan deel uit maken van het park.

Tezamen met de groene afscherming met bosschages en bomen tussen de percelen aan de Paslaan en de Hoofdstraat, zorgt dit voor een weelderig groen beeld.

4.3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Er hoeft geen exploitatieplan te worden gesloten als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De gemeente heeft met Van Wijnen een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van de gronden. Daarin staan afspraken over de prijs van de gronden en is de levering van de grond afgesproken. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is in dit geval niet nodig. Het voorliggende plan is in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

In verband met Covid-19 is er voor gekozen omwonenden per brief te informeren over het ontwerpbestemmingsplan. Ook is een online digitale inloopbijeenkomst georganiseerd (20 oktober 2020). Omwonenden met vragen over het plannen konden deze stellen aan de gemeente en Van Wijnen. Tot slot is een website gemaakt met daarop de planinformatie.

De indieners van de zienswijzen zijn schriftelijk geïnformeerd over de ingediende zienswijzen. In de bijgevoegde nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en van een reactie voorzien.

6. Risico's

6.1 Niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Een alternatief is om niet in te stemmen met het bestemmingsplan. Dan ontbreekt een juridisch-planologisch kader om de voormalige school en het voormalige zwembad terrein te herontwikkelen naar wonen. In dat geval wordt er geen passende invulling gegeven aan leegstaand vastgoed en een braakliggend terrein midden in de stad.

6.2 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de nog te verlenen omgevingsvergunning.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Ook kan bij de Voorzitter van de AbRvS een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Ook tegen de nog te verlenen omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders en vervolgens beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de AbRvS worden ingesteld.

6.3 Crisis- en herstelwet is van toepassing.

Het bestemmingsplan maakt maximaal 24 woningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Bijlage I bij de Chw geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid Chw. Hierin staat dat woningbouwlocaties van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Chw. Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere een aanzienlijk kortere proceduredit in geval van beroep bij de AbRS. Tevens betekent dit dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld (het instellen van pro forma beroep is dus niet mogelijk).

7. Financiële paragraaf

De gemeente heeft met Van Wijnen een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van de gronden. Daarin staan afspraken over de prijs van de gronden en is de levering van de grond afgesproken (na onherroepelijk bestemmingsplan). Van Wijnen ontwikkelt de woningen voor eigen rekening en risico. Ook legt Van Wijnen de openbare ruimte aan, die vervolgens voor beheer en onderhoud, om niet, aan de gemeente wordt overgedragen.

8. Communicatie van het besluit

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen het besluit van uw raad kan beroep aangetekend worden. Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken schriftelijk beroep ingesteld worden tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

9. Realisatie van het besluit

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is 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. Start bouw is voorzien in het derde/vierde kwartaal van 2021.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 01-07-2021

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 ondertekend door A.J.M. Heerts
op 01-07-2021

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan 'Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23'.

1 Inleiding

Voor u ligt de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23' (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Huutstraat 3 en Kerklaan 21-23' (hierna: ontwerpbestemmingsplan) heeft van 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

In hoofdstuk 2 van de Nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de reclamanten. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de reclamanten niet opgenomen in de Nota zienswijzen. Wel is aangegeven op welk adres reclamant gevestigd is. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen.

Hoofdstuk 3 beschrijft welke ambtshalve wijzigingen er zijn aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2 Zienswijzen

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen.

De termijn van terinzageligging was van 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021.

Overzicht reclamanten:

reclamant	adres	plaats	Datum brief	Datum ingekomen
2.1	Van Huutstraat	Apeldoorn	27 maart	21 juni
2.2	Van Huutstraat	Apeldoorn	31 maart	21 juni
2.3	Catharina van Reesstraat	Apeldoorn	19 maart	24 mei

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

2.1 [.....]

Inhoud van de zienswijze

1.1 Reclamant is van mening dat de drive-inwoningen niet passen binnen de beschikbare gronden.

Volgens reclamant past in de dergelijke omgeving geen gebouw van 12 meter hoog, 17 meter breed en 50 meter diep. De nieuwbouw, bestaande uit 3 woonlagen, is naar zijn mening te hoog en daardoor zal het door de smalle straat te dicht op zijn woning afkomen. Dit zorgt volgens reclamant voor een aantasting aan het woongenot.

1.2 Daarnaast is er bij reclamant zeer grote twijfel de kwaliteit van de bouwmaterialen. Reclamant benoemt dat de ogende egale platen niet passen in het straatbeeld.

1.3 Reclamant heeft twijfels met de parkeeropties. Volgens reclamant zouden de geparkeerde auto's voor de drive-in woningen het straatbeeld aantasten, wat volgens reclamant ook zorgt voor vermindering aan groen. Een oplossing vanuit de reclamant is de auto's ondergronds parkeren.

