

Raadsbesluit

Nr. 101-2021

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 Pinksterbloem 2 en 6 en Teunisbloem 34, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1440-ont1, met ingang van 17 juni 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;

gelezen het raadsvoorstel 4 oktober 2021, nr. 101-201, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

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

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 26-01-2021 :

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 beroepsschrift 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. Aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Pinksterbloem 2 en 6 en Teunisbloem 34, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1440-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 7 oktober 2021

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door A. Oudbier
op 11-10-2021

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 11-10-2021

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
7 oktober 2021

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Pinksterbloem 2 en
6 en Teunisbloem 34

Voorstel nr
101-2021

Datum
04-10-2021

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 de zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Pinksterbloem 2 en 6 en Teunisbloem 34 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1440-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van 19 sociale huurwoningen in de vorm van 5 ééngezinswoningen en 14 beneden-bovenwoningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Woningbouwstichting De Goede Woning wil op de locatie Pinksterbloem 2 en 6 en Teunisbloem 34 de huidige opstallen slopen en hiervoor 19 sociale huurwoningen in de vorm van 5 ééngezinswoningen en 14 beneden-bovenwoningen terugbouwen. Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De Goede Woning heeft daarom verzocht om het bestemmingsplan te herzien. Het bestemmingsplan hiervoor is nu gereed om ter vaststelling aan uw raad aan te bieden.

Bestuurlijk belang

Er is in Apeldoorn grote behoefte aan sociale huurwoningen. Op basis van de Woonagenda is in 2019 in de prestatieafspraken met de Apeldoornse corporaties vastgelegd dat in de periode 2019-2023 netto 500 sociale huurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd. De ontwikkeling van 19 nieuwe sociale huurwoningen, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, draagt hier aan bij.

Het ontwerp-bestemmingsplan Pinksterbloem 2 en 6 en Teunisbloem 34 heeft met ingang van 17 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie 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 Pinksterbloem 2 en 6 en Teunisbloem 34 vast kan stellen.

2. Kader

De **'Woonagenda Cleantech Regio 2018'** van de Regio Stedendriehoek (vastgesteld door GS op 11 december 2018) is een uitwerking van de provinciale koers "Ruimte voor goed wonen", waarbij voor de komende 10 jaar afspraken worden vastgelegd hoe om te gaan met sturing op de woningbouwprogrammering en welke thema's regionaal verdere aandacht vragen. Hierin is opgenomen dat in Apeldoorn in de sociale woningbouw op korte termijn een toevoeging van 500 woningen aan de orde is om de wachtlijsten te verkorten.

Op 18 april 2019 heeft uw raad de **'Woonagenda 2018-2021, iedereen een thuis'**, vastgesteld. De onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen die hierin zijn benoemd. In het bijzonder aan het speerpunt 'voldoende woningen voor iedereen, met in het bijzonder aandacht voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen (de primaire doelgroep), en de grote opgave om alle woningen te verduurzamen'. Op basis van de Woonagenda is in 2019 in de prestatieafspraken met de Apeldoornse corporaties vastgelegd dat in de periode 2019-2023 netto 500 sociale huurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd. In de prestatieafspraken 2021 is vastgelegd dat de gemeente projecten met sociale huurwoningen prioriteit geeft.

Burgemeester en wethouders hebben op 5 februari 2019 de beleidsregel **'Afwegingskader woningbouw 2018 - 2027'** vastgesteld. De gemeente wil dat de juiste woningen op de juiste plek worden gebouwd. Het Afwegingskader Woningbouw geeft de prioritering voor woningbouw aan. Er is met dit plan sprake van een transformatie ontwikkeling binnen een bestaande woonwijk. De woonwijken vallen binnen de prioritaire gebieden voor nieuwe initiatieven. De realisatie van sociale huurwoningen voorziet verder in een grote behoefte. Het beoogde programma is daarnaast gedifferentieerd, met eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen. Daarmee kan het initiatief interessant zijn voor diverse doelgroepen, zowel gezinnen, jongeren en senioren. Vooral de benedenwoningen kunnen als levensloopbestendig woonproduct van meerwaarde zijn. Het voorgenomen plan draagt bij aan de ontwikkelingskoers van gemeente Apeldoorn.

Relatie tot strategische doelen

Om 'Buitenstad' te blijven, zijn in de Apeldoornse structuurvisie 'Apeldoorn biedt ruimte' vier ambities geformuleerd die weergeven wat Apeldoorn grotendeels al is en waar Apeldoorn sterk in is: Apeldoorn is een comfortabele gezinsstad met een toeristisch toplandschap; heeft een veelzijdige economie en kent lokale duurzaamheid. Aan deze ambities wil Apeldoorn samen met andere partijen bouwen.

