

Raadsbesluit

Nr. 122-2022

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 Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1449-ont1, met ingang van 19 mei 2022 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 d.d. 25 november 2022 , nr. 122-2022 , met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld om aan één zienswijze geheel tegemoet te komen, 45 zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en 5 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;
- 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 Grootschalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 01-01-2021 :

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

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

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

gelezen het raadsvoorstel met bijbehorende Inspraaknota over het beeldkwaliteitsplan waarin wordt voorgesteld aan één inspraakreactie gedeeltelijk tegemoet te komen en aan één inspraakreacties niet tegemoet te komen;

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

besluit:

1. Aan één zienswijze geheel tegemoet te komen, 45 zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en 5 zienswijzen niet tegemoet te komen
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1449-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Aan één inspraakreactie gedeeltelijk tegemoet te komen en aan één inspraakreacties niet tegemoet te komen
6. Het beeldkwaliteitsplan Woongebouw hoek Deventerstraat - Laan van Osseveld vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 december 2022

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 02-12-2022

S.M. Stam
Waarnemend raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 02-12-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
1 december 2022

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Laan van Osseveld -
hoek Deventerstraat en Beeldkwaliteitsplan
Woongebouw hoek Deventerstraat – Laan van
Osseveld

Voorstel nr
122-2022

Datum
25 november 2022

Portefeuille

P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Laan van Osseveld – hoek Deventerstraat naar voren zijn gebracht, besluiten om aan één zienswijze geheel tegemoet te komen, 45 zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en 5 zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve aanpassingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in de toelichting van het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Het bestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1449-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van 63 sociale huurwoningen (appartementen) voor één- en tweepersoonshuishoudens in de vorm van een woongebouw van 32 meter hoog met bijbehorend parkeerterrein en groenvoorziening, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Met betrekking tot de inspraakreacties die op het concept van het beeldkwaliteitsplan Woongebouw hoek Deventerstraat - Laan van Osseveld naar voren zijn gebracht, besluiten om aan één inspraakreacties gedeeltelijk tegemoet te komen en aan één inspraakreactie niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota Inspraak is aangegeven.
6. Het beeldkwaliteitsplan Woongebouw hoek Deventerstraat - Laan van Osseveld vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Woningstichting De Goede Woning wil op de locatie Laan van Osseveld – hoek Deventerstraat 63 appartementen voor de sociale huur realiseren. Het gaat om een woongebouw van 32 meter hoog bestaande uit 1- en 2-persoonsappartementen. 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 en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan hiervoor zijn 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 de Prestatieafspraken met de Apeldoornse corporaties vastgelegd dat in de periode 2019-2023 netto 500 sociale huurwoningen aan de voorraad worden toegevoegd. De bouw van 63 sociale huurappartementen, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, draagt hier aan bij.

Het ontwerp-bestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat heeft met ingang van 19 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 51 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 het bestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat 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". 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. In december 2020 is ingestemd om de Woonagenda te verlengen voor de periode 2022-2023 door middel van een addendum. Het addendum vult het actieprogramma aan op een drietal punten, waaronder het verhogen van de slagingskansen in de sociale huursector door het vergroten van het aanbod.

Eind 2021 hebben burgemeester en wethouders de **Prestatieafspraken 2022 en 2023** vastgesteld. Hiermee zijn afspraken gemaakt tussen de Apeldoornse samenwerkende woningcorporaties (VSW), huurdersbelangenverenigingen en gemeente Apeldoorn. Partijen willen met de afspraken werk maken van de volgende ambities:

1. Een forse uitbreiding van de Apeldoornse woningvoorraad
2. Vitale wijken met een grote verscheidenheid aan huizen
3. Energiezuinige huizen voorbereid op een aardgasvrije toekomst

De realisatie van 63 appartementen sociale huur draagt bij aan de doelstellingen die in de Woonagenda en de Prestatieafspraken zijn benoemd.

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. De nieuwbouw van De Goede Woning valt onder categorie 1 van het Afwegingskader Woningbouw 2018-2027: woningen in de sociale huursector. Er worden sociale huurwoningen gerealiseerd voor één- en tweepersoonshuishoudens. Daarmee wordt voorzien in een programma wat meerwaarde heeft voor Apeldoorn en van groot belang is om de doelstelling te halen van 500 extra sociale

huurwoningen voor 31-12-2023. Het plan valt in deelgebied 'woonwijken'. Woningbouw in deze wijken moet een meerwaarde opleveren en de leefbaarheid in de wijken vergroten waarbij aandacht besteed moet worden aan levensloopbestendigheid en een goede toegankelijkheid van de woningen. Het voorgenomen plan draagt bij aan de ontwikkelingskoers van gemeente Apeldoorn

In oktober 2008 is de **beleidsnota hoogbouw 'Ruimte door hoogbouw'** vastgesteld. Deze nota geeft de koers aan voor hoogbouw in Apeldoorn. De nota heeft alleen betrekking op gebouwen hoger dan 25 m in het stedelijk gebied van Apeldoorn. Het nieuwe woongebouw wordt 32 meter hoog. In het hoogbouwbeleid speelt de Grote Lijn een centrale rol. De Grote Lijn loopt langs het Apeldoorns Kanaal en vanaf het Apeldoorns Kanaal langs de spoorlijn naar het westen. In deze zone is hoogbouw vanuit stedenbouwkundig perspectief zonder meer verantwoord, mits landschappelijk juist geplaatst en passend bij de karakteristiek van de omgeving. De planlocatie ligt buiten de Grote Lijn. Buiten de Grote Lijn is ook hoogbouw mogelijk, maar dat vraagt om maatwerk en inpassing in de bestaande structuur. Hier wordt hoogbouw alleen op basis van een concreet initiatief afgewogen. Een hoogte van 70 meter geldt buiten de Grote Lijn als maximum. Na een positieve stedenbouwkundige conclusie wordt ieder hoogbouw-initiatief getoetst aan een Hoogbouw Effect Rapportage (Her). Deze toetsing is gericht op het minimaliseren van hinder door het gebouw zelf en het gebruik van gebouw en omgeving.

Relatie tot de strategische doelen:

De Omgevingsvisie 'Woest en aantrekkelijk Apeldoorn', vastgesteld in februari 2022, rust op vier centrale ambities (hoofddopgaven), waarmee Apeldoorn de toekomst tegemoet wil gaan en nóg aantrekkelijker wil worden:

1. 'Stad maken' (het toevoegen van nieuwe woon- en werkmilieus in en aan de stad);
2. 'Vitale dorpen en buitengebied' (ruimte voor wonen en economische vernieuwing waaronder recreatie, grootschalige energieopwekking en transitie van de landbouw);
3. 'Fysiek fundament uitbouwen' (versterking van landschap en natuurwaarden, het groenblauwe casco en belevingswaarden zoals erfgoed) en
4. 'Sociaal fundament versterken' (gemengde woongebieden met gedifferentieerde en betaalbare woningbouw, aantrekkelijke buitenruimte en nabijheid van voorzieningen in wijken en dorpen).

Het voorliggende plan voor 63 appartementen draagt bij aan de ambities 1, 3 en 4. Door de realisatie van het woongebouw op de planlocatie wordt voorzien in woningbouw in het stedelijk gebied. En dan specifiek sociale huurwoningen, waar een groot tekort aan is. Bij de realisatie wordt rekening gehouden met klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en wordt aandacht besteed aan de realisatie van groen van goede kwaliteit. Deze ontwikkeling past hiermee binnen de ambities van de gemeente zoals deze in de Omgevingsvisie zijn verwoord.

Energie en klimaat

Bij de realisatie van het woongebouw bestaande uit 63 appartementen wordt conform het energiebeleid van de gemeente ingezet op duurzaam bouwen. Conform de prestatie-afspraken wordt per project gekeken of de woningen BENG, Nom-Ready of NoM worden uitgevoerd. Het nieuwe woongebouw zal voldoen aan de BENG-norm conform het Bouwbesluit en zal voor wat betreft de buitenschil 'NoM-ready' worden uitgevoerd. De appartementen in het woongebouw krijgen geen gasaansluiting en worden verwarmd door middel van warmtepompen. De buitenunits daarvan worden op het dak geplaatst. De appartementen worden voorzien van extra isolatie. Op de daken van het woongebouw is ruimte beschikbaar voor (extra) zonnepanelen.

Er wordt verder voldaan aan de groene doelen wat betreft natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Door de ontwikkeling verdwijnt er in eerste instantie groen, maar circa 50% van het oppervlak van het terrein wordt weer groen ingericht. Dit groen is daarnaast ook van voldoende natuurlijke kwaliteit. Dit geldt ook voor het aantal te realiseren bomen. Er verdwijnen circa 30 bomen, maar er worden circa 40 nieuwe bomen teruggeplant. Wat betreft de bouwkundige onderdelen worden de standaardmaatregelen uit en conform het op te stellen werkprotocol Soortenmanagementplan (SMP) toegepast waarbij in de betreffende gevels kasten voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen worden ingebouwd. Verder is rekening gehouden met het opvangen en vasthouden van regenwater op de planlocatie.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 63 sociale huurwoningen (appartementen) voor één- en tweepersoonshuishoudens mogelijk. Dit in de vorm van een woongebouw van 32 meter hoog bestaande uit 9 bouwlagen: 8 woonlagen en één laag met bergingen en entree op de begane grond. Het beeldkwaliteitsplan bevat de formele welstandscriteria en geeft bovendien handreikingen en inspiratie voor de ontwikkeling van het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee is het een instrument dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, stimuleert en bewaakt.

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

4. Argumentatie

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 63 sociale huurwoningen (appartementen) voor één- en tweepersoonshuishoudens mogelijk. Het nieuwe plan betreft de realisatie van een woongebouw van maximaal 32 meter hoog, bestaande uit 9 bouwlagen: 8 woonlagen en één laag met bergingen en entree op de begane grond. In Apeldoorn spreken we bij bebouwing hoger dan 25 meter van hoogbouw. Hoogbouw brengt een aantal aandachtspunten met zich mee. Deze aandachtspunten zijn ook naar voren gebracht in de zienswijzen.

Vooropgesteld voorziet de realisatie van sociale huurwoningen in een grote behoefte en draagt het bij aan de realisatie van de doelen van de gemeente Apeldoorn ten aanzien van wonen. Het maatschappelijk belang van deze ontwikkeling is dan ook groot.

Tegelijk heeft hoogbouw effect op de directe omgeving en vraagt dit, na het in kaart brengen van de omvang van dit effect, om een zorgvuldige afweging tussen het belang van de ontwikkeling en het belang van de omwonenden.

Prominente locatie

Stedenbouwkundig gezien is de locatie zeer prominent gelegen aan een radiaal (Deventerstraat) en de Ring (Laan van Osseveld). Ruimtelijk gezien vraagt die om een beeldbepalend, markant gebouw. Dit verklaart de keuze voor een hoger accent. Gestapelde woningbouw met een relatief kleine footprint laat veel ruimte voor een groene invulling van het terrein en voldoende ruimte om het parkeren te regelen. Met name de randen aan de Deventerstraat en de Laan van Osseveld hebben een dusdanige maat dat hier een mooie landschappelijke overgang kan worden gemaakt tussen straat en gebouw. De nog te realiseren geluidmuur langs de Laan van Osseveld schermt het achterliggende terrein af waardoor er hier een besloten 'tuin' ontstaat. Dit sluit aan bij de 'Zeven tuinen van Oost'; het ontwerpthema dat ten grondslag lag aan het stedenbouwkundige plan van Kuiper-Compagnons voor Osseveld-Oost.

Beeldkwaliteitsplan

Vanwege de prominente locatie is er voor deze ontwikkeling een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bevat de formele welstandscriteria en geeft bovendien handreikingen en inspiratie voor de ontwikkeling van het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee is het een instrument dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, stimuleert en bewaakt.

Effecten hoogbouw

In het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken/bijlagen en in de zienswijzennota zijn de effecten van de realisatie van het woongebouw op de omgeving in beeld gebracht.

- Uit de bezonningstudie komt naar voren dat de hoogbouw zal leiden tot enige schaduwvorming, en daarmee minder opbrengst van zonnepanelen, voornamelijk aan het eind van de dag tijdens een bepaalde periode van het jaar. De stand van de zon is op dat moment van de dag en in de betreffende periode van het jaar echter al laag, waardoor het

rendement zonder schaduw ook al beperkt is. Het aantal bezonningsuren in het kader van woonkwaliteit voldoet aan de norm die daarvoor is opgenomen in de Nota hoogbouw.

- Uit berekeningen blijkt dat er geen sprake zal zijn van windhinder of windgevaar.
- Het gebouw ligt vanaf de Vosweide gezien ver terug. Dit maakt dat het uitzicht en de privacy van de omwonenden, met een minimale afstand van 35 meter tussen omliggende woningen en het woongebouw, niet onevenredig wordt aangetast. Een dergelijke afstand is op meer locaties in Apeldoorn terug te vinden tussen hoogbouw en grondgebonden woningen.
- Verder toont onderzoek aan dat de Vosweide de toename van verkeer kan verwerken en wordt er voldaan aan de geldende parkeernorm.
- Er is vanuit het woongebouw zicht op het nieuw aan te leggen parkeerterrein, dat overzichtelijk wordt ingericht. Dit komt de sociale veiligheid ten goede.
- Geluidonderzoek wijst verder uit dat de wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen bij woningen in de omgeving.

Groen

Het plangebied bestaat op dit moment uit een grasveld, een paardenweitje en uit circa 30 bomen en een aantal struiken. Dit bestaande groen zal door de ontwikkeling verdwijnen. Echter wordt uiteindelijk circa 50% van het plangebied weer groen ingericht. Bomen die verwijderd worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken, worden gecompenseerd door de aanplant van circa 40 nieuwe bomen. De beplanting in het plangebied draagt zoveel mogelijk bij aan de biodiversiteit van de plek. Het bestaat uit bloemrijk grasland, hoge en lage heesters en diverse soorten bomen. De gevels van het woongebouw worden voorzien van nestvoorzieningen voor vleermuizen, mussen en gierzwaluwen.

Hogere grenswaarde geluid

Voor de nieuwe bewoners zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Wel is de geluidbelasting op meerdere zijden van het woongebouw hoger dan de voorkeursgrenswaarde vanwege het verkeer op de Deventerstraat, de Laan van Osseveld en de Laan van Zevenhuizen. Hiervoor is een hogere grenswaarde-procedure gevoerd. Inmiddels heeft het college de betreffende hogere grenswaarden vastgesteld. Dit betekent ook dat extra maatregelen aan de gevel zullen worden getroffen.

Overweging

Alles overwegende wordt het effect op de woonomgeving door realisatie van het hoge woongebouw, mede gezien het maatschappelijk belang van de realisatie van sociale woningbouw, acceptabel geacht.

5. Maatschappelijk draagvlak

Op grond van de in de door de gemeenteraad vastgestelde notitie 'Samen voor kwaliteit' beschreven werkwijze heeft De Goede Woning naar aanleiding van het voorlopig ontwerp een informatiebijeenkomst gehouden. 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 een fysieke bijeenkomst helaas niet mogelijk. Dit is opgelost met een digitale bijeenkomst met een presentatie van de plannen, waarbij omwonenden van te voren vragen konden indienen en tijdens de bijeenkomst vragen konden stellen via de chat. Tijdens de sessie waren 55 mensen ingelogd. De vragen/opmerkingen betroffen veelal onderwerpen als parkeren, de verkeersafwikkeling via de Vosweide, het verdwijnen van het groen / speelmogelijkheid / hondenuitlaatplaats, bezonning en privacy.

Het ontwerpbestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 19 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode 51 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, waarvan 41 zienswijzen met dezelfde inhoud. Het gaat om bewoners

van panden in de omgeving van het plangebied, voornamelijk van de Vosweide en de Deventerstraat. Er zijn twee inspraakreacties op het concept-beeldkwaliteitsplan ingediend.

Er lijkt gezien het aantal zienswijzen weinig draagvlak te zijn voor het plan. Dit komt echter vaker voor bij hoogbouwplannen. De ingediende zienswijzen komen in grote mate overeen met de vragen/opmerkingen die tijdens de informatiebijeenkomst zijn gesteld. De meeste indieners verzoeken om het plan niet vast te stellen. Zij vrezen aantasting van hun privacy, uitzicht en bezonning, windhinder, beperking van de opbrengst van zonnepanelen, parkeerproblemen, verkeersproblemen gezien de smalle straat en de opstopping van het verkeer ter hoogte van de Veenhuizerweg tijdens de spits, verlies van groen en speelgelegenheid.

In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor om aan één zienswijze geheel tegemoet te komen, aan 45 zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en aan 5 zienswijzen niet tegemoet te komen. Het betreft met name zaken gericht op de uitvoering waaraan tegemoet wordt gekomen. De zienswijzen leiden echter niet tot aanpassing van het plan. Daarnaast wordt voorgesteld enkele ambtshalve aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan door te voeren. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

In de bijgevoegde Nota Inspraak hebben wij de twee inspraakreacties op het concept-beeldkwaliteitsplan samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor om aan één reactie gedeeltelijk tegemoet te komen en aan één reactie niet tegemoet te komen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota Inspraak.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Tegen dit bestemmingsplan zijn in totaal 51 zienswijzen ingediend. Er kan niet worden uitgesloten dat er beroep wordt ingediend. 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 in eigendom van de gemeente Apeldoorn. De uitvoering komt voor rekening en risico van de Goede Woning. In de 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 de realisatie van 63 sociale huurwoningen (appartementen) voor één- en tweepersoonshuishoudens 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 beroepsschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden 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. Indien er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd, is het streven van De Goede Woning om na de zomer van 2023 te starten met de bouw. De bouwtijd bedraagt ongeveer 1 jaar.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 25-11-2022

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 25-11-2022

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 19 mei 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 51 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 3.1 zijn een aantal zienswijzen thematisch beoordeeld. In paragraaf 3.2 zijn alle zienswijzen samengevat en beoordeeld met zo mogelijk een verwijzing naar de eerder behandelde thema's.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Eind oktober 2021 heeft de initiatiefnemer een brief naar omwonenden gestuurd met daarin een omschrijving van de plannen en de mogelijkheid om hierover vragen te stellen of een reactie te sturen. Op 7 februari 2022 heeft de initiatiefnemer een digitale informatiebijeenkomst gehouden, waarbij de plannen zijn gepresenteerd en waarbij initiatiefnemer de nodige vragen heeft beantwoord. Hiervoor waren zowel omwonenden als de wijkraad Osseveld-Woudhuis en gemeenteraadsleden uitgenodigd. Tijdens de bijeenkomst is er door 55 mensen ingelogd.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 18 mei 2022 gepubliceerd in 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, het beeldkwaliteitsplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Verder is de wijkraad Osseveld-Woudhuis per e-mail geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Na de ter inzage termijn is er met enkele indieners van zienswijzen nog telefonisch contact en e-mail contact geweest.

3 Zienswijzen

In de ingediende zienswijzen komt een aantal vragen / thema's regelmatig terug. In paragraaf 3.1. wordt hier per thema op ingegaan. In de betreffende zienswijzen wordt voor deze onderdelen hiernaar verwezen.

De meeste thema's die in de zienswijzen naar voren komen, zijn ook aan de orde geweest tijdens de digitale informatiebijeenkomst van initiatiefnemer De Goede Woning op 7 februari 2022. In deze zienswijzennota wordt hier nog uitgebreider op ingegaan. De video van de digitale informatiebijeenkomst is overigens te vinden op <https://www.degoedewoning.nl/project/nieuwbouw-appartementen-deventerstraat>.

In paragraaf 3.2 worden alle zienswijzen samengevat en met de reactie daarop weergegeven. Bij het samenvatten van de zienswijzen is, in plaats van de naam van de persoon die de zienswijze heeft ingediend, de term 'indiener' (voorheen reclamant) gebruikt. Dit ongeacht of het om een man of vrouw gaat. Naast deze zienswijzennota worden de volledige zienswijzen

ook aan de gemeenteraadsleden beschikbaar gesteld voor de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad.

3.1 Beantwoording per thema

Thema's die in het algemeen spelen bij de realisatie van hoogbouw zijn thema's als 'te hoog', 'het gaat ten koste van privacy en zon', 'levert windhinder op', 'groen maakt plaats voor parkeerterreinen' etc. Dat is hier niet anders. Omwonenden zien de realisatie van een hoog woongebouw als een bedreiging van de huidige woonkwaliteit en zien liever dat hoogbouw elders wordt gerealiseerd. Tegelijkertijd begrijpt iedereen de noodzaak om woningen te realiseren. Maar het liefst dan wel een stuk lager, liefst grondgebonden woningen. Hieronder wordt verder ingegaan op de meest aangehaalde onderwerpen.

Passendheid hoogbouw in laagbouw wijk

Algemeen terugkerende opmerking is dat men vindt dat een hoog gebouw op de voorliggende locatie, op de hoek Laan van Osseveld – Deventerstraat, niet past. Dat het uitgangspunt voor de stad Apeldoorn en vooral voor de wijk Osseveld - Oost in zijn algemeenheid laagbouw is. Daarnaast vindt men hoogbouw naast laagbouw niet passen.

Apeldoorn, en Osseveld-Oost, bestaat inderdaad grotendeels uit grondgebonden woningen en veel groen. Maar, zoals ook al in de toelichting op de Nota hoogbouw uit 2008 is aangegeven, kent Apeldoorn ook hoogbouw verspreid over de stad, ook naast laagbouwwoningen. Daarnaast is in de Nota hoogbouw, en de toelichting daarop, aangegeven dat hoogbouw in Apeldoorn kan. Wel vraagt dat in het gebied buiten 'de Grote Lijn', het gebied dat is aangegeven in de Nota hoogbouw, om maatwerk. Hierbij moet aansluiting gezocht worden bij de bestaande structuur die voor dat gebied kenmerkend is. Daarnaast staat bij de ontwikkeling kwaliteit van ruimte en bebouwing voorop.

Er zijn verschillende motivaties waarom op deze locatie een hoger accent is gedacht:

1. Het ligt aan een belangrijk punt aan de entree van de stad waar de Laan van Osseveld (als onderdeel van de stadsring) en de Deventerstraat (belangrijke invalsweg) elkaar kruisen. Een hoger accent onderstreept de belangrijke waarde die deze plek heeft.
2. Aan de Ring zijn hogere accenten gelegen die de weg begeleiden. Zo ook ter plaatse van Osseveld-Oost waar de hogere bebouwing van winkelcentrum 't Fort de wijk markeert. Een nieuw woongebouw aan het kruispunt vormt een toevoeging aan deze reeks van hogere bebouwing.
3. Hoogbouw heeft als voordeel boven laagbouw dat het meer ruimte vrij laat voor groen op maaiveld. Met andere woorden: als hetzelfde woningbouwprogramma als laagbouw zou worden uitgevoerd dan is een groter bebouwingsoppervlakte (footprint) nodig ten koste van een groene maaiveldinrichting.

Voor de beoogde locatie is een beeldkwaliteitsplan en een hoogbouweffectrapportage (Her) opgesteld. Het opstellen van een Her is een verplichting die is opgenomen in de gemeentelijke Nota hoogbouw. De Her is als bijlage opgenomen bij de toelichting op het bestemmingsplan. In beide documenten is een uitgebreide omgevingsanalyse opgenomen om aan te geven hoe hoogbouw hier in de structuur past. Hierin is onder andere aangegeven dat aan de Deventerstraat overwegend laagbouw in een kleine zogenaamde "korrelmaat" te vinden is uit verschillende bouwperiodes. Maar net als aan de ring is er op veel punten aan deze straat ook hoger gebouwd en is er andersoortige, grootschaliger bebouwing te vinden. Zo staat er bijvoorbeeld in Osseveld-Oost op de hoek Deventerstraat - Tussen de Eiken 109 een hoog kantoorpand. Andere voorbeelden van hogere accenten aan de Deventerstraat zijn te vinden in het beeldkwaliteitsplan. Het nu voorliggende woongebouw is dus niet het eerste hogere gebouw aan deze straat of aan de Ring.

Overigens bestaat Osseveld-Oost ook niet alleen maar uit grondgebonden woningen. Op verschillende plaatsen in de wijk Osseveld-Oost is ook hoger gebouwd dan de in een zienswijze genoemde 12 meter. Bijvoorbeeld aan Het Verlaat bevinden zich gestapelde woningen met een bouwhoogte van 20 meter.

Mits goed ingepast en mits er voldoende afstand wordt aangehouden is hoogbouw naast laagbouw mogelijk. Met dit plan wordt aan deze voorwaarden voldaan.

De locatie van het woongebouw maakt deel uit van Osseveld-Oost, maar het gebouw staat zo ver mogelijk van de omliggende bestaande bebouwing in de buurt af. Daarmee is het woongebouw in onze ogen passend.

De stelling dat hoogbouw stedenbouwkundig gezien niet zou passen op de beoogde plek wordt niet onderschreven.

Groen / speelgelegenheid

Veel indieners betreuren het verdwijnen van het groen in het plangebied en de speelgelegenheid voor kinderen. Dit is naar hun idee in strijd met de uitgangspunten van Apeldoorn als stad in het groen. Daarnaast vinden ze de door de Goede Woning ten tijde van de informatiebijeenkomst genoemde speelgelegenheden geen optie. Deze zijn voor kleine kinderen te ver weg (Mheenpark) of te gevaarlijk (op het parkeerterrein). Ze zien graag dat er alsnog een speelvoorziening in het plan wordt opgenomen.

Speelgelegenheid

De gronden van de Goede Woning (particulier eigendom) zijn jarenlang in gebruik geweest als trapveldje. Het is echter nooit een officiële openbare gemeentelijke speelplek geweest. In feite is er al jaren gespeeld en zijn er honden uitgelaten op particulier grondbezit.



Luchtfoto april 2022 (nedbrowser gemeente Apeldoorn)

Er verdwijnt dus geen officiële speelplek. Het is begrijpelijk dat omwonenden het jammer vinden dat deze ruimte nu verdwijnt. Echter is er binnen redelijke afstand, en zonder drukke wegen te hoeven oversteken, een trapveld en speelplek te vinden aan Het Verlaat. Op 250 meter lopen vanaf het plangebied bereik je het eerste speeltoestel, nog 200 meter verder en je bereikt het trapveld aan Het Verlaat. Daarnaast zijn er kleine speelplekjes te vinden tussen

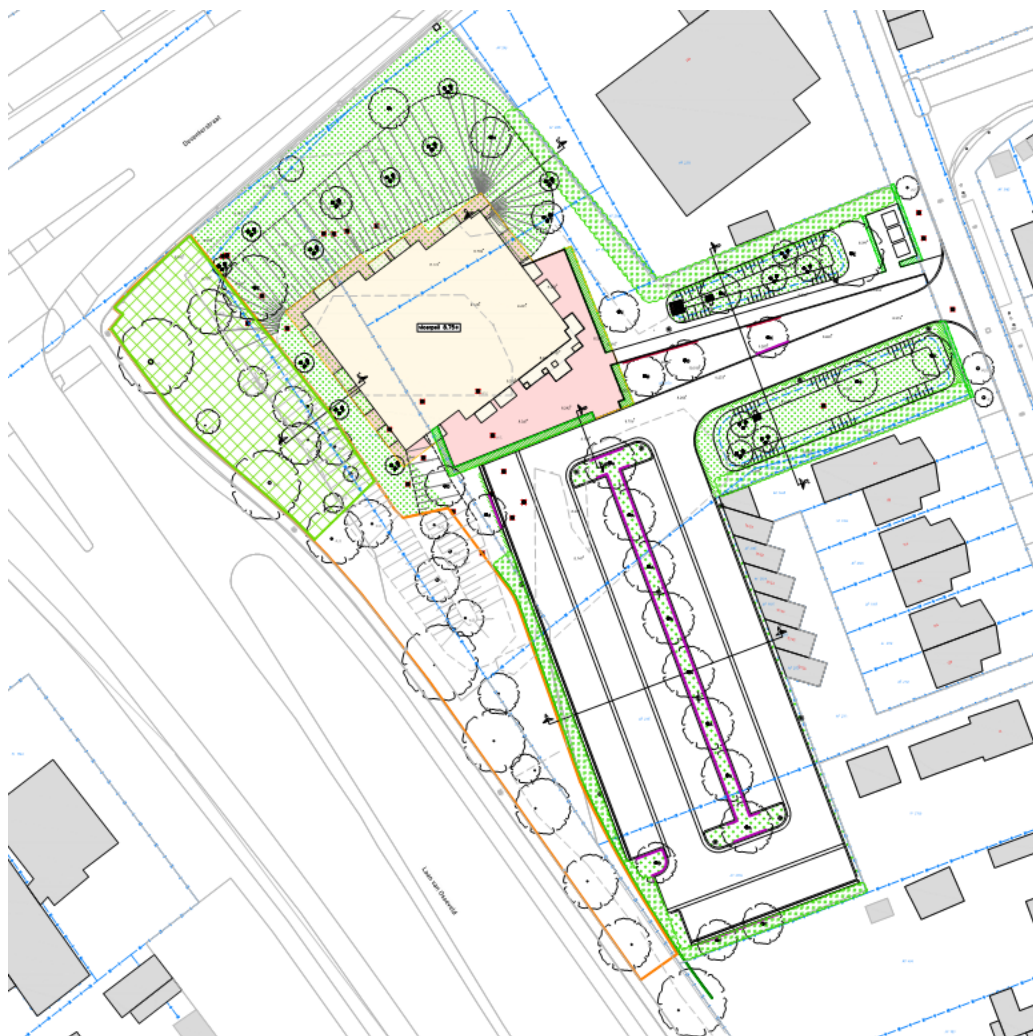
de woningen aan De Ontvangst en de Vosweide. Die zijn binnen handbereik. Als gemeente proberen we speelgelegenheid zoveel mogelijk te clusteren op grotere en daarmee leukere en uitdagende speelplekken, zoals de speelplek aan Het Verlaat, die ook centraler in de wijk gelegen is.

Groen

In het verleden, vóórdat het perceel gekocht werd door De Goede Woning, bevond zich aan de zijde van de Deventerstraat nog bebouwing en verharding en bestond de rest van het perceel uit grasland met bomen langs de Laan van Osseveld. De afgelopen 15 jaar zijn er op verschillende plaatsen bomen en struiken gegroeid, voornamelijk aan de zijde van de Deventerstraat, maar ook midden op het terrein. Het plangebied bestaat op dit moment uit een grasveld, waar omheen meerdere groepjes bomen staan. Deze groepjes bomen bestaan voornamelijk uit jonge zomereiken, essen en berken. Er stond ook lagere beplanting zoals de Japanse duizendknoop. Daarnaast was het zuidelijke gedeelte van de locatie in gebruik als weide die begraasd werd door paarden. Met de voorgenomen ontwikkeling verdwijnt het aanwezige groen (grotendeels).

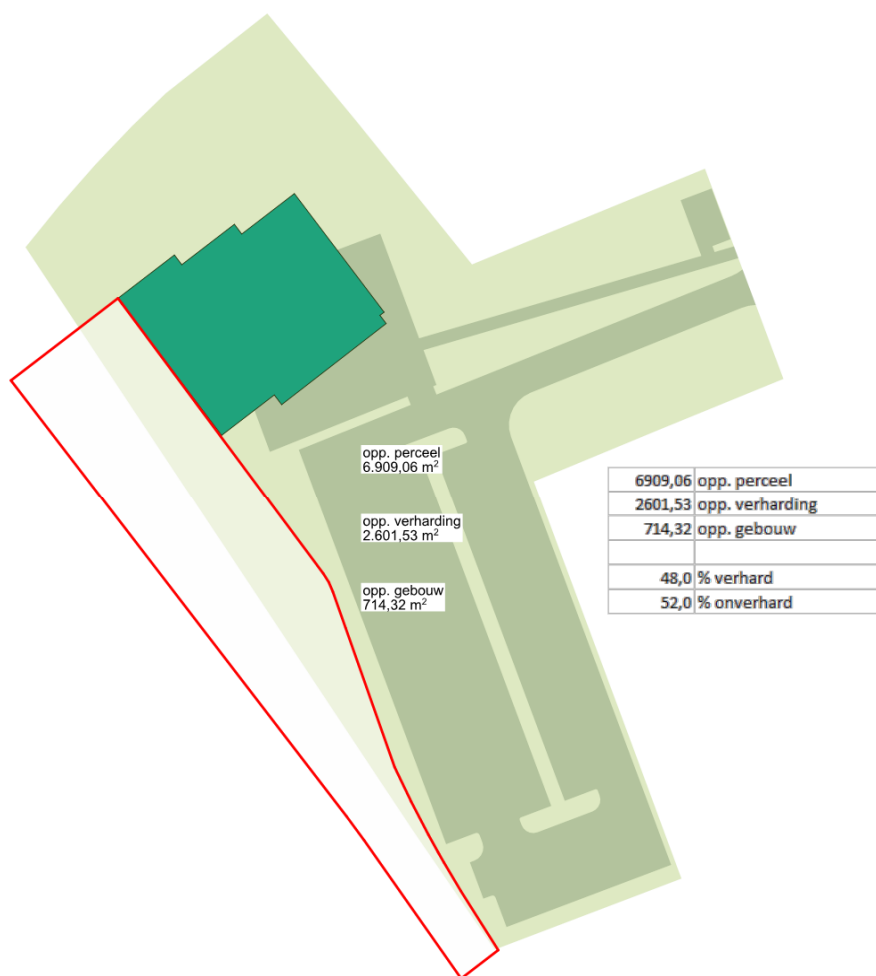
Inmiddels is afgelopen zomer (2022) de Japanse duizendknoop verwijderd en is de bodemverontreiniging op het perceel afgegraven en afgevoerd. Ook zijn er werkzaamheden gestart voor de verbreding Laan van Osseveld en de daarbij behorende geluidwerende voorziening. Deze activiteiten waren, ongeacht de uitkomst van voorliggende procedure, al nodig. Een deel van het groen, aan de zijde van de Deventerstraat en een deel aan de zijde van de Laan van Osseveld, is door deze werkzaamheden inmiddels niet meer aanwezig.