1.4 Reclamant is van mening dat er in de omgeving sprake zal zijn van lichtoverlast. Volgens reclamant zullen de autolichten van de nieuwe bewoners zorgen voor lichtoverlast. Dit zal volgens de reclamant niet alleen in de avond gebeuren, maar op meerdere momenten over de gehele dag. Reclamant vraagt zich af in hoeverre het woon- en leefklimaat hier effect op heeft.

1.5 De reclamant heeft twee alternatieve aangegeven in de zienswijze. Deze alternatieven heeft de reclamant bedacht om de in- en uitrit voor zijn woningen te vermijden. De alternatieven zijn;

- Is een looproute die is aangegeven in een voorlopig inrichtingsplan. Deze looproute gaat door de platanen die gevestigd zijn tussen de Koningin Wilhelminaschool en de drive-in woningen. Reclamant heeft volgens zijn boomspecialist dit als oplossing aangegeven om als in- en uitrit te gebruiken. Volgens de reclamant staat de platanen 10 meter uit elkaar en volgens een bouwkundige constructie kan het nadelige effect op het worteldek voorkomen worden.
- Reclamant heeft een tweede alternatief bedacht. Dit is een in- en uitrijroute die langs de achterzijde van de drive-in woningen gaat. Volgens reclamant ontstaan er meer groenvoorzieningen in het plangebied en is het lichthinder rondom zijn woning opgelost.

Beoordeling

1.1 Het voorgenomen bouwplan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Het nieuwe bouwvolume heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter en is zorgvuldig ingepast op de planlocatie. De nieuwe bebouwing wordt ingepast binnen het bouwvlak van het voormalige zwembad. De drive-in woningen worden hoger dan het voorgaande zwembad. Het is wel passend bij de hoogte van de Koningin Wilhelminaschool. Gelet op de stedelijke omgeving zijn wij van mening dat het bouwplan passend is in de omgeving. Met de te realiseren woningen wordt op deze locatie een goede aanvulling geboden aan het stedelijke woningaanbod.

1.2 De bestaande Koningin Wilhelminaschool blijft bestaan in zijn oude status. Dit is namelijk een rijksmonument.

De drive-in woningen en de stadswoningen verwijzen naar het oorspronkelijke sportfondsenbad, maar nu in metselwerk, passend bij zowel de bebouwing in De Parken, de binnenstad en de Koningin Wilhelminaschool. De bouwmaterialen zijn bewust gekozen, omdat dit past bij de oude stijl.

1.3 De vijf stadswoningen hebben bij elke woning op eigen terrein twee parkeerplaatsen aan de

voorzijde van de woning. De 14 drive-in woningen hebben bij elke woning de beschikking over één parkeerplaats op eigen terrein. Een ondergrondse parkeeroplossing was de ideale oplossing geweest. De realiteit is dat een ondergrondse parkeeroplossing te duur is gebleken.

Het parkeren is op eigen terrein opgelost. Parkeerplaatsen gaan niet ten koste van openbaar groen. Het parkeren is mee ontworpen. De geparkeerde auto's worden op deze wijze zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken. Daarnaast wordt het plan groen omzoomd.



Figuur: Het zicht op het Sportfonsenbad Apeldoorn



Figuur: Het zicht op de drive-in woningen



Figuur: Het zicht op de stadswoningen

1.4 Uw woning is gelegen tegenover de in- en uitrit van de drive-in woningen. Wij zijn ervan bewust dat deze situatie tot enige lichthinder kan leiden. Omdat de lichthinder met name optreedt in de avondperiode en er relatief dan weinig auto's het plangebied verlaten, zijn wij van mening dat deze beperkte mate van hinder geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat op levert. Bovendien wordt het

woon- en leefklimaat op de Van Huutstraat op andere aspecten beter nu er een rustige woonbuurt komt op de plaats van de school en het zwembad.

Er is aangegeven dat de gemeente bereid is om mee te denken over te nemen maatregelen in de sfeer van lichtafscherming. Hier staat de gemeente nog steeds open voor.