Comfortabele gezinsstad

In het belang van de ambitie 'comfortabele gezinsstad' is er grote behoefte aan de bouw van sociale huurwoningen en eengezinswoningen, het liefst zo duurzaam mogelijk gebouwd. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, de realisatie van 19 sociale huurwoningen, draagt hier aan bij.

Duurzaamheid

Aan het aspect duurzaamheid is op de volgende wijze aandacht besteed: De nieuwe woningen voldoen aan de BENG-norm conform het Bouwbesluit. De woningen krijgen geen gasaansluiting en worden verwarmd middels een warmtepomp. De woningen worden voorzien van extra isolatie en er zullen extra eisen worden gesteld aan de luchtdichtheid. Op de daken van de woningen is ruimte beschikbaar voor (extra) zonnepanelen. Hiermee zijn de woningen 'Nom-ready', dus klaar om in de toekomst omgezet te worden naar Nul-op-de-Meter (NoM) woningen. Op dit moment is er nog geen budget bij de woningstichting om de woningen gelijk NoM te maken, wat wel de ambitie is van de gemeente Apeldoorn voor nieuwe woningen. Omdat het hier sociale woningbouw betreft, is het ook lastig om extra investeringen door te berekenen aan de huurders,

wat bij een particuliere ontwikkeling wel mogelijk is. De voorzieningen dragen bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Apeldoorn.

De benedenwoningen kunnen gezien worden als levensloopbestendig.

Het hemelwater van de daken wordt opgevangen en geïnfiltreerd in infiltratiekragen die in de eigen tuin zijn opgeslagen. Het hemelwater van de aan te leggen parkeerplaatsen wordt afgevoerd naar het naastliggende park.

Rondom de aan te leggen parkeerplaatsen en in de groene zones rondom de woningen is ruimte gereserveerd voor de aanleg van groen (hagen en bomen). De daken en gevels van de woningen worden voorzien van nestvoorzieningen voor vleermuizen, mussen en gierzwaluwen.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 19 sociale huurwoningen in de vorm van vijf ééngezinswoningen en 14 beneden-bovenwoningen mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 19 sociale huurwoningen mogelijk. Het nieuwe plan behelst de sloop van de bestaande gebouwen in het gebied en het realiseren van een blok met vijf eengezinswoningen aan de Pinksterbloem en een blok met zeven benedenwoningen en zeven bovenwoningen (zg. BeBo's) aan de Sluisoordlaan. De twee nieuwe blokken zijn te kenschetsen als een hedendaagse vertaling van 'traditionele architectuur'. Hiermee voegen ze zich op een goede wijze tussen de bestaande bebouwing in dit deel van de wijk. Het langere blok met BeBo's is georiënteerd op de Sluisoordlaan, een belangrijke wijkontsluitingsweg. De meeste bestaande bebouwing keert zich af van deze straat waardoor er op sommige plekken een achterkantsituatie is. Het nieuwe blok verbetert dit waardoor er meer 'leven' aan de straat komt.

De realisatie van sociale huurwoningen voorziet in een grote behoefte. Het beoogde programma is daarnaast gedifferentieerd, met eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen. Daarmee kan het initiatief interessant zijn voor diverse doelgroepen, zowel gezinnen, jongeren en senioren. Vooral de benedenwoningen kunnen als levensloopbestendig woonproduct van meerwaarde zijn. Het voorgenomen plan draagt hiermee bij aan de ontwikkelingskoers van gemeente Apeldoorn.

Zoals onder 'kader' ook al is aangegeven, worden de woningen NoM-ready uitgevoerd, dus klaar om ter zijner tijd omgezet te worden van Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) naar Nul-op-de-meter -woning (NoM). BENG is nu de norm uit het bouwbesluit waaraan moet worden voldaan. De ambitie van de gemeente is alle nieuwbouwwoningen uit te voeren als NoM. Hiervoor is echter (nog) geen budget beschikbaar bij De Goede Woning. Conform de prestatie-afspraken wordt per project gekeken of de woningen BENG, Nom-Ready of NoM worden uitgevoerd. In dit project worden de woningen dus NoM-ready opgeleverd.

Voor de realisatie van de 19 woningen worden de panden Pinksterbloem 2 en 6 en Teunisbloem 34 gesloopt. De bebouwing in het plangebied heeft enige cultuurhistorische waarde wegens het vrijstaande karakter, dat verbonden is aan de oude lintstructuur (ook al zijn de woonhuizen rond 1960 vernieuwd). De gebouwen achter nr. 6 (bakhuisje en schuur), dateren nog uit de eerste helft van de 20ste eeuw, en hebben enige cultuurhistorische waarde. Er zijn echter geen grote cultuurhistorische waarden in het geding. Het plangebied kent geen monumenten, beeldbepalende of karakteristieke panden. Met het plan is enigszins aansluiting gezocht bij historische structuur van het oude lint en is daarmee in lijn met het cultuurhistorisch beleid.