Maar door in de hoogte te bouwen, blijft er op maaiveld ruimte over voor een nieuwe groene invulling. Rondom het woongebouw komt een ruim talud met bloemrijk gras en bomen. Ten oosten van het gebouw, aan de zijde van de Vosweide, komt een ruime groene entree met wadi's en bomen. Er verdwijnen circa 30 bomen, maar er komen circa 40 bomen voor terug (in tegenstelling tot de 30 die genoemd zijn in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Zie ook het inrichtingsplan hieronder met daarin de inrichting van de buitenruimte zoals deze op dit moment is voorzien.



Inrichtingsplan nieuwe situatie zoals op dit moment is beoogd (wijzigingen voorbehouden). Het deel aan de zuidwestzijde, binnen de oranje contour, valt buiten het inrichtingsplan. Hier zal de geluidwerende voorziening ten behoeve van de verbreding Laan van Osseveld gerealiseerd worden. De cirkels stellen bomen voor, de stippen binnen de cirkels het aantal stammen.

Ongeveer de helft van het perceel krijgt opnieuw een groene invulling. Zie de figuur met de verhouding oppervlakte verhard / onverhard hieronder. De hoeveelheid groen die hier overblijft/ontstaat na realisatie van het woongebouw en de parkeerplekken is riant te noemen voor een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het (gewenste) groene karakter van Apeldoorn. De hoeveelheid verharding en bebouwing is in verhouding met de hoeveelheid groen daar omheen.



Verhouding oppervlakte verhard / onverhard in plangebied

Op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan is dit terug te zien, waarbij moet worden opgemerkt dat in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied (grijze vlak) tussen de parkeerplaatsen nog een rij bomen wordt ingeplant.



Plankaart met de nieuwe bestemmingen: W (geel) = wonen, G (groen) = groen(voorzieningen), V-VB (grijs) = verkeer-verblijfsgebied (o.a. parkeren en groenvoorzieningen)

Bezonning

Meerdere indieners geven aan te verwachten minder zonlicht op hun perceel/woning te krijgen als gevolg van het woningbouwplan. Dit heeft volgens hen invloed op hun woongenot en/of op de opbrengst van zonnepanelen / zonneboilers. Dit is volgens hen onwenselijk, ook gezien de ambities van de gemeente ten aanzien van een groene energievoorziening. Daarnaast geven enkele indieners aan dat de bezonning in het voorjaar niet is onderzocht en is er gevraagd om uitbreiding van de bezonningstudie voor de zomeravonden.

Bezonningstudie

Zoals eerder al is aangegeven is in het kader van de bestemmingsplanprocedure een hoogbouweffectrapportage (Her) uitgevoerd. Onderdeel van deze Her is een bezonningstudie. Het standaard tekenprogramma dat architectenbureaus gebruiken, heeft de mogelijkheid om de zonnestand te simuleren. Daarbij wordt rekening gehouden met zomer- en wintertijden. De in het programma standaard geprogrammeerde elliptische baan kan op gewenste tijden de zonnestand en dus de schaduw weergeven. Gebruikelijk is dat voor de volgende data de schaduwen worden berekend: 21 december, 21 maart, 21 juni en 21 september. De zon is op die data op zijn hoogst, laagst en er tussenin. Ook is het gebruikelijk om de schaduw op vaste tijden in beeld te brengen, namelijk om 8:00u, 10:00u, 12:00u, 14:00u, 16:00u en 18:00u. Wanneer deze zes tijdstippen op deze data verspreid over de dag met een reële begin- en eindtijd worden aanhouden, wordt een goed beeld verkregen van de schaduwwerking op de omgeving gedurende het jaar. Het reeds aanwezige groen of andere elementen en het type weer (dat in Nederland vaak kan wisselen) hebben ook invloed op zonlicht en dus de

schaduwwerking. Deze invloeden zijn niet (geheel) meegenomen in de bezonningstudie.

In de bezonningstudie die is opgenomen in de Her, is de schaduwwerking van het woongebouw in beeld gebracht voor de maanden juni (zomer), september (herfst) en december (winter). Maar is niet apart in beeld gebracht, maar is gelijkgesteld met september, omdat de stand van de zon en daarmee de schaduwvorming op deze twee momenten vrijwel gelijk is. Boven de bezonning van september stond dan ook 'voorjaar en herfst, middelste zonnestand' (pagina 13 van de Her). Voor de volledigheid heeft de Goede Woning alsnog ook de bezonning voor maart apart in beeld gebracht. Ook is, op verzoek van één van de indieners van een zienswijze, de bezonning in de zomer na 18:00u in beeld gebracht. De uitkomsten hiervan zijn als bijlage (bijlage 1) bij deze zienswijzennota gevoegd.

Opgemerkt wordt dat er geen landelijke normen gelden voor bezonning. De gemeente Apeldoorn hanteert in de Nota Hoogbouw de TNO-richtlijn als uitgangspunt. Deze richtlijn houdt in dat de mogelijke bezonningsduur voor het woonvertrek in de periode tussen 19 februari tot en met 23 oktober minimaal 120 minuten bedraagt. Aanvullend geldt de bepaling dat de zonhoogte tenminste 10 graden moet zijn om meegerekend te mogen worden met de uren die tellen voor de bezonningsduur. Deze aanvulling is van belang omdat bij een zonnestand lager dan 10 graden de omliggende bebouwing en begroeiing voor schaduw zorgen. Bij twee uur zon per etmaal wordt de bezonning in ieder geval voldoende geacht.

Uit de bezonningstudie kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan het uitgangspunt voor bezonning ter hoogte van de omliggende woon- en of bedrijfspanden. Zo geldt dat woonruimtes van omliggende woningen altijd twee of meer zonuren zullen hebben gedurende de lente, zomer en herfst. De schaduw zal zich, wanneer de zon laag staat in de (na)middag en avonden, met name manifesteren op het naastgelegen perceel Deventerstraat 386-390 en bij woningen aan de noordzijde van de Vosweide ('s avonds in de zomer) en bij enkele woningen aan de Deventerstraat (eind herfst / begin winter). Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde voor bezonning uit de Nota Hoogbouw. Enkele woningen zullen dus wel te maken krijgen met enige schaduwvorming als gevolg van het plan, maar deze wordt aanvaardbaar geacht.

Opbrengst zonnepanelen / zonneboiler

In zijn algemeenheid geldt dat zonnepanelen een optimale opbrengst hebben als ze op het zuiden zijn georiënteerd en zijn geplaatst onder een hoek van circa 15 graden ten opzichte van de horizontaal. Elke andere oriëntatie ten opzichte van de zon brengt rendementsverlies met zich mee. Daarnaast hebben het weer en schaduw van bomen of andere objecten of bebouwing invloed op het rendement. Verder is de opbrengst het hoogst in het voorjaar en de zomer. De opbrengst in het najaar en winter bedraagt bij elkaar slechts circa 10 tot 15 % van de totale jaaropbrengst. Schaduw in het voorjaar en de zomer, in de uren dat de zon hoog staat, hebben dus het meeste invloed op de opbrengst van zonnepanelen. Schaduw in het najaar en in de winter hebben maar beperkte invloed op de opbrengst van zonnepanelen, omdat in die periode van het jaar de opbrengst al beperkt is.

In bijlage 2 van deze zienswijzennota is de situatie rondom het woongebouw in kaart gebracht. Schaduwwerking door het toekomstige woongebouw treedt op enkele woningen aan de Vosweide en Deventerstraat in een deel van het jaar op. Het betreft een korte periode aan het eind van de dag, waarbij de zon vanuit het westen, onder een lage hoek over het gebouw valt. De opbrengst van de zonnepanelen/zonneboilers wordt door de komst van het woongebouw dus enigszins beïnvloed. Maar gezien de niet optimale zonnestand en de korte tijd dat de schaduw op de woningen valt, wordt de invloed op de opbrengst van (toekomstige) zonnepanelen/zonneboilers als beperkt beoordeeld en gezien het belang van de voorziene woningbouw acceptabel geacht.

Privacy en uitzicht

Veel indieners maken zich zorgen om hun uitzicht en privacy vanwege de hoogte van het woongebouw. Zij zijn bang voor inkijk in hun tuin en woning.

Uitzicht

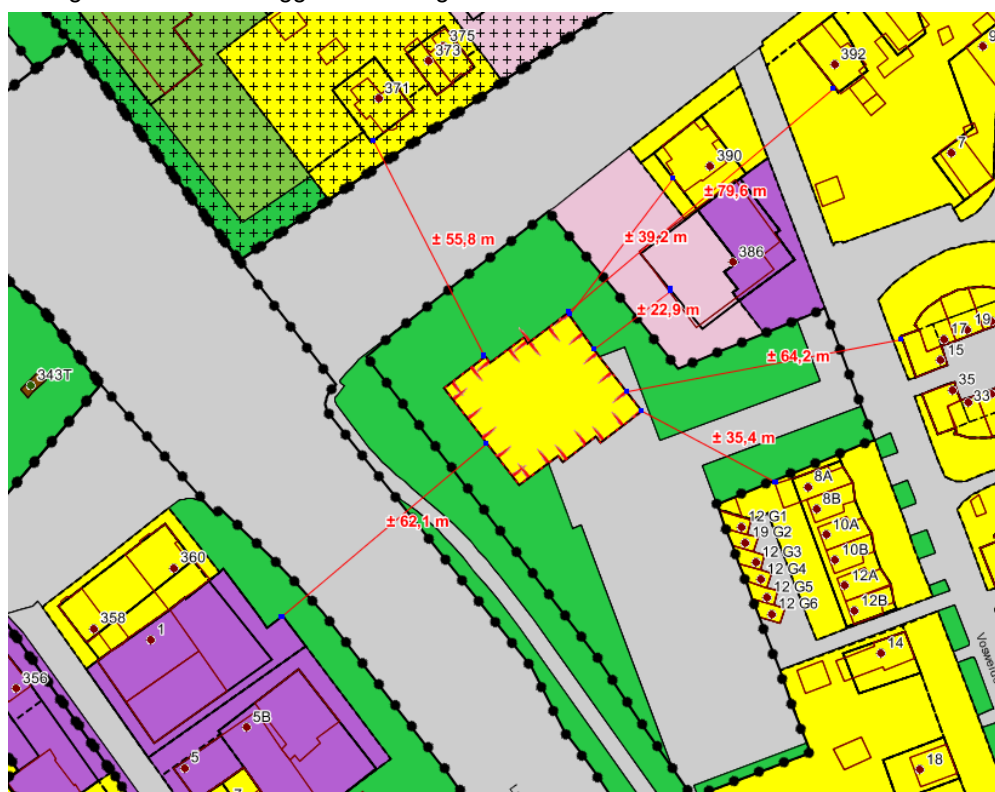
Gezien de positionering van het woongebouw is er maar een enkele woning die vanuit de woning direct uitkijkt op het nieuwe woongebouw. Het betreft enkele woningen aan de overzijde van de Deventerstraat op een afstand van circa 50 meter en enkele woningen aan de Vosweide op een afstand van circa 60 meter. Het woongebouw is vanuit andere woningen wel te zien, maar of niet direct op straatniveau of onder een hoek. Los van het feit dat er niet zoiets bestaat als recht op (blijvend) vrij uitzicht, wordt gezien het voorgaande het uitzicht van de huidige bewoners in deze buurt gezien de genoemde afstanden niet onevenredig beperkt.

Privacy

Bij de positionering van het woongebouw is rekening gehouden met zowel eventuele schaduwwerking als met privacy en uitzicht van omwonenden. Dit door het woongebouw in de noordwestelijke hoek van het perceel te plaatsen. Hierdoor zijn de afstanden tot de omliggende woningen zo groot mogelijk gemaakt.

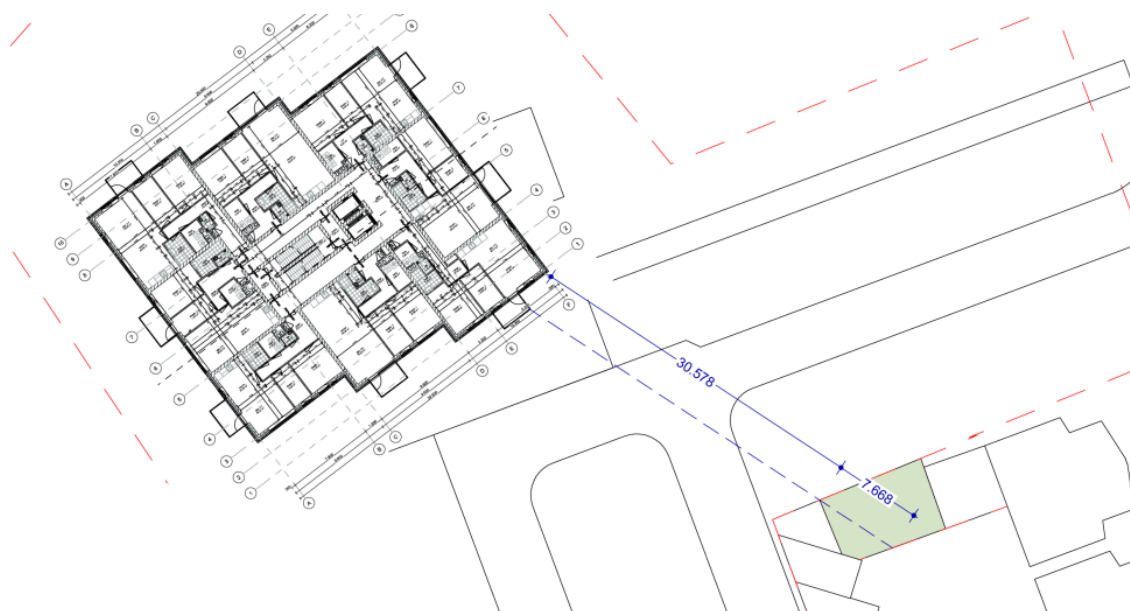
De perceelsgrens van het aangrenzende perceel Deventerstraat 386-390 is op circa 12 meter van het woongebouw gelegen. Het pand op circa 23 meter. Het betreft hier een kantoor/bedrijfspan. De woning op dit perceel, nummer 390, is hemelsbreed gelegen op bijna 40 meter van het nieuwe woongebouw en wordt deels afgeschermd door de bedrijfsbebouwing. Het perceel is in 2021 gekocht door een ontwikkelaar. Deze was vóór de koop van het perceel op de hoogte van de plannen voor een woongebouw op de planlocatie en heeft aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben en hier rekening mee te houden bij de ontwikkeling van het perceel.

Vosweide 8A is de woning met de kortste afstand tot het woongebouw. Hemelsbreed is de afstand circa 35 meter. Zie onderstaande figuur met de afstanden tussen het nieuwe woongebouw en de omliggende woningen.

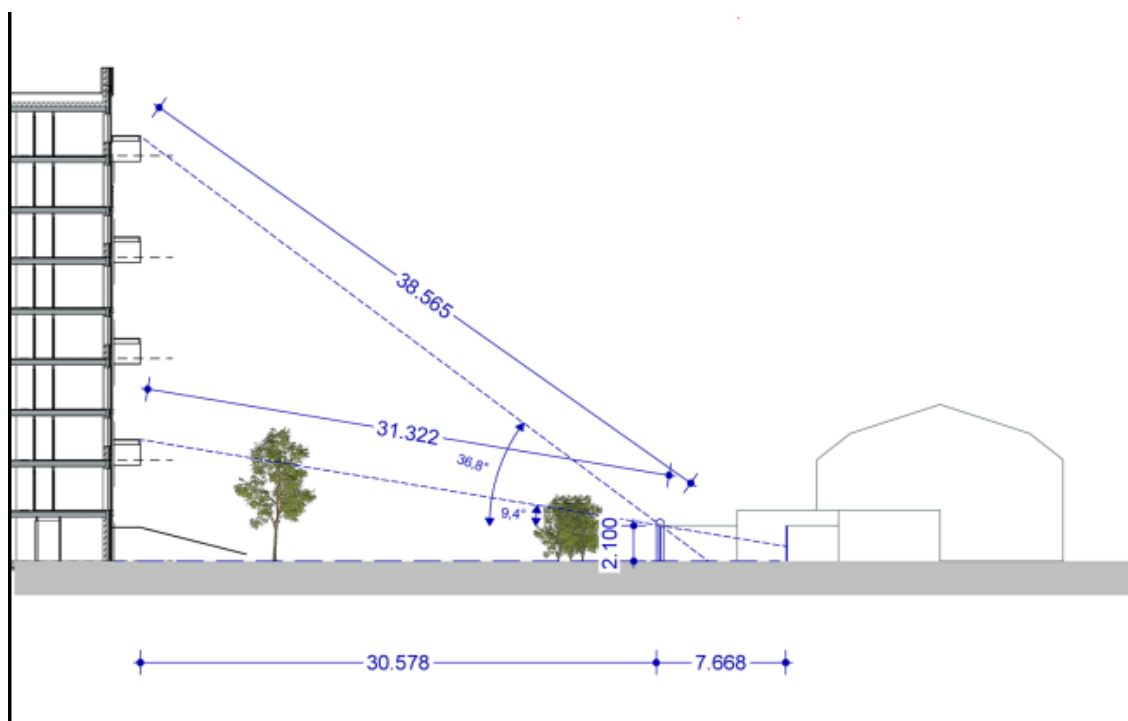


Visualisatie zichtlijnen

Naar aanleiding van de zienswijzen is een doorsnede gemaakt van de afstand van de nieuwbouw tot de tuin van Vosweide 8A, zie onderstaande figuren. Dit om meer inzichtelijk te maken wat de afstanden zijn en de zichtlijnen tot aan de woning.



Afstand hemelsbreed tussen het woongebouw en de erfafscheiding op maaiveldniveau (30,5 meter)



Afstanden

Met de hoogte van het gebouw wordt de afstand tot de erfafscheiding / de tuin van Vosweide 8a ook groter. Op de begane grond van het woongebouw bevinden zich geen woningen, maar bergingen. Vanwege de aanwezigheid van de erfafscheiding en bomen op het terrein tussen het woongebouw en de woning is vanuit de eerste verdieping van het woongebouw geen zicht op de tuin of in de woning. De kortste afstand van de dichtstbijzijnde balkons tot de erfafscheiding van Vosweide 8A varieert van circa 31 meter tot circa 38 meter. De hellingshoek (zichthoek) tot de bovenzijde van de erfafscheiding varieert tussen de 9,4° graden en 36,8° graden. Het woongebouw is verder niet recht georiënteerd op het perceel.

Vanaf de tweede verdieping tot en met de achtste verdieping zijn ter plaatse van deze kortste afstanden zeven woningen naar het zuidoosten georiënteerd en hebben daardoor enig zicht op de tuinen van de woningen aan de Vosweide. Als de naastliggende woningen in het woongebouw ook worden meegerekend, vanaf de tweede verdieping, zijn dat 21 woningen. De kortste afstand van de naastliggende woningen naar de erfgrens van Vosweide 8A is voor deze overige woningen echter al meer dan 40 meter (de middenbeuk) en meer dan 45 meter (de woningen op de zuidwesthoek).

De afstanden op maaiveldniveau tot de andere woningen rondom het woongebouw zijn nog groter:

- Circa 62 meter tot aan het bedrijfsperceel aan de overzijde van de Laan van Osseveld.
- Circa 50 meter tot het perceel van de woning aan de overzijde van de Deventerstraat.
- Circa 60 meter tot het perceel Deventerstraat 392 en tot de woning bijna 80 meter.
- Circa 60 meter tot de woning Vosweide 15.

Beoordeling

Het woongebouw is in de noordwestelijke hoek van het perceel geplaatst, waardoor de afstanden tot de omringende woningen zo groot mogelijk zijn. Er zijn ten aanzien van privacy en inkijk geen vaste normen wat betreft de aan te houden afstand tussen het woongebouw en woningen van derden. Dit met uitzondering van de regeling in het burenenrecht dat het niet is geoorloofd om binnen twee meter van de erfgrens vensters, andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken te hebben die uitzicht geven op het erf van de burenen, tenzij de burenen hiervoor toestemming verleend hebben. Dit is hier niet aan de orde. De hierboven genoemde afstanden tussen het woongebouw en de omliggende woningen worden in stedelijk gebied echter acceptabel geacht. Dit wordt bevestigd in jurisprudentie (uitspraken van de rechter) hierover. Ook op andere locaties in Apeldoorn komen deze afstanden voor tussen hoogbouw en grondgebonden woningen. Op basis van de afstanden tot de omliggende woningen, de oriëntatie van het gebouw en de zichthoek wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen (onevenredige) inbreuk wordt gedaan op de privacy van omwonenden.

Parkeren

Een aantal zienswijzen gaat over het aantal parkeerplaatsen. Dit zijn er volgens indieners te weinig. Daarnaast vindt men het beter om een parkeergarage onder het gebouw te realiseren. Hierdoor blijft er meer ruimte over voor het groen.

De gemeente heeft in haar parkeernota parkeernormen opgenomen. Deze zijn gekoppeld aan de ligging in stedelijk of landelijk gebied, aan het type woning en, in geval van appartementen, aan de oppervlakte van de appartementen. Zoals in paragraaf 4.3 van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven, voldoet het plan aan de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen. In totaal zijn er 39 appartementen kleiner dan 75 m² BVO (parkeernorm 1,0 pp/woning) en 24 appartementen groter dan 75m² BVO (parkeernorm 1,5 pp/woning). De parkeerbehoefte voor het gehele plan bedraagt hiermee (39 x 1,0) + (24 x 1,5) = 75 parkeerplaatsen. Deze parkeernormen zijn bovendien opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan, namelijk in regel 8.3 gebruiksregel parkeren. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt aan deze gebruiksregel getoetst. Er is dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat er te weinig parkeerplaatsen worden aangelegd.

Het realiseren van een parkeergarage onder het gebouw, waardoor nog meer ruimte op het maaiveld zou kunnen ontstaan, stuit op grote financiële bezwaren. Een dergelijke voorziening is erg kostbaar en gezien het feit dat het hier om sociale woningbouw gaat, zijn deze kosten niet te verdisconteren in de huurprijs. Het realiseren van een parkeergarage is in dit geval dan ook geen reële optie.

Verkeer

Meerdere indieners geven aan zich zorgen te maken over de toename van het verkeer over de Vosweide. Dat de Vosweide hiervoor te smal is, dat de verkeersveiligheid hiermee in het geding komt en dat het verkeer nu al vaak vast staat waar de Vosweide uitkomt op de Veenhuizerweg. Ook worden er alternatieve ontsluitingen voorgesteld via bijvoorbeeld de Deventerstraat of de Laan van Osseveld.

Verkeer op de Vosweide

Voor het bestemmingsplan is in opdracht van De Goede Woning door het bureau Goudappel een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan (bijlage 1). De gemeente onderschrijft de conclusie van het rapport dat de Vosweide verkeerskundig de toename van het verkeer kan verwerken. Ook de berekende verkeersintensiteiten voor de nieuwe situatie passen bij een functie als woonstraat. De Vosweide is een goed en veilig ingerichte woonstraat. De toename is geen aanleiding voor een andere inrichting van de straat. De berekende verkeersaantallen kunnen via de Vosweide worden afgewikkeld.

Ontsluiting van de Vosweide

De aansluiting van de Vosweide op de Veenhuizerweg wordt anders doordat het profiel van de Veenhuizerweg wijzigt. Dit in het kader van de aanpassingen aan de Laan van Osseveld. De vrij liggende busbaan langs de Veenhuizerweg, aan de zijde van de Vosweide, verdwijnt. En het fietspad aan die zijde wordt geschikt gemaakt voor twee richtingen fietsverkeer.

De aanpassing van de kruising Laan van Osseveld – Veenhuizerweg (onder andere van rotonde naar verkeerslichten) is bedoeld om de capaciteit en daarmee de afwikkeling van het kruispunt te verbeteren. Bovendien is de verkeersveiligheid er mee gediend dat deze aansluiting wordt aangepast vanwege de verbreding van de Laan van Osseveld.

De afwikkeling van het verkeer op de Laan van Osseveld zal verbeteren na aanpassing van de kruising van de Veenhuizerweg met de Laan van Osseveld en de verdubbeling van de Laan van Osseveld. Dit zal ook zorgen voor een betere afwikkeling van het verkeer op de Veenhuizerweg. Dit zal een positief effect hebben op de afwikkeling van de Vosweide op de Veenhuizerweg.

Zoals eerder al aangegeven laat het rapport van Goudappel zien dat het verkeer op de Vosweide toeneemt maar dat de Vosweide dit verkeerskundig kan verwerken.

Een aparte ontsluiting van het nieuwe woongebouw op de Laan van Osseveld of de Deventerstraat is vanuit verkeersveiligheid en capaciteit van de kruising Laan van Osseveld/Deventerstraat niet overwogen. We willen het aantal aansluitingen op de hoofdwegenstructuur beperkt houden en geen extra aansluitingen maken wanneer dit niet nodig is. Osseveld - Oost is zo ontworpen en berekend dat deze wijk ontsluit via de Veenhuizerweg op de Laan van Osseveld en via de Balustrade op de Deventerstraat. Extra aansluitingen zijn niet nodig en het rapport van Goudappel laat zien dat er verkeerskundig gezien geen aanleiding is het verkeer van dit project anders dan via de Vosweide te ontsluiten. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om de beoogde ontsluiting van het plan dat voorligt aan te passen.

Bouwverkeer

Meerdere indieners hebben aangegeven dat volgens hen de Vosweide het bouwverkeer voor de realisatie van het plan niet aan kan. Zij vragen dan ook om het bouwverkeer niet via de Vosweide te laten rijden.

Het bouwverkeer zal worden afgewikkeld via de noordzijde van het terrein, via de Deventerstraat. Inmiddels is er voor het verwijderen van de Japanse Duizendknoop al een inrit aangelegd. Deze inrit kan blijven liggen voor bouwwerkzaamheden.

Laagbouw in plaats van hoogbouw

Meerdere indieners vragen om een andere invulling van het plangebied, variërend van een gebouw van maximaal 4 lagen, met parkeren ondergronds, tot het gebied verder te vergroenen tot een park met recreatieve en speelvoorzieningen voor volwassenen en kinderen met beperkt laagbouw tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Het plangebied is overwegend niet in eigendom van de gemeente. Een eigenaar van gronden is vrij om plannen te maken voor zijn gronden. Wel toetst het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente, of het uiteindelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, voordat hier toestemming voor wordt verleend en gaat zo nodig in gesprek met de initiatiefnemer over het optimaliseren van de plannen.

De eigenaar van de gronden is woningbouwcorporatie De Goede Woning (DGW). DGW heeft als doel én als opdracht (wettelijke taak) om voldoende, en kwalitatief goede, sociale huurwoningen te realiseren. DGW heeft hierover, samen met de andere corporaties, afspraken gemaakt met de gemeente. Deze zijn vastgelegd in de zogeheten Prestatieafspraken. Eén van de doelstellingen is om, gezamenlijk met de andere corporaties, vóór 2024, 500 extra sociale huurwoningen te realiseren binnen de gemeente Apeldoorn. Dit doen zij door op verschillende locaties verschillende type woningen te realiseren. Zo heeft DGW in 2021 een bestemmingsplanprocedure doorlopen voor eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen aan de Pinksterbloem en ligt nu een verzoek voor voor een woongebouw met één- en tweepersoonsappartementen op de hoek Laan van Osseveld – Deventerstraat.

Om te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met de realisatie van voorliggend plan, is het plan op meerdere aspecten beoordeeld. Deze beoordeling is opgenomen in (de bijlagen bij) de toelichting op het bestemmingsplan en aanvullend in deze zienswijzennota.

Uit deze beoordeling is naar voren gekomen dat het door DWG gevraagde woongebouw voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze locatie en er, mede gezien het belang van de realisatie van sociale woningbouw, voor omwonenden geen sprake zal zijn van onevenredige inbreuk op de privacy of beperking van uitzicht, er geen sprake zal zijn van windhinder, dat er voldoende zontoetreding bij de omliggende woningen is, dat er voldoende groen in het plan is opgenomen, dat de Vosweide de afwikkeling van het verkeer aan kan, dat er voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd en dat er ook wordt voldaan aan overige normen, waaronder die voor geluid. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake zal zijn en blijven van een goed woon- en leefklimaat. Er wordt geen aanleiding gezien om van DGW te verlangen het plan aan te passen.

Waardevermindering van de woning

Een aantal indieners van zienswijzen verwacht dat door het plan de waarde van hun woning behoorlijk zal verminderen.

Het vorderen van planschade is een procedure die in principe los staat van de bestemmingsplanprocedure. Mochten de indieners van zienswijzen van oordeel zijn dat de bestemmingsplanherziening leidt tot een waardedaling van zijn/haar woning, dan staat het indiener vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een officieel verzoek tot planschade bij de gemeente in te dienen. Dit op grond van de artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit kan via de website van de gemeente Apeldoorn. Er is wel een bedrag aan leges aan verbonden om het verzoek in behandeling te nemen. Na het indienen van een verzoek zal worden beoordeeld of er voor de situatie van indiener sprake is van planschade en zo ja of deze schade boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt en voor compensatie in aanmerking komt.

Voordat indieners een verzoek tot planschade indienen is het goed om met het volgende

rekening te houden:

- Planschade is schade die geleden wordt als gevolg van de wijziging van het planologisch regime (herziening bestemmingsplan, verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan).
- Directe planschade is schade waarbij gebruiks- en bouwmogelijkheden worden beperkt op het *eigen* perceel. Indirecte planschade is schade vanwege wijziging van gebruiks- en bouwmogelijkheden op een *nabij gelegen* perceel.
- De bepaling van planschade gebeurt via een planologische vergelijking, en niet via een vergelijking van de feitelijke situaties. Dat wil zeggen dat het gaat om de vraag wat volgens het oude bestemmingsplan maximaal mogelijk was en wat de maximale mogelijkheden zijn onder het nieuwe bestemmingsplan.
- Er moet sprake zijn van aantoonbaar causaal verband tussen de schade en wijziging van het planologisch regime, in dit geval wijziging van het bestemmingsplan.
- Daarnaast is er geen sprake van planschade als de ontwikkeling op het moment van de koop van de woning voorzienbaar was. Dus dat men ten tijde van de koop van de woning kon weten dat een dergelijke ontwikkeling zou plaatsvinden.
- Mocht er wel sprake zijn van planschade, dan blijft een deel van het schadebedrag voor rekening van de eigenaar, het zogeheten normaal maatschappelijk risico. Dit risico bedraagt 2 % tot 5 % van de waarde van de woning.

3.2 Beantwoording per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 mei 2022.

Indiener heeft op 20 juni 2022 ook nog een tweede zienswijze ingediend. Het betreft een zienswijze die ook door 40 andere buurtbewoners is ingediend. Deze tweede zienswijze is samengevat en beantwoord onder zienswijze 3.4.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener geeft aan geen bezwaar te hebben tegen woningbouw op de betreffende locatie, maar wel tegen het plan. 63 woningen erbij en dan ontsluiting via de Vosweide is naar inziens van indiener onmogelijk. De Vosweide is een rustig klein straatje en de sfeer zal daardoor gigantisch veranderen. Kinderen kunnen niet meer op straat spelen. Deze straat wordt namelijk niet alleen voor woon-werk ontsluiting gebruikt, maar is ook de straat richting het winkelcentrum Fort. Een oplossing zou volgens indiener zijn ontsluiting via de Ontvangst afdwingen met behulp van bijvoorbeeld paaltjes of 1-richtingsverkeer (en dan wel regelmatig controleren!).
- b. Indiener denkt dat door het plan zoals het er nu ligt indieners woning behoorlijk in waarde gaat verminderen.

Beoordeling

- a. Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje *verkeer* in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
- b. Mocht indiener van oordeel zijn dat de bestemmingsplanherziening leidt tot een waardedaling van zijn/haar woning, dan staat het indiener vrij om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een officieel verzoek tot planschade bij de gemeente in te dienen. Zie meer hierover onder het kopje *Waardevermindering van de woning* bij de inleiding hierboven.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Een verzoek tot planschade kan bij de gemeente worden ingediend tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

3.2 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 mei 2022.

Inhoud van de zienswijze

Indiener ziet dat er een parkeerplaats achter zijn huis is gepland. Dat vindt hij niet erg. Momenteel is het in gebruik als paardenweide. In het stukje achter zijn huis is echter ook een streep ingetekend. Er is ook een groenstrookje ingetekend. Indiener vraagt of dat betekent dat het gehele stuk groenstrook wordt en paardenweide blijft of parkeerplaats wordt. Door de paarden hebben zij als naastgelegen bewoners veel last van vliegen. Indiener ziet dan ook graag dat het als parkeerruimte wordt ingericht.

Beoordeling

De huur van het paardenweitje is opgezegd. Er komt geen paardenweitje meer terug. Waar eerst het paardenweitje was komt nu een deel van het parkeerterrein te liggen. Dit parkeerterrein wordt zo groen mogelijk ingepast.

Conclusie

Het plan voldoet al aan de wens / zienswijze van de indiener. Het paardenweitje verdwijnt.

3.3 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 1 juni 2022.

Indiener heeft op 20 juni 2022 ook nog een tweede zienswijze ingediend. Het betreft een zienswijze die ook door 40 andere buurtbewoners is ingediend. Deze tweede zienswijze is samengevat en beantwoord onder zienswijze 3.4.

Inhoud van de zienswijze

- a. **Hoogte/bezonnig:** Ten aanzien van hoogbouw beschouwt indiener de hoogte van 9 verdiepingen (32 meter) als onnodig hoog. Het gebouw lager en breder maken, waardoor het geen woontoren maar een medium-hoog wooncomplex wordt, heeft de voorkeur van indiener. Dit om twee redenen: de mate van schaduw op de woonunits in het woonblok waar de woning van indiener zich bevindt, wordt kleiner/minimaal en dat betekent dat de zonnepanelen (zonneboiler in geval van indiener) ongehinderd zonneschijn kan gebruiken. De schaduw in voorjaar en zomer valt in de huidige hoogteplannen vanaf de middag volgens indiener echt op de woning van indiener. Het gebruikte beeldmateriaal van de bouwer dat ze in de presentatie lieten zien, is volgens indiener de slagschaduw in herfst en winter en dat geeft een oneerlijk beeld (alsof er geen schaduw op hun woningen zou zijn). Dat geschetste beeld is volgens indiener niet correct: 32 meter woontoren geeft de helft van het jaar wel degelijk schaduw op de woning van indiener en dat beperkt het rendement van de zonneboiler. Indiener zou de gemeente willen aansporen in de bouwplannen een aanwijzing aan te brengen waardoor gegarandeerd het hele jaar geen schaduw op de woning van indiener valt. Zeker in het kader van groene energievoorziening en de klimaat neutrale ambities zou een dergelijke aanwijzing in de ogen van indiener vanuit de gemeente verwacht mogen worden bij alle hoogbouw/nieuwbouwplannen. Door het gebouw als het ware te kantelen en breder (en dus lager) te bouwen, zou dat in de

ogen van indiener mogelijk moeten zijn. Indiener verzoekt dus de hoogte van het gebouw te maximaliseren ter voorkoming van verlies van zonuren voor de zonneboilers in het blok van indiener.

- b. **Verkeersontsluiting:** Ten aanzien van de verkeersdruk in de straat: de wijk heeft volgens indiener maar één ontsluitingsmogelijkheid waarvan de verkeerschaos bekend is. En dan komen er straks nog ruim 60 auto's bij (niet iedere woonunit zal over een auto beschikken, neemt men nu aan in het bouwplan). Maar die moeten volgens indiener straks wel allemaal door de Vosweide langs Monuta er uit en dan invoegen over de busbaan en een fietspad, richting de rotonde die straks verkeerslichten worden. Terwijl dit voor het gevoel van indiener anders kan. Als er bij de herinrichting van de Laan van Osseveld (die straks 4-baans wordt) een extra afslag gemaakt wordt voor de bewoners van de nieuwe flat, dan hoeven die in ieder geval bij terugkomst niet de chaos in. En voor het uitrijden zou volgens indiener het fietspad aan het eind van de Vosweide een ochtend-bestemming kunnen krijgen met éénrichtingsmogelijkheid om uit te rijden tussen 7 en 9 uur, zodat je richting Deventer rechtsaf kunt slaan (de Deventerstraat op). Dat ontlast ook het kruispunt op de Deventerstraat – Laan van Osseveld. Maar misschien zijn er nog betere opties te bedenken. Echter het alles-via-de-Vosweide-scenario vind indiener zeer onwenselijk.
- c. **Bouwverkeer:** Zeker gedurende de bouwfase, met veel vrachtverkeer, is in ieder geval een ontsluiting via de Laan van Osseveld nodig volgens indiener: cementwagens en bouwkransen door de Vosweide zijn onacceptabel vanwege gevaar en mogelijke schades. Het is al krap, geparkeerde auto's en passerende auto's, dit gaat echt niet goed volgens indiener.
- d. **Grijs afvalvoorziening:** Ten aanzien van wooncomfort in de wijk: de grijs-afvalvoorziening van de woontoren. De bewoners van de Vosweide moeten volgens indiener met het grijsafval nu lopen naar het winkelcentrum Fort voor de dichtstbijzijnde grijsafvalbak. Dat is volgens indiener best ver. Het verzoek van indiener is om de grijsafvalbakken bij de woontoren openbaar te maken, zodat de huidige bewoners hier ook gebruik van kunnen maken.
- e. **Plaatsing laadpalen:** Indiener adviseert vast drie elektrische laadpalen voor openbaar gebruik op de parkeerplaats bij het woongebouw te plaatsen. Dat is een openbare parkeerplaats (die weliswaar aan bewoners de prioriteit geeft) maar zo levert het volgens indiener ook iets op voor de rest van de straat. In de plankaart die de gemeente juist begin dit jaar heeft gemaakt (laadpalen-plan) is daar weer niks over te vinden: denk in dit geval dan mee vooral denk vooruit!
- f. **(Te) veel voor de kiezen:** Indiener geeft aan dat de wijk het nodige voor de kiezen krijgt: een AZC aan de Deventerstraat, een ondertunneling van het spoor waardoor de wijk slecht bereikbaar is, en straks een rotonde-vervanging waardoor je er ook niet meer uit kunt en een vierbaans-rondweg met geluidshinder, en dan ook nog een woontoren die enorm gezichtsbepalend wordt en in het zicht staat (en schaduw veroorzaakt) en een gebrek aan veiligheid in de straat zelf door het ontbreken van voldoende aan- en afvoerwegen voor de extra auto's in de straat waar toch al een tekort aan parkeerplaatsen is. Indiener vindt het eigenlijk wel te veel, zo allemaal. Toen indiener de woning 12 jaar geleden kocht, wist indiener wel dat er een woonbestemming op het stuk grond zat, maar het was niet aangewezen als hoogbouw en volgens indiener is volgens het wijkplan hoogbouw nooit de intentie geweest. En nu ineens 32 meter bakstenen voor de deur. nee dank u..

Beoordeling

- a. **Hoogte/bezonnning:** Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt onder andere verwezen naar de toelichting hierover onder het kopje 'bezonnning' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Indiener vraagt om verlaging van het gebouw, zodat er geen schaduw op indieners woning valt. Volgens indiener zou in het kader van groene energievoorziening en de klimaatneutrale ambities dat vanuit de gemeente verwacht mogen worden bij alle hoogbouw/nieuwbouwplannen. Dat er met bezonnning rekening gehouden moet worden bij nieuwe projecten dat staat niet ter discussie. Daarom is er voor dit plan ook een bezonnningstudie uitgevoerd. Het is echter in stedelijk gebied niet redelijk te verwachten en te eisen dat een ontwikkeling in zijn geheel geen schaduw mag veroorzaken op omliggende woningen. Bij een ontwikkeling worden meerdere doelen en belangen afgewogen waar bezonnning er één van is. Een andere is de grote behoefte aan woningen en bijvoorbeeld de hoeveelheid groen rondom het gebouw. Door hoger te

bouwen blijft er op maaiveld meer ruimte over voor een groene inrichting. Ook dat is één van de af te wegen doelen. Ten aanzien van de schaduwwerking van het woongebouw is er een bezonningsstudie uitgevoerd. Zie de toelichting hierover onder het kopje 'bezinning' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Specifiek voor de woning van indiener geldt dat er in de zomer (21 juni) de hele dag geen schaduw van het woongebouw op de woning van indiener valt. Ook in de winter (21-12) geeft het woongebouw vrijwel geen extra schaduw, doordat de zon al vroeg onder gaat. In het voorjaar en de herfst valt er vanaf ongeveer 18:00u schaduw op de woning van indiener als gevolg van het woongebouw. Aangezien de zonneboiler op het zuiden georiënteerd is en de zon na 18:00u vanuit het westen onder een lage hoek schijnt, is de vermindering van de opbrengst van de zonneboiler beperkt. Op basis van het voorgaande, en gezien het belang van de realisatie van sociale woningbouw, wordt deze beperking niet gezien als een onevenredige beperking van de opbrengst van de zonneboiler.

- b. **Verkeersontsluiting:** Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'verkeer' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
- c. **Bouwverkeer:** Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het thema 'bouwverkeer' onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota
- d. **Grijs afval voorziening:** De afvalcontainers zijn openbaar. Circulus gaat over de toewijzing van toegang tot de afvalcontainers. Zij hebben aangegeven dat de buurtbewoners, indien gewenst, met hun pasjes ook gebruik kunnen gaan maken van deze afvalcontainers.
- e. **Plaatsen elektrische laadpalen:** In het Bouwbesluit is al geregeld dat bij nieuwbouw van woningen, waarbij meer dan tien parkeervakken worden gerealiseerd, voor ieder parkeervak leidingdoorvoeren voor oplaadpunten moeten worden gerealiseerd. Het Bouwbesluit is ook van toepassing op het parkeerterrein bij het woongebouw van de Goede Woning. De feitelijke plaatsing van een laadpaal vindt pas plaats als hiervoor een verzoek wordt ingediend bij een aanbieder. Naar gelang de vraag zal een aanbieder wel of geen paal plaatsen. De gemeente heeft voor de openbare ruimte voor de komende jaren een concessieovereenkomst met Vattenfall. Bewoners zonder parkeerplek op eigen terrein kunnen via de website van de gemeente een aanvraag doen voor plaatsing van een laadpaal. Daarnaast worden er door de gemeente gesprekken gevoerd met Vattenfall over het plaatsen van laadpalen op deze locatie. Er wordt bij de voorgestane ontwikkeling dus rekening gehouden met het plaatsen van elektrische laadpalen.
- f. **(Te) veel voor de kiezen:** Het is juist dat er op dit moment veel gaande is in het gebied. En dat dit het gevoel geeft dat het veel is, is te begrijpen. Het is echter een samenloop van omstandigheden dat deze zaken nu gelijktijdig spelen. De aanleg van de tunnel en aanpassing van de rotonde en de Laan van Osseveld zullen ten tijde van de aanlegfase zeker nog voor hinder zorgen. Dat is helaas niet te voorkomen. Wel wordt er alles aan gedaan de hinder zoveel mogelijk te beperken. Deze hinder is tijdelijk en moet er na aanleg juist voor zorgen dat de doorstroming van het verkeer beter wordt. De geluidbelasting door de aanpassing van de Laan van Osseveld is al beschouwd in het daarvoor opgestelde bestemmingsplan Laan van Osseveld. Ter hoogte van de woning van indiener heeft die aanpassing overigens geen (negatief) effect op de geluidbelasting. Voor de overige gestelde uitspraken over hinder wordt verwezen naar de toelichting onder de thema's in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt in zoverre tegemoet gekomen dat het bouwverkeer zal worden afgewikkeld via de Deventerstraat, dat de bewoners van de Vosweide ook gebruik kunnen gaan maken van de ondergrondse afvalvoorziening en dat er rekening wordt gehouden met de (toekomstige) plaatsing van laadpalen op het parkeerterrein. Dit betreffen echter zaken in het kader van de uitvoering die niet worden geregeld in het bestemmingsplan. Voor het overige wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 41 gelijkluidende zienswijzen ingediend door:

	Naam	Adres	Datum	van
--	------	-------	-------	-----

			indiening
1	[...]	Vosweide	6 juni 2022
2	[...]	Vosweide	20 juni 2022
3	[...]	Vosweide	20 juni 2022
4	[...]	Vosweide	20 juni 2022
5	[...]	Vosweide	20 juni 2022
6	[...]	Vosweide	20 juni 2022
7	[...]	Vosweide	20 juni 2022
8	[...]	Vosweide	20 juni 2022
9	[...]	Vosweide	20 juni 2022
10	[...]	Vosweide	20 juni 2022
11	[...]	Vosweide	20 juni 2022
12	[...]	Vosweide	20 juni 2022
13	[...]	Vosweide	20 juni 2022
14	[...]	Vosweide	20 juni 2022
15	[...]	Vosweide	20 juni 2022
16	[...]	Vosweide	20 juni 2022
17	[...]	Vosweide	20 juni 2022
18	[...]	Vosweide	20 juni 2022
19	[...]	Vosweide	20 juni 2022
20	[...]	Vosweide	20 juni 2022
21	[...]	Vosweide	20 juni 2022
22	[...]	Vosweide	20 juni 2022
23	[...]	Vosweide	20 juni 2022
24	[...]	Vosweide	20 juni 2022
25	[...]	Vosweide	20 juni 2022
26	[...]	Vosweide	20 juni 2022
27	[...]	Vosweide	20 juni 2022
28	[...]	Vosweide	20 juni 2022
29	[...]	Vosweide	20 juni 2022
30	[...]	Vosweide	20 juni 2022
31	[...]	Vosweide	20 juni 2022
32	[...]	Bloemenweide	20 juni 2022
33	[...]	Bloemenweide	20 juni 2022
34	[...]	Deventerstraat	20 juni 2022
35	[...]	Deventerstraat	20 juni 2022
36	[...]	Deventerstraat	20 juni 2022
37	[...]	Deventerstraat	20 juni 2022
38	[...]	Deventerstraat	20 juni 2022
39	[...]	Linie	20 juni 2022
40	[...]	Linie	20 juni 2022
41	[...]	Vosweide	29 juni 2022

De zienswijzen van de bewoners van Vosweide X en Vosweide X (nummer 1 en 41) hebben een iets aangepaste inleiding en zijn op een ander moment ingediend, maar zijn qua inhoudelijke bevindingen gelijk aan de andere 39 zienswijzen. Dit met uitzondering dat de bewoners van Vosweide X (nummer 41) onderdeel 21 niet in hun zienswijze hebben overgenomen.

Inhoud van de zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat heeft volgens indieners grote nadelen voor hen. Daarom vragen zij vriendelijk doch dringend om het bestemmingsplan niet vast te stellen, en in algemene zin de door hen genoemde zaken te heroverwegen zodat de nadelen voor hen weggenomen worden. De gewenste oplossing is wat indieners betreft in ieder geval geen hoogbouw toe te staan.

Voor Osseveld-Oost luidt het thema: 'De zeven tuinen van oost'. In deze gedachte past het volgens indieners veel beter om het huidige gebied verder te vergroenen tot een park met recreatieve- en speelvoorzieningen voor volwassenen en kinderen, met beperkte laagbouw tot een hoogte van maximaal 10 meter. Dat zou volgens indieners mooi passen in dit deel van de wijk Osseveld-Oost waar dit soort voorzieningen volgens indieners ontbreken. In het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat wordt de mogelijkheid geboden voor een flatgebouw van 32 meter hoog voor de realisatie van 63 huurwoningen inclusief parkeervoorzieningen en dergelijke. Zelf wonen indieners aan de Vosweide en omgeving in Osseveld-Oost. Een flatgebouw van 32 meter hoog met 63 huurwoningen geeft volgens indieners veel hinder en overlast. Dit heeft betrekking op hun directe woongebied. Daarom brengen zij onder andere onderstaande onder de aandacht.

1. Een reactietijd van 6 weken is voor indieners te gering om het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat helemaal goed te doorgronden en te begrijpen. Daarom is het helaas niet zeker dat indieners volledig kunnen zijn in dit schrijven en vragen zij de mogelijkheid om in een later stadium eventueel aanvullende zaken in te kunnen brengen. In de aankondiging van de informatieavond van De Goede Woning stond dat de gemeente Apeldoorn aanwezig zou zijn. Jammer genoeg ontbrak de gemeente en daardoor bleven destijds de vragen van indieners over de plannen en het (concept)bestemmingsplan onbeantwoord.
2. Bij het ontstaan van de wijk Osseveld-Oost is volgens indieners altijd het beeld geschetst van een wijk met laagbouw en eventueel beperkte hoogbouw tot 12 meter om zodoende ook de landelijke uitstraling van de wijk te behouden. Op dit moment is rondom het plangebied uitsluitend laagbouw gerealiseerd. Alle omliggende bebouwing rond het plangebied heeft conform het bestemmingsplan een goothoogte en hoogte van niet meer dan 6 meter respectievelijk 10 meter. Een flatgebouw bestaande uit 9 bouwlagen van 32 meter hoog past derhalve volgens indieners absoluut niet in dit deel van de wijk. Bovendien, verwijzend naar onder andere de "Omgevingsvisie Woest en aantrekkelijk Apeldoorn", wil Apeldoorn een groene woonstad zijn. Apeldoorners willen graag een huis met een tuin. Dat er in Osseveld-Oost uitsluitend marktvraag naar laagbouw woningen is, heeft de gemeente Apeldoorn zelf ook aangegeven in Raadbesluit Nr. 55-2017 betreffende het bestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Veenhuizerweg.
3. Uit het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat valt volgens indieners op te maken dat eerst de plannen met De Goede Woning zijn uitgewerkt en dat daaromheen het ontwerpbestemmingsplan, stedenbouwkundige verhaal, inpassing en dergelijke zijn geschreven. Ook is volgens indieners vanuit het ontwerpbestemmingsplan bepaald dat de bouw van een flatgebouw vanuit het vigerende plan zou passen. Dit vinden indieners een niet verantwoorde en onzorgvuldige benadering van de gemeente Apeldoorn. De vraag of hoogbouw hier passend is zou veel verder en breder onderzocht moeten worden. Er is volgens indieners niet aangetoond dat dit past. Voorstel van indieners is om dit door een door de omwonenden te kiezen onafhankelijk bureau te laten onderzoeken.
4. Het flatgebouw van 32 meter hoog leidt volgens indieners tot onevenwichtige bebouwing in en rondom het plangebied. Dit is dermate ingrijpend dat hiervoor een groot draagvlak aanwezig moet zijn. Indieners constateren dat dat draagvlak er niet is bij omwonenden. Indieners vragen om actief onderzoek te doen naar het (ontbreken van) draagvlak.

5. In Osseveld-Oost is volgens indieners het plan altijd geweest om ten hoogste 1800 woningen te bouwen. Uit een eigen telling van indieners blijkt dat Osseveld-Oost inmiddels daar ver boven zit. Door de 63 huurwoningen wordt dat aantal verder verhoogd. Het bouwen van nog meer woningen is volgens indieners niet verstandig en niet acceptabel. Dit geeft volgens indieners problemen met onder andere beheer van de wijk, ontsluiting van Osseveld-Oost, milieuaspecten, bereikbaarheid hulpverleners, etc. Indieners hebben niets gevonden waar deze problematiek is onderzocht of onderbouwd.
6. Indieners willen graag de definitie van "onevenredige hinder" weten. Hoe, door wie en door welke onderzoeken is dit bepaald. Waar zijn deze regels in het plan terug te vinden?
7. Het flatgebouw tast volgens indieners hun privacy aan door inkijk en dergelijke vanuit het flatgebouw.
8. Voor het flatgebouw bestaande uit 9 bouwlagen van 32 meter hoog zullen (bijna) alle bomen worden weggehaald. Hierdoor wordt het huidige mooie uitzicht van indieners ernstig verstoord, zie onderstaande foto.



9. Het flatgebouw geeft volgens indieners geluidsoverlast en lichtoverlast.
10. Het parkeerterrein achter indieners woning zal volgens indieners geluidsoverlast en lichtoverlast geven.
11. Het flatgebouw geeft volgens indieners windoverlast.
12. Het flatgebouw geeft volgens indieners overlast door schaduwvorming.
13. Voor de 63 appartementen zijn slechts 75 parkeerplaatsen gepland. Dit is volgens indieners te weinig en betekent parkeeroverlast. Het zal veel extra parkeerders aan en rond de Vosweide geven.
14. De Omgevingsvisie van de gemeente stelt onder andere "het nog beter en mooier maken van het groen". Daarom lijkt het indieners noodzakelijk om alleen ondergronds parkeren toe te staan. Zodoende kan het groen inderdaad behouden blijven en verbeterd worden.
15. Het ontwerpbestemmingsplan geeft volgens indieners verkeersoverlast. Van de Vosweide maken nu de bewoners van ruwweg 50 woningen geheel of gedeeltelijk gebruik. Daar komen dan 63 appartementen bij, dus ruim een verdubbeling, die ook nog gebruik gaan maken van de totale lengte van de Vosweide. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de huidige geschatte intensiteit op de Vosweide van 650 motorvoertuigen per werkdag dan met slechts 46% stijgt naar circa 900 motorvoertuigen per werkdag. Dat is naar mening van indieners zeer onrealistisch.
16. Het toenemende verkeer geeft volgens indieners een verhoging van de verkeersonveiligheid. Door het toenemende verkeer op de Vosweide wordt het volgens hen een stuk onveiliger op straat voor zowel kinderen, volwassenen als ouderen die nu aan de Vosweide wonen. Daarbij merken zij op dat er ook veel fietsers zijn.
17. Op dit moment is het volgens indieners regelmatig moeilijk om de wijk met de auto in en uit te komen via Laan van Osseveld -Veenhuizerweg. Door het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld – hoek Deventerstraat zal de ontsluiting van de wijk volgens hen verder

- verslechteren. Ook omdat de wijk Osseveld-Oost slecht 2 uitvalswegen heeft.
18. De luchtkwaliteit zal volgens indieners verslechteren. Zij hebben begrepen dat de gemeente het niet nodig vindt om een onderzoek naar de luchtkwaliteit te doen. Zij vragen de gemeente om aan te geven op welke wijze de gemeente Apeldoorn garandeert dat de luchtkwaliteit rondom de woning van indieners niet verslechtert.
 19. Tijdens de informatieavond van De Goede Woning hebben indieners begrepen dat er afvalcontainers gepland zijn aan de Vosweide. Gevraagd wordt om deze afvalcontainers alleen direct bij het flatgebouw toe te staan om zodoende overlast voor bewoners aan de Vosweide weg te nemen.
 20. Het plangebied grenst aan de achterkant van de garage van enkele indieners. Daarbij zijn zij bang voor vandalisme, graffiti en dergelijke. Gevraagd wordt om aan te geven hoe de gemeente dit gaat voorkomen.
 21. Indieners hebben grote moeite met de in het ontwerpbestemmingsplan benoemde Afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag. De gemeente Apeldoorn is voor hen geen betrouwbare partij gebleken. Daarbij noemen zij speciaal dat de gemeente vele jaren op percelen in haar eigendom binnen het plangebied het houden van paarden en pony's heeft toegestaan. Volgens hen mag dat niet op grond van het vigerende bestemmingplan wat volgens hen ook bevestigd werd door een medewerker van de (online) balie van de gemeente Apeldoorn. Verder hebben zij geconstateerd dat de gemeente Apeldoorn ook andere bestemmingsplannen niet heeft gehandhaafd. Daarom wordt gevraagd om:
 - a. De Afwijkingsbevoegdheid voor het bevoegd gezag te schrappen en een waterdicht proces van monitoring en handhaving in te stellen;
 - b. Toe te lichten wat de reden is dat de gemeente volgens indieners zich op haar eigen terrein niet houdt aan het vigerende bestemmingsplan, dus in feite illegaal gebruik toestaat, en niet in actie komt naar aanleiding van hun opmerkingen aan de (online) balie;
 - c. In het kader van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) verzoeken zij hen alle documentatie te doen toekomen die betrekking hebben op het toestaan van het houden van paarden en pony's in het plangebied vanaf datum vigerend van huidig bestemmingsplan uit 2009.
 22. In het kader van het bestemmingsplan Laan van Osseveld wordt onder andere de Laan van Osseveld verbreed en verdwijnt de rotonde met de Veenhuizerweg. In het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat is hier volgens indieners niet, of slechts in zeer beperkte mate, rekening mee gehouden voor wat betreft leefbaarheid, groen, geluid, luchtkwaliteit, verkeerssituatie, ontsluiting van de wijk met slechts twee uitvalswegen, en dergelijke. Gevraagd wordt om hier nader onderzoek naar te doen en de verschillende reeds afgeronde onderzoeken hierop aan te passen.
 23. Vanzelfsprekend begrijpen indieners de woningopgave van de gemeente Apeldoorn. Daarvoor zien zij bijvoorbeeld alternatieve mogelijkheden om leegstaande kantoren aan De Linie om te bouwen tot woningen. Verder hebben indieners begrepen dat het zwembad De Sprenkelaar zal gaan verdwijnen. Het plaatsen van een flatgebouw op die locatie past volgens indieners wel in de omgeving. Gevraagd wordt om de indieners te informeren hoe de gemeente met deze en andere alternatieven is omgegaan in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat.
 24. Gevraagd wordt aan te geven welke consequenties eventuele onjuistheden, typefouten, en dergelijke hebben in een ontwerpbestemmingsplan en een bestemmingsplan. Met andere woorden in hoeverre leiden onjuistheden en typefouten tot een beperking van de rechtsgeldigheid van een (ontwerp) bestemmingsplan?
 25. Indieners nemen aan dat er (tekstuele) wijzigingen komen in het (definitieve) bestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Vriendelijk vragen zij hen te zijner tijd een versie te sturen van het (definitieve) bestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat waarin deze (tekstuele) wijzigingen gemarkeerd zijn.
 26. Verder heeft het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat volgens indieners een drukkend effect op de waarde van hun woning. Daarom verzoeken zij de gemeente om dit financieel nadeel voor hen vast te stellen en aan hen te

compenseren.

27. Gevraagd wordt om puntsgewijs op bovenstaande te reageren, toe te lichten en vragen te beantwoorden. Daarbij vragen indieners speciale aandacht om aan te tonen op welke wijze de gemeente de bij verschillende punten genoemde overlast niet laat ontstaan c.q. voor hen wegneemt. Verder verzoeken indieners nogmaals om niet akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat. Het huidige gebied verder vergroenen tot een park met recreatieve en speelvoorzieningen voor volwassenen en kinderen en met beperkt laagbouw tot een hoogte van maximaal 10 meter is volgens indieners een veel betere bestemming.

Beoordeling

1. De termijn om zienswijzen in te dienen is wettelijk vastgelegd in de Algemene Wet bestuursrecht (Awb). Een gemeente kan helaas niet zelfstandig beslissen hiervan af te wijken. Er is begrip voor het feit dat indieners het vervelend vonden dat de gemeente, in tegenstelling tot eerdere berichtgeving, bij de informatiebijeenkomst niet fysiek aanwezig was voor bestemmingsplanvragen. Wel waren ambtenaren van de gemeente tijdens de informatiebijeenkomst digitaal aanwezig en hebben ook meegekeken. Daarnaast is er door de gemeente vooraf input geleverd aan de Goede Woning voor wat betreft informatie over de bestemmingsplanprocedure. Deze informatie is ook gepresenteerd door De Goede Woning. Als er vragen aan de gemeente zijn, kan overigens altijd contact worden opgenomen met de gemeente. Naar aanleiding van de informatieavond zijn er twee e-mails ontvangen met aanvullende vragen. Deze vragen zijn destijds beantwoord. De gemeente heeft verder geen signalen ontvangen dat er nog vragen waren voor de gemeente die onbeantwoord zijn gebleven.
2. In de toelichting op het nu geldende bestemmingsplan Osseveld – Woudhuis uit 2008 is de opbouw van en zijn de uitgangspunten voor de wijk op dat moment beschreven. Hierin is voor de locatie hoek Laan van Osseveld – Deventerstraat het volgende aangegeven (pagina 67 van de toelichting) : *‘Invulling van de locatie zal moeten plaatsvinden conform het voorgestane stedenbouwkundige beeld ter plaatse. Dat voorgestane beeld voorziet in bebouwing in de vorm van een “krachtig” element, waarmee een in stedenbouwkundig opzicht goede afronding van de wijk en “presentatie” van de wijk aan de Laan van Osseveld plaatsvindt. De bebouwing dient een markante verschijning te vormen binnen het bebouwingslint aan de Deventerstraat. Met de bebouwing dient aan de Ring van Apeldoorn (Laan van Osseveld) een stedenbouwkundig en architectonisch passend element te worden toegevoegd’*. Verder staat er vermeld dat de plannen (mogelijk) voorzien in bebouwing van meer dan 25 meter hoog en daarom moeten voldoen aan de in voorbereiding zijnde hoogbouwnota. Het voorliggende plan sluit aan bij deze uitgangspunten. Verder wordt voor de passendheid van het gebouw op deze locatie verwezen naar de toelichting onder het kopje ‘Passendheid hoogbouw in laagbouw wijk’ in paragraaf 3.1. van deze zienswijzennota. Apeldoorn wil én groeien tot een stad met 180.000 inwoners én vergroenen. De oplossing voor deze op het oog tegenstijdige ambities zit onder andere in verdichting in de vorm van gestapelde woningbouw. Het ruimtebeslag van gestapelde bebouwing is kleiner dan laagbouw. De ruimte die door ‘stapeling’ overblijft kan groen worden ingevuld. Dat de ontwikkelaar van de locatie hoek Laan van Osseveld – Veenhuizerweg in 2017 heeft gekozen voor laagbouwwoningen in plaats van hoogbouw heeft te maken gehad met de veranderende marktomstandigheden op dat moment. Dat is hier niet relevant.
3. Het klopt dat het initiatief in dit geval bij De Goede Woning lag. Dat komt doordat het plan grotendeels haar eigen grondgebied betreft en het voor de hand ligt dat een eigenaar dan een plan voorlegt aan de gemeente. De initiatiefnemer gaat dan in gesprek met de gemeente om na te gaan of er kansen zijn het plan te realiseren. Als dat het geval is, dan worden er nadere afspraken gemaakt over de verdere uitwerking en/of aanpassing van de plannen. Bij de uitwerking van de plannen moet de initiatiefnemer onder andere voldoen aan door de gemeente genoemde ruimtelijke randvoorwaarden. Deze voorwaarden bestaan er onder andere uit dat het plan past in het voorgestane stedenbouwkundige beeld ter plaatse, dat de initiatiefnemer aantoont dat het plan voldoet aan wet- en regelgeving en dat er sprake zal zijn (en blijven) van een goed woon- en leefklimaat etc. Ten aanzien van hoogbouw wordt, zoals ook is bepaald in de gemeentelijke Nota Hoogbouw, geëist dat er een hoogbouweffectrapportage (Her) wordt opgesteld. Uit onder andere deze Her moet

blijken dat de hoogbouw op de locatie passend is. De gemeente toetst dit. Daarnaast moet de initiatiefnemer uit de directe omgeving ophalen wat de omgeving van het plan vindt. Deze input kan leiden tot aanpassing van het plan. Als alle onderzoeken en rapportages door de gemeente akkoord zijn bevonden en het plan ook vanuit de ambtelijke expertise akkoord is, wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan wordt altijd gemaakt op basis van de door het college van B&W goedgekeurde plannen van de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan is namelijk bedoeld om specifiek deze ontwikkeling mogelijk te maken. Een ieder wordt vervolgens in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op het plan in te dienen. Dit kan leiden tot aanpassing van het plan. Het uiteindelijke bestemmingsplan wordt dan, samen met de beantwoording van de zienswijzen, voorgelegd aan de gemeenteraad. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om een bestemmingsplan wel of niet (gewijzigd) vast te stellen. Bij deze besluitvorming worden de ingediende zienswijzen dus ook betrokken. Voor het plan op de hoek Laan van Osseveld – Deventerstraat is ook een Her uitgevoerd en daarnaast nog de nodige andere onderzoeken. De Her en de andere onderzoeken zijn als bijlagen opgenomen bij de toelichting op het bestemmingsplan. Hieruit komt naar voren dat hoogbouw op deze locatie past. Niet duidelijk is waarom indieners van mening zijn dat dit een niet-verantwoorde en onzorgvuldige benadering is en wat er nog verder en breder onderzocht zou moeten worden. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om nader onderzoek te laten doen door een ander bureau.

4. De visie van indieners dat er sprake is van onevenwichtige bebouwing wordt niet gedeeld. Zie ook de eerdere beantwoording en de toelichting onder de thema's in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Met de eerder bij de informatiebijeenkomst gestelde vragen en de nu ingediende zienswijzen zijn de bezwaren van de buurt duidelijk. Een groot draagvlak is zeker gewenst, maar niet altijd voor elke ontwikkeling te realiseren. Met de uitgebreide beantwoording van deze vragen en zienswijzen hopen we de afwegingen (nog) duidelijker te maken en de effecten nog meer inzichtelijk, zodat de naar voren gebrachte zorgen van omwonenden zoveel mogelijk worden weggelaten.
5. Het programma voor Osseveld Oost, opgenomen in het Structuurplan Apeldoorn 1990 Deelplan Stedelijk Gebied omvatte 1800 woningen (buiten het voorzieningencentrum waar maximaal 250 woningen werden toegestaan). Los van de vraag of dit aantal nu wordt overschreden, is het aantal van 1800 woningen geen harde norm die nu geldt. Van belang is dat er bij een ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er bij woningbouw ook daadwerkelijk behoefte is aan de betreffende woningen. Het structuurplan dateert van meer dan 40 jaar geleden. Plannen en inzichten kunnen in de loop van de tijd veranderen. Zo ook de behoefte aan woningen. In de toelichting op het bestemmingsplan en in deze zienswijzennota is ingegaan op de behoefte aan woningen en de relevante ruimtelijke aspecten. De ontwikkeling van het woongebouw wordt hier passend geacht. De relevante milieuaspecten zijn behandeld in paragraaf 5.1 van de toelichting op het bestemmingsplan. Het beheer van de wijk verandert niet door deze ontwikkeling en dit geldt ook voor de bereikbaarheid voor hulpverleners. Ten aanzien van de ontsluiting van de Vosweide is een onderzoek uitgevoerd door Goudappel. Zie hiervoor ook de toelichting onder het kopje verkeer in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
6. Gevraagd wordt naar de definitie van "onevenredige hinder". In het bestemmingsplan is geen definitie opgenomen van "onevenredige hinder". De context van de vraag (welke hinder in dit geval? Geluid, schaduw, verkeer?) wordt hier niet geschetst, dus er kan hier niet specifiek op worden ingegaan. In het algemeen geldt dat als er getoetst moet worden of er wel of geen sprake is van onevenredige hinder, dat deze toets plaatsvindt door het bevoegd gezag. Als er voor de betreffende soort hinder (bijvoorbeeld geluidsoverlast) wettelijke normen of richtlijnen zijn, dan wordt daar aan getoetst. Als dat niet het geval is, dan wordt bekeken wat de specifieke omstandigheden zijn en moet worden onderbouwd of de te verwachten hinder nog acceptabel is en in verhouding staat tot het belang van de activiteit / de realisatie van het bouwwerk die de hinder veroorzaakt. Als deze onderbouwing plaatsvindt in het kader van een vergunningprocedure of een bestemmingsplanprocedure en men kan zich niet vinden in de conclusie, dan kan men daartegen bezwaar / beroep aantekenen bij de rechter. Die toetst dan of het bevoegd gezag redelijkerwijs tot deze overweging heeft kunnen komen. In het kader van dit bestemmingsplan is op verschillende onderdelen getoetst of er sprake is van (onevenredige) hinder of overlast. Voor de onderbouwing daarvan wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en het gestelde in deze zienswijzennota. In de regels bij het bestemmingsplan komt deze term (gedeeltelijk) terug bij een aantal (algemene) afwijkingsbevoegdheden, bijvoorbeeld voor

- (hogere) speeltoestellen en parkeren, en bij (algemene) wijzigingsregels (zie bijv. artikel 11).
7. Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het thema 'privacy' onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
 8. Hoe mooi een uitzicht ook is, men heeft in Nederland geen recht op behoud van (vrij) uitzicht. Wel wordt aanpassing van het uitzicht meegenomen in de belangenafweging. Daarom is met het voorliggende plan wel beoogd zoveel mogelijk rekening te houden met het uitzicht. Dit door het woongebouw zoveel mogelijk richting de hoek van de kruising Deventerstraat – Laan van Osseveld te plaatsen en rondom zoveel mogelijk groen in te bedden. Er zullen bomen verdwijnen, maar er worden ook weer zo'n 40 bomen voor terug geplant. Gezien de afstand tot de woningen, de groene inpassing en het grote belang van de realisatie van sociale huurwoningen op dit moment wordt de aanpassing van het uitzicht acceptabel geacht. Overigens wordt opgemerkt dat het getoonde uitzicht in de zienswijze het uitzicht van enkele indieners betreft, dus niet alle 41, en het uitzicht is vanaf de 1^e of 2^e verdieping van de woning, dus vanuit een slaapkamer/studeerkamer. Het uitzicht vanuit de woonkamer is, gezien de ligging van de achterliggende tuin omringd door erfafscheidingen en met garages daarachter, geheel anders.
 9. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke geluidseffecten van het gebouw op het wegverkeerslawaaï van de omliggende wegen. Hieruit blijkt dat het gebouw een groter afschermend effect heeft dan een reflecterend effect. Verder is er ook onderzoek gedaan naar de mogelijke geluidseffecten van installaties voor warmte- en of koudevoorzieningen. Hieruit blijkt dat er geen onaantvaardbare gevolgen zijn te verwachten. Er wordt voldaan aan de gangbare normen voor dergelijke installaties en de geluidsniveaus zijn lager dan het geluid van wegverkeer over de doorgaande wegen. Voornoemd onderzoek is opgenomen in bijlage 7 van de toelichting op het bestemmingsplan. Ten aanzien van verlichting: er is geen verlichting op het gebouw gericht. Het gebouw wordt niet aangelicht. Het pand heeft een inpandig trappenhuis, dus geen galerij wat mogelijk lichtvervuiling zou kunnen geven. En er zijn geen buitenlampen op de balkons voorzien. Enige uitstraling vanuit een woonkamer kan niet voorkomen worden. Op basis van het voorgaande, en gezien de afstand tot het woongebouw, is de verwachting dat dit niet zal leiden tot onaantvaardbare lichtoverlast.
 10. Er is onderzoek gedaan naar de mogelijke geluidseffecten van het parkeerterrein en het rijden van en naar het parkeerterrein. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7 van de toelichting op het bestemmingsplan. Hieruit komt naar voren dat er wordt voldaan aan de gangbare geluidsniveaus. Hieruit blijkt dus niet dat er sprake is van een onaantvaardbare situatie voor de huidige bewoners. Ten aanzien van mogelijke lichtoverlast geldt dat de armaturen van de straatlantaarns naar beneden gericht zullen zijn. Lichtmasten aan de rand van het parkeerterrein zullen zo ingesteld worden dat ze alleen richting het parkeerterrein stralen, niet richting de woningen. Rondom het parkeerterrein zorgt hoge beplanting / de bestaande gemetselde muur ervoor dat koplampen nergens naar binnen schijnen. Dit alles zorgt ervoor dat lichtoverlast bij omwonenden zoveel mogelijk wordt voorkomen.
 11. Voor dit bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar windhinder. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de Hoogbouweffectrapportage die is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er na de realisatie van het woongebouw ter plaatse van de omliggende woningen geen sprake zal zijn van windhinder of windgevaar.
 12. Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het thema 'bezonning' onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
 13. Met de 75 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Er is dan ook geen aanleiding te verwachten dat er parkeeroverlast zal ontstaan voor de buurt door deze ontwikkeling.
 14. Door hoog te bouwen blijft op maaiveld meer ruimte over om groen te realiseren, naast de benodigde parkeerplaatsen. Het realiseren van een parkeergarage onder het gebouw, waardoor nog meer ruimte op het maaiveld zou kunnen ontstaan, stuit op grote financiële bezwaren. Een dergelijke voorziening is erg kostbaar en gezien het feit dat het hier om sociale woningbouw gaat, zijn deze kosten niet te verdisconteren in de huurprijs. Het realiseren van een parkeergarage is in dit geval geen reële optie.
 15. Voor dit bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt

- dat de Vosweide het extra verkeer als gevolg van het nieuwe woongebouw kan verwerken. Deze uitkomst wordt onderschreven. In het onderzoek is ook toegelicht hoe de huidige verkeersintensiteit op de Vosweide is bepaald en hoe een inschatting is gemaakt van de verkeersgeneratie van het toekomstige woongebouw. Hieruit is op te maken dat voor de huidige situatie ook verkeer van de woningen van het Kruidenpad en de Bloemenweide zijn meegenomen. In totaal is voor de bestaande situatie gerekend met de verkeersbewegingen van 81 woningen (zie pagina 4 van het onderzoek) dus geen 50 woningen.
16. Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het thema 'verkeer' onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.)
 17. Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het thema 'verkeer' onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
 18. Onderzoek naar luchtkwaliteit is alleen nodig als een plan afwijkt van de niet in betekenende mate regeling (NIBM-regeling, zie ook paragraaf 5.2.5 van de toelichting op het bestemmingsplan). In dit geval wordt daar aan voldaan en geldt er wettelijk gezien geen onderzoeksplicht. Verder blijkt uit de jaarlijkse monitoringsrapportages dat overal in Apeldoorn (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke normen. Het plan heeft geen significante effecten op de luchtkwaliteit en zal geen overschrijdingen veroorzaken.
 19. Voor de plaatsing van (ondergrondse) afvalcontainers gelden criteria voor het bepalen van een geschikte locatie. Deze worden door Circules opgesteld. De vuilniswagen moet er bijvoorbeeld goed en veilig bij kunnen. Op basis van de geldende criteria is voor de locatie van de afvalcontainers in dit geval gekozen voor plaatsing aan de zijde van de Vosweide, aan de noordzijde van de entree naar het plangebied. Circules heeft hiermee ingestemd. Overigens wordt opgemerkt dat een andere omwonende in een zienswijze juist heeft gevraagd of bewoners van de Vosweide ook gebruik kunnen maken van deze afvalcontainers, zodat er niet meer helemaal naar het Fort gelopen hoeft te worden.
 20. Het spuiten van graffiti op plekken die niet zijn aangewezen door de gemeente is strafbaar. Dit moet al aanleiding zijn om het niet te doen. Helemaal voorkomen kunnen we het nooit, net als andere vormen van vandalisme. Dat geldt zowel voor de bestaande situatie, waarbij het ook al mogelijk is om aan de achterkant van de garages te komen, als in de nieuwe situatie. Zo is geconstateerd dat in de huidige situatie al graffiti aanwezig is op een deel van een garagemuur. Het is aan de eigenaar van een muur zelf om eventueel maatregelen te nemen door bijvoorbeeld het aanbrengen van een anti-graffiti coating.
 21.
 - a. De gemeente is er om het maatschappelijk belang te dienen en wordt geacht betrouwbaar te zijn. Dat indieners het gevoel hebben dat de gemeente Apeldoorn niet betrouwbaar is, wordt dan ook zeer betreurd. Wat betreft afwijkingsbevoegdheden in een bestemmingsplan, deze worden in een plan opgenomen voor de nodige flexibiliteit. Bijvoorbeeld voor het geval dat er bij de exacte uitmeting van het uiteindelijke bouwplan, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, de afstanden net afwijken van waar mee gerekend is. Het is niet wenselijk om voor kleine afwijkingen weer een uitgebreide procedure te moeten voeren. Daarom wordt deze flexibiliteit geboden. Dit geldt voor alle bestemmingsplannen in Apeldoorn. Als er sprake is van een afwijkingsbevoegdheid, dan betekent dit dat het bevoegd gezag, in dit geval het college van B&W, bevoegd is om onder de genoemde voorwaarden een vergunning te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan. De voorwaarden waaronder dit mag, staan beschreven in het bestemmingsplan. Een aanvraag van een initiatiefnemer zal getoetst worden aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden. Als de aanvraag hieraan voldoet, dan verleent het college de vergunning. Tegen deze vergunning kunnen belanghebbenden bezwaar maken. Eerst bij de onafhankelijke bezwarencommissie en eventueel daarna nog in beroep bij de rechter. Een afwijkingsbevoegdheid geeft de gemeente dus niet het recht om zonder procedure van het bestemmingsplan af te wijken. Bovendien zijn de voorwaarden waaronder afgeweken mag worden bekend. In de zienswijze is niet aangegeven om welke afwijkingsbevoegdheid het gaat. Mogelijk om de afwijkingsbevoegdheid in het algemeen. Niet duidelijk is echter, gezien het voorgaande, wat het doel is van indieners om in zijn algemeenheid, uit wantrouwen, alle afwijkingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan te laten halen. In deze zienswijze zien wij dan ook geen aanleiding om dit te doen.
 - b. In 2013 is een huurovereenkomst afgesloten voor het gemeentelijk perceel achter Vosweide 18A. Dit ten behoeve van het laten beweiden van het groenperceel door twee paardjes van een particulier. In het dossier zijn geen stukken te vinden of destijds nagegaan is of deze activiteit past binnen het bestemmingsplan. Tegenwoordig wordt dit bij nieuwe

- huurcontracten in ieder geval wel standaard gedaan. Uit navraag bij het Omgevingsloket van de gemeente wordt verder niet bevestigd dat bij de (digitale) balie gesproken is over een eventueel strijdig gebruik van het gemeentelijk perceel. De desbetreffende ambtenaar geeft aan dat de vraag van een jaar geleden betrof wat er met de percelen ging gebeuren gezien de publicatie in de Stentor van de plannen voor het woongebouw. Door één van de indieners is wel genoemd dat het werd gebruikt als paardenweide, maar er is volgens de ambtenaar niet gevraagd of dit wel of niet was toegestaan op basis van het bestemmingsplan en dit is ook niet besproken. Er was voor hem ook geen aanleiding om dit verder te onderzoeken. Eén van de indieners heeft aangegeven dat er zo'n 5 jaar geleden ook contact is geweest met de balie. Hierover is echter niets terug te vinden. Het huurcontract is inmiddels opgezegd vanwege de ontwikkeling. Mocht er sprake zijn geweest van strijdig gebruik, dan is daar op dit moment in ieder geval geen sprake meer van.
- c. De betreffende stukken zijn op 20 juli 2022 per e-mail (34 adressen) en 28 juli 2022 per post (6 adressen, geen (juiste) e-mailadressen bekend) aan de indieners toegestuurd.
 - 22. De effecten van de aanpassingen van de Laan van Osseveld (verbreding en vervanging rotonde door verkeerslichten) op de omgeving zijn onderzocht en beschouwd in het bestemmingsplan dat daarvoor is opgesteld. Voor die effecten wordt verwezen naar het bestemmingsplan Laan van Osseveld. In de onderzoeken voor het bestemmingsplan Laan van Osseveld – hoek Deventerstraat is rekening gehouden met het bestemmingsplan Laan van Osseveld. Er is dan ook geen noodzaak om de bijbehorende onderzoeken naar aanleiding van dit plan aan te passen.
 - 23. Het wordt gewaardeerd dat er door indieners mee wordt gedacht aan oplossingen voor de woningopgave. De opgave is om de komende 20 jaar 12.500 nieuwe woningen te realiseren binnen de gemeentegrenzen. Hiervoor wordt voornamelijk gekeken naar binnenstedelijke locaties. Vooral naar de BSK-zone (Binnenstad, Spoorzone en Kanaalzone), maar ook naar andere transformatielocaties in de stad. Dit geldt ook voor leegstaande kantoren of locaties die vrijkomen door het verdwijnen van bestaande functies. Er wordt dus zeker gekeken naar andere mogelijkheden. Maar de locaties zijn schaars. De locatie hoek Laan van Osseveld – Deventerstraat draagt bij aan het behalen van de doelen.
 - 24. De toelichting van een bestemmingsplan is niet juridisch bindend. Dat betekent dat typfouten in de toelichting geen juridische consequenties hebben. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan zijn de regels en de plankaart. Als daar een typfout in zit, dan kan dat juridische consequenties hebben. Maar dat hangt af van wat de typfout precies is. Het bestemmingsplan zal dan wel rechtsgeldig zijn, maar het kan dan zijn dat de regeling anders gelezen wordt / moet worden, dan oorspronkelijk is bedoeld.
 - 25. In paragraaf 4 van deze zienswijzennota is aangegeven welke (tekstuele) aanpassingen er in het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden.
 - 26. Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het thema 'Waardevermindering van de woning' onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
 - 27. Hierboven is puntsgewijs op de zienswijzen van indieners gereageerd. De zienswijzen hebben echter niet geleid tot aanpassing van het plan.

Conclusie

Aan de zienswijzen wordt niet tegemoet gekomen, met uitzondering van het toezenden van de stukken in het kader van het Wob-verzoek en het puntsgewijs reageren op de zienswijze. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.5 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 21 juni 2022.

Inhoud van de zienswijze

- a. De verkeersafwikkeling via de Vosweide wordt volgens indiener absoluut een probleem gezien de breedte van de straat, de uitwijkmogelijkheden en de verkeersafwikkeling naar de Linie toe. Bovendien kan het volgens indiener voor gevaarlijke situaties zorgen voor

fietzers en voetgangers met wie in het verkeersonderzoek voor het bestemmingsplan te weinig rekening is gehouden. Over de Vosweide komen ook vrij veel fietsers via het verbindingspaadje naar het fietspad van de Deventerstraat. Het oversteken als fietser of voetganger naar winkelcentrum 't Fort is nu al gevaarlijk en wordt alleen maar gevaarlijker met nog meer verkeer vanaf de Vosweide.

- b. In de flat komt alleen sociale huur. Dat sluit volgens indiener niet goed aan op de rest van de wijk die vooral uit koopwoningen bestaat. Een gemengde bewoning zou het verschil kleiner maken.
- c. De nieuwe flat wordt veel hoger dan de andere bebouwing in de omgeving en indiener leest dat er ook een antenne van 15 m hoogte op komt of kan komen. Dat betekent volgens indiener toch wel een aanzienlijke 'beeldvervuiling'.
- d. Volgens indiener kan van zo'n flat met alle installaties die erbij horen het nodige geluid komen, wat zeker een probleem kan zijn als de wind uit de noordwesthoek komt. Indiener betwijfelt of hier voldoende op is gelet bij de plek en het ontwerp van de flat.
- e. In de huidige situatie is het perceel waar de flat komt een soort groene hoek van de buurt, die daardoor ook ademt naar buiten toe. Met de flat verdwijnt dat groen en wordt volgens indiener de buurt ruimtelijk afgesloten naar buiten toe. De bebouwing wordt zo ook verdicht en het oogt volgens indiener een stuk voller als de flat er staat.
- f. Met de verharding van de parkeerplaats erbij, wordt een goede regenwaterafvoer volgens indiener lastiger. Indiener zou dat graag goed gewaarborgd zien.
- g. Indiener vraagt zich af of gemeente en de woningbouwcoöperatie voldoende nagedacht hebben over de sociale omgeving van de flat. Deze komt nu met parkeerplaats in een soort dode hoek van het gebied. Het is bovendien een ander soort bebouwing met alleen sociale huur, waardoor de aansluiting met de rest van de wijk ontbreekt. Dit wekt volgens indiener een toekomstige 'probleemhoek' in de hand.

Beoordeling

- a. Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het thema 'verkeer' onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
- b. De gemeente streeft naar gemengde, inclusieve wijken voor alle Apeldoorners, zowel in type woningen (huur en koop) als in huishoudgrootte. Door de realisatie van dit gebouw neemt de diversiteit in de wijk toe. In het gebouw zijn appartementen voorzien van verschillende grootte (verschillende gebruiksoppervlakten). Hierdoor kunnen verschillende doelgroepen worden bediend (één- en tweepersoonshuishoudens, kleine of startende gezinnen, als ook huishoudens met verschillende inkomens binnen de primaire doelgroep). Er zal dus sprake zijn van gemengde bewoning.
- c. Of er sprake is van 'beeldvervuiling' is een smaakkwestie. De 3D-impressies van de architect laten een woongebouw met daar omheen een groene zoom zien met her en der bomen. Dit komt tegemoet aan zowel het toevoegen van betaalbare woningbouw én aan vergroening van de stad. Het plan is inmiddels ook door de Commissie Omgevingskwaliteit (CieO, welstandscommissie) getoetst en akkoord bevonden. Er zijn overigens op dit moment geen concrete plannen om een antenne-installatie op het woongebouw te plaatsen.
- d. Voor dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de mogelijke geluidseffecten van installaties voor warmte- en of koudevoorzieningen die op het gebouw geplaatst zullen worden. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7 van de toelichting op het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen onaanvaardbare gevolgen zijn te verwachten. Ter hoogte van de omliggende woningen bedraagt de cumulatie van de geluidbelasting van de installaties maximaal (slechts) 25 dB(A). Er wordt voldaan aan de gangbare normen voor dergelijke installaties en de geluidniveaus zijn (ruim) lager dan het geluid van wegverkeer over de doorgaande wegen.
- e. De invloed op het uitzicht is meegenomen in de planvorming en de belangenafweging. Dit door het woongebouw zoveel mogelijk richting de hoek van de kruising Deventerstraat – Laan van Osseveld te plaatsen en rondom zoveel mogelijk groen in te bedden. Vanaf de Vosweide gezien ligt het gebouw daardoor een stuk naar achteren. Er zullen bomen verdwijnen, maar er worden ook weer circa 40 bomen voor teruggeplant. Ongeveer de helft van het perceel wordt (weer) groen ingericht.
- f. Voor het plan is een waterhuishoudingsplan opgesteld waarin beschreven is hoe om wordt gegaan met vuil- en regenwaterafvoer. Hemelwater (dak en verharding) dient ter plekke te

worden vastgehouden/ geïnfiltreerd in de ondergrond. In het kader van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er voldoende maatregelen worden genomen om het regenwater af te voeren. Om het regenwater goed af te kunnen voeren worden er wadi's aangelegd en wordt er gebruik gemaakt van infiltratiekragen. Daarnaast is er een noodafvoer naar een hemelwaterafvoerleiding langs de Deventerstraat welke in beheer is bij de gemeente. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.3 Waterhuishouding van de toelichting op het bestemmingsplan.

- g. In de hoogbouweffectrapportage, die is opgesteld voor het bestemmingsplan en is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting op het bestemmingsplan, is in hoofdstuk 5 het aspect sociale veiligheid beschreven. Hierin is ook aangegeven dat het terrein met alle bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen zich gedeeltelijk bevindt achter de bestaande woningen langs de Vosweide. Door deze zeer overzichtelijk in te richten, met goede verlichting, en door het zicht vanuit de appartementen op de parkeerplaats wordt de sociale veiligheid zoveel mogelijk geborgd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.6 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 21 juni 2022 en 23 juni 2022. (Driemaal ingediend, twee keer elektronisch op 21 juni en één keer per analoge post op 23 juni).

Inhoud van de zienswijze

Met grote ontzetting hebben indieners kennisgenomen van het ontwerp van het bestemmingsplan en het concept-beeldkwaliteitsplan. Hierbij maken zij hun zienswijze kenbaar. Zij wonen als jonge starters in deze nu veilige en fijne buurt met veel verschillende type woningen met bewoners variërend van medestarters zoals hen, ouders met spelende kinderen tot ouderen die met veel plezier in de nu prettig bewoonbare omgeving wonen. Graag lichten zij toe waarom zij zo teleurgesteld zijn over juist dit bestemmingsplan en wat voor gevolgen dit volgens hen zal hebben voor de huidige bewoners, de economische waarde van de omliggende huizen en de verkeersveiligheid en ontsluiting. De toevoeging van 63 (sociale huur-) woningen in een 32 meter hoge woontoren is volgens indieners geen verrijking voor de buurt. Het zal volgens hen leiden tot een onacceptabele verkeersonveilige situatie en resulteert in onaanvaardbare hinder voor de huidige bewoners van de Vosweide, de Bloemenweide en het Kruidenpad. Het doorvoeren van dit plan zorgt volgens indieners voor een onevenredige aantasting van het huidige woon- en leefklimaat, de onderbouwing hiervan volgt in ondergenoemde punten.

- a. **Onrechtmatige hinder:** Op basis van het ingediende bestemmingsplan komen indieners tot de conclusie dat er sprake is van onaanvaardbare hinder (art 5:37 BW) als gevolg van de hoogbouw aan Laan van Osseveld-hoek Deventerstraat. Een 32-hoog flatgebouw zal er volgens hen toe leiden dat er:
- (1) schaduwhinder en permanent verlies van zonlicht in de tuinen van omliggende woningen optreedt;
 - (2) verminderde privacy van omwonenden optreedt gezien de hoogte van het woongebouw;
 - (3) permanent groen verloren gaat en er onvoldoende compensatie plaatsvindt (er staat nu een groot aantal prachtige en grote bomen en tevens is er een groot stuk groen waar kinderen spelen);
 - (4) de omliggende woningen economisch in waarde zullen dalen.
- Indieners vragen zich af hoe wordt voorkomen:

- dat er permanent verlies van (zon)licht plaatsvindt als gevolg van een 32 meter hoge woontoren,
 - dat er sprake is van verminderde privacy van omliggende huizen
 - dat er onvoldoende compensatie van groen plaatsvindt?
 - Waarom het acceptabel is om prachtig volgroeide bomen te kappen voor de realisatie van een woontoren terwijl er ook duurzame laagbouw denkbaar is met behoud van de huidige groenvoorziening?
- b. **Ruimtelijke inpassing:** Met de in het plan voorziene ontwikkeling van het woongebouw en daarbij uiteraard benodigde parkeerplaatsen (gezien de bestaande druk op de huidige reeds overbelaste parkeerplaatsen), zal een ruime hoeveelheid aan groen verdwijnen. De huidige groene zone met onder andere een groot aantal prachtige volgroeide bomen zal voor de aanleg van het geplande woongebouw moeten worden verwijderd. Hierdoor zal de beleving van de wijk worden aangetast. Het verlies van groen zal volgens indieners onvoldoende worden gecompenseerd met de voorziene aanleg van enkele (jonge) groenstroken zoals nu gepland. Met de verbreding van de Laan van Osseveld zullen volgens indieners ook de langs de Laan van Osseveld aanwezige volwassen bomen en bosschages verdwijnen.
- Behoudens het verdwijnen van groen, is volgens indieners ook de hoogte van het geplande gebouw extreem afwijkend van het karakter van de omliggende woningen (eengezinswoningen, vrijstaande woningen en 2-onder-1 kap woningen). Een 32 meter hoge toren van 9 lagen staat volgens indieners absoluut niet in verhouding tot de maximaal 4 woonlagen van alle omliggende woningen met in alle gevallen een tuin (geen huizen uitgezonderd).
- Indieners vragen om een reactie met betrekking tot het feit dat de gemeente de ambitie heeft een groene gemeente te zijn en voor dit plan prachtig volgroeide natuur plaats zal maken voor parkeerplaatsen die met de huidige technieken eenvoudig ook onder een gebouw gemaakt kunnen worden. Hoe zal de hoeveelheid groen intact gehouden worden in het ontwerp bestemmingsplan? Hoe past een 32 meter hoge toren verder in het stadsbeeld waarbij maximaal 2 tot 5 lagen als gemiddeld wordt beschouwd in de Apeldoornse laag (benoemd in Ontwerp-Omgevingsvisie “Woest Aantrekkelijk Apeldoorn” juni 2021), gezien het feit dat dit plan maar liefst 9 lagen kent?
- c. **Economische waardedaling:** Onder andere de hoogte van de geplande woontoren zal het karakter van de buurt en volgens indieners daarmee de waarde van alle omliggende woningen aantasten. Daarnaast zullen ook de punten genoemd onder het kopje ‘onrechtmatige hinder’ zorgen voor economische waardedaling van omliggende woningen. Indieners geven aan dat waardedalingen ten gevolge van deze ontwikkelingen onacceptabel zijn voor jonge starters zoals hen. Mede op grond hiervan overwegen zij in dat geval een planschadeclaim in te dienen.
- Indieners vragen hoe de gemeente omgaat met het feit dat er sprake zal zijn van economische waardedaling van de omliggende woningen. Graag ontvangen zij een specifieke toelichting op het punt ‘economische waardedaling’, hoe een eventuele waardedaling van bezit zal worden gecompenseerd en hoe zal worden omgegaan met toekomstige waardedalingen ten gevolge van het woongebouw nadat een eerste compensatie heeft plaatsgevonden.
- d. **Sociaaleconomische diversiteit:** Momenteel telt de Vosweide iets meer dan 70 woningen. In het ontwerp bestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat wordt gesproken over maar liefst 63 sociale huurwoningen. Dit schetste indieners verbazing, aangezien in voorgaande communicatie werd gesproken over een balans tussen (sociale) huur en koopwoningen. Het toevoegen van 70 huishoudens betreft een bijna verdubbeling van het huidige aantal huishoudens. Het inmengen van sociale huurwoningen in gebieden met koopwoningen kan volgens indieners als doel hebben om welvarende gebieden te creëren, die worden gekenmerkt door levendige sociale contacten tussen verschillende sociaaleconomische groepen. Deze mix zou sociale en economische voordelen met zich kunnen meebrengen voor het gebied. Echter, door alleen sociale huurwoningen te realiseren in slechts één woongebouw met daarin alleen één- en tweepersoonshuishoudens, zullen deze voordelen veel minder optreden. Dit zal geen variëteit aan bewoners opleveren, maar slechts éénzelfde groep woningzoekenden

aanspreken.

Bovendien wordt in het beeldkwaliteitsplan over de realisatie van het woongebouw op de hoek Deventerstraat - Laan van Osseveld genoemd dat er in de in de Gemeente Apeldoorn er een grote behoefte is aan goedkope huur- en koopwoningen. Door slechts huurwoningen te realiseren in het woongebouw wordt de vraag naar goedkopere koopwoningen volgens indieners compleet genegeerd. Dit is volgens indieners in strijd met wat de Gemeente Apeldoorn schrijft in het Meerjaren Programma Begroting (MPB) voor 2022-2025, waarin juist wordt gesproken over het belang van het realiseren van voor starters betaalbare huizen.

- e. **Verkeersveiligheid & ontsluiting:** Momenteel is de Vosweide een smalle straat voor bestemmingsverkeer van zo'n 70 woningen. De parkeergelegenheid is beperkt en de straat staat het nauwelijks toe dat twee auto's elkaar kunnen passeren. De drukte is toegenomen door de bouw van het woningcomplex aan het begin van de straat, gelegen op de hoek Vosweide - rotonde de Linie. In deze woningen, die goed in het karakter van de wijk passen, wonen veel jonge kinderen. Het ontsluiten van het verkeer van 63 extra woningen ten aanzien van de huidige situatie is volgens indieners onacceptabel en zorgt voor een verkeersonveilige situatie voor de huidige bewoners en kinderen. Als dit besluit wordt doorgezet, neemt de gemeente volgens indieners een bewust risico gezien het feit dat alle 63 woningen op een veel logischere plek ontsloten kunnen worden. Een doorgang met de Laan van Osseveld of Deventerstraat door middel van een verkeerslicht dan wel haaiantanden is volgens indieners de enige juiste en veilige optie om (jonge spelende) kinderen en andere omwonenden niet onnodig in gevaar te brengen. Hoe gaat u voorkomen dat de verkeersveiligheid in het geding komt? Indieners ontvangen graag een specifieke toelichting op het punt verkeersveiligheid en hoe u omgaat met de door ons voorziene problemen.

Verder is de ontsluiting van de wijk nu al een actueel probleem. Voordat de aanleg van de spoortunnel van start ging (en dus voor de afsluiting van de Laan van Osseveld) stonden buurtbewoners rondom de spits dagelijks geruime tijd in de file voor de rotonde van De Linie, met als gevolg zeer regelmatig rijen auto's tot ver in de wijk. Het realiseren van 63 woningen zal volgens indieners de ontsluiting ernstig verslechteren en daarmee het leefklimaat van de huidige bewoners ernstig verstoren. Gezien de mogelijkheid direct te ontsluiten aan de Deventerstraat vinden zij de toenemende drukte in de ochtend en eind van de middag onacceptabel. Hoe gaat de gemeente voorkomen dat de ontsluiting een nog groter probleem wordt wanneer er 63 huishoudens bij komen zonder dat dit het huidige leefklimaat nog verder verstoort?

- f. **Parkeeroverlast:** Het toevoegen van slechts 75 parkeerplekken voor een woongebouw waar 63 ook meerpersoonshuishoudens zullen worden gerealiseerd, met dus mogelijk meer dan één auto per huishouden, zal volgens indieners logischerwijs onvoldoende zijn. Hierdoor zal er volgens indieners sprake zijn van parkeeroverlast en dit zal ook de verkeersveiligheid niet ten goede komen.

Daarnaast zal voor het realiseren van deze 75 parkeerplekken er een groot oppervlak aan groen verdwijnen en zal dit moeten worden verhard. In de Ontwerp-Omgevingsvisie "Woest Aantrekkelijk Apeldoorn" wordt volgens indieners benoemd dat in de (binnen)stad parkeren op straat wordt in de toekomst wordt opgelost in parkeergarages om een gezonde, uitnodigende woonomgeving met duurzame mobiliteitsoplossingen samen te laten gaan. Graag zouden indieners zien dat de voldoende parkeerplekken die nodig zijn voor het woongebouw in een parkeergarage onder het gebouw zouden worden gerealiseerd, al dan niet ondergronds. In de ogen van indieners is het ondenkbaar dat een oppervlakte van ruim driemaal de oppervlakte van het woongebouw aan groen zal verdwijnen voor en creëren van (onvoldoende) parkeergelegenheid.

Hoe sluit het huidige bestemmingsplan van parkeren op straat ten gevolge van een prachtig groengebied aan bij de omgevingsvisie opgesteld door de gemeente in 2021? Waarom zouden volgroeide bomen plaats moeten maken voor parkeerplaatsen op straat terwijl dit ook anders opgelost kan worden zoals zelf voorgesteld door gemeente?

- g. Indieners stellen dat er geen rekening is gehouden met het belang van de omwonenden. Er zal volgens hen een onevenredige druk worden gelegd op de openbare ruimte. Er zal immers een groot en vooral (in vergelijking met de huidige bebouwing) buitenproportioneel hoog complex worden gebouwd. Daarnaast zal een ruime hoeveelheid volgroeid groen

verdwijnen, wat onvoldoende in vergelijkbare mate zal worden gecompenseerd. Er is tevens geen rekening gehouden met de beleving van omwonenden. Op basis van het feit dat er sprake is van onrechtmatige hinder met economische waardedaling tot gevolg en een zeer kritische situatie met betrekking tot de verkeersveiligheid hebben indieners bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Laan van Osseveld-hoek Deventerstraat. Dit terwijl in het beeldkwaliteitplan over de realisatie van het woongebouw op de hoek Deventerstraat - Laan van Osseveld juist wordt benoemd dat de Gemeente Apeldoorn wil dat er een goede omgevingskwaliteit is en dat het veilig en leefbaar is. Het doorvoeren van het huidige plan zal volgens indieners zorgen voor een onevenredige aantasting van het huidige woon- en leefklimaat en is volgens indieners in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Indieners verzoeken dan ook het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Beoordeling

- a. **Onrechtmatige hinder:** Algemeen wordt voor de beantwoording van deze zienswijze verwezen naar de toelichting op genoemde onderwerpen in paragraaf 3.1. van deze zienswijzennota. Specifiek voor de woning van indieners geldt dat deze is gelegen op meer dan 90 meter van het nieuwe woongebouw. Tussen de woning en het nieuwe woongebouw bevindt zich daarnaast nog bebouwing, erfafscheidingen en bomen. Er is gezien deze afstand en deze omstandigheid geen aanleiding om een onrechtmatige inbreuk op de privacy te verwachten. Daarnaast laat de bezonningsstudie zien dat op de woning nagenoeg geen extra schaduw valt als gevolg van het nieuwe woongebouw. Gezien het voorgaande zijn wij van mening dat er geen sprake zal zijn van onrechtmatige hinder naar aanleiding van de voorgestane ontwikkeling.
- b. **Ruimtelijke inpassing:** voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting op genoemde onderwerpen in paragraaf 3.1. van deze zienswijzennota.
- c. **Economische waardedaling:** Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Waardevermindering van de woning' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
- d. **Sociaaleconomische diversiteit:** Sociaal economische diversiteit wordt beoordeeld op wijkniveau en niet op een kleiner deelgebied zoals de Vosweide. Daar past de toevoeging van deze sociale huurwoningen prima in. Er worden op andere plekken in de stad goedkope koopwoningen gebouwd.
- e. **Verkeersveiligheid & ontsluiting:** Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Verkeer' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
- f. **Parkeeroverlast:** Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Parkeren' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Verder wordt opgemerkt dat zin *'parkeren op straat wordt in de toekomst opgelost in parkeergarages om een gezonde, uitnodigende woonomgeving met duurzame mobiliteitsoplossingen samen te laten gaan'* uit het gebiedsprofiel voor de binnenstad komt. Het plangebied voor het woongebouw is niet gelegen in de binnenstad. Het gebiedsprofiel is hier dan ook niet van toepassing.
- g. De stelling, dat geen rekening is gehouden met de belangen van omwonenden, wordt niet gedeeld. Er is uitgebreid ingegaan op de verschillende invloeden van de ontwikkeling op de omgeving en er zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de geldende normen ter hoogte van de omliggende woningen en dat de Vosweide de extra verkeersgeneratie aankan. Verder is er rekening gehouden met de stedenbouwkundige opzet van het gebied, is er ruim aandacht besteed aan een groene inbedding van het gebouw en van het parkeerterrein en heeft er op grond van alle aspecten een belangenafwegingafweging plaatsgevonden. Uiteraard zal de ontwikkeling leiden tot een verandering in de leefomgeving van omwonenden, maar gezien het voorgaande wordt de stelling dat het huidige woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast niet gedeeld.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.7 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 juni 2022.

Indiener heeft op 20 juni 2022 ook een zienswijze ingediend. Het betreft een zienswijze die ook door 40 andere buurtbewoners is ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord onder zienswijze 3.4.

Inhoud van de zienswijze

Afscheiding erfgrens

- a. De erfgrens van indiener grenst aan het plangebied. In het beeldkwaliteitsplan staat het volgende: *“Op twee plekken grenst het plangebied aan particuliere percelen. Hier zal een hoge, groene erfafscheiding worden gemaakt zodat het parkeerterrein aan het zicht van de bewoners van de bestaande woningen wordt onttrokken.”* Voor indiener is dit niet duidelijk genoeg, wat is hoog, groen, en waarom alleen uit het zicht onttrokken. Indiener wil zich veilig voelen in het eigen huis en tuin en wenst zodoende een onderhoudsarme, solide, degelijke, en stevige afscheiding die niet overklimbaar is en geen doorkijk heeft. Bij voorkeur van duurzame materialen. Indiener verwacht van de Goede Woning dat zij met indiener hierover in overleg treedt om de definitief te plaatsen afscheiding vast te stellen. Indiener vraagt om een toezegging hiertoe en verzoekt voor nu de specificaties specifieker te omschrijven.

Drukte Vosweide

- b. Indiener gaat enkele keren per week boodschappen doen. Indiener maakt zich zorgen of indiener nog wel veilig de Vosweide over kan steken. En, als de zorgen van indiener zijn weggenomen, wat er gedaan wordt als de drukte toch tegen blijkt te vallen?
- c. De nieuw te bouwen woningen hebben te maken met een overschrijding van de geluidsnorm waarvoor vrijstelling wordt aangevraagd. Indiener heeft niet in de tekst gevonden of de geluidsdruk voor indieners huis en perceel toeneemt door de ontwikkeling. Indiener verwacht geen geluidstoename en vraagt of dat een juiste aanname is.

Bouw woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en ééngezinswoningen

- d. In het plan staat het volgende geschreven:

Onderhavig plan haakt aan op het eerste en derde speerpunt van de Woonagenda. Het plan zorgt voor 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.

Er worden sociale huurwoningen gerealiseerd voor één- en tweepersoonshuishoudens. Daarmee wordt voorzien in een programma wat meerwaarde heeft voor Apeldoorn en van groot belang is om de doelstelling te halen van 500 extra sociale huurwoningen voor 31-12-2023.

De eerste alinea is indiener het helemaal mee eens. Met de tweede alinea echter niet. deze voldoet volgens indiener niet aan het gestelde in de eerste alinea. Door alleen woningen van één en twee persoons huishoudens wordt weliswaar bijzonder hoog gescoord op het aantal woningen maar dat mag niet alleen het doel zijn. Er is zeker niet voldaan aan de voorwaarde van de primaire doelgroep genoemd in de eerste alinea. Hoewel het aantal woningen iets minder wordt adviseert indiener dringend om woningen te bouwen voor de primaire doelgroep, dat zijn zowel één en twee persoonshuishoudens en ééngezinswoningen.

Bouwverkeer

- e. Indiener vindt het niet wenselijk om bouwverkeer voor de realisatie van de hoogbouw via een route door de Vosweide te laten lopen. Graag ontvangt indiener de toezegging dat het bouwverkeer voor aan en afvoer niet via de Vosweide loopt.

Beoordeling

- a. De tuin van indiener grenst aan de zuidzijde aan het plangebied, aan het perceel dat tot voor kort in gebruik was als paardenweide. De huidige erfafscheiding bestaat uit een soort hekwerk van circa 1 meter hoog. Op de erfgrans is nu een gaashekwerk van 150 cm voorzien waar hедера tegenaan geplant gaat worden. De Goede Woning heeft toegezegd met indiener in gesprek te gaan over de te plaatsen fysieke erfafscheiding. Voor de groenstrook aan de zijde van het parkeerterrein wordt gedacht aan een groene strook met een mengsel van diverse struiken (30% rode kornoelje 150-250cm hoog, 30% liguster 400-500cm hoog en 40% struikspirea 150-180cm hoog) aangevuld met 2 bomen (sierperen).
- b. Onder het kopje 'verkeer' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota staat één en ander toegelicht over de toekomstige verkeerssituatie. Er is onderzocht of de Vosweide de toename aan verkeer aan kan. Dit is het geval. Ook de berekende verkeersintensiteiten passen bij een functie als woonstraat. De Vosweide is een goed en veilig ingerichte woonstraat. De toename is geen aanleiding voor een andere inrichting van de straat.
- c. De overschrijding van de geluidsnorm voor de nieuwe woningen komt door het bestaande geluid afkomstig van het verkeer over de Laan van Osseveld en Deventerstraat. Daar verandert voor indiener niets aan. Wel zal de geluidbelasting vanwege het verkeer over de Vosweide met circa 1 decibel (dB) toenemen omdat er meer verkeer over de Vosweide zal gaan. Het verschil van 1 dB zal echter niet hoorbaar zijn en de geluidbelasting van de Vosweide blijft nog (ruim) onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarnaast zal er geluid vanaf het nieuwe parkeerterrein (rijden van auto's, dichtslaan van autoportieren) hoorbaar zijn, wat nu met het paardenweide niet het geval is. Maar ook dit geluid voldoet (ruim) aan de daarvoor geldende normen.
- d. De primaire doelgroep is de doelgroep die binnen de wettelijke gedefinieerde kaders vallen, voor personen/huishoudens die in aanmerking komen voor sociale woningbouw. Niet alleen gezinssamenstelling is een criterium, maar ook het inkomen. Het gaat in dit plan om appartementen van verschillende grootte en voor verschillende beurzen. Op andere plekken in Apeldoorn worden (ook) eengezinswoningen gebouwd.
- e. Het bouwverkeer zal niet via de Vosweide rijden. Het bouwverkeer zal via een tijdelijke uitrit op de Deventerstraat worden ontsloten.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt in zoverre tegemoet gekomen dat het bouwverkeer zal worden afgewikkeld via de Deventerstraat en dat de Goede Woning in overleg gaat met indiener over de erfafscheiding. Dit betreffen echter zaken in het kader van de uitvoering die niet worden geregeld in het bestemmingsplan. Voor het overige wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.8 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 juni 2022.

Inhoud en beantwoording van de zienswijze

Bouw woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en ééngezinwoningen

- a. De inhoud van deze zienswijze is geheel gelijk aan zienswijze 3.7 onder d. Voor de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de behandeling van zienswijze 3.7 sub d.

Bouwverkeer

- b. De inhoud van deze zienswijze is exact gelijk aan zienswijze 3.7 onder e. Voor de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de behandeling van zienswijze 3.7 sub e.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bouwverkeer zal worden ontsloten via de Deventerstraat. De zienswijze leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.9 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 juni 2022.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener tekent bezwaar aan tegen het ontwerp bestemmingsplan betreffende de hoek van de Deventerstraat en de Laan van Osseveld. Het voorstel ziet volgens indiener op het bouwen van een woontoren in een gebied met overwegend laagbouw. De Deventerstraat is de groene corridor die toegang biedt en uitnodigt tot het platteland. En hoogbouw valt volgens indiener daar mee uit de toon en doet afbreuk aan de zo gekoesterde dorpse uitstraling van Apeldoorn. De gemeente wenst een gebouw met markante uitstraling, edoch wordt markant hier aan hoog gekoppeld. Naast het uit de toon vallen, is de voorgenomen hoogte van het gebouw volgens indiener tevens kwalijk met het oog op horizon vervuiling. Het gebouw zal, zeker voor omwonenden op korte afstand, de vrije uitkijk hinderen en zodoende het woongenot verminderen.
- b. De woontoren zal volgens indiener voor de bewoners fungeren als uitkijktoren met ongehinderde uitkijk op achtertuinen van omwonenden. De in het bestemmingsplan genoemde afstand als norm voor privacy is vele malen korter dan het gemiddelde zicht van een mens. De vrijheid om ongestoord, onbekeken en ongehinderd in de eigen achtertuin te vertoeven wordt ernstig beknot.
- c. De uitgang aan het parkeerterrein is gelegen aan de Vosweide, een smalle weg met net voldoende parkeergelegenheid voor de omwonenden. Gelet op de parkeerdruk is het daar reeds nu al niet praktisch haalbaar om elkaar rijdend te passeren. Het feit dat er al vanuit wordt gegaan om bouwverkeer niet via de Vosweide te laten rijden geeft volgens indiener al voldoende aan dat deze weg niet in staat is tot 60% meer verkeer aan te kunnen. De uitgang van het parkeerterrein ligt tevens tegenover Het Kruidenpad. Deze zeer smalle, bochtige en onoverzichtelijke weg zal volgens indiener dan ook als uitvalsweg gaan dienen. Dat heeft een verzwaring van het verkeer in deze straat en daarop kruisende weg De Ontvangst tot gevolg. Dit zal er toe leiden dat de verkeersluwe en daardoor kindvriendelijke verkeerssituatie zal verdwijnen, en dat de veiligheid van de kinderen van indiener in gevaar komt.
- d. Parkeergelegenheid is reeds een heikel punt in de wijk. Theoretische normen sluiten niet aan op de dagelijkse praktijk waar omwonenden mee te maken hebben. Het voorstel zal leiden tot extra parkeeroverlast.

Beoordeling

- a. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Passendheid hoogbouw in laagbouw wijk' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
- b. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Privacy' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. In aanvulling daarop is de tuin van indiener hemelsbreed op ruim 145 meter van het woongebouw gelegen en bevinden zich tussen deze tuin/woning nog 10 andere woningen, diverse bomen en een bedrijfspand. Van een ongehinderde uitkijk op de tuin van indiener is dan ook zeker geen sprake.
- c. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Verkeer' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
- d. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Parkeren' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.10 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 juni 2022.

Inhoud van de zienswijze

- Inhoudsopgave
- Reactietijd
- Exploitatieplan
- Hoogbouwvisie.
- Woonagenda
- De Verkeerssituatie
- Apeldoorn 2040
- BKP
- Parkeerplaatsen en meerpersoonshuishoudens
- Geluidshinder
- Zonnepanelen
- Lichthinder
- Zonstudie
- Diversen
- Burgerlijke observaties
- Burgerlijke constatering over de procedure
- Slot.

Het ontwerpbestemmingsplan is volgens indiener voor zijn straat ingrijpend. Daarom vraagt indiener vriendelijk doch dringend om deze niet vast te stellen in zijn huidige vorm. Tevens vraagt indiener om al de vragen uit zijn brief te beantwoorden en de daaruit volgende kennis mee te nemen in het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan versie 2. Indiener gaat er vanuit dat er dan weer 6 weken de tijd is om alles door te nemen en eventueel weer een brief in te dienen. Hij vraagt om een reactie of dit ook zo is.

Indiener is niet tegen bouw aan zich. Hij vraagt zich wel af of deze toren de juiste grootte met de juiste kwaliteit op de juiste plek is. (Afwegingskader Woningbouw 2018-2021, er is volgens indiener geen recentere versie)

In het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat wordt de mogelijkheid geboden voor een flatgebouw van 32 meter hoog voor de realisatie van 63 huurwoningen inclusief parkeervoorzieningen en dergelijke. Zelf woont indiener aan de Vosweide in Osseveld-Oost. Een flatgebouw van 32 meter hoog met 63 huurwoningen geeft volgens indiener veel hinder en overlast. Dit heeft betrekking op zijn directe woongebied. Daarom brengt hij onder andere onderstaande onder de aandacht en zijn er ook nog vragen vanuit zijn kant.

Reactietijd

1. De reactietijd van zes weken vind indiener erg kort. Té kort om als amateur alle professionele rapporten en bijlagen te lezen (634 pagina's nota bene), te doorgronden, er wat van te vinden en een brief als deze op te stellen. Daarom de vraag aan de gemeente: Aangezien indiener niet zeker is dat hij volledig is, vraagt hij de mogelijkheid om op een later tijdstip nog aanvullende informatie in te kunnen brengen. Is dit mogelijk? En tot wanneer is dit dan?
2. In de aankondiging van de informatieavond van De Goede Woning stond dat de gemeente Apeldoorn aanwezig zou zijn. Jammer genoeg ontbrak de gemeente en daardoor bleven

destijds indieners vragen over de plannen en het (concept)bestemmingsplan onbeantwoord.

Exploitatieplan

3. Een exploitatieplan vindt de gemeente niet nodig. Het is ondertussen duidelijk dat dit niet hoeft als de grondexploitatiekosten verzekerd zijn. Kijkend naar een grond debacle dat wij in ons mooie Apeldoorn al hebben gehad vinden indieners dit een mogelijk rare situatie. Kunt u uitleggen hoe dit in zijn werk gaat?
4. Is het zo dat als er geen exploitatieplan is, dat er wel een exploitatieovereenkomst moet zijn tussen de gemeente Apeldoorn en De Goede Woning? Zo ja, is deze aanwezig, wat staat daar globaal in en is deze ook in te zien voor de burgers van Apeldoorn?

Hoogbouwvisie

5. Het effect van bebouwing hoger dan 25 meter creëert een grootstedelijk effect volgens diverse hoogbouwvisies uit het land, inclusief de bij dit plan toegevoegde Hoogbouw Effect Rapportage en de hierin gebruikte beleidsnota, "Ruimte door hoogte". Vindt de gemeente Apeldoorn dat wij een grootstedelijk effect nodig hebben?
6. Vindt de gemeente dat Apeldoorn grootstedelijk is?
7. Vindt de gemeente dat wij grootstedelijk moeten worden indien we dat bij vraag 6 nog niet zijn?
8. Vindt de gemeenteraad dat wij daarom dit gebouw in zijn huidige vorm nodig hebben?

Osseveld-Oost is altijd de wijk geweest met laagbouw en eventueel beperkte hoogbouw tot 12 meter. Denkt u ook aan de nieuwbouw aan de vosweide naast Monuta. Daar is een hoog gebouw niet tot stand gekomen, maar bebouwing tot 12 meter. Deze bebouwing vond recent plaats (in 2018/2019?). Overal rondom het plangebied is het laagbouw. Alle omliggende bebouwing rond het plangebied heeft conform het bestemmingsplan een goothoogte en hoogte van niet meer dan 6 meter respectievelijk 10 meter. Een toren van 32 meter hoog pas daarom volgens ons niet in dit deel van de wijk. Bovendien, verwijzend naar onder andere de "Omgevingsvisie Woest en aantrekkelijk Apeldoorn", wil Apeldoorn een groene woonstad zijn. Apeldoorners willen graag een huis met een tuin. Dat er in Osseveld-Oost uitsluitend marktvrage naar laagbouwoningen is, heeft de gemeente Apeldoorn zelf ook aangegeven in Raadbesluit Nr. 55-2017 betreffende het bestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Veenhuizerweg.

Privacy en leefbaarheid

9. Dan de leefbaarheid. Deze wordt in de ogen van indiener aangetast door het grote aantal woonlagen van de toren. Is het mogelijk, ook kijkend naar het eventuele niet aanwezige draagvlak voor het grootstedelijk zijn en het grootstedelijk effect van dit gebouw, er een gebouw met 4 woonlagen van te maken?
10. Een van de rapporten spreekt van "beperkte invloed" die deze toren zou hebben op onze leefbaarheid en privacy. Wat houdt deze beperkte invloed in?
11. Zouden de leden van de gerespecteerde gemeenteraad ook akkoord gaan met zulks een toren in de spreekwoordelijke achtertuin waar er sprake is van "beperkte invloed" op welk vlak dan ook?
12. Er wordt in het rapport over privacy gemeld dat inkijk van de burens op de achtertuin een grotere invasie is op de privacy van de bewoners dan de inkijk van de toren. Maar wie ontvangt zijn visite op de eerste etage? Niemand. Wie ontvangt zijn visite op het balkon of in de woonruimte die over onze tuinen kijkt? Iedereen. Indiener ziet hier een reden om "beperkte invloed" als niet genoeg onderzocht te kwalificeren. Kan de gemeente onderzoeken hoe het met de privacy is gesteld aannemend dat bewoners wel degelijk visite ontvangen of zelf aanwezig zijn in uitkijkende delen van hun woning en daarmee onze privacy aantasten?

Woonagenda

Uit de woonagenda: De opgave iedereen een thuis te bieden, mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid van Apeldoorners en onze unieke kwaliteit: De groene woonstad.

13. Hoeveel groen wordt er verwijderd? Er wordt gesproken over dat er groen weg gaat, maar hoeveel is dat? En wat voor dieren, planten, soorten hebben we het over?
14. Waar wordt dat groen weggehaald?
15. Waar wordt groen terug gebracht in Apeldoorn?
16. Wordt er een regel zoals 1 boom eruit, 2 bomen erin aangehouden bij dit plan?

17. Zijn deze acties ook eventueel vastgelegd in de exploitatieovereenkomst of zou dit toch in een exploitatieplan moeten?

Ook uit de woonagenda: Onze inwoners kiezen ervoor om in Apeldoorn te wonen vanwege het vele groen, de ruime wijken, de kindvriendelijke omgeving, de nabijheid van natuur, het aanbod aan voorzieningen. En dus moet groei hand in hand gaan met behoud, of beter, versterking van de bestaande kwaliteiten. Nathan Stukker, toenmalig wethouder wonen.

18. Al "indiener" groen verdwijnt in de geplande zone en er wordt een parkeerplaats en een toren voor in de plaats gebracht. Dit is geen versterking. Dit is geen behoud. Dit is afbraak en staat daarmee haaks op het eigen beleid van de gemeente. Wat vindt de gemeenteraad hiervan?
19. Is de gemeenteraad zich bewust dat er in het plangebied ook bomen, planten, struiken, beschermde dieren, etc. leven?
20. Is de gemeenteraad zich bewust dat er in de geplande zone volgens eigen schatting 30 bomen staan die nergens vermeld zijn?
- a. Hierdoor wordt het huidige mooie uitzicht van indiener wreed verstoord.



- b. Hierbij geeft indiener ook graag aan dat achter de bomen aan de linkerkant een groot aantal staat op de plek waar de toren beoogd is. Deze kan indiener helaas niet laten zien vanuit zijn raam.





Planzone: Géén bomen aangegeven in het rode deel.

- c. De planzone volgens Google, met daarin naar schatting 30 aanwezige bomen.

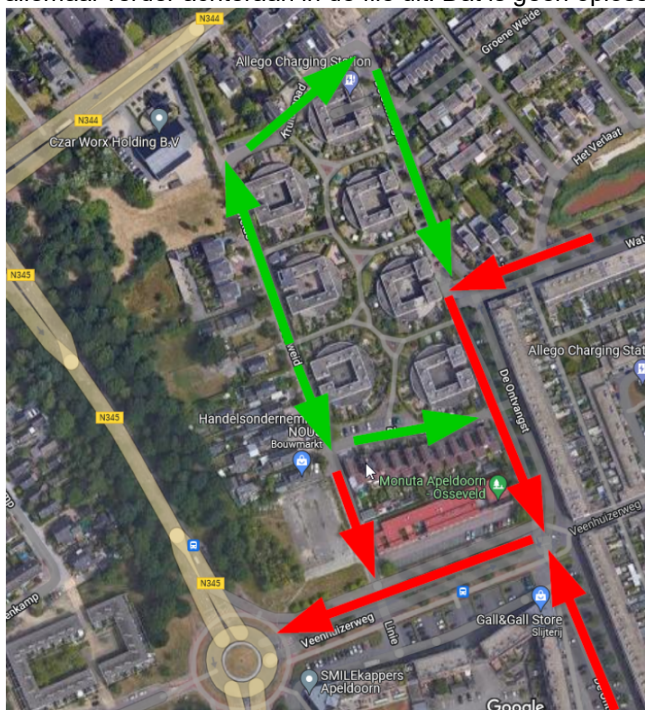


21. Is er een kapvergunning voor de bomen die bij vraag 20 aan bod komen afgegeven en is deze nodig hiervoor?
22. Is de gemeenteraad bekend met het feit dat op 28 juni jongstleden de aanwonenden een brief van De Goede Woning kregen met de melding dat op 4 juli het perceel wordt gesaneerd?
23. Is de gemeenteraad bekend met het feit dat sanering volgens De Goede woning het volgende inhoudt:
 - a. Verwijderen Japanse duizendknoop (Hier is indiener het hardgrondig mee eens!);
 - b. Er “kleine bomen en struiken” verwijderd worden om de bovenstaande duizendknoop te verwijderen; Hier denkt indiener te begrijpen dat het álles omvat. Alle struiken en kleine bomen.
 - c. Dat de “kleine bomen en struiken” niet allemaal, zo niet meer niet dan wel, in de buurt staan van deze vervelende duizendknoop;
 - d. Dat de duizendknoop een Goede Reden is voor de Goede Woning om dieren en planten het heen en weer te laten krijgen en daarmee hún Goede Woning af te nemen?
 - e. Het saneren van licht vervuilde grond (ook een goede zaak), maar dit is niet op het hele plangebied aanwezig.
24. Is de gemeenteraad het eens dat het saneren vanaf 4 juli té kort zit op het indienen van zienswijzen? En dat het geheel platgooien van het gebied overkill is voor hetgeen bereikt dient te worden?
25. Is de gemeenteraad het eens dat deze plannen van de Goede Woning, plannen die waarschijnlijk ten tijde dat u dit leest al zijn uitgevoerd, mogelijk zijn uitgevoerd voor plannen die veranderd gaan worden en daarmee mogelijk onnodig zijn?
26. Is de gemeenteraad ook van mening dat er hiermee té voortvarend wordt gehandeld door de Goede Woning?
27. Is de gemeenteraad ook van mening dat er een procedure aangemaakt moeten worden die zulks gedrag tegen gaat? Zodat het pas mogelijk wordt dit soort plannen uit te voeren ná vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan?

De verkeerssituatie

Volgens de Apeldoorns woonagenda 2018-2021 (er is nog geen recentere) is Apeldoorn een groene stad. Aantrekkelijk en toegankelijk. Op de Vosweide is straks meer dan een verdubbeling aan woonruimte als de toren er in zijn huidige geplande vorm komt. Nu al, met ongeveer 50 woningen, is er volgens indier af en toe al verkeersproblematiek. Als dit verdubbelt wordt de overlast volgens indier minimaal dubbel zo groot. De toegankelijkheid van de woningen neemt heel erg af. Tot overmaat van ramp staat de wijk hier 's ochtends en 's avonds in de spijstijden muurvast. En dan komt er een (meer dan) verdubbeling aan woningen aan de Vosweide. Volgens één van de rapportages over het verkeer is het dan een optie om via de Bloemenweide of Kruidenpad via de Ontvangst aan te sluiten in de file. Dan zou het acceptabeler zijn. Dat staat er volgens indier letterlijk! Citaat uit de notitie "Verkeersonderzoek woningbouw Vosweide – Apeldoorn" *Vindt men de wachttijd vanuit de Vosweide onacceptabel worden, dan heeft men ook de mogelijkheid (om tijdens die drukke momenten) via de Bloemenweide of de Kruidenpad naar de Veenhuizerweg te rijden.*

28. Welk gerespecteerd gemeenteraadslid gaat vrijwillig in een al vaststaande wijk nóg verder achter aansluiten met nóg meer wachttijd, stress, ergernis en eventueel een gemiste afspraak tot gevolg? Dát is volgens indier namelijk wat er in het citaat staat. Dat noemt hij niet bepaald een oplossing voor een onacceptabele wachttijd. Graag reactie met daarin een oplossing die wel werkbaar is. Ter illustratie het plaatje hieronder. Op de rode pijlen loopt het vast in de spits. De groene pijlen staan voor de beoogde oplossing. Deze komen allemaal verder achteraan in de file uit. Dat is géén oplossing, maar een verslechtering.



29. In het verkeersrapport wordt ook gerept over voetgangers die de toren oplevert. Hoe gaan die op het Fort komen? Er is geen oversteekpad? De stoep houdt plots op? Men moet maar via de berm/wegafscheidingen naar de overkant hoppen van baan tot baan totdat men hopelijk veilig overgestoken is. Is de gemeenteraad het met indier eens dat dit een onveilige en ongewenste situatie is?
30. Wat kan en gaat de gemeente doen aan deze situatie?
31. Waarom is het verlaten van de Vosweide voor voetgangers niet meegenomen in het rapport over het verkeer vanuit de woontoren? (in de zienswijze zelf heeft indier de bestaande situatie in beeld gebracht met tekst en plaatjes en de dilemma's geschetst).
32. Is de gemeente voornemens ook dit kruispunt Vosweide - Veenhuizerweg aan te pakken en ook bruikbaar(der) te maken voor voetgangers en ander verkeer? Dit zal zeker meehelpen met het afhandelen van het extra verkeer dat de toren zal opleveren.
33. Beste gemeenteraad: nog even het zebrapad aan de Veenhuizerweg: Waar is hier het voetpad naar het zebrapad voor zowel noord als zuidkant? Dát is dus waarom men hier geen gebruik van maakt. Onveilige situatie. Wellicht doortrekken zebrapad? En

doortrekken voetpad zuidkant?

34. Er zijn plannen voor het veranderen van de rotonde naar een kruispunt. Kunnen alle bovenstaande punten toegevoegd worden aan deze plannen als deze nog niet aanwezig zijn? Graag toelichting welke punten toegevoegd worden, welke niet, waarom niet en waar de plannen voor het kruispunt te vinden zijn.

Volgens het “Afwegingskader Woningbouw 2018 t/m 2027”: Apeldoorn is een fijne stad om te wonen vinden onze inwoners. Dat zien mensen uit andere delen van het land, met name gezinnen, ook en zij kiezen er voor om in Apeldoorn te gaan wonen. Om deze kwaliteit van de stad en de dorpen hoog te houden en te verbeteren stuurt de gemeente op de woningen die worden gebouwd. Niet alleen op voldoende woningen, maar ook op de juiste kwaliteit op de juiste plek. Dit is van groot belang om Apeldoorn als woonstad aantrekkelijk te houden voor gezinnen en ook voor andere huishoudens. Hele mooie woorden. De juiste kwaliteit op de juiste plek.

35. Vindt de gemeente dat deze toren in zijn huidige vorm op de juiste plek is?
36. Vindt de gemeente dat deze toren in zijn huidige vorm wel de juiste kwaliteit heeft?

Een flatgebouw van 32 meter hoog leidt volgens indiener tot onevenwichtige bebouwing in en rondom het plangebied. Dit is dermate ingrijpend dat hiervoor een groot draagvlak aanwezig moet zijn. Indiener constateert dat dat draagvlak er niet is bij omwonenden en vraagt om actief onderzoek te doen naar het (ontbreken van) dit draagvlak.

Wellicht is het een optie om maar 4 woonlagen te realiseren? Met een kleinere parkeerplaats die wellicht onder de bouw geplaatst kan worden? Dit zodat het groen wat nu door gemeente Apeldoorn bedreigd kan worden behouden? Met daarbij dan ook behoud van de bedreigde en beschermde diersoorten op de locatie? (Indieners zien hier een groene win-win situatie!)

37. Waarom kiest de gemeente voor asfalt op steeds schaarser wordende grond?
38. Vindt de gemeente het antwoord op vorige vraag een lange termijn visie?
39. Waarom wordt er niet onder het gebouw een parkeerplaats gerealiseerd?
a. De plek die dan overblijft kan als stadspark ingericht worden.
b. Behoud van al aanwezige vrolijke vogels en dieren en planten
c. Koeler in de zomer, want geen tegels/asfalt!
d. Behoud van de groene mal
40. Waarom kiest de gemeente voor asfalt terwijl het pretendeert, kijkend naar diverse uitingen zoals NK tegelwippen, Groene stad, de Groene Mal, beplanting in straten, beplanting op daken en tegen gevels, dat het goed bezig is met een goede groene gedachte? Dit klinkt meer als: Als we overal groener doen, dan hebben we ruimte om weer wat asfalt neer te leggen. Indieners vinden dit een omgekeerde wereld.

Apeldoorn 2040

De Apeldoornse bebouwing breidt zich uit. Niet rücksichtslos, maar beheerst met oog voor zichtbare kwaliteit en natuur.

Dit ziet indiener niet terug in de plannen. Hier ziet hij grote massa's mensen, in een hoge toren, met verdubbelde verkeersdruk tot gevolg, waarbij het groen vervangen wordt door asfalt/hoogbouw en (bedreigde) diersoorten en (bedreigde) planten maar moeten wijken. Nog even los van de inkijk op de woning, waardeverlies dat ermee gepaard gaat, verkeersdruk die toeneemt, etc.

41. Is de gemeente bekend met het feit dat er hier in het perceel een grote populatie heggemussen actief is en dat deze op de lijst staan met beschermde inheemse diersoorten en daarmee beschermd dienen te worden volgens de Wet natuurbescherming en de Europese Vogelrichtlijn?
42. Is de gemeente bekend met het hebben van een zorgplicht richting niet alleen mens, maar ook dier? (Zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming)
43. Is de gemeente voornemens, na kennis te hebben genomen van de antwoorden op vraag 40, 41 en 42 nog steeds achter een groot parkeerterrein te staan? En zo ja, waarom?
44. Wat vindt de gemeente van het eigen handelen uitgaande van Niet rücksichtslos, beheerst en oog voor zichtbare kwaliteit en natuur. Kijkend naar onder andere bovenstaande punten 40 t/m 43: Ja, woningen zijn nodig. Maar is dit de juiste plek met de juiste kwaliteit?

In mijn ogen: Neen.

Het volgende staat ook in Apeldoorn 2040:

Er komen nieuwe duurzame, groene, slimme woongebieden.

Deze toren an sich is al een gebied. Zo bekijkt indiener het dan ook met de volgende punten:

- a. Indiener verneemt niets van groen. Sterker nog: Dit wordt volledig weggehaald ter plekke (Denkt u weer even aan die dertig bomen die nergens terug te vinden zijn op papier, maar wel in het echt, zoals aangegeven in vraag 19, en nu al gerooid kunnen zijn?)
 - b. Duurzaam? Indiener leest hier niets over anders dan de mogelijkheid om pv-panelen te kunnen plaatsen. Een mogelijkheid. Om te kunnen plaatsen. Dat is geen feit en daarmee niet duurzaam. En dan nog: Is dat het enige wat het gebouw aan duurzaamheid zou kunnen doen? Want een niet duurzaam gebouw is een gebouw uit het verleden. Nú moeten we handelen. Nú hebben we de mogelijkheid. Nu is het moment dit te realiseren voor dit gebouw.
 - c. Slim? Ook niets over te vinden. Dit strookt niet met de agenda voor Apeldoorn 2040.
45. Hoe laat de gemeente het gebouw duurzaam worden?
 46. Hoe laat de gemeente het gebouw groen worden?
 47. Hoe laat de gemeente het gebouw slim worden?
 48. Graag zien wij een reactie waarin staat wat er allemaal duurzaam is aan het gebruik van dit gebouw en wat er nog gedaan gaat worden om het gebruik duurzamer te maken.

BKP

49. De terreininrichting, zoals besproken in het concept BKP, rept over De buitenruimte zo groen mogelijk inrichten. *Geen overbodige verharding*. Hoe verhoudt dat zich tot het weghalen van al het groen dat nu aanwezig is?
50. Hoe verhoudt dat zich tot het neerleggen van een boel asfalt over aanwezig groen, inclusief de naar schatting 30 bomen die waarschijnlijk als u dit leest al gerooid zijn?
51. Wat is volgens de gemeente zo groen mogelijk?
52. Is het mogelijk dit soort uitspraken te kwantificeren? Zeggen dat er x bomen en struiken weg gaan en dat er y bomen en struiken voor terug komen? Voor nu ziet indiener alleen maar afbraak van het groen.
53. *Waardevolle bomen behouden en inpassen in de terreininrichting*. Ook uit de cBKP. Wanneer is een boom waardevol?
54. Hoe wordt een dergelijke boom ingepast in de terreininrichting?
55. Waarom is het niet mogelijk om bestaand groen, exclusief japanse duizendknoop, te behouden door verplaatsen met daarbij een minimaal effect op aanwezige flora en fauna?
56. Is het inderdaad niet mogelijk om aanwezig bestaand groen (vooral de beeldbepalende bomen en struiken) te verplaatsen en in te passen in het plan?

Parkeerplaatsen en meerpersoonshuishoudens

Er is naast het toegevoegde rapport over parkeren voor 1-2 persoons huishoudens ook een rapport uit 2004 (Apeldoorn Hoogbouw, Els Bet) waarin gesteld wordt dat de rekenfactor niet 1 maar 1,5 is voor meerpersoonshuishoudens.

Er wordt gerekend met 25 m² per parkeerplaats.

Rekencijfer in 2004 was 1.5 auto per meerpersoons appartement/huis.

Dat zou nu neerkomen op 94,5 auto's.

Dat komt neer op 2362,5 m² parkeeroppervlak.

Dat komt neer op een vlak van 49 bij 49 meter. Dat is langer en breder dan dat de toren hoog is. En lijkt indiener als leek groter dan de aanwezige ruimte.

Nu zegt u terecht, ja maar de toren die krijgt alleen maar 1 of 2 persoons huishoudens. Dat klopt op papier helemaal zegt indiener u toe. Er wordt volgens de plannen rekening gehouden met 73 parkeerplaatsen (73 tegen 95 door rekenfactor 1 tegen 1,5). De Goede Woning wil niet meer dan 1 of 2 persoonshuishoudens in de toren. Dit ziet indiener niet als haalbare kaart. Daarom gaat indiener nog steeds uit van de rekenfactor 1,5 die bij meerpersoonshuishoudens hoort. Dat zou met bovenstaande berekening zorgen voor 22 auto's op plekken van andere bewoners. En er is al parkeerdruk. (95 verwacht vs. 73 aanwezige plaatsen)

57. Waar gaat de gemeente de overige 22 auto's laten parkeren zonder overlast voor de omwonenden?
58. In de tekeningen van het gebouw zijn 65 parkeerplekken terug te vinden. Waar zijn de overige parkeerplekken? In totaal zouden er 73 nodig zijn.
59. Hoe gaat de gemeente ermee om dat er toch meer dan 2 personen in 1 appartement komt met daarbij meer verkeer en meer benodigde parkeerplekken?
60. Hoe verzorgt de gemeente dat de Goede Woning ervoor zorgt dat een bovenstaande situatie van meer dan 2 personen per huishouden niet mogelijk is en derhalve voor doorstroom zorgt? Door gezinsuitbreiding, trouwen, scheidingen, samengestelde gezinnen kunnen 1 of 2 persoonshuishoudens groeien. Indiener ziet enkel de berekeningen voor maximaal 2 bewoners terug. Het lijkt hem geen haalbare zaak om puur 1 of 2 persoonsappartementen met daarin ook daadwerkelijk 1 of 2 personen te hebben, tenzij de gemeente samen met de goede woning gaat handhaven.
61. Is het mogelijk voor de gemeente om een garantie te geven dat er niet meer dan twee bewoners in één appartement komen te wonen?
62. Is het mogelijk voor de Goede Woning om een garantie af te geven dat er niet meer dan twee bewoners in één appartement komen te wonen?
63. Is het mogelijk voor de gemeente om een garantie te geven op 0 parkeeroverlast?
64. Als de garantie uit de vorige vraag niet mogelijk is, wat kan er dan gedaan worden aan de verwachte overlast vanuit gemeente en/of De Goede Woning?
65. Is het mogelijk voor de gemeente om de goede woning te dwingen de meerpersoonshuishoudens uit de toren te weren?
66. Als de gemeente de Goede Woning moet dwingen, welke middelen hebben zij dan en hoe lang gaat het getouwtrek duren?
67. Welke procedures moeten dan door wie gevolgd worden?
68. Wat kunnen omwonenden dan doen om de ontstane situatie aan te kaarten en te laten verbeteren?
69. Waarom gaan de plannen nergens uit van het onontkoombare scenario dat er wél meerpersoonshuishoudens zullen komen?
70. Wat vindt de gemeente van het niet hebben van plannen die het scenario van meerpersoonshuishoudens, dat tegen zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zal gebeuren, belichten?
71. Hoe gaat de gemeente om met kosten die voortvloeien uit het moeten veranderen van parkeerplekken, vuilnis, verkeer, omdat er toch meer gebruik wordt gemaakt van de toren dan beoogd?
72. Staan de punten genoemd in vraag 71 allemaal in het exploitatieplan of de overeenkomst?
 - a. Welke punten staan er wel in?
 - b. Welke punten staan er niet in en waarom?
73. Is de gemeente voornemens de nieuwe punten op te nemen in het exploitatieplan of de overeenkomst? Zo nee, waarom niet?

Geluidshinder

Er zal extra geluidshinder komen. Dit ziet indiener als een waardevermindering van het huis en vermindering van de leefkwaliteit van de buurt en voor indiener. Zie ook weer het Afwegingskader Woningbouw 2018 t/m 2027, Apeldoorn 2040, woonagenda. Dit kán volgens indiener toch niet zomaar?

Uit het rapport "Geluidsbelasting wegverkeer op appartementen Deventerstraat, Apeldoorn": *De gemeente geeft in haar hogere waarden beleid aan dat ze een hogere waarde hoger dan 53 dB alleen verleent als er tenminste één verblijfsruimte is gesitueerd aan een geluidluwe gevel, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten. Om een dergelijke situatie te bereiken dienen de appartementen aan de noord- en westgevel te worden voorzien van hetzij een volledig afgeschermd balkon dan wel van een afsluitbare loggia. Gezien de locatie van het woongebouw, de gewenste uitstraling en de aard van sociale woningbouw is vanuit stedenbouwkundige overwegingen en/of vanuit de volkshuisvesting mogelijk niet mogelijk voor de appartementen een verblijfsruimte te situeren aan een geluidluwe gevel. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. Alle gevels van het appartementengebouw ondervinden een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek, zie tabel III.6. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De benodigde karakteristieke geluidwering*

G A;k bij de hoogste geluidbelasting van 63 dB bedraagt 30 dB(A). De gemeente geeft aan dat er een ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere grenswaarde is.

74. Wat gaat de gemeente ondernemen om de extra geluidsoverlast door het weghalen van wallen, bomen, etc. bij de aanwonenden te mitigeren? Indiener bedoelt hier expliciet de omwonenden. Niet de bewoners van de toren aan noord en westkant waar een dicht balkon/loggia besproken is in de rapporten.
75. Waarom is er in de bouwplannen niets terug te vinden van het geluidsrapport dat stelt dat er aan noord en westkant van de toren extra maatregelen genomen moeten worden?
76. Hoe gaat het plan aangepast worden zodat de toekomstige bewoners van de toren ook daadwerkelijk die extra beschermende maatregelen gaan krijgen?
77. Heeft het aanpassen van het gebouw nog extra gevolgen voor het geheel? Indieners zien dit graag uitgezocht alvorens de gemeente goedkeuring geeft aan het plan.

Zonnepanelen

Er komen mogelijk PV-panelen op het gebouw. Indiener is zelf zendamateur en heeft gevoelige apparatuur aanwezig.

78. Hoe gaat de gemeente zorgen dat de panelen storingsvrij geïnstalleerd worden? En dan in de zin dat de kabels komende van de panelen naar het net toe geen uitstralende antennes worden waardoor indieners hobby onmogelijk wordt. Als zendamateur heeft indiener last van "Chinese goedkope troep". Die zijn volgens hem vaak niet of nauwelijks afgeschermd, hebben geen keurmerk(en) en zijn daarmee in feite stralende antennes die niet in het antenneregister komen te staan, maar waar anderen wel last van kunnen hebben door storing die ze genereren.
79. Kan de gemeente de garantie afgeven, of laten geven door de Goede Woning dat omwonenden géén last zullen hebben in welke zin dan ook van storing gegenereerd door deze PV-panelen? Dit bijvoorbeeld door de garantie dat afgeschermd onderdelen zullen worden gebruikt.
80. Kan de gemeente en/of De Goede Woning de garantie afgeven dat er zal worden getest of er stralingsvervuiling is en dat dit door omwonenden ook goed gekeurd wordt alvorens het een vaste opstelling wordt?

Lichthinder

Indiener ziet een kans dat er veel lichthinder komt door zon op glazen van het gebouw dat dan mogelijk bij hem hinderlijk aanwezig is. Extra warmte in het huis, gesmolten items. Verwezen wordt naar het voor dit geval gechargeerde nieuwbericht:

<https://www.nbcnews.com/sciencemain/london-skyscraper-can-melt-cars-set-buildings-fire-8c11069092> Het gaat er hier om dat u een idee krijgt wat er bedoeld wordt.

81. Wat kan er gedaan worden om dit eventuele effect tegen te gaan? Hier staat niets over te lezen in de rapportages. Het gebouw zal zon vangen. Tegen een zuidkant met glas. De verwachting is daarom dat dit effect in enige mate zal optreden. Indiener wil graag weten hoe en waar dit zal zijn.

Zonstudie

In de zonnestudie is mooi te zien wanneer waar de zon komt. En steevast gaat die tot 1800h. Indiener zit vaak in de tuin zitten ná 1800h. Hoe is de schaduw dan?

82. Wil de gemeente de zonnestudie ook laten uitvoeren voor de zomermaanden met het tijdstip 2100h?
83. Wil de gemeente de zonnestudie ook uit laten voeren voor de maand maart? Deze mist volledig. Enkel de maanden Juni, September en December zijn meegenomen. Denkt u hierbij ook aan de tijd 2100h?

Diversen

84. Vuilcontainers moeten op het eigen gebied geplaatst (en dus geleegd) worden. Dit lijkt indiener een goed plan. Maar kijkend naar zijn eerdere visie op het niet alleen aanwezig hebben van 1-2 persoons huishoudens: Hoeveel bakken komen er?
85. Is dit aantal bakken genoeg voor de in onze ogen toch onontkomelijk grotere stroom afval die er gaat komen, dan beoogd in de rapporten die enkel uit gaan van 1-2 persoons huishoudens?
86. Waar is te lezen waar deze (voldoende) containers geplaatst gaan worden?
87. Is het een mogelijkheid deze weg van de Vosweide te situeren om de vervuiling die wij

- verwachten niet zichtbaar te hebben vanaf de straat?
88. In het cBKP wordt gesproken over *Deze geluidwerende muur maakt geen deel van de opgave van het woongebouw maar zal in een later stadium ten tijde van de uitwerking van de verbreding van de Laan van Osseveld worden opgepakt*. Wordt deze geluidswerende muur opgepakt in de uitwerking van de verbreding van de Laan van Osseveld?
 89. Hebben de aanwonenden van de Vosweide hier ook profijt van in de zin dat de geluidsdruk van het verkeer hier afneemt met geluidswal en nadat de bomen voor de laan en op het plangebied verdwenen zijn?

Ook uit het cBKP: *Er zal een hoge, groene erfafscheiding worden gemaakt zodat het parkeerterrein aan het zicht van de bewoners van de bestaande woningen wordt onttrokken.*

90. Waar gaat deze hoge groene erfafscheiding komen?
91. Hoe hoog is hoog?
92. Uit welk materiaal of planten bestaat deze erfafscheiding?
93. Wie gaat het onderhoud aan deze erfafscheiding moeten uitvoeren?
94. Vanuit het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat verwacht indiener een drukkend effect op de waarde van zijn woning. Gevraagd wordt om dit financieel nadeel voor hem vast te stellen en aan hem te compenseren.

Burgerlijke observaties

Uit het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat valt op te maken dat eerst de plannen met De Goede Woning zijn uitgewerkt en dat daaromheen het ontwerpbestemmingsplan, stedenbouwkundige verhaal, inpassing en dergelijke zijn geschreven. Ook is vanuit het ontwerpbestemmingsplan bepaald dat de bouw van een flatgebouw vanuit het vigerende plan zou passen. Dit vinden wij een niet verantwoorde en onzorgvuldige benadering van de gemeente Apeldoorn. De vraag of er hoogbouw moet komen op de gewenste plek zou veel verder en breder onderzocht moeten worden. Er is niet aangetoond dat dit past. Voorstel van indiener is om dit door een door de omwonenden te kiezen onafhankelijk bureau te laten onderzoeken.

95. Waarom lijkt het dat de gemeente toe schrijft naar een plan van een ontwikkelaar, zijnde in deze: De Goede Woning? Hoe kan dit gevoel bij de burger naar boven komen?
96. Is het ook daadwerkelijk het geval dat er naar de ontwikkelaar toe geschreven wordt in dit plan?
97. Is het normaal dat er naar een ontwikkelaar toe geschreven wordt in soortgelijke plannen?
98. Wat is het doel van de gemeente om naar een ontwikkelaar toe te schrijven en dan in deze vooral gericht op het voorliggende plan?
99. Leeft er bij de gemeente het gevoel dat er naar de ontwikkelaar toe geschreven wordt?
100. Hoe wordt er voorkomen dat dit nogmaals gebeurt?

Burgerlijke constatering over de procedure

Rapporten dateren al van november 2020 en later. Uitgevoerd door professionals. In totaal 9 onderzoeken met rapporten en ook nog andere informatie. In totaal in het plan 15 bijlagen. Het aantal bladzijden is 634 en dan mist indiener vast nog het een en ander. In de rapporten allemaal vaktermen en verwijzingen naar andere rapporten. Die moet je ook nog even tot je nemen dan.

101. Waarom moeten wij, de burgers van het mooie Apeldoorn, dan binnen 6 weken, als amateur, steekhoudende argumenten neerleggen?
102. Waarom kunnen bedrijven hier jaren over doen, mogen zij professionals in hun vakgebied inzetten en moeten burgers dit binnen 6 weken allemaal eigen maken en eventueel bezwaren of zienswijzen indienen?
103. Waarom amateur tegenover professional? Dit voelt erg oneerlijk als burger van Apeldoorn die het beste voor heeft voor onze mooie stad.
104. In de documenten wordt ook gebruik gemaakt van een trits aan afkortingen waar je als burger niet van weet wat het is. Extra tijd in zoeken naar wat het kan zijn, als je het al kan vinden. Nogmaals: Het is professional tegen amateur.

Bijlagen:

- Verkeersonderzoek Januari 2021 11 bladzijden
- Hoogbouw Effect Rapportage November 2021 36 bladzijden
- Verkennend bodemonderzoek November 2020 99 bladzijden
- Rapportage grondwal Augustus 2020 37 bladzijden
- Nader en aanvullend bodemonderzoek Maart 2022 159 bladzijden
- Geluidsbelasting wegverkeer April 2022 73 bladzijden
- Geluidsbelasting parkeren April 2022 48 bladzijden
- Aanmeldnotitie vormvrije MER November 2021 18 bladzijden
- Wet milieubeheer besluit vormvrije MER April 2022 7 bladzijden
- Onderzoek stikstofdepositie Februari 2022 26 bladzijden
- Quicksan Wet natuurbescherming Oktober 2020 29 bladzijden
- Archeologisch onderzoek November 2021 52 bladzijden
- Besluit vervolgonderzoek en selectiebesluit November 2020 1 bladzijde
- Informatieavond omgeving deventerstraat Februari 2022 6 bladzijden
- BeeldKwaliteitsplan Juni 2021 32 bladzijden

105. Waarom is de termijn zo kort? Kan de termijn van inzage en bezwaarschriften niet verhoogd worden?
106. Kunnen de (eventueel) betrokken partijen niet al eerder aangehaakt worden zodat zij al eerder op de hoogte zijn en eerder toegang hebben tot de extensieve rapporten die dan ook op een ietwat eerlijkere manier eigen gemaakt kunnen worden? Zodat de termijn wel op een redelijke manier gehaald kan worden?

Slot

Indiener vraag zich oprecht af of dit plan wel een plan is wat behoort op deze beoogde plek en of alles wel netjes verloopt. Indiener hoopt dat de gemeenteraad met wijsheid stemt tegen dit plan.

Beoordeling

Een aantal vragen/opmerkingen zonder nummer zijn gelijk aan vragen/opmerkingen uit zienswijze 3.4. Voor een reactie daarop wordt daarom (mede) verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.4.

Reactietijd

1. Voor een reactie op deze zienswijzen wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 3.4. onder 1.
2. Voor een reactie op deze zienswijzen wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 3.4. onder 1.

Exploitatieplan

3. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een afdeling grondexploitatie. Zie afdeling 6.4 van Wro. Die geeft gemeenten instrumenten om afspraken te maken over de verdeling van de kosten. Het gaat hier om kosten van algemene voorzieningen, nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de mogelijkheid om eisen te stellen bij het bouwrijp maken van een locatie. De wet bepaalt dat een gemeente eerst probeert een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met particuliere eigenaren. Als dat niet lukt moet de gemeente verplicht met een exploitatieplan de kosten van grondexploitatie verhalen. De gemeente Apeldoorn zet gezien het gestelde in de Wro dus ook in op het sluiten van een overeenkomst met ontwikkelende partijen in plaats van het opstellen van een exploitatieplan. Voor dit plan is ook een overeenkomst voor kostenverhaal gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde.
4. Zoals in paragraaf 5.8 van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven is met woningbouwcorporatie De Goede Woning een anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening gesloten. Het sluiten van deze overeenkomst is gepubliceerd 12 januari 2022 in het Gemeenteblad. Vanaf dat moment heeft een beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket. Op hoofdlijnen komt de inhoud

van de overeenkomst op het volgende neer. De gronden zijn grotendeels in eigendom van De Goede Woning en gedeeltelijk van de gemeente Apeldoorn. De uitvoering komt voor rekening en risico van De Goede Woning. In de anterieure overeenkomst worden de gemeentelijke kosten verhaald, zijn afspraken gemaakt over de overdracht van de gemeentelijke gronden, zijn eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte waar aan moet worden voldaan (afvoer hemelwater, vormgeving parkeerplaatsen e.d.) en is bepaald dat De Goede Woning 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.

Hoogbouwvisie

5. Ten aanzien van de punten 5 t/m 8 het volgende. Het nieuwe woongebouw is niet het eerste hoge gebouw in Apeldoorn. De gemeente kent al tal van (woon)gebouwen met een dergelijke hoogte of hoger. Dit woongebouw verandert dus ook niets aan de grootstedelijkheid van Apeldoorn. In de Omgevingsvisie van Apeldoorn is daarnaast aangegeven dat er meer hoogbouw zal komen in Apeldoorn. Door hoogbouw in te zetten als instrument kan ondanks een fors bouwprogramma ruimte in de stad worden behouden en/of gecreëerd. Waarom hoogbouw op deze locatie passend wordt geacht, is toegelicht in de toelichting op het bestemmingsplan als ook in paragraaf 3.1. van deze zienswijzennota.
6. Zie beantwoording onder punt 5 van deze zienswijze.
7. Zie beantwoording onder punt 5 van deze zienswijze.
8. Zie beantwoording onder punt 5 van deze zienswijze.

Privacy en leefbaarheid

9. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Laagbouw in plaats van hoogbouw' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
10. Niet duidelijk is op welk rapport indiener doelt, waardoor de context van de term 'beperkte invloed' en daarmee de mogelijkheid om hierop te reageren ontbreekt. Voor de overwegingen ten aanzien van privacy en leefbaarheid wordt daarom in zijn algemeenheid verwezen naar de rapporten bij en de toelichting op het bestemmingsplan en de toelichting in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
11. De gemeenteraad dient bij zijn besluit te beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, ongeacht in wiens 'achtertuin' een ontwikkeling ligt. Afhankelijk van de ruimtelijke aspecten van de (omgeving van de) ontwikkellocatie is een plan daar passend of niet. Of een ontwikkeling ruimtelijk passend is, hangt dus niet af van in wiens 'spreekwoordelijke achtertuin' deze ontwikkeling plaatsvindt.
12. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Privacy' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

Woonagenda (groen)

13. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Groen/speelgelegenheid' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
14. Zie beantwoording onder punt 13 van deze zienswijze.
15. Er geldt op basis van wet- en regelgeving of gemeentelijk beleid voor de ontwikkeling van het woongebouw op deze locatie geen herplantplicht of compensatieplicht van het groen. Ondanks dat zullen er op de planlocatie wel circa 40 nieuwe bomen geplant worden om een prettige leefomgeving te bewerkstelligen. Maar behalve op de planlocatie zelf zal er elders in Apeldoorn in het kader van dit plan geen groen worden teruggebracht.
16. Zie beantwoording onder punt 15 van deze zienswijze.
17. Zoals eerder aangegeven geldt er geen herplantplicht of compensatieplicht. Dit hoeft dan ook niet te worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Wel is in de exploitatieovereenkomst opgenomen dat de exploitant de binnen het plangebied gelegen onbebouwde ruimte, de uiteindelijke openbare ruimte, moet inrichten op basis van een door exploitant op te stellen en door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan. In een dergelijk inrichtingsplan moet ook de groenvoorziening worden opgenomen. Dit vindt plaats in overleg met de gemeente.
18. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van punt 15 van deze

zienswijze en naar de toelichting onder het kopje 'Groen / speelgelegenheid' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Daaruit blijkt dat er voldoende hoogwaardig groen in het plangebied wordt teruggebracht.

19. In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 3.3 de huidige groenstructuur omschreven. Daarnaast zijn hierbij ook luchtfoto's en foto's van het aanzicht van het plangebied vanuit meerdere hoeken weergegeven. In bijlage 11 van de toelichting op het bestemmingsplan is verder een natuuronderzoek van de locatie opgenomen, welke in paragraaf 5.4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is beoordeeld. De huidige situatie is dan ook voldoende in beeld.
20. Op de in de zienswijze aangegeven tekening waar 'planzone' onder staat, is met een rood vlak aangegeven wat het plangebied is, niet hoe het plangebied er nu uit ziet. Dat er bomen op de planlocatie aanwezig zijn is bekend en is ook weergegeven met luchtfoto's en aanzichten in de toelichting op het bestemmingsplan en in het Beeldkwaliteitsplan. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan ook is aangegeven zullen er de nodige nieuwe bomen, circa 40, worden geplant. Overigens wordt opgemerkt dat de foto met het uitzicht van indiener vanuit een bovenverdieping is genomen. Het uitzicht vanuit de woonkamer is gezien de achterliggende tuinen met erfafscheidingen en garages geheel anders.
21. Voor de bomen die voor deze ontwikkeling gekapt moeten worden is geen kapvergunning nodig.
22. De Goede Woning heeft destijds een afschrift van de brief naar de gemeente gestuurd, zie bijlage 3 bij deze zienswijzennota. De gemeente is dan ook bekend met de inhoud hiervan.
23. De inhoud van de brief van De Goede Woning is bekend.



Links: saneringsgebied Japanse Duizendknoop, rechts saneringsgebied bodemverontreiniging

24. Zoals door de Goede Woning is aangegeven in de brief, is sanering van de Japanse Duizendknoop als ook de bodemsanering hoe dan ook nodig. Dit los van de bestemmingsplanprocedure en de bouwvergunning. Dit staat dus los van het indienen van de zienswijzen. Bovendien is niet het gehele gebied 'platgegooid' zoals indiener dat stelt. Op de luchtfoto's hierboven is aangegeven waar de te saneren gebieden zich ongeveer bevinden. Daarnaast vinden er in/naast het gebied werkzaamheden plaats in het kader van de verbreding Laan van Osseveld.
25. Zoals bij punt 24 al is aangegeven, is het verwijderen van de Japanse Duizendknoop en de bodemsanering niet onnodig. Met name de sanering van de Japanse Duizendknoop is gebaat bij een zo'n snel mogelijke start van de sanering ongeacht eventuele toekomstige plannen.
26. Zie beantwoording bij punt 25.
27. Los van het feit dat dergelijke procedures door de wetgever worden bepaald en niet door de gemeente, wordt in het voorgaande ook geen aanleiding gezien om een

dergelijke procedure in het leven te roepen.

De verkeerssituatie

28. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Verkeer' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota
29. De oversteek voor voetgangers vanaf de Vosweide naar het winkelcentrum wordt verbeterd in het plan van de verdubbeling Laan van Osseveld.
30. Zie beantwoording bij punt 28 en 29.
31. De problemen van voetgangers is al in bovenstaande vragen beantwoord. Voor wat betreft het autoverkeer wordt in de nieuwe situatie ook één en ander aangepast waardoor het kruispunt eenvoudiger wordt dan in de huidige situatie het geval is.
32. ja, zie antwoord 31.
33. De rotonde bij het kruispunt Laan van Osseveld – Veenhuizerweg wordt een kruispunt met verkeerslichten. Het oversteken als voetganger wordt dan door middel van verkeerslichten geregeld.
34. Zie de beantwoording van de voorgaande punten. De aanpassingen van het kruispunt en de Laan van Osseveld / Veenhuizerweg maken geen onderdeel uit van dit (bestemmings)plan. Meer informatie over de aanpassing Laan van Osseveld en Veenhuizerweg is te vinden op de website van de gemeente Apeldoorn, via <https://www.apeldoorn.nl/ter/plannen-en-projecten-nieuwbouw-en-ontwikkeling/ondertunneling-laan-van-osseveld> of via zoeken op 'Laan van Osseveld'.
35. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Passendheid hoogbouw in laagbouw wijk' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
36. Voor het woongebouw is door de gemeente een beeldkwaliteitsplan opgesteld waar het ontwerp van het woongebouw aan moet voldoen. Het ontwerp zoals dat nu voorligt voldoet hieraan. Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit (CieO) en door haar positief beoordeeld. Hieruit wordt geconcludeerd dat het woongebouw zoals dat nu voorligt de juiste kwaliteit heeft. De subvraag over het draagvlak is gelijk aan die onder punt 4 van zienswijze 3.4. Voor de beantwoording hiervan wordt daarom verwezen naar de beantwoording van voornoemde zienswijze. Voor het antwoord op de tweede subvraag wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Laagbouw in plaats van hoogbouw' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
37. Er komt geen asfalt in het plangebied te liggen.
38. Het antwoord op vraag 37 heeft niks te maken met een visie, maar wat feitelijk in het plangebied zal worden aangelegd. Als indiener bedoelt te zeggen dat er verharding voor parkeren wordt aangelegd in plaats van dat het terrein wordt gebruikt voor een andere functie, dan wordt verwezen naar de onderbouwing van de gemaakte keuzes in de onder andere paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota opgenomen toelichting en de toelichting op het bestemmingsplan.
39. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de toelichting onder het kopje 'Parkeren' en 'groen / speelgelegenheid' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
40. Er zijn, naast het belang van een groene invulling, meer belangen die bij een ontwikkeling een plek moeten krijgen en afgewogen moeten worden. Met circa 50 % groen in het plangebied scoort dit plan bovendien hoog qua groene ruimte bij een stedelijke ontwikkeling.

Apeldoorn 2040

41. De heggemus valt als soort onder 'overige broedvogels' zoals beschreven in paragraaf 5.1.2 van de quickscan Wet natuurbescherming in bijlage 11 van de toelichting op het bestemmingsplan. De nesten zijn niet jaarrond beschermd en met de in de toelichting beschreven voorwaarden in het kader van de algemene zorgplicht wordt verstoring en het doden van deze soort voorkomen.
42. Wij zijn bekend met de zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Deze is ook benoemd in de toelichting op het bestemmingsplan en in het bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegde natuuronderzoek.
43. De voorgaande punten hebben niet tot aanpassing van het gemeentelijk standpunt geleid. Zie daarvoor ook de beantwoording achter punt 40.
44. Het voorliggende plan is na veelvuldig overleg tussen gemeente en De Goede Woning tot stand gekomen. Hiervoor is de tijd genomen en er is door de gemeente de nodige

kwaliteit en onderbouwing gevraagd. Dit heeft geresulteerd in een plan dat kwalitatief gezien en qua groene invulling de gemeentelijke goedkeuring kan dragen. Er is dan ook geen sprake van het rücksichtslos toevoegen van bebouwing zonder oog voor kwaliteit en natuur.

45. Het gebouw moet op grond van het Bouwbesluit voldoen aan de BENG-norm: BENG staat voor 'Bijna energie neutraal gebouw'. Hier zal bij de aanvraag om bouwvergunning aan worden getoetst. De appartementen in het woongebouw krijgen geen gasaansluiting en worden verwarmd door middel van warmtepompen. De buitenunits daarvan worden op het dak geplaatst. De appartementen worden voorzien van extra isolatie. Op de daken van het woongebouw is ruimte beschikbaar voor (extra) zonnepanelen. Meer kan de gemeente op dit moment wettelijk gezien niet eisen. Daar bovenop heeft De Goede Woning aangegeven de buitenschil 'NoM-ready' (NoM=Nul op de Meter) uit te voeren.
46. Het gebouw wordt niet groen, het woongebied waar het citaat over gaat wordt deels groen, zoals al eerder is aangegeven. Wel worden er in het gebouw kasten voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen geplaatst.
47. Door hoog te bouwen, blijft er op maaiveld meer ruimte over voor andere functies.
48. Verwezen wordt naar de eerder gegeven antwoorden en paragraaf 4.4 *Duurzaam, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen* van de toelichting op het bestemmingsplan.

BKP

49. Geen overbodige verharding houdt in dat er alleen verharding wordt gecreëerd die nodig is voor de nieuwe functie, dus geen bredere wegen of paden dan nodig. Het heeft geen relatie met het bestaande groen.
50. Er komt geen asfalt in het plangebied, maar elementverharding. Eveneens is dit verharding, daar zal het de indiener om te doen zijn. De verharding die gepland is, is niet overbodig maar nodig om de benodigde aantal parkeerplekken te maken om aan de parkeerbalans te voldoen. Of de nieuwe appartementen met de fiets of te voet te bereiken. De overige buitenruimte wordt groen ingericht, waarbij onder andere circa 40 nieuwe bomen worden geplant.
51. Nadat alle functioneel benodigde onderdelen zijn ingepast (paden, parkeerplekken etc.) wordt de overgebleven ruimte zo groen mogelijk ingericht. Dus geen overdreven grote pleinen met verharding zoals dat in het verleden nog wel eens gebeurde. Bijvoorbeeld in de buurt van indiener de inrichting van De Bron. Dat is in de huidige tijd, waarin we de stad zo groen mogelijk willen inrichten, te stenig ingericht.
52. Zie beantwoording bij punt 15. Er zijn zoveel mogelijk bomen ingepast in het plan om in de toekomst opnieuw een groen beeld te bewerkstelligen.
53. Alle bomen hebben een bepaalde waarde. Alleen hele oude bomen zijn door de gemeente aangemerkt als bijzondere boom en hebben een beschermde status. Op dit terrein zijn geen bijzondere bomen aanwezig. Wat in dit geval bedoeld wordt met een waardevolle boom is een boom die gezond is en toekomstwaarde heeft. Het opschot aan de noordzijde van het terrein van berken en andere snelgroeiende soorten behoort in dit geval bijvoorbeeld niet tot het waardevolle groen.
54. Op het talud aan de zuidwestkant worden enkele bomen behouden. De overige bomen zijn bij de planvorming komen te vervallen omdat ze op een te ongunstige positie stonden om een aantrekkelijke nieuwe terreininrichting te maken. Daarom is ervoor gekozen om bomen te verwijderen maar ook veel nieuwe bomen aan te planten.
55. Het verplaatsen van bomen van dit formaat, die hun wortels altijd de vrije loop hebben kunnen laten gaan, is te kostbaar. Het verplanten van kleine bestaande heesters is niet overwogen omdat er weinig heesters aanwezig zijn of waren in het gebied met bijzondere waarde. Daarnaast brengt dit, gezien de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop (JPD), in dit geval extra risico met zich mee dat hiermee ook JDK wordt verspreid. Bij het nieuw planten van een heester staat er na enkele jaren weer een volle struik, dus de meerwaarde van het verplanten van struiken is niet hoog.
56. Zie de beantwoording bij punt 55.

Parkeerplaatsen en meerpersoonshuishoudens

57. Het rapport uit 2004, waar indiener naar verwijst, is geen toetsingskader binnen de Gemeente Apeldoorn. De gemeente Apeldoorn toetst op basis van de door de gemeenteraad in 2019 vastgestelde "Beleidsregel Parkeren". Het plan voldoet aan de

- hierin gestelde normen. Er is geen grond voor de verwachting dat er door de realisatie van dit plan 22 parkeerplaatsen te weinig zullen zijn.
58. Niet duidelijk is naar welke tekening indiener verwijst. De schets van de inrichting van de openbare ruimte in paragraaf 4.1 van de toelichting op het bestemmingsplan bevat namelijk voldoende parkeerplaatsen.
 59. De parkeernorm is niet gebaseerd op de grootte van een huishouden, maar op de ligging in binnenstad / stedelijk gebied / buitengebied, de oppervlakte van de woning en/of het type woning en dergelijke. De grootte van het appartement heeft invloed op het aantal bewoners. Maar er wordt in het kader van de parkeernorm dus geen grens gesteld aan het aantal personen in een woning of appartement. Zie ook de toelichting onder het kopje 'Parkeren' in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
 60. Dat is niet aan de orde. Zie beantwoording van punt 59 van deze zienswijze.
 61. Dat is niet aan de orde. Zie beantwoording van punt 59 van deze zienswijze.
 62. Dat is niet aan de orde. Zie beantwoording van punt 59 van deze zienswijze.
 63. Nee, maar aangezien het plan aan de parkeernorm voldoet, is de verwachting dat er geen tekort aan parkeerplaatsen zal zijn.
 64. Zie beantwoording van punt 63 van deze zienswijze.
 65. Dat is niet aan de orde. Zie beantwoording van punt 59 van deze zienswijze.
 66. Dat is niet aan de orde. Zie beantwoording van punt 59 van deze zienswijze.
 67. Dat is niet aan de orde. Zie beantwoording van punt 59 van deze zienswijze.
 68. In het algemeen kan men bij parkeeroverlast hier een melding van maken bij de gemeente. De gemeente kan dan de situatie bekijken en beoordelen of er maatregelen nodig en mogelijk zijn.
 69. Zie beantwoording van punt 59 van deze zienswijze. Er wordt geen grens gesteld aan de grootte van een huishouden. Daar is de parkeernorm niet op gebaseerd. Dat is bij de woning van indiener ook niet het geval.
 70. Zie beantwoording van punt 59 van deze zienswijze.
 71. Deze vraag is hier niet relevant. Aangezien het plan aan de parkeernorm voldoet, is de verwachting dat er geen tekort aan parkeerplaatsen zal zijn.
 72. In de anterieure overeenkomst met De Goede Woning staat dat het plan moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm. De Goede Woning zorgt voor de inrichting van de openbare ruimte en legt de parkeerplaatsen aan. Als de openbare ruimte is ingericht, wordt deze overgedragen aan de gemeente. De gemeente is vanaf dat moment eigenaar van het openbare parkeerterrein en verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud daarvan. Zoals bij de voorgaande punten is aangegeven is in het kader van parkeren de omvang van het huishouden niet relevant. Daar zijn dan ook in relatie tot de parkeernorm geen bepalingen over opgenomen in de overeenkomst. De parkeernorm is, naast in de overeenkomst, ook als gebruiksregel opgenomen in het bestemmingsplan, onder artikel 8.3 van de regels bij het bestemmingsplan. Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van het woongebouw wordt aan deze regel, en dus aan de parkeernorm, getoetst.
 73. Nee, daar zien wij geen aanleiding toe. Zie beantwoording voorgaande punten.

Geluidshinder

74. In het kader van de verbreding van de Laan van Osseveld is onderzoek gedaan naar het effect van het weghalen van de wal met de beplanting (dit laatste doet overigens weinig qua afscherming tegen geluid). Hieruit volgt als maatregel een geluidsscherm. In het kader van dit plan is wederom een berekening uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de verbreding en het geluidsscherm. De ligging van het geluidsscherm zal iets worden gewijzigd ten opzichte van het geluidsscherm in het onderzoek voor de verbreding van de Laan van Osseveld, maar de geluidsbelasting op de gevels van de bestaande woningen wijzigt daarmee niet.
75. In paragraaf 5.2.4 Geluidshinder van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat er met betrekking tot het nieuwe woongebouw gevelmaatregelen nodig zijn vanwege het geluid van het wegverkeer over de Laan van Osseveld en Deventerstraat. En er is verwezen naar het bijbehorende geluidsonderzoek dat is opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan en naar de hogere grenswaarde procedure. Het treffen van gevelmaatregelen bij het nieuwe woongebouw is een voorwaarde om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit wordt de koppeling gelegd met het Hogere Grenswaardebesluit. Er

wordt zodoende pas in de procedure voor een omgevingsvergunning bouwen getoetst, maar in het bestemmingsplan moet wel aannemelijk worden gemaakt dat hieraan kan worden voldaan. Dat is in de toelichting gedaan. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal aan het Bouwbesluit worden getoetst. Andere maatregelen zijn in het kader van dit plan niet nodig. De realisatie van een geluidwerende voorziening langs de Laan van Osseveld is niet nodig voor de realisatie van dit plan, maar is nodig in het kader van de verbreding Laan van Osseveld. Er vindt wel overleg plaats om deze twee ontwikkelingen, de realisatie van de geluidwerende voorziening en het woongebouw, stedenbouwkundig goed op elkaar aan te laten sluiten.

76. Zoals bij punt 75 is aangegeven wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het Bouwbesluit waarbij de vastgestelde hogere grenswaarde het uitgangspunt is. De omgevingsvergunning wordt pas verleend als uit de toetsing aan het Bouwbesluit blijkt dat er wordt voldaan door het treffen van extra gevelwerende maatregelen. Er is voor nu geen reden om aan te nemen dat het plan hierdoor gaat wijzigen. Het bestemmingsplan is dan ook kaderstellend voor het bouwplan.
77. Zie beantwoording van punt 76 van deze zienswijze. Er is geen sprake van een aanpassing van het plan.

Zonnepanelen

78. Elektrische of elektronische apparaten die op de markt worden gebracht of worden verhandelt, moeten voldoen aan Europese richtlijnen. De Electromagnetic Compatibility-richtlijn (EMC) stelt eisen op het gebied van gezondheid, elektrische veiligheid en storingsgevoeligheid. Apparaten die aan al deze eisen voldoen, krijgen een CE-markering. In Europa mogen alleen producten met CE-markering verkocht worden. De te plaatsen zonnepanelen zullen op grond van het voorgaande een CE-markering moeten hebben. Daarnaast zullen installateurs zich moeten houden aan de van toepassing zijnde NEN-normen en richtlijnen. Het ministerie van Economische zaken en klimaat (Min EZK) is hiervoor het bevoegd gezag. Agentschap Telecom is, als onderdeel van dit ministerie, zowel uitvoerder als toezichthouder van wet- en regelgeving op gebied van telecommunicatie waaronder de EMC-richtlijn. De gemeente heeft geen bevoegdheden op dit gebied en kan storingsvrij installeren dus niet afdwingen. De Goede Woning heeft aangegeven dat de installaties van de gebouwen, waaronder de zonnepanelen, door een erkende installateur zullen worden gemonteerd. Van deze installateur wordt, conform de Europese regelgeving, gevraagd om alleen met gecertificeerde producten te werken. De Goede Woning is daarnaast gewezen op de adviezen van het Agentschap Telecom over de wijze waarop zonnepanelen het beste geïnstalleerd kunnen worden om storingen te voorkomen. Het betreft de adviezen die op de website staan van het Agentschap Telecom, op <https://www.agentschaptelecom.nl/onderwerpen/tips/voorkom-storingen-door-zonnepanelen>. De Goede Woning heeft toegezegd deze adviezen extra onder de aandacht te brengen van de installateur.
79. De gemeente en de Goede Woning kunnen geen garantie afgeven dat omwonenden géén last zullen hebben van storing gegenereerd door de zonnepanelen. Wel wordt met het bovenstaande er het mogelijke aan gedaan om eventuele storing door de installatie van zonnepanelen te voorkomen. Mochten de zonnepanelen toch storingen veroorzaken, dan kan indiener daarover contact opnemen met of een melding hiervan doen bij De Goede Woning of het Agentschap Telecom. Hierbij zal indiener zich er van bewust moeten zijn dat een eventuele storing ook veroorzaakt kan worden door zonnepanelen van andere buurtbewoners.
80. De (installatie van) de zonnepanelen moet, zoals hierboven aangegeven, voldoen aan de daarvoor geldende richtlijnen. Meer kunnen wij niet eisen. Een voorwaarde van het maken van een testopstelling en goedkeuring door omwonenden is dan ook niet aan de orde.

Lichthinder

81. Het gebouw uit het nieuwsbericht waar indiener naar verwijst, betreft een gebouw van 160 meter hoog, bestaande uit een vliesgevel met een concave vorm, welke volledig is voorzien van zonreflecterende beglazing. Deze hoeveelheid en dit type glas tezamen met de concave vorm, zorgt voor de in het nieuwsbericht beschreven lichthinder en gesmolten items op een specifieke plek. In tegenstelling tot het

voorbeeld van indiener, gaat het in onderhavig plan om een woongebouw van circa 30 meter hoog met een gevel die is opgebouwd uit metselwerk met daarin bescheiden glasvlakken. De Goede woning heeft aangegeven dat het glas (ook warmtewerend glas) voor woningbouw een reflectiefactor (deel van het licht dat gereflecteerd wordt) heeft van 15 tot 21 %. Dus 1/6 tot 1/5 deel van het zonlicht kan worden weerspiegeld. Op dagen met hevige zon kan de weerspiegelde zonneschijn inderdaad op een zeer specifieke plek en dan op een zeer specifiek tijdstip ervaren worden, maar dan wel als heel mild. Een situatie zoals in het voorbeeld van indiener zal hier niet aan de orde zijn.

Zonstudie

82. Op verzoek van indiener zijn ook de tijdstippen 19:00u, 20:00u en 21:00u in de zomerperiode in beeld gebracht. Deze zijn opgenomen in de bijlage (bijlage 1) bij deze zienswijzennota.
83. Op verzoek van indiener is ook de maand maart in beeld gebracht. De bezonning is dan echter vrijwel gelijk aan de bezonning in september. Daarom was er in eerste instantie alleen de bezonning in september weergegeven. De bezonning om 21:00u in maart is niet aan de orde omdat de zon dan al onder is.

Diversen

84. Er zijn nu drie bakken voorzien in het plan.
85. Ja, drie bakken is voldoende.
86. Naast de Vosweide, aan de rechterzijde van de entree naar het parkeerterrein van het nieuwe woongebouw. Zie het inrichtingsplan zoals dat nu is voorzien in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
87. De verzonken containers worden geplaatst aan de Vosweide, achter de gemeenteberm, afgeschermd door een haag.
88. Dat klopt.
89. Deze geluidwerende voorziening is bedoeld om de geluidbelasting als gevolg van de (verbrede) Laan van Osseveld ter hoogte van de aanwonenden van de Vosweide te beperken.
90. Daar waar in de huidige situatie nog geen muur/bergingen staan om de parkeerplek uit het zicht te houden, komt een hoge groene erfafscheiding. Dit is dus bij huisnummer 18 en 8a van de Vosweide.
91. Er komen struiken van 1,5m tot maximaal 5m hoog te staan. Aangevuld met bomen zoals te zien op het inrichtingsplan dat is opgenomen in paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
92. Een mengsel van diverse struiken (30% Cornus sanguinea Winter Beauty / rode kornoelje 150-250cm hoog, 30% Ligustrum vulgare / liguster 400-500cm hoog en 40% Spiraea arguta / struikspirea 150-180cm hoog).
93. De gemeente onderhoudt het groen.
94. Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het thema 'Waardevermindering van de woning' onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

Burgerlijke observaties

95. Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.4 achter punt 3.
96. Zie beantwoording onder punt 95 van deze zienswijze.
97. Zie beantwoording onder punt 95 van deze zienswijze.
98. Zie beantwoording onder punt 95 van deze zienswijze.
99. Zie beantwoording onder punt 95 van deze zienswijze.
100. Zie beantwoording onder punt 95 van deze zienswijze.

Burgerlijke constatering over de procedure

101. Zoals al eerder aangegeven is de zienswijzentermijn wettelijk vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Om te kunnen starten met een bestemmingsplanprocedure moeten initiatiefnemers aantonen dat hun plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en aan een goede ruimtelijke ordening.

Hiervoor moeten zij onderzoeken aanleveren die door terzake deskundigen zijn opgesteld. Dit is dus een verplichting. Dit gebeurt dan ook altijd voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Met betrekking tot het statement 'professional tegen amateur' willen we meegeven dat de gemeente er is om het maatschappelijk belang te dienen. Los van dat een zichzelf respecterend bureau een goed rapport zou moeten willen overleggen, hebben wij als gemeente specialisten in dienst die de rapporten van 'de professional' controleren en toetsen aan de geldende wet- en regelgeving. Een samenvatting van die beoordeling is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hiermee is geprobeerd het voor de burger meer begrijpelijk te maken. Het staat een burger of een groep burgers, ondanks dat, vrij om een adviseur in de arm te nemen.

- 102. Zie beantwoording onder punt 101 van deze zienswijze.
- 103. Zie beantwoording onder punt 101 van deze zienswijze.
- 104. Zie beantwoording onder punt 101 van deze zienswijze.
- 105. Zie beantwoording onder punt 101 van deze zienswijze.
- 106. Zie beantwoording onder punt 101 van deze zienswijze.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt in zoverre tegemoet gekomen dat alle vragen puntsgewijs zijn beantwoord en de bezonningstudie is uitgebreid. Er wordt echter niet tegemoetgekomen aan de wens het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze leidt daarom niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.11 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 juni 2022.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het grootste bezwaar van indieners zit in de hoogte van de flat. Indieners wonen in een prachtige wijk met alleen laagbouw. Recent zijn aan de andere kant van de Vosweide mooie nieuwe woningen gebouwd. Indieners begrijpen niet hoe een hoge flat bij het beeld van deze wijk moet passen.
- b. Nog belangrijker is volgens indieners het verlies van zonuren in de wintermaanden door de hoogte van de flat. De zon valt achter de flat in de middag tijdens de wintermaanden, waardoor er veel minder lichtinval is in de woonkamer en serre van indieners (zie bijlage zienswijze, waarbij het schaduwveld breder valt aangezien de flat ook breder is dan op de foto's). De zonnepanelen van indieners zullen tijdens die uren in de wintermaanden volgens indieners niets opleveren. 's Middags in de tuin zitten met goed weer zal volgens indieners ook niet meer mogelijk zijn. Vooral in de winter is het verschil in gevoelstemperatuur tussen zon en schaduw groot, en door de grote schaduwval van de flat, verdwijnt de middagzon in de winter.
- c. Daarnaast geven indieners aan veel privacy te verliezen door de hoge flat. Op dit moment kijkt er volgens hen niemand in de woonkamer van indieners en hebben slechts enkele slaapkamers zicht op een deel van onze tuin. Door de komst van de flat kijken er ineens tientallen huishoudens met de woonkamer/balkonzijde uit op de tuin van indieners. Zij hebben dit huis gekocht wegens de grote tuin met privacy, maar dit is volgens hen ineens weg bij de komst van de hoge flat. Zij hopen dan ook sterk dat de hoogte van de flat nogmaals wordt heroverwogen.
- d. Tevens is er volgens indieners niet gedacht aan speelgelegenheden. Het grasveld in de Vosweide wordt al meer dan 15 jaar gebruikt als speelveld/voetbalveld. Het nieuwe plan kent geen speelgelegenheden. De door De Goede Woning genoemde optie om de kinderen op de parkeerplaats te laten spelen is volgens indieners niet alleen onwenselijk (schade aan auto's), maar ook erg gevaarlijk voor de spelende kinderen. Indieners zien daarom graag een aanpassing van het plan, waarbij er niet alleen aan groen wordt gedacht, maar ook aan speelgelegenheden voor de kinderen.

Beoordeling

- a. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het thema 'passendheid hoogbouw in laagbouw wijk' onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.
- b. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het thema 'bezonning' onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota. Het klopt dat ter hoogte van de woning van indiener in de wintermaanden sprake zal zijn van schaduwwerking door het nieuwe woongebouw. Er wordt echter voldaan aan de uitgangspunten voor bezonning. Daarnaast valt een geringe opbrengstreductie van de zonnepanelen niet uit te sluiten. Deze geringe reductie wordt echter niet dermate groot geacht dat het de realisatie van het woongebouw, gezien het belang daarvan, in de weg zou moeten staan.
- c. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het thema 'privacy' onder paragraaf 3.1. De mogelijkheid is zeker aanwezig dat bewoners van het nieuwe woongebouw de tuin van indieners kunnen zien. In stedelijk gebied is dat niet te voorkomen. De afstand tussen het nieuwe woongebouw en de woning van indieners is echter dermate groot, namelijk circa 90 meter met ook nog tussenliggende bebouwing, dat er geen sprake zal zijn van inbreuk op de privacy. Dit wordt ook bevestigd door jurisprudentie over dit onderwerp, waarbij veel kortere afstanden tussen hoogbouw en omliggende woningen als acceptabel worden beschouwd.
- d. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de toelichting onder het thema 'groen/speelgelegenheid' onder paragraaf 3.1 van deze zienswijzennota.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

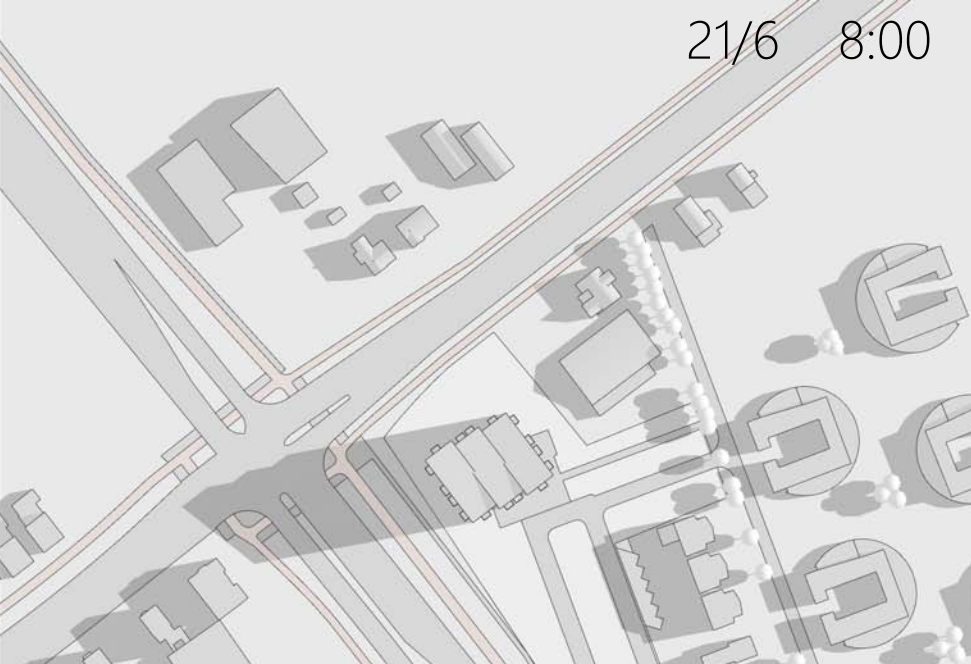
In de toelichting zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- Paragraaf 2.4.3.6 De zin *'Een aantal bomen kan niet behouden worden, maar in het plangebied zullen in totaal 30 nieuwe bomen worden geplant.'* is vervangen door de zin *'De meeste bomen kunnen niet worden behouden, maar in het plangebied zullen in totaal circa 40 nieuwe bomen worden geplant.'*
- In paragraaf 5.1 (Hoogbouweffectrapportage) is het onderdeel 'bezonning' aangevuld naar aanleiding van de uitbreiding van de bezonningsstudie en is het uitgangspunt uit de hoogbouwnota toegevoegd.
- Aan paragraaf 5.1 (Hoogbouweffectrapportage) is het onderdeel 'Opbrengst zonnepanelen / zonneboiler' toegevoegd.
- Bij paragraaf 5.2.4 is vermeld dat er een definitief hogere grenswaardenbesluit is genomen.
- In paragraaf 5.4.2. Onderzoeksresultaten (Natuurwaarden) is de zin *'Om verstoring en het doden van diersoorten te voorkomen zijn in het plan de volgende voorwaarden opgenomen.'* is vervangen door de zin *'Om verstoring en het doden van diersoorten te voorkomen moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan.'* Deze voorwaarden waren niet in het plan opgenomen, maar vloeien rechtstreeks voort uit de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Extra borging in het bestemmingsplan is niet aan de orde.
- Paragraaf 7.3 *Totstandkoming plan* is aan de toelichting toegevoegd. Dit betreft de vermelding dat er zienswijzen zijn ingediend en wat daar mee gedaan is.

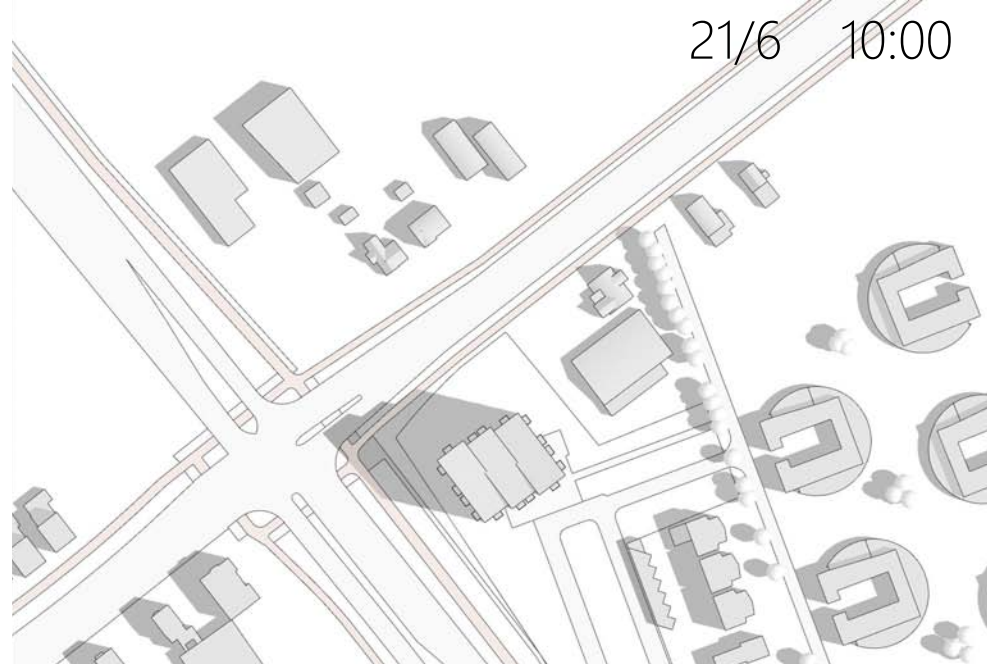
Aan de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan is de volgende bijlage toegevoegd:

- Bijlage 16 'uitbreiding bezonningstudie' aan de bijlagen bij de toelichting toegevoegd.

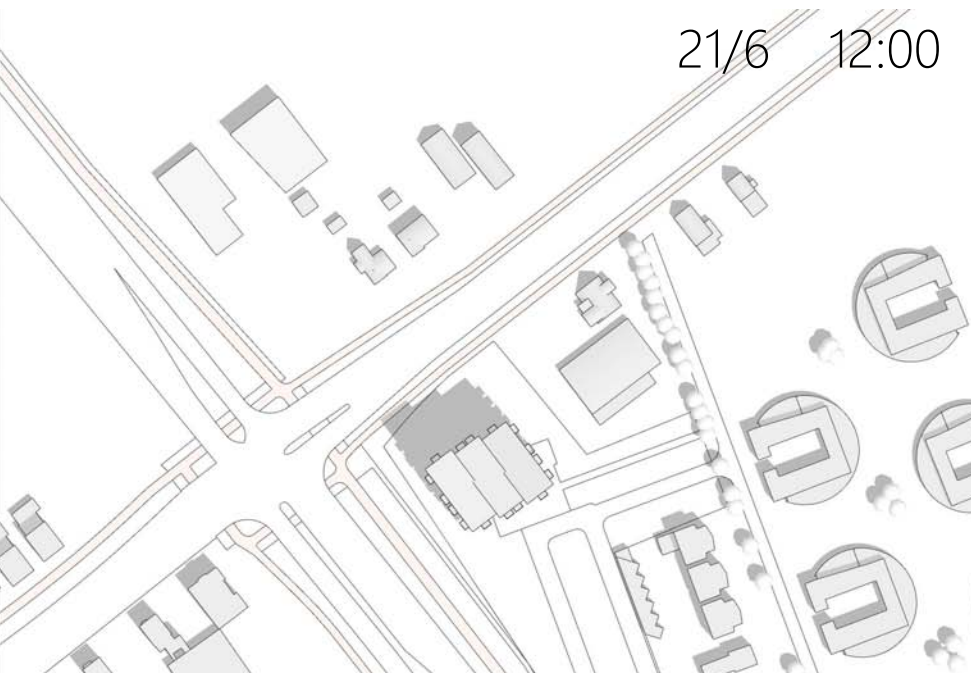
21/6 8:00



21/6 10:00



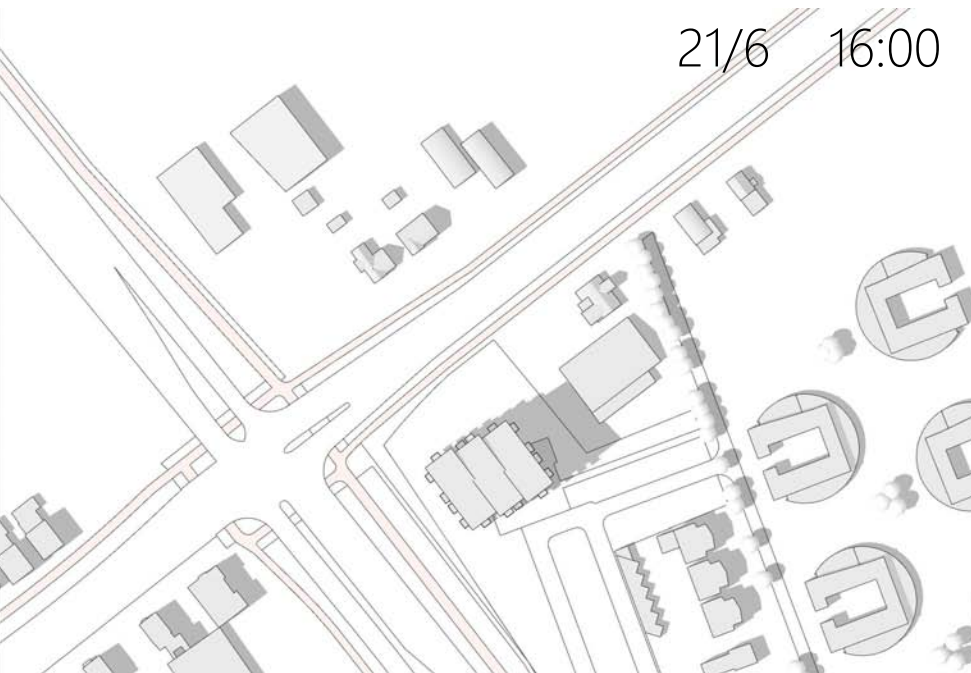
21/6 12:00



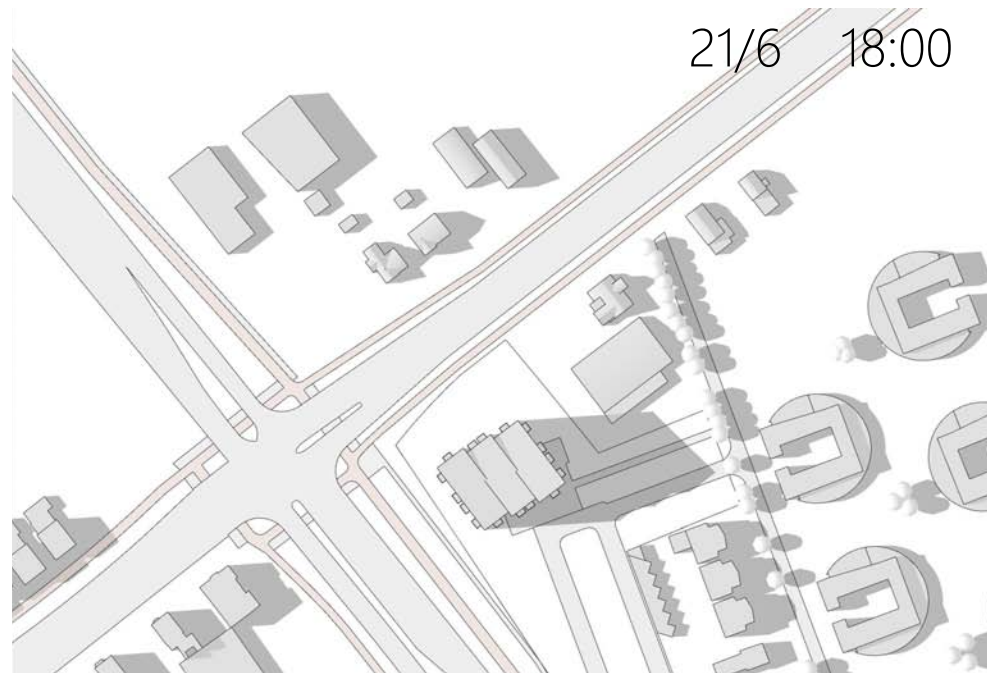
21/6 14:00

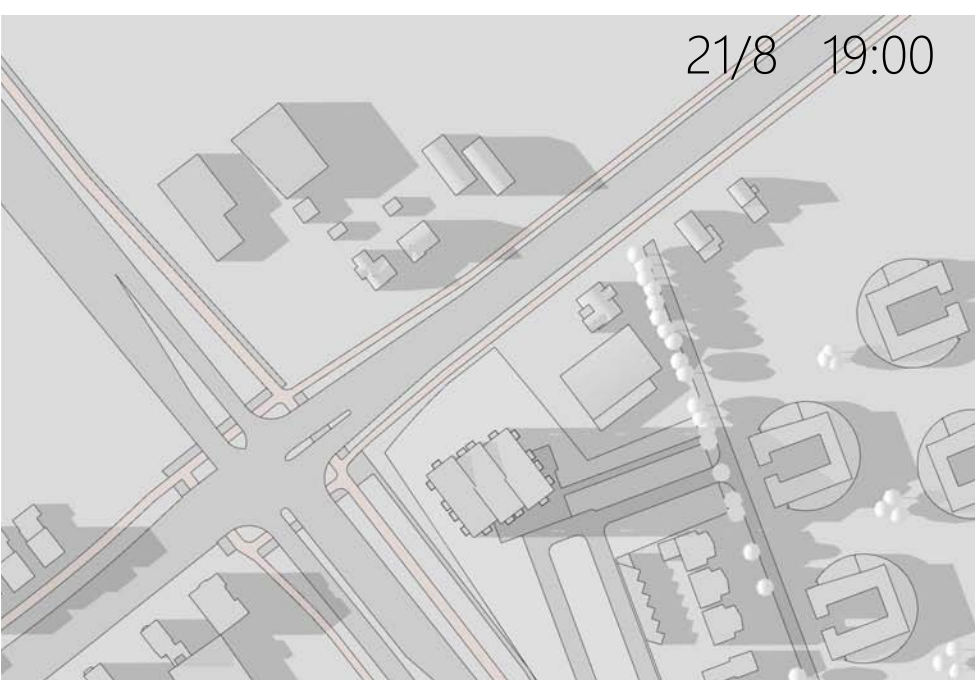
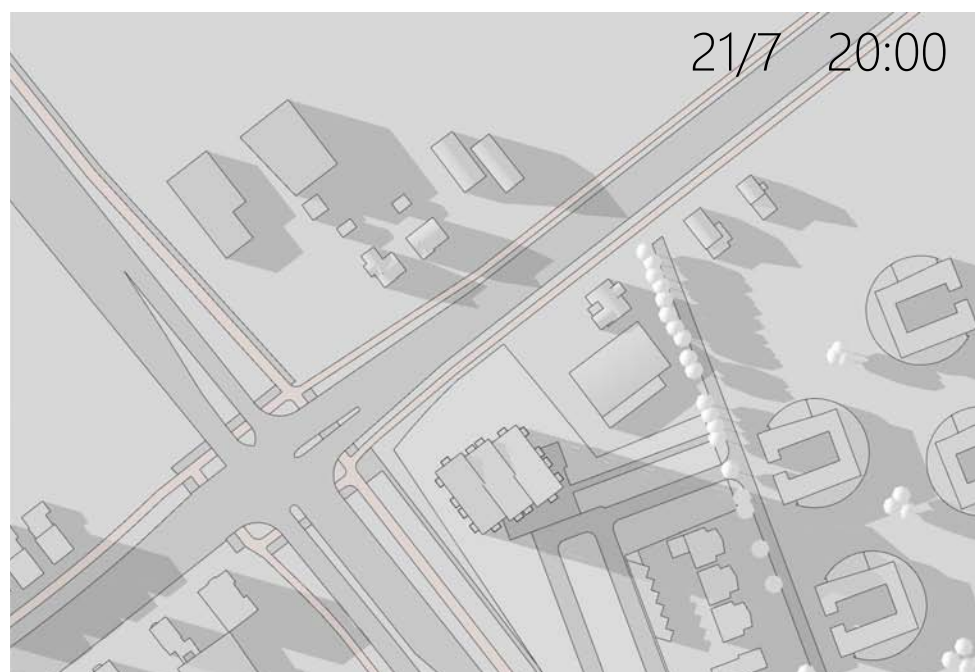
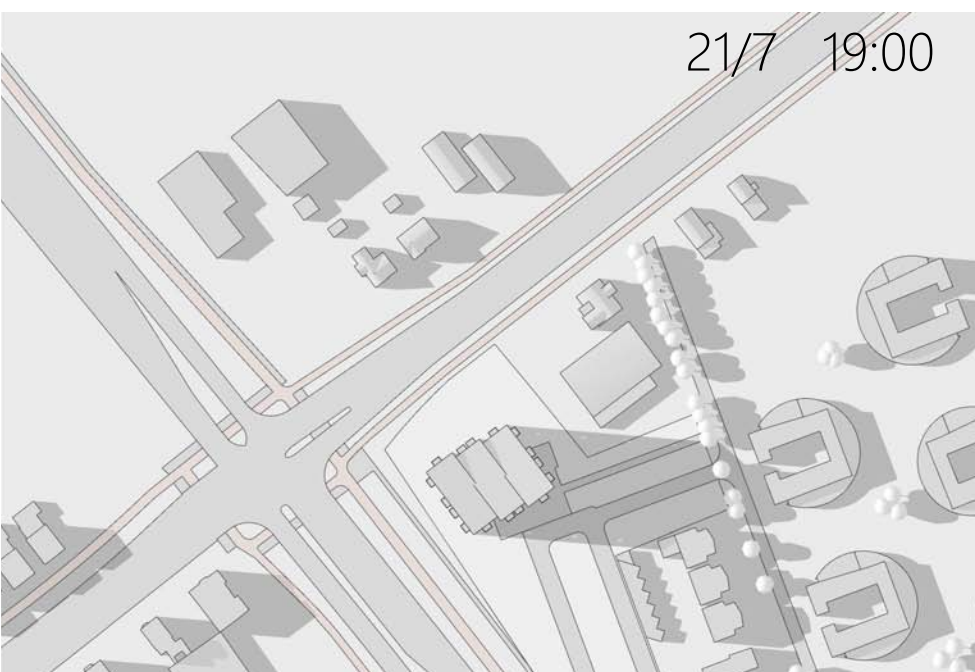
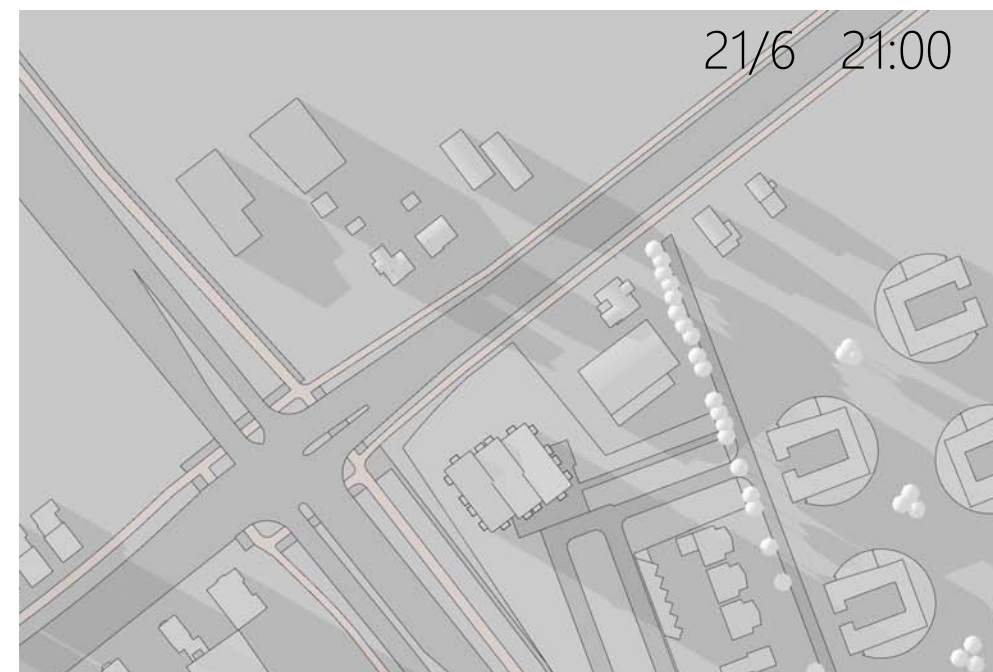
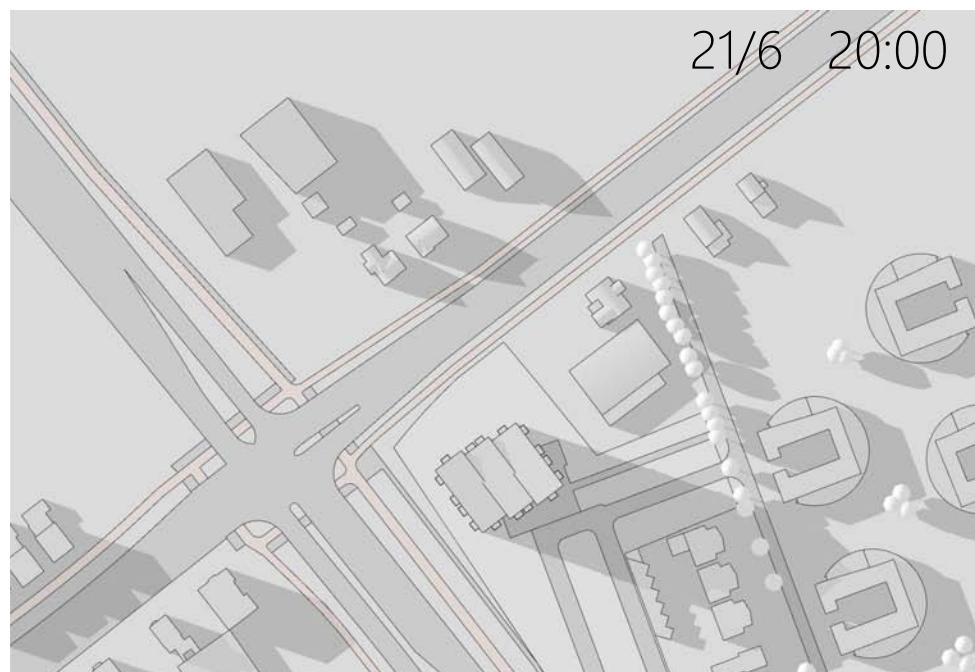
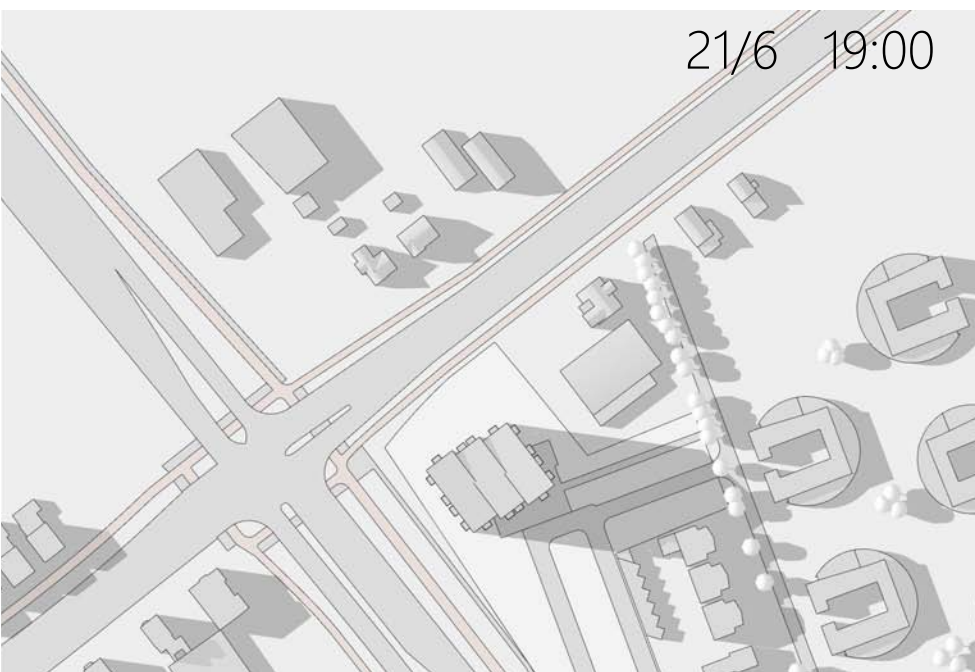
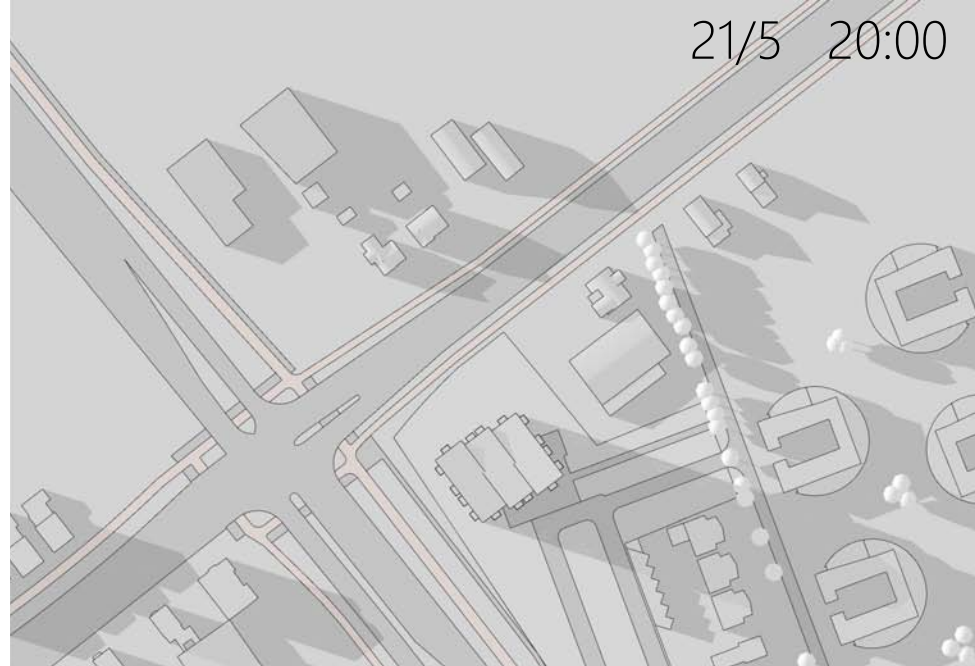
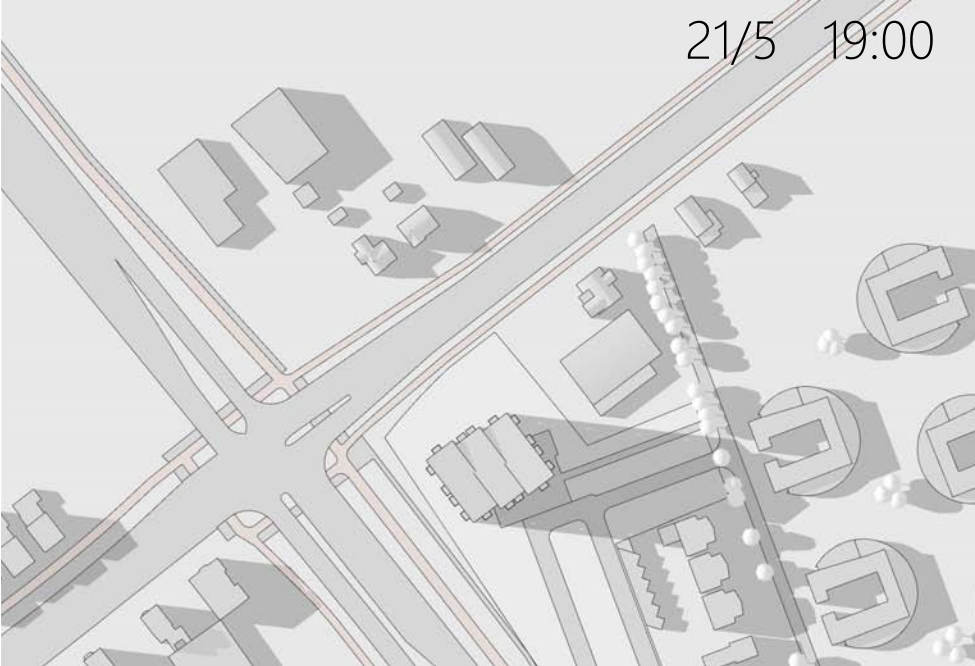


21/6 16:00



21/6 18:00

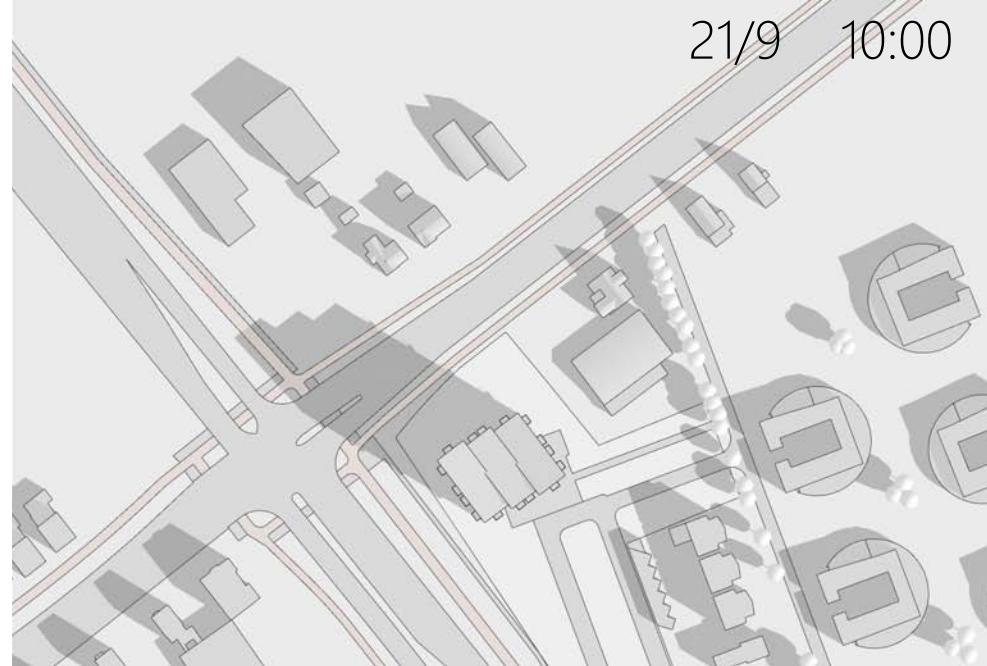




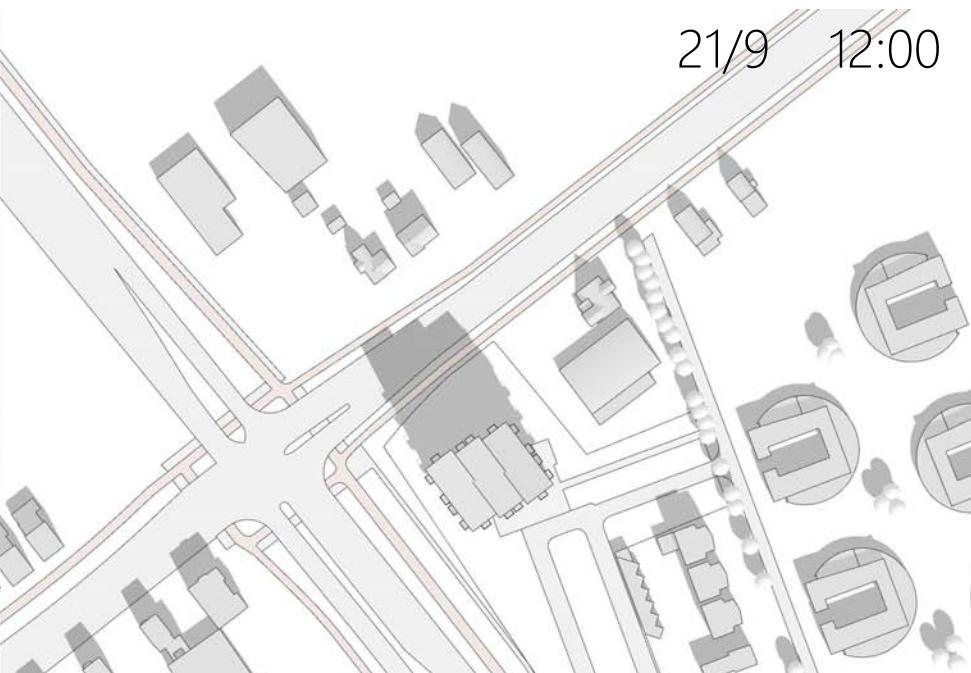
21/9 8:00



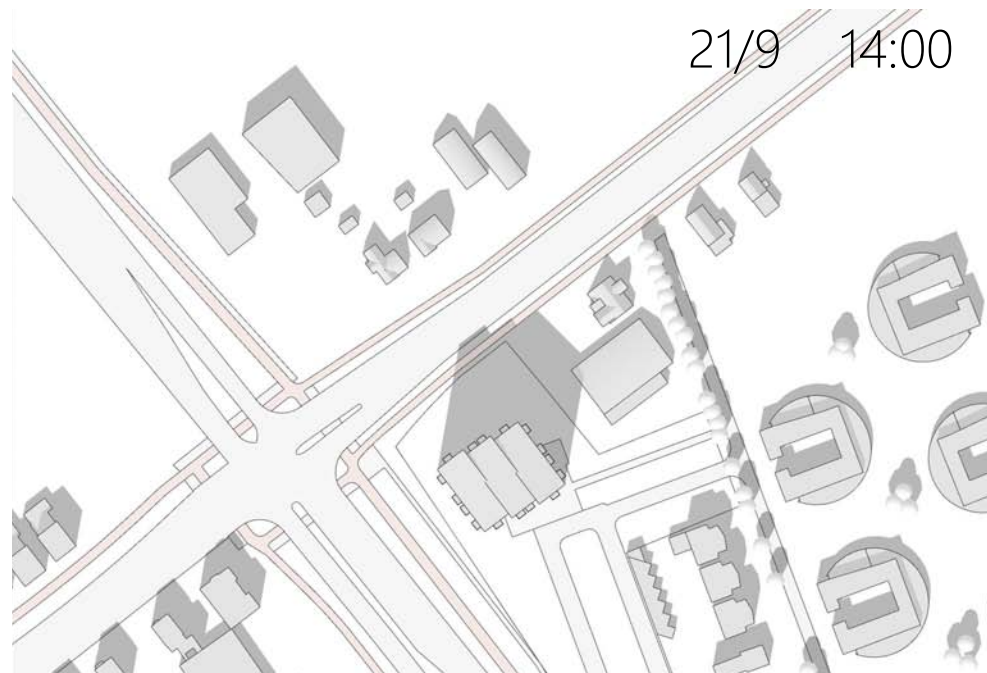
21/9 10:00



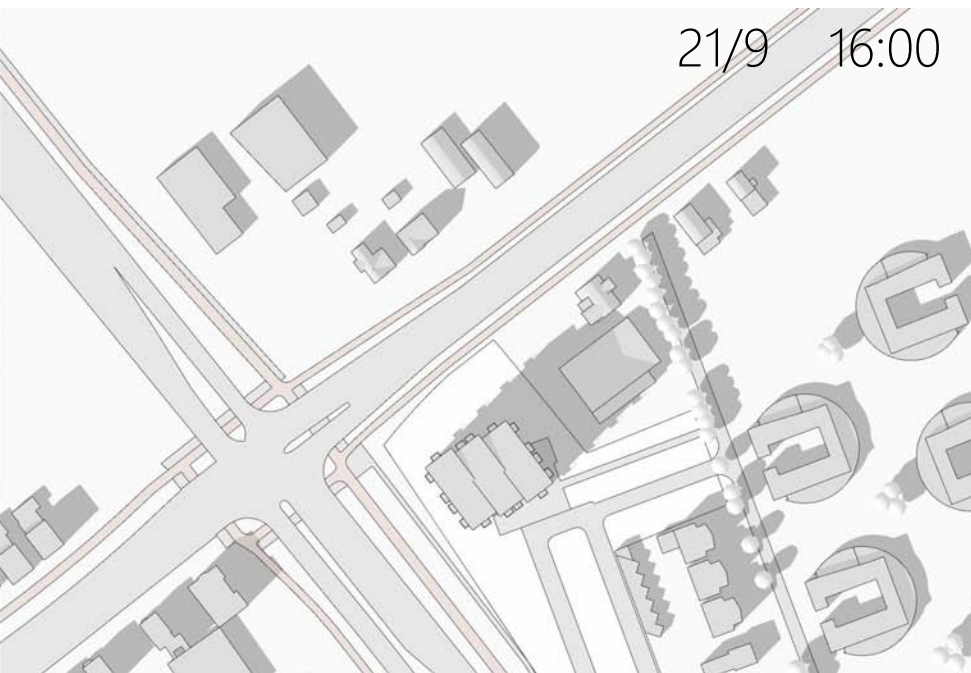
21/9 12:00



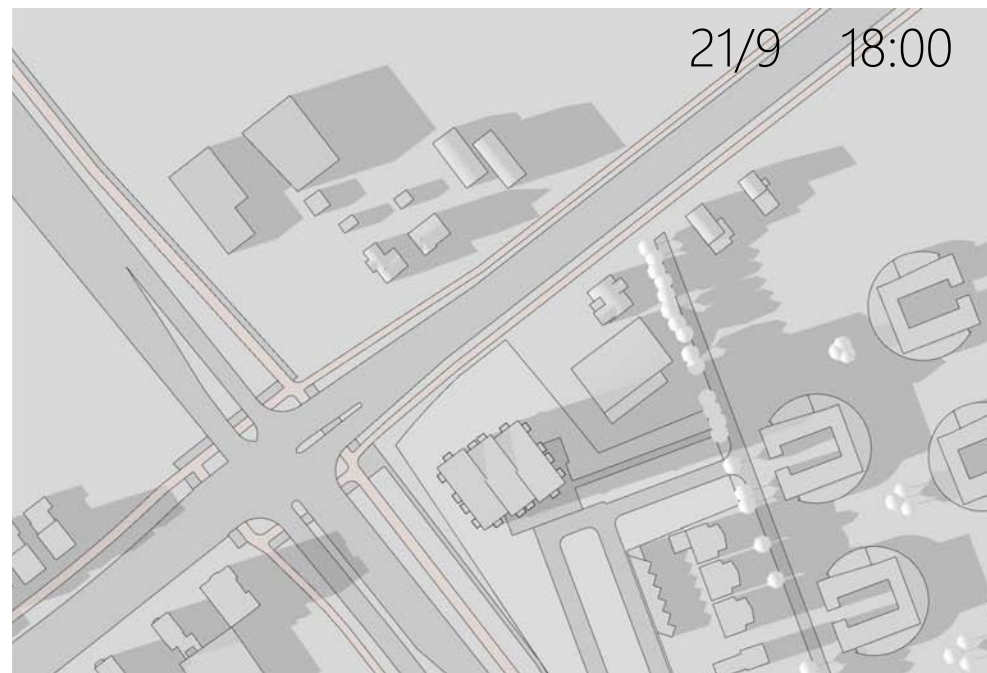
21/9 14:00



21/9 16:00



21/9 18:00



21/12 8:00



21/12 10:00



21/12 12:00



21/12 14:00



21/12 16:00



21/12 18:00



Bijlage 2 Analyse beperking opbrengst zonnepanelen

Opbrengst zonnepanelen / zonneboilers

In zijn algemeenheid geldt dat zonnepanelen een optimale opbrengst hebben als ze op het zuiden zijn georiënteerd en zijn geplaatst onder een hoek van circa 15 graden ten opzichte van de horizontaal. Elke andere oriëntatie ten opzichte van de zon brengt rendementsverlies met zich mee. Daarnaast hebben het weer en schaduw van bomen of andere objecten of bebouwing invloed op het rendement. Verder is de opbrengst het hoogst in het voorjaar en de zomer. De opbrengst in het najaar en winter bedraagt bij elkaar slechts circa 10 tot 15 % van de totale jaaropbrengst. Schaduw in het voorjaar en de zomer, in de uren dat de zon hoog staat, hebben dus het meeste invloed op de opbrengst van zonnepanelen. Schaduw in het najaar en in de winter hebben maar beperkte invloed op de opbrengst van zonnepanelen, omdat in die periode van het jaar de opbrengst al beperkt is.

Kijkend naar de situatie rondom het nieuwbouwplan (opnamedatum luchtfoto's 15 juni 2022) dan is deze als volgt.

Woningen noordzijde Deventerstraat



Luchtfoto noordzijde Deventerstraat

Aan de noordzijde van de Deventerstraat heeft alleen de woning Deventerstraat 375 zonnepanelen. Deze zijn op het zuiden georiënteerd. De woningen Deventerstraat 371, 379 en 381 staan haaks op de Deventerstraat, wat betekent dat eventuele toekomstige zonnepanelen niet zuid- maar west georiënteerd zullen zijn. Waarbij wordt opgemerkt dat er nog bomen in de directe omgeving van enkele woningen staan die nog kunnen zorgen voor schaduw, afhankelijk van het jaargetijde. Deventerstraat 393/395 heeft een plat dak en dus de mogelijkheid om zonnepanelen op het zuiden te oriënteren. Kijkend naar de bezonningsstudie is te zien dat de schaduw van nieuwbouwplan in het voorjaar/najaar en de zomer niet over de woningen valt. Pas in de winter valt de schaduw van het woongebouw enkele uren op de woningen. De invloed van het woongebouw op de opbrengst van (toekomstige) zonnepanelen/zonneboilers wordt bij deze woningen daarom als beperkt beoordeeld en gezien het belang van de voorziene woningbouw acceptabel geacht.

Woningen zuidzijde Deventerstraat en Kruidenpad



Luchtfoto zuidzijde Deventerstraat en deel Kruidenpad

Op de locatie gelijk naast het woongebouw, Deventerstraat 386-390, staat een bedrijfsgebouw en een woning. Voor deze locatie zijn plannen in de maak voor een woongebouw. Deze is in deze beschouwing dus niet meegenomen. Op dit moment zijn er overigens ook geen zonnepanelen aanwezig.

De woningen Deventerstraat 392, 396, 398A en 404 hebben allen zonnepanelen gesitueerd op het westen en nummer 396 ook nog op het zuiden. Nummer 398B heeft naast zonnepanelen ook nog een zonneboiler op het westen. Deventerstraat 400A heeft alleen een zonneboiler op het westen. Kruidenpad 9 en 11 hebben zonnepanelen op het westen. Kruidenpad 7 en 13 hebben geen zonnepanelen. Hun dakvlak is ook georiënteerd op het westen, waarbij dat van Kruidenpad 7 pal naast een schaduwgevende boom ligt.

Kijkend naar de bezonningsstudie is te zien dat de schaduw van het toekomstige woongebouw in de zomer niet over de woningen valt. Op 21 maart en 21 september valt deze aan het eind van de dag, zo rond 17:00 / 18:00u over de woningen aan het Kruidenpad. De zon staat dan al erg laag en schijnt vanuit het zuidwesten. Richting en in de winter valt, gezien de lage stand van de zon, aan het eind van de middag ook schaduw over de eerste woningen aan de Deventerstraat. De zon schijnt dan ook vanuit het zuidwesten.

Voor de woningen aan het Kruidenpad en Deventerstraat zuidzijde wordt de opbrengst van de zonnepanelen door de komst van het woongebouw dus enigszins beïnvloed. Maar gezien de tijd van het jaar, de niet optimale zonnestand en de korte tijd dat de schaduw op de woningen valt, wordt de invloed op de opbrengst van (toekomstige) zonnepanelen/zonneboilers als beperkt beoordeeld en gezien het belang van de voorziene woningbouw acceptabel geacht.

Woningen Vosweide



Luchtfoto woningen noordzijde Vosweide

De woningen aan de *oostzijde* van de Vosweide (oneven nummers) hebben allemaal een plat dak. Een aantal van deze woningen heeft een zonneboiler van circa 2 m² oppervlakte die georiënteerd zijn op het zuiden. Kijkend naar de bezonningsstudie is te zien dat de schaduw van het toekomstige woongebouw in de zomer vanaf circa 20:00u op het woonblok Vosweide 37 t/m 57 valt. De zon schijnt dan uit het noordwesten en staat al erg laag. In het voorjaar en de herfst valt er schaduw vanaf ongeveer 18:00u op de noordkant van het blok Vosweide 15 t/m 35. De zon schijnt dan vanuit het (zuid)westen en staat al erg laag. In de winter is er geen extra schaduwwerking door het woongebouw op de woningen aan de oostzijde van de Vosweide omdat de zon al vroeg onder gaat.

Van de woningen aan de *westzijde* van de Vosweide (even nummers) hebben de woningen Vosweide 8A t/m 12 B een flauwe kap, waarbij die van de nummers A gericht zijn op het noorden en die van de nummers B gericht op het zuiden. Vosweide 10A, 10B en 12 B hebben een zonneboiler. Vosweide 14 en 18 hebben geen zonnepanelen/zonneboiler. Hun kap staat haaks op de Vosweide en heeft een deel op het zuiden en een deel op het noorden. Nummer 14 heeft daarnaast ook nog een kap evenwijdig aan de Vosweide. Vosweide 14 heeft een grote boom op het perceel staan, die schaduw geeft bij zowel Vosweide 14 als Vosweide 18. De woningen Vosweide 20 t/m 36 hebben voornamelijk een kap haaks op de Vosweide, maar ook her en der bijgebouwtjes met een plat dak. De panelen die aanwezig zijn, zijn op het zuiden georiënteerd. Kijkend naar de bezonningsstudie is te zien dat de schaduw van het toekomstige woongebouw in de zomer vanaf circa 19:00u op de woning Vosweide 8A valt en vanaf 20:00u ook op de woningen Vosweide 8B, 10A en 10B en om 21:00u ook op Vosweide 12A en 12B en 14. Aan het eind van de avond staat de zon laag en schijnt deze vanuit het (noord)westen. In het voorjaar, herfst en winter is er geen sprake van extra schaduwwerking door het nieuwe woongebouw op de woningen aan de westzijde van de Vosweide. Bij de woningen Vosweide 20 t/m 36 is het hele jaar door geen sprake van schaduwwerking.

Ook voor de woningen in het noordelijk deel van de Vosweide wordt de opbrengst van de zonnepanelen/zonneboilers door de komst van het woongebouw dus enigszins beïnvloed. Maar ook hier geldt dat het gezien de niet optimale zonnestand en de korte tijd dat de schaduw op

de woningen valt, de invloed op de opbrengst van (toekomstige) zonnepanelen/zonneboilers als beperkt beoordeeld en gezien het belang van de voorziene woningbouw acceptabel geacht.



Luchtfoto Vosweide 18 t/m 36

Aan de bewoner(s) van dit adres

Datum : 28 juni 2022

Betreft : sanering terrein Deventerstraat / Laan van Osseveld

Geachte heer/ mevrouw,

Wooncorporatie De Goede Woning heeft het voornemen om appartementen te bouwen op het terrein aan de Deventerstraat/ Laan van Osseveld. U heeft daarover al eerder informatie van ons ontvangen.

Stand van zaken

Op dit moment is de bestemmingsplanprocedure nog niet afgerond en is er nog geen bouwvergunning verleend voor het bouwplan. Voordat we kunnen bouwen moet eerst het bestemmingplan zijn goedgekeurd en moet de bouwvergunning zijn verleend. Zo ver is het nu nog niet.

Saneren terrein

Het terrein waar de bouwwerkzaamheden gepland zijn is licht vervuild en er is Japanse duizendknoop aanwezig. Deze vervuiling en de exotische plant zullen hoe dan ook verwijderd moeten worden. Daar gaan we binnenkort mee van start. Er worden kleine bomen en struiken verwijderd en de vervuilde grond wordt afgevoerd.

Planning sanering

Vanaf maandag 4 juli starten we met de sanering van het terrein. Nadat deze werkzaamheden zijn afgerond wachten we de bestemmingsplan- en bouwvergunningsprocedure af voordat er bouwwerkzaamheden starten.

Uitvoering

Om het terrein te kunnen bereiken wordt er een inrit gemaakt vanaf de Deventerstraat. Daarmee voorkomen we zoveel mogelijk overlast van verachtverkeer in de omliggende straten.

Vragen?

Heeft u een vraag naar aanleiding van deze brief? Stuur uw vraag per e-mail naar:

nieuwbouwplannen@degoedewoning.nl

Met vriendelijke groet,
Wooncorporatie De Goede Woning



Peter van 't Wout
manager Vastgoed