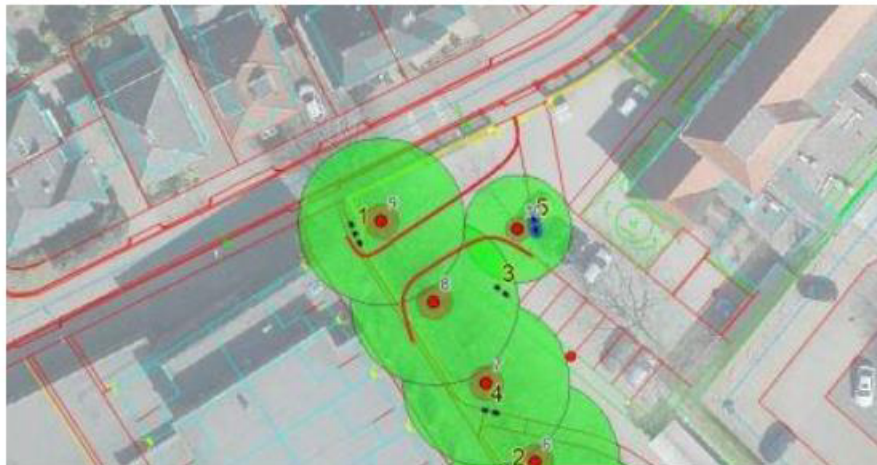
figuur: vo inrichtingsplan

2.5 Beide alternatieven zijn besproken binnen de projectgroep. Beide alternatieven worden in deze beantwoording uitgelegd.

Alternatief 1: doorsteek door bomenrij

Het alternatief om de uitweg door de bomenrij via het terrein van de KWS is uitvoerig bekeken. Om meerdere redenen is niet voor dit alternatief gekozen.

Dit alternatief is beoordeeld in de uitgevoerde boom effect analyse (tree-o-logic, december 2020). Uit dit rapport blijkt dat boom nummer 10 in dat geval niet behouden kan blijven. Deze boom komt in dat geval 'midden in' de inrit te liggen. Om boom nummer 8 en nummer 9 te behouden moet een drukverdelende sandwichconstructie worden aangebracht. Het aanbrengen van een sandwichconstructie heeft een negatief gevolg voor de toekomstige groeiruimte van de bomen.



Figuur: alternatief 1

Het parkeerterrein van de voormalige KWS en de groenstrook tussen KWS en de drive-in woningen wordt openbaar gebied. Dit sluit aan het gedachtegoed 'Stadspark Apeldoorn'. In deze visie wordt ingezet op het vergroenen van de binnenstad. Hofjes/binnenterrein worden vergroend en openbaar toegankelijk gemaakt met als doel een groen dwaalmilieu te creëren. Door het aanbrengen van een uitweg tussen de platanen door, heeft dit tot gevolg dat het parkeerterrein van de KWS op een andere wijze vormgegeven moet worden. Dat doet afbreuk aan het beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke eindbeeld van deze ontwikkeling.

Alternatief 2: uitweg via Paslaan

Het alternatief, om via de zijde van de Paslaan, het plangebied te ontsluiten is onderzocht. In dat geval loopt de ontsluiting via het terrein van de Paslaan 1. Tussen de panden Paslaan 1 en Paslaan 3 ligt een smalle toegang tot het achtererf. De toegang is ca. 2 meter breed. Het is niet mogelijk om het plangebied op een goede manier te ontsluiten via deze smalle gang.



Figuur: alternatief 2 ontsluiting via Paslaan

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.2 [.....]

Inhoud van de zienswijze

2.1 Reclamant heeft gevraagd of er een ondergrondse parkeerplaats mogelijk is. Volgens reclamant kan met een ondergrondse parkeerplaats een stukje groenstrook worden gerealiseerd bij de voordeur.

Dit wordt niet gedaan en de reclamant vindt dat deze keuze ten koste gaat van de omgeving.

2.2 Reclamant vreest voor te hoge drive-in woningen. Deze gevreesde hoogte zorgt volgens de reclamant voor weinig zon in het voor- en najaar.

2.3 Reclamant vindt dat de uitstraling van de drive-in woningen niet passen bij de oude stijl. Volgens de reclamant zou er een vergelijkbare stijl bedacht worden die te vergelijken is met de bakkerij Keurhorst aan de Asselstraat. Reclamant mist de stijl die hij wel zag in het oude zwembad wat daar gelegen was.

2.4 Tot slot vreest reclamant voor lichtoverlast vanuit de drive-in woningen. De autolichten gaan volgens de reclamant richting de woning schijnen.

Beoordeling

2.1 Zie voor de beantwoording 1.3.

2.2 In het voor- en najaar staat de zon relatief lager dan in de zomerperiode. Door de realisatie van het plangebied bestaat er de mogelijkheid dat de bewoners op een bepaald moment van de dag minder zonlicht krijgen dan wat momenteel mogelijk is. Gedurende de dag zijn er veel momenten dat de zon schijnt op de woning. De zon komt op in het oosten en gaat onder in het westen. Beide momenten is er geen sprake van te weinig zonlicht. De mogelijkheid bestaat dat de zon in de middag één of twee uur wegvalt achter de drive-in woningen. Deze twee uur zorgt er niet voor dat het woon- en leefklimaat verstoord wordt.