Voor de realisatie van de woningen zal een deel van het bestaande groen verdwijnen. Waar mogelijk worden bestaande bomen behouden en worden nieuwe geplant. Ook komt er een groene zoom om de woningen en zal op het parkeerterrein aan de koppen van de parkeerplaatsen groen worden gerealiseerd. De daken en gevels van de woningen worden voorzien van nestvoorzieningen voor vleermuizen, mussen en gierzwaluwen.

Het plan voorziet in voldoende parkeerruimte.

Vanwege het verkeer op de Sluisoordlaan is de geluidbelasting op de nieuwe beneden-bovenwoningen aan de zijde van de Sluisoordlaan hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor is een hogere grenswaarde-procedure gevoerd. Inmiddels heeft het college de betreffende hogere grenswaarden vastgesteld. Dit betekent ook dat bij deze woningen extra maatregelen aan de gevel zullen worden getroffen. Omdat de woningen aan de zijde van de Teunisbloem daarnaast een geluidluwe gevel hebben, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5. Maatschappelijk draagvlak / participatie

Op grond van de in de door de gemeenteraad vastgestelde notitie 'Samen voor kwaliteit' beschreven werkwijze was het de bedoeling om naar aanleiding van het voorlopig ontwerp een informatiebijeenkomst te houden. Met een dergelijke informatiebijeenkomst kan het draagvlak worden gepolst en eventuele opmerkingen kunnen worden meegenomen in de planvorming. Door de beperkingen van de coronapandemie was dit helaas niet mogelijk.

In plaats daarvan heeft De Goede Woning een bewonersbrief opgesteld en verstuurd naar de omwonenden van het plangebied, de wijkraad Zevenhuizen-Zuidbroek en de Apeldoornse gemeenteraad. In deze bewonersbrief is het plan toegelicht en is voor meer informatie verwezen naar de website van De Goede Woning (<https://www.degoedewoning.nl/project/nieuwbouw-de-pinksterbloem>). Daarnaast is gewezen op de mogelijkheid om per e-mail vragen te stellen over of opmerkingen te maken op het plan. Mochten er vragen zijn, dan werd de mogelijkheid geboden om deze door middel van een digitale vragensessie te bespreken. Er zijn echter geen vragen over of opmerkingen op het plan ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Het betreffen bewoners / gebruikers van panden aan de overzijde van de Pinksterbloem. Zij vrezen inkijk in hun woning, parkeerproblemen voor bezoekers van de cafetaria 'De Pinksterbloem', het verdwijnen van het groen in de directe omgeving en mogelijke schade en overlast tijdens de bouwfase. Ook worden er vraagtekens gezet bij de realisatie van de woningen gezien het ervaren geluidsniveau van het wegverkeer op de Pinksterbloem en de hardrijdende auto's (verkeersveiligheid). In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij de zienswijzen samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor om niet aan de zienswijzen tegemoet te komen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Tot slot stellen wij u voor de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen:

- Het opnemen van de aanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse van de achtertuinen bij de beneden-bovenwoningen, en in de regels op te nemen dat ter plaatse van deze aanduiding de bijgebouwen van deze woningen gerealiseerd mogen worden. Dit in plaats van het gebruiken van de term 'achtererfgebied', waar volgens de regels in het ontwerpbestemmingsplan de bijgebouwen waren toegestaan.
- Het aanpassen van de ligging van de aanduiding 'fietsenstalling' ten behoeve van de verplaatsing van de fietsenstalling van het appartementencomplex Boterbloem 2. De locatie is iets opgeschoven ten opzichte van de locatie in het ontwerpplan. Door deze verschuiving is de plangrens ook (zeer beperkt) aangepast, zodat de fietsenstalling geheel binnen het plangebied blijft vallen.

Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Tegen dit bestemmingsplan zijn in totaal drie zienswijzen ingediend. Er kan niet worden uitgesloten dat er beroep wordt ingediend. De aanpassingen die wij u voorstellen bij de vaststelling in de regels van het bestemmingsplan aan te brengen zijn van ondergeschikte aard. Om die reden achten wij het procesrisico in dit geval gemiddeld.

7. Financiële paragraaf

Met De Goede Woning is een anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening gesloten. De grond is eigendom van De Goede Woning en gedeeltelijk van de gemeente Apeldoorn. De uitvoering komt voor rekening en risico van de Goede Woning. In deze anterieure overeenkomst worden de gemeentelijke kosten verhaald, zijn afspraken gemaakt over de overdracht van de gemeentelijke gronden en is bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele kosten van tegemoetkoming in planschade aan de gemeente zal vergoeden. Hierdoor is het kostenverhaal van de grondexploitatie verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

8. Communicatie van het besluit

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

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan maakt 19 sociale huurwoningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroep direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden 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,



Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 04-10-2021

drs. T.J.H.M. Berben

de burgemeester,



Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 04-10-2021

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van 'bestemmingsplan Pinksterbloem 2 en 6 en Teunisbloem 34'.

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 17 juni 2021 gedurende zes weken, dus tot en met 28 juli 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota wordt deze ambtshalve wijziging beschreven.

2 Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op 17 juni 2021 gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de websites www.apeldoorn.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de directe omgeving van het plangebied hebben bewoners een bewonersbrief ontvangen met daarin de korte omschrijving van het plan en de beschrijving van het proces van het bestemmingsplan, de hogere grenswaarden en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Verder is de wijkraad Zevenhuizen – Zuidbroek per e-mail geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 18 juni 2021.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener kijkt nu uit op alleen maar groen, straks staan daar huizen. Indiener wil graag weten of er meer groen wordt geplant bij de nieuwe woningen tegenover de woning van indiener. Het gaat hier om de beneden-bovenwoningen aan de zijde van de Pinksterbloem.
- b. Indiener wil graag weten of er recht tegenover haar woning een raam wordt geplaatst in de nieuwbouwwoning. Volgens Indiener bestaat er de mogelijkheid op inijk in haar woning en verzoekt om geen raam te plaatsen in de bebouwing recht tegenover Pinksterbloem 3 als dat mogelijk is.
- c. Indiener verzoekt om te compenseren voor het groen dat nu tegenover haar woning staat en verdwijnt. Hier leven volgens indiener veel vogels. Het zou mooi zijn als deze vogels hier straks ook weer een plekje hebben.

Beoordeling

- a. De groene invulling tegenover de woning van indiener verdwijnt inderdaad. Het uitzicht van indiener zal dan ook veranderen. Rond de nieuwe woningen wordt wel voorzien in groen. Dit zullen voornamelijk blokhagen en/of bodembedekkers zijn. Verder zal er zoveel mogelijk groen op het binnenterrein/parkeerterrein gerealiseerd worden, voornamelijk aan de koppen van de parkeerplaatsen, en zal een deel van de bestaande verharding worden verwijderd. Hier wordt geïnvesteerd in groen en ecologisch beheer van het gebied. Maar dit ligt niet in het zicht van indiener.



Figuur 1: Bestaande uitzicht vanuit Pinksterbloem 3 op het plangebied.

- b. De afstand tussen de woning van indiener en de nieuwe woningen bedraagt ruim 16 meter, zie figuur 2. Deze afstand is voldoende om de privacy te garanderen, ook als er een raam aan deze zijde wordt geplaatst. Ruimtelijk gezien is het ook zeer wenselijk om ramen in de kopgevel van de beneden-bovenwoningen te maken. Dit geeft het gebouw ook naar de Pinksterbloem een oriëntatie, wat beter en fraaier is dan een gesloten gevelvlak. In het bestemmingsplan wordt overigens niet vastgelegd waar de ramen komen. Dat vindt plaats in de procedure omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (de bouwvergunning). Op dit moment is er in het ontwerp van de woningen wel een raam voorzien aan de zijde van de Pinksterbloem. Overigens bevinden zich in het bestaande pand Pinksterbloem 2 ook ramen aan de zijde van de Pinksterbloem.



Figuur 2: De afstand tussen o.a. de woning Pinksterbloem 3 en de nieuwe woningen in het plangebied.

- c. Zoals bij de beantwoording onder a) is aangegeven komt er een groene zoom rond de woningen terug en wordt bij de nieuwe inrichting van het parkeerterrein ingezet op zoveel mogelijk groen en wordt de bestaande groene binnenruimte opgewaardeerd. Daarnaast worden de daken en gevels van de nieuwbouwwoningen voorzien van nestvoorzieningen voor vleermuizen, mussen en gierzwaluwen. Dit alles bij elkaar moet er onder andere voor zorgen dat de vogels behouden blijven voor het plangebied.

Conclusie

De vragen van indiener zijn hierboven beantwoord. Er vindt enige compensatie plaats van het groen dat verwijderd wordt, dit was al zo in het ontwerpplan. Aan de wens om geen raam in de gevel tegenover de woning van indiener te plaatsen wordt niet tegemoet gekomen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.2 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 26 juni 2021.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener heeft een aantal vragen en opmerkingen vanuit het perspectief van Cafeteria de Pinksterbloem op Pinksterbloem 5. Het eerste punt betreft het parkeren. De plankaart geeft geen concreet parkeerterrein weer. Vooral in de piekuren maken volgens indiener klanten voortdurend gebruik van de openbare parkeergelegenheden aan de Teunisbloem. Indiener vraagt dan ook of het aangegeven verkeer-verblijfsgebied openbaar parkeergebied blijft of zijn deze parkeerplaatsen uitsluitend te gebruiken door de nieuwe bewoners. Als dat

laatste het geval is, dan valt er openbare parkeergelegenheid weg voor de klanten van de cafetaria. De verwachting van indiener is dan dat de straat Pinksterbloem nog voller staat met voertuigen. Momenteel leidt dat volgens indiener al tot een lage verkeersdoorstroming. Als het bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt tot het openbaar gebruik van de parkeerplaatsen, dan vraagt indiener om een alternatief. Zijn voorstel is om het groen langs de Pinksterbloem te vervangen voor een parkeerterrein, zoals de parkeergelegenheden aan de Kruisemuntstraat tegenover Bakker Toet. Een toevoeging aan dit voorstel is het creëren van een nieuwe parkeerhaven liggend aan Pinksterbloem 6. Dit om de verkeersdoorstroming te bevorderen, aangezien er dan minder voertuigen langs de weg staan. Ook voorkomt dit volgens indiener toekomstige parkeertekorten voor de wijk.

- b. Het tweede punt betreft het bouwproces. Indiener vraagt om de Pinksterbloem tijdens het bouwproces vrij te houden door gebruik te maken van de omgeving bij de Sluisoordlaan en de Teunisbloem. Indiener is bang dat als dit niet gebeurt rommel, ontoegankelijkheid en hinder tot verlies van klanten leidt. Daarnaast komt volgens indiener in dat geval mogelijk de verkeersveiligheid in het geding. Dit mede doordat zijn leverancier minstens twee keer per week met een volle vracht aan hun voordeur komt.
- c. Het derde punt betreft de risico's tijdens de bouw. Uitval van elektriciteit, gesprongen waterleidingen en trillingschade zijn volgens indiener voorbeelden van zeer nadelige scenario's met grote impact voor de cafetaria. Indiener wil daarom duidelijkheid rondom het risicomanagement van het bouwproject.

Beoordeling

- a. Het aangegeven verkeer-verblijfsgebied betreft een openbaar gebied. De parkeerplaatsen die daar gerealiseerd worden, zijn bedoeld om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners en hun bezoekers, maar zijn openbaar toegankelijk en dus in principe door iedereen te gebruiken. Dus ook door klanten van de cafetaria. Dat verandert dus niet. Daarnaast wordt een nieuwe parkeerhaven aangelegd voor de nieuwe rijwoningen aan de Pinksterbloem. Deze parkeerhaven is niet meegenomen in de berekening van de parkeerbehoefte. Dat betekent dat die parkeerhavens aan de Pinksterbloem niet nodig zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de nieuwe bewoners en hun bezoekers. Deze zijn dus extra. De totale parkeercapaciteit van de Pinksterbloem en Teunisbloem is hiermee ruim voldoende. In de omgeving van de Pinksterbloem / Teunisbloem is verder ook voldoende parkeergelegenheid, ook voor de bezoekers van de cafetaria. Het zijn 30 km/h wegen waar parkeren op de rijbaan acceptabel is. Er is dan ook geen aanleiding om nog meer parkeerruimte te realiseren.



Figuur 3: Het plangebied met de aangegeven parkeerplaatsen.

- b. Het bouwverkeer mag gedurende de realisatie, hieronder mede begrepen de sloopwerkzaamheden en het bouw- en woonrijpmaken, uitsluitend de door de gemeente

aangewezen route volgen. De route wordt in overleg met de initiatiefnemer bepaald. De bouwplaats met keten en opslag van materialen is voorzien aan de zuidzijde (op de nieuw aan te leggen parkeerplaats). In principe blijft de Pinksterbloem vrij toegankelijk voor alle verkeer. Het is echter niet te voorkomen dat er op de Pinksterbloem tijdelijk een kraan of vrachtauto zal staan om materialen te lossen of materialen te assembleren en dat er zodoende enige verkeershinder zal ontstaan omdat niet de gehele weg vrij is voor het verkeer. De initiatiefnemer dient er voor te zorgen dat eventuele vervuiling van de gebruikte wegen binnen aanvaardbare grenzen blijft en zal er dus voor moeten zorgen dat deze van tijd tot tijd behoorlijk worden schoongemaakt. De initiatiefnemer is verder verantwoordelijk voor de inrichting en afbakening van diens bouwlocatie. De bouwlocatie moet ook richting derden (bij voorbeeld weggebruikers) veilig zijn. Daaronder wordt verstaan (maar niet uitsluitend): het plaatsen van juiste en veilige (bouw)hekken, verlichting, bebording, omleidingsroutes. Bebording, verlichting en dergelijke moet regelmatig worden nagelopen door initiatiefnemer. De (inrichting en afsluiting van de) openbare weg moet, als de openbare weg door initiatiefnemer tijdens de bouw gebruikt wordt, te allen tijde voldoen aan de eisen die daaraan wettelijk (bij voorbeeld uit en oogpunt van wegbeheer) gesteld worden.

- c. Het is de verantwoordelijkheid van initiatiefnemer om schade en overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk te voorkomen. In de ontwerpfase is door de initiatiefnemer een zogenaamd veiligheid- en gezondheidsplan (V&G-plan) gemaakt. In dit plan is aandacht besteed aan de voor de op het gebouw van toepassing zijnde maatregelen en de te nemen maatregelen voor onderhoud, maar ook aan de veiligheid tijdens de realisatie fase. De bouwplaats en de omgeving zijn items die genoemd zijn. De nog te selecteren aannemer dient ten behoeve van de uitvoering het V&G-plan te actualiseren op uitvoering en af te stemmen op zijn werkwijze. Op deze wijze wordt het risico verder in beeld gebracht (risicomanagement). Dit kan niet vooraf omdat iedere aannemer anders werkt. In dit plan wordt ook aandacht besteed aan verkeersveiligheid en daarvoor te nemen maatregelen in de directe omgeving. Ook dient een bouwplaats-inrichtingstekening te worden overhandigd en wordt bij de start van de bouw en gedurende het bouwproces de omgeving ingelicht over belangrijke zaken. Tijdens de bouw kan altijd de uitvoering aangesproken worden over zaken omtrent de uitvoering waaronder ook de verkeersveiligheid op omliggende wegen. Initiatiefnemer heeft aangegeven voor haar werken een CAR verzekering afgesloten: (aantoonbare) schade als gevolg van de bouw, ook in de directe omgeving, wordt hierdoor gedekt. Het is bij eventuele schade aan de verzekeringsmaatschappij om te bepalen of deze ook onder de afgesloten verzekering valt en welk bedrag hiervoor wordt uitgekeerd.

Conclusie

Er is zo veel mogelijk antwoord gegeven op de vragen van indiener. Met betrekking tot het parkeren heeft indiener verzocht extra parkeerplaatsen aan te leggen als het nieuwe parkeerterrein niet openbaar is. Omdat het nieuwe parkeerterrein wel openbaar is, is het verzoek om extra parkeerplaatsen in principe ook niet aan de orde. Ongeachte het voorgaande zullen er geen extra parkeerplaatsen worden aangelegd ten opzichte van het aantal dat al was voorzien in het plan. De zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

3.3 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 22 juli 2021. Op 27 juli 2021 heeft indiener een voicemailbericht achtergelaten dat het niet gelukt was de gehele zienswijze digitaal in te dienen. Indiener heeft in dit voicemailbericht en later telefonisch de zienswijze nog verder mondeling toegelicht.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener maakt zich zorgen over de privacy. Tegenover de woning van indiener komen 5 nieuwe woningen. Deze nieuwe woningen kijken volgens indiener recht uit op hun balkon.

- b. Indiener begrijpt niet dat er nieuwe woningen komen. Er is veel herrie op de Pinksterbloem door de vele auto's, motoren en vrachtwagens. De nieuwe bewoners komen volgens indiener dan ook in de herrie te zitten.
- c. Telefonisch heeft indiener nog aangegeven dat er heel hard gereden wordt op dit deel van de Pinksterbloem, tussen de Sluisoordlaan en de verkeersdrempel ter hoogte van Harleman Tweewielers (Pinksterbloem 12). Indiener houdt het hart vast als er gezinnen met kleine kinderen in de nieuwe woningen komen wonen. Er wordt volgens indiener flink gasgegeven vanaf de Sluisoordlaan om vervolgens hard te remmen bij de drempel ter hoogte van Harleman Tweewielers. Dit ondanks dat het hier een 30 km/h-zone is. De Pinksterbloem wordt volgens indiener gebruikt als sluiproute voor vrachtverkeer. Gevraagd wordt om maatregelen zodat het verkeer op dit deel van de Pinksterbloem wordt afgeremd.

a. Aan de Pinksterbloem worden ten westen van nummer 10 vijf rijwoningen (eengezinswoningen) gerealiseerd. Deze liggen niet recht tegenover het appartementencomplex waar indiener woont. Zie onderstaande figuur 4 voor de ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van het appartementencomplex. Mogelijk dat één van de 5 woningen tegenover de appartementen op de hoek met de Ratelaar komen te liggen. De afstand tussen het appartementencomplex en de nieuwe woningen bedraagt echter ruim 16 meter. Dit is voldoende om de privacy te waarborgen. Verder staat er nu ook al een woning tegenover het appartementencomplex, namelijk Pinksterbloem 10. Qua privacy zal er dan ook weinig veranderen. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om het plan hierop aan te passen.



- Bij dit geluidonderzoek is voor de invoer van de verkeersgegevens, dus van de

rijbewegingen van motorvoertuigen, gebruik gemaakt van het gemeentelijk verkeersmodel. Dit model is mede gebaseerd op tellingen op diverse wegen in Apeldoorn. In het model zijn ook voertuigbewegingen door zware vrachtwagens op de Pinksterbloem meegenomen. Op basis van deze gegevens komt uit de geluidberekeningen dat ter hoogte van de nieuwe rijwoningen aan de Pinksterbloem, die enkel het geluid van de Pinksterbloem ervaren, wordt voldaan aan de voorkeurswaarde voor geluid. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geluid. Het wegverkeer op de Pinksterbloem levert dus geen probleem op voor dit plan.

Hierbij wordt wel opgemerkt dat in het verkeersmodel en de berekening van het geluid uitgegaan wordt van gemiddeld rijgedrag. Er wordt geen rekening gehouden met excessen zoals te hard rijden. Dit is tenslotte niet toegestaan.

De nieuwe woningen aan de Sluisoordlaan krijgen wel een hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde. Dit als gevolg van het verkeer op de Sluisoordlaan. Aan deze woningen worden daarom extra eisen ten aanzien van geluidisolatie gesteld en zijn hogere grenswaarden toegekend.

- c. Bij een bestemmingsplanherziening waarbij nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt uitgegaan van de toegestane situatie en de bestaande inrichting van de weg om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van de toegestane snelheid van 30 km/h en de huidige inrichting van de Pinksterbloem is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en vormt het verkeer geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woningen.

Het nemen van verkeersmaatregelen, om bijvoorbeeld te hard rijden tegen te gaan door het plaatsen van verkeersdrempels, wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Het bestemmingsplan staat het eventueel nemen van verkeersmaatregelen ook niet in de weg. Het verzoek om maatregelen is daarom ter beoordeling neergelegd bij de betreffende afdeling. De betreffende afdeling zal contact opnemen met indiener hierover. Het nemen van een maatregel als het plaatsen van flitspalen is overigens niet aan de gemeente. De gemeente zelf zet geen flitspalen neer. Dat is aan het openbaar ministerie (OM), overigens wel in overleg met de wegbeheerder. Zie voor meer informatie hierover <https://www.om.nl/onderwerpen/verkeer/handhaving/snelheid-en-te-hard-rijden/flitspalen>.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Verkeersmaatregelen worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Het verzoek tot het nemen van verkeersmaatregelen vanwege te hard rijdend verkeer in de bestaande situatie is daarom doorgezet naar de betreffende afdeling.

4 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.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

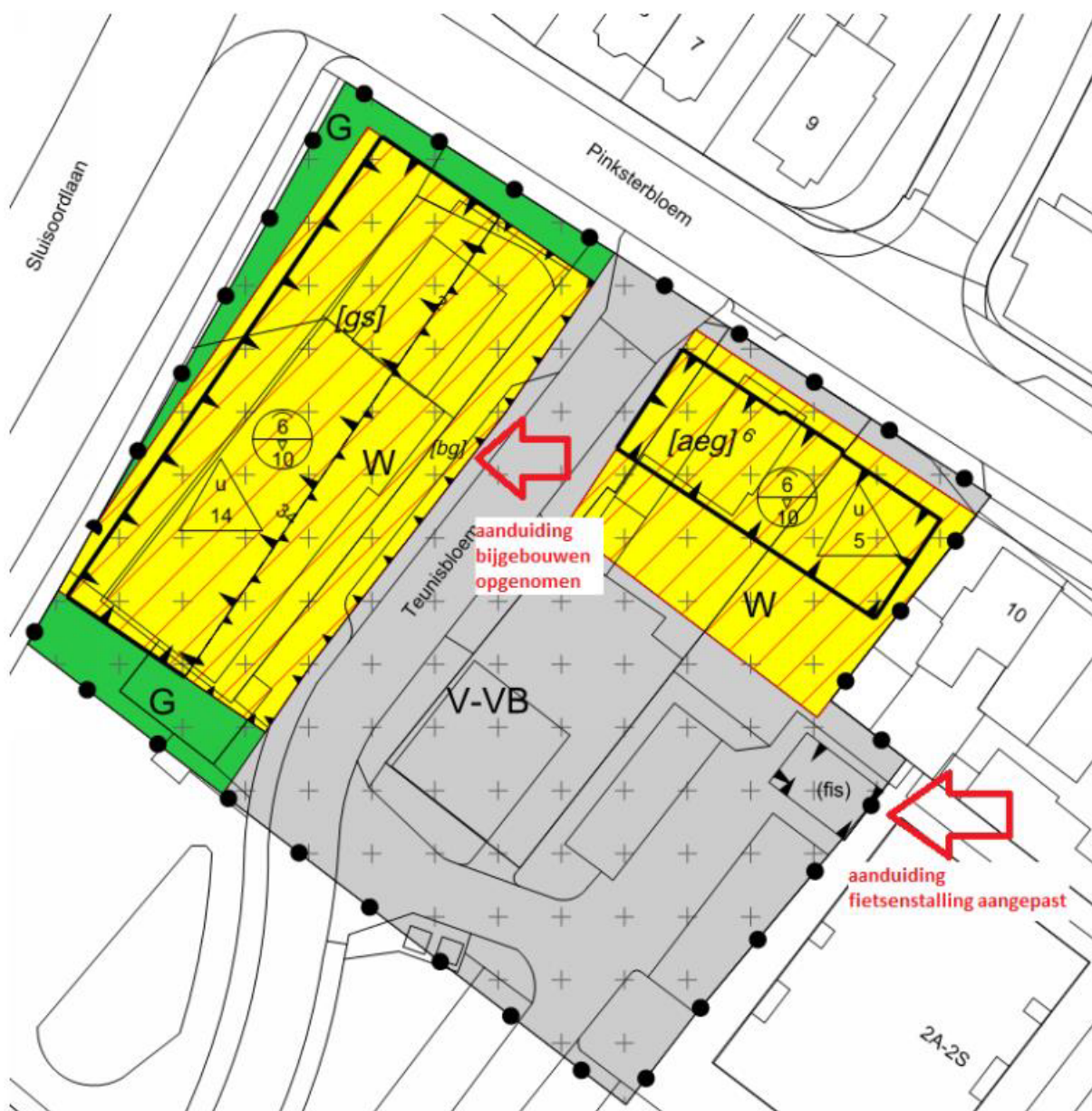
Aanduiding 'bijgebouwen'

De regeling voor de bijgebouwen voor de beneden-bovenwoningen is aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan was voor de beneden-bovenwoningen een regeling opgenomen dat per woning 10 m² aan bijgebouwen in het *achtererfgebied* gerealiseerd mocht worden. Deze regeling lijkt voor de bovenwoningen echter niet eenduidig te zijn. De vraag is of het stuk grond waar de bergingen voor de bovenwoningen zijn voorzien, gezien kan worden als achtererfgebied behorende bij die woningen. Om discussie hierover te voorkomen is er voor

gekozen om in plaats van de term 'achtererfgebied' te gebruiken de aanduiding 'bijgebouwen' op de plankaart op te nemen en hier naar te verwijzen. Zo is duidelijk waar de bergingen geplaatst mogen worden. Het betreft hier dus een aanpassing van de juridische vertaling van de plek waar de bergingen zijn toegestaan. Inhoudelijk is er niets aan het plan verandert.

Aanduiding 'fietsenstalling' en plangrens

De ligging van de aanduiding 'fietsenstalling' ten behoeve van de verplaatsing van de fietsenstalling van het appartementencomplex Boterbloem 2 is aangepast. De locatie is iets opgeschoven / aangepast ten opzichte van de locatie in het ontwerpplan. Dit omdat na inmeten op locatie de ligging van de feitelijke locatie voor de te verplaatsen fietsenstalling iets blijkt af te wijken van de locatie in het ontwerpplan. Hierdoor is de plangrens ook (zeer beperkt) aangepast, zodat de gehele fietsenstalling nog binnen het plangebied blijft vallen. De toegestane grootte van de fietsenstalling blijft 25 m². Deze maat is opgenomen in de regels.



Figuur 5: ambtshalve aanpassingen op de plankaart