

Raadsbesluit

Nr. 48-2025

De raad van de gemeente Apeldoorn;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 16 mei 2025, nummer 48-2025, in verband met het vastleggen van de afspraken uit de vaststellingsovereenkomst in de plankaart behorende bij bestemmingsplan Oranjerie;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Oranjerie gewijzigd vast te stellen door de maximale bouwhoogte van 20 meter, ter hoogte van de Nieuwstraat, te verlagen naar 11, 14 en respectievelijk 17,5 meter en het bouwvlak voor de woontoren te verkleinen met behoud van de maximum bouwhoogte van 35,5 meter, zoals is weergegeven op de gewijzigde plankaart die bij dit raadsvoorstel en vervat in bestandenset IMRO-ID NL.IMRO.0200.bp1494-vas2.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 mei 2025

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 23-05-2025

S.M. Stam
raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 23-05-2025

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
22 mei 2025

Onderwerp
Herstelbeluit bestemmingsplan Oranjerie

Voorstel nr
48-2025

Datum
16 mei 2025

Portefeuille
N.G. Derks

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

Wij stellen u voor om,

1. Het bestemmingsplan Oranjerie gewijzigd vast te stellen door de maximale bouwhoogte van 20 meter, ter hoogte van de Nieuwstraat, te verlagen naar 11, 14 en respectievelijk 17,5 meter en het bouwvlak voor de woontoren te verkleinen met behoud van de maximum bouwhoogte van 35,5 meter, zoals is weergegeven op de gewijzigde plankaart die bij dit voorstel hoort en vervat in bestandenset IMRO-ID NL.IMRO.0200.bp1494-vas2.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Uw raad heeft het bestemmingsplan Oranjerie bij besluit van 4 juli 2024 vastgesteld. Dat bestemmingsplan ziet op de herontwikkeling van de Oranjerie. Tegen het vaststellingsbesluit zijn vier beroepen ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bridges Real Estate, de initiatiefnemer van de herontwikkeling Oranjerie, is in gesprek gegaan met de indieners van de beroepen. Het positieve resultaat van deze gesprekken is een vaststellingsovereenkomst. In de vaststellingsovereenkomst staat dat de initiatiefnemer de maximale bouwhoogte aan de Nieuwstraat verlaagt. Als de raad het bestemmingsplan in overeenstemming met de vaststellingsovereenkomst gewijzigd vaststelt, zullen drie van de vier beroepschriften worden ingetrokken. Met de indiener van het vierde beroepschrift loopt het gesprek nog voor een mogelijk minnelijke oplossing, maar dat gesprek leidt niet meer tot aanpassingen van het bestemmingsplan Oranjerie.

Bestuurlijk belang

De beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Oranjerie loopt op dit moment nog en moet inhoudelijk en procedureel op goede wijze worden afgerond. Alle betrokken partijen hebben daar belang bij. Dat zijn de gemeente, de initiatiefnemer en belanghebbenden. Het herstelbesluit is

van belang voor een goede afronding van de beroepsprocedure aangezien er een minnelijk oplossing is gevonden voor de partijen die de vaststellingsovereenkomst getekend hebben.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met dit herstelbesluit?

2. Kader / Inclusief relatie met de [strategische doelen](#)

Dit herstelbesluit wordt genomen in het kader van het bestemmingsplan Oranjerie dat is vastgesteld door uw raad op 4 juli 2024.

De beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Oranjerie is nog niet afgerond. De zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, staat gepland voor 12 juni 2025.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Met dit herstelbesluit wordt tegemoetgekomen aan de beroepen en daarmee aan de wensen van de indieners van drie beroepschriften, alsook de initiatiefnemer van de herontwikkeling van de Oranjerie. Dit herstelbesluit heeft tot gevolg dat de Oranjerie aan de Nieuwstraat minder hoog gebouwd mag worden.

4. Argumentatie

1.1 Met het herstelbesluit wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van omwonenden en initiatiefnemer.

De indieners van drie van de vier beroepschriften wensen de in dit voorstel voorgestelde verlaging van de maximale bouwhoogte. Bridges Real Estate wil aan die verlaging haar medewerking verlenen. Partijen hebben, om dat doel te bereiken, met elkaar een vaststellingsovereenkomst gesloten waarin hun afspraken privaatrechtelijk zijn vastgelegd.

1.2 De wijzigingen in het herstelbesluit zijn van ondergeschikte aard.

De voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan Oranjerie is van ondergeschikte aard. Het bouwvlak van de westelijke woontoren wordt verkleind. De maximale bebouwingshoogte wordt verlaagd naar 11, 14 en 17,5 meter. De ruimtelijke impact van de bebouwing wordt daarmee niet alleen voor de drie appellanten, maar ook voor ieder ander minder. De verlaging heeft tot gevolg dat omwonenden een beter woongenot ervaren doordat hun privacy wordt verbeterd en er meer zonlichttoetreding mogelijk is.