2.3 Zie voor de beantwoording 1.1.

2.4 Zie voor de beantwoording 1.4.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.3 [.....]

Inhoud van de zienswijze

3.1 Reclamant is van mening dat de drive-in woningen niet passen binnen de beschikbare gronden. Volgens reclamant past op de plek van het voormalige zwembad, geen gebouw van 12 meter hoog, 17 meter breed en 50 meter diep. De hoogte van de nieuwbouw en de vormgeving, tast volgens reclamant zijn woongenot ernstig aan.

3.2 Reclamant heeft twijfels bij de gekozen parkeeroplossing behorende bij de stadswoningen. Volgens reclamant heeft de gemeente gekozen voor parkeerplaatsen op straatniveau. Deze keuze zorgt voor vermindering aan groen. Een oplossing vanuit de reclamant is de auto's ondergronds te parkeren.

3.3 Daarnaast is er bij reclamant zeer grote twijfel over de verkeersveiligheid bij de T-kruising van de Catharina van Reesstraat en de Van Huutstraat. Volgens reclamant is er vanaf de Catharina van Reesstraat geen optimaal zicht. Tevens is het een eenrichtingsweg, maar fietsers en snorfietsers mogen wel de straat in vanaf de andere kant. Dit zorgt volgens reclamant voor een onveilige situatie.

3.4 Reclamant vreest voor lichtoverlast vanuit de stadsvilla's en drive-in woningen. Het gaat hier

volgens reclamant om de aankomende en vertrekkende auto's.

3.5 Tot slot vreest reclamant voor overlast van het uitgaanspubliek. Dit wordt volgens hen versterkt door de wandelroutes die worden aangelegd.

Beoordeling

3.1 Tussen de woningen en de Van Huutstraat is er een groenstrook. Deze groenstrook zorgt ervoor dat er ruimte zit tussen de woningen. Ten aanzien van het uitzicht verandert de situatie daardoor niet wezenlijk. Van een onaanvaardbaar verlies aan uitzicht is geen sprake.

3.2 Zie voor de beantwoording 1.3

3.3 De in- en uitrit van het plangebied zit vlak bij de T-kruising Van Huutstraat/ C. van Reesstraat. De toevoeging van deze in- en uitrit zorgt er niet voor dat er een nadelig effect ontstaat die betrekking heeft op de verkeersveiligheid. Vanaf het plangebied is de T-kruising goed te overzien.

De Van Huutstraat is een eenrichtingsweg. Het is niet te voorkomen dat auto's in tegenstelde richting gaan rijden. Dit is niet toegestaan volgens de verkeersregels.

3.4 Er zijn twee woningen die gericht zijn op de in- en uitrit van het plangebied. Dit betreft de Van Huutstraat 10 en de Catharina van Reesstraat 13. De aankomende en vertrekkende auto's schijnen op de woningen. Voor de Catharina van Reesstraat 13 is het lichthinder niet ernstig. Dit is te zien in onderstaande figuur. Deze woning heeft een groene afscherming wat ervoor zorgt dat de bewoners weinig tot geen lichthinder gaan ondervinden wat een nadelig effect kan hebben op het woon- en leefklimaat. Voor de woning Van Huutstraat 10 is dat anders. Zie hiervoor onze reactie onder 1.4.



Figuur: Zicht op de Catharina van Reesstraat 13.

1.5 Zoals de reclamant al benoemd in zijn zienswijze is er een oplossing gevonden om het uitgaanspubliek zoveel mogelijk te vermijden in de woonwijk. De gemeente heeft medewerking verleend met het plaatsen van afsluitbaar hek.

De gemeente is bezig met het aantrekkelijker maken van de binnenstad. Dit doen we door de stad te vergroenen tot stadspark. Recentelijk is het ontwikkelperspectief 'Het Stadspark van Apeldoorn' vastgesteld. Onderdeel van het ontwikkelperspectief is het creëren van dwaalmilieus door middel van groene hofjes en doorsteken. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de mogelijkheid dit plangebied, via twee doorsteken, te verbinden met de Paslaan. Het is op dit moment nog niet duidelijk of de looproutes richting de Paslaan ook gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft te maken met de eigendom van de aangrenzende percelen. Die percelen zijn niet onze eigendom. Om het verbinden van percelen via een looproute in de toekomst niet onmogelijk te maken, is in het inrichtingsplan alvast rekening gehouden met een verbindende looproute.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten, beleid of regelgeving.

Plankaart

Terras 1^e verdieping stadswoningen

Bij de 5 stadswoningen wordt de optie aangeboden om op de 1^e verdieping een terras aan te bouwen. Het terras staat via een trap, in verbinding met de tuin. De mogelijkheid van een terras op de 1^e verdieping zien wij als een gewenste toevoeging aan de woning. Deze optie wordt door middel van een vergroting van het bouwvlak (2 meter) mogelijk gemaakt.



Impressie optie stadswoning met balkon achterzijde