1.3 Het herstelbesluit hoeft niet met onderzoeken onderbouwd te worden.

Aanvullende onderzoeken zijn voor dit herstelbesluit niet nodig. Voor het bestemmingsplan Oranjerie zijn alle ruimtelijke aspecten (zoals bijvoorbeeld stikstof, windhinder en bezonning) al onderzocht. Omdat de wijziging ziet op een verlaging van de maximale bouwhoogte, past deze wijziging binnen de reeds onderzochte ruimtelijke effecten van de maximale bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan Oranjerie.

1.4 Niet nodig om het ontwerp van het herstelbesluit ter inzage te leggen.

Omdat dit besluit niet leidt tot een andersoortige ontwikkeling en niet buiten de reeds vastgestelde bebouwingskaders treedt, hoeft op basis van jurisprudentie de voorbereidingsprocedure die normaalgesproken geldt voor bestemmingsplannen (het gedurende zes weken ter visie leggen van het ontwerpbesluit) niet opnieuw te worden gedaan.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Dit herstelbesluit wordt aan uw raad voorgelegd naar aanleiding van overeenstemming tussen omwonenden die beroep hebben ingediend en de initiatiefnemer van de herontwikkeling van de Oranjerie.

6. Risico's

Vaststellen herstelbesluit

Het herstelbesluit moet worden vastgesteld voordat het beroep wordt behandeld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De datum van behandeling is 12 juni 2025.

Mogelijkheid instellen beroep

Tegen het herstelbesluit kan beroep worden ingesteld. In theorie zou dan nog een nieuwe belanghebbende beroep kunnen indienen, maar dat beroep kan zich uitsluitend richten tegen de inhoud van het herstelbesluit. Belanghebbenden die hebben nagelaten om beroep in te stellen tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Oranjerie krijgen geen zogenaamde tweede kans om succesvol als belanghebbenden in het kader van dit herstelbesluit te worden aangemerkt.

Beroep wordt niet verwacht omdat dit herstelbesluit een verlaging van de bouwhoogte beoogd, dit leidt (vergeleken met het bestemmingsplan Oranjerie) eerder tot een verbetering dan een verslechtering voor de omwonenden.

7. Financiële paragraaf

Behoudens (beperkte) ambtelijke inzet, zijn aan dit herstelbesluit voor de gemeente geen kosten verbonden. De kosten van de ambtelijke inzet van het herstelbesluit worden uit het plan budget betaald.

8. Communicatie van het besluit

Het herstelbesluit zal onverwijld ter beschikking worden gesteld aan de indieners van de beroepen en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9. Realisatie van het besluit

Het herstelbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Na publicatie van het besluit zullen de indieners van drie van de vier beroepschriften hun beroepschrift intrekken, in ieder geval voor de zitting van 12 juni.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Digitaal ondertekend door Symone Bruin, de
op 19-05-2025



S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 19-05-2025



A.J.M. Heerts

Raadsbesluit

Nr. 112-2024

De raad van de gemeente Apeldoorn;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 28 juni 2024, nummer 112-2024, in verband met de gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan Oranjerie en beeldkwaliteitsplan Oranjerie en daarnaast een wijziging in de financiële stroom ten aanzien van de verkregen subsidie Regeling Specifieke Uitkering Impulsaanpak Winkelgebieden;

besluit:

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om daar slechts gedeeltelijk aan tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is beschreven.
2. De ambtshalve aanpassingen die in de Zienswijzennota zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Af te wijken van de "Beleidsregel Parkeren 2019", als omschreven in de toelichting van het raadsvoorstel..
4. De Crisis- en herstelwet en het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet van toepassing verklaren op bestemmingsplan Oranjerie.
5. Het ontwerpbestemmingsplan Oranjerie die wordt vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1494-vas1 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oranjerie'.
6. Het beeldkwaliteitsplan Oranjerie gewijzigd vaststellen als aanvullend toetsingskader op de Welstandsnota van de gemeente Apeldoorn.
7. Een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 2.913.000,- ten behoeve van het project Oranjerie, voor de aanleg van de openbare ruimte, benodigde infrastructurele voorzieningen, VTU-kosten (voorbereiding, toezicht en uitvoering), en het krediet te dekken uit de toegekende bijdrage van de Rijksoverheid in het kader van de Regeling Impulsaanpak Winkelgebieden.
8. Een exploitatiebudget van € 619.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het project Oranjerie voor de overige gemeentelijke plankosten en het exploitatiebudget te dekken uit de toegekende bijdrage van de Rijksoverheid in het kader van de Regeling Impulsaanpak Winkelgebieden.
9. Het laten vervallen van de bijdrage aan de onrendabele top van de particuliere ontwikkelaar ter hoogte van € 397.484,-.
10. De bijbehorende begrotingswijziging 2024-16 vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 juli 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 07-07-2024

S.M. Stam
raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 08-07-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
4 juli 2024

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Oranjerie, bijbehorend beeldkwaliteitsplan en kredietverstrekking openbare ruimte

Voorstel nr
112-2024

Datum
28 juni 2024

Portefeuille
N.G. Derks

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om daar gedeeltelijk aan tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is beschreven.
2. De ambtshalve aanpassingen die in de Zienswijzennota zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Af te wijken van de "Beleidsregel Parkeren 2019", als omschreven in de toelichting van het raadsvoorstel.
4. De Crisis- en herstelwet en het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet van toepassing verklaren op bestemmingsplan Oranjerie.
5. Het ontwerpbestemmingsplan Oranjerie die wordt vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1494-vas1 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oranjerie'.
6. Het beeldkwaliteitsplan Oranjerie gewijzigd vaststellen als aanvullend toetsingskader op de Welstandsnota van de gemeente Apeldoorn.
7. Een aanvullend investeringskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 2.913.000,- ten behoeve van het project Oranjerie, voor de aanleg van de openbare ruimte, benodigde infrastructurele voorzieningen, VTU-kosten (voorbereiding, toezicht en uitvoering), en het krediet te dekken uit de toegekende bijdrage van de Rijksoverheid in het kader van de Regeling Impulsaanpak Winkelgebieden.
8. Een exploitatiebudget van € 619.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het project Oranjerie voor de overige gemeentelijke plankosten en het exploitatiebudget te dekken uit de toegekende bijdrage van de Rijksoverheid in het kader van de Regeling Impulsaanpak Winkelgebieden.
9. Het laten vervallen van de bijdrage aan de onrendabele top van de particuliere ontwikkelaar ter hoogte van € 397.484,-.
10. De bijbehorende begrotingswijziging 2024-16 vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Winkelcentrum Oranjerie heeft eind 2021 een nieuwe eigenaar gekregen, Bridges Real Estate (hierna initiatiefnemer). Het winkelcentrum kampt al een aantal jaren met aanzienlijke leegstand. Ondanks een grootschalige verbouwing in 2018, door de toenmalige eigenaar, is die situatie niet verbeterd. De gemeente en initiatiefnemer zijn met elkaar in gesprek gegaan om te kijken hoe winkelcentrum Oranjerie weer betekenis kan krijgen voor de binnenstad van Apeldoorn.

In oktober 2022 hebben initiatiefnemer en gemeente Apeldoorn een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten over de herontwikkeling van winkelcentrum Oranjerie. Ook is er gezamenlijk gewerkt aan een ambitiedocument. Deze is op 4 oktober 2022 vastgesteld door B&W. In het ambitiedocument is vastgelegd aan welke ruimtelijke, stedenbouwkundige en programmatische eisen de herontwikkeling moet voldoen.

Initiatiefnemer heeft op basis van de kaders uit het ambitiedocument, in samenspraak met de gemeente, een plan ontwikkeld. Het plan gaat uit van het verminderen van bestaand winkeloppervlak. Toegevoegd worden onder andere, kwalitatief hoogstaande kantoorruimtes en diverse centrumvoorzieningen waaronder een hotel; een lang gekoesterde wens. Ook gaat het plan uit van toevoeging van woningen, met een kwalitatief goed en overwegend betaalbaar woningbouwprogramma en wordt er een openbaar stadspark gerealiseerd. Hierdoor sluit het plan aan op de stadspark ontwikkeling van de binnenstad. Voor het beoogde bouwplan is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Ook is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan maakt planologisch het volgende programma mogelijk:

- in het projectgebied worden maximaal 450 woningen gerealiseerd. De woningen zijn 80% 'betaalbaar' (in verdeling sociaal huur/koop 30%, middelduur huur/koop 50% en duur 20%).
- er is ruimte voor maximaal 16.000 m² bvo centrumvoorzieningen.

Voor de invulling van het commerciële programma is de initiatiefnemer in gesprek met meerdere mogelijke exploitanten.

Centraal in de herontwikkelingsplannen is de aanleg van een groot stadspark van ca 4.400 m² midden in ons kernwinkelgebied. Een groene oase als rustpunt te midden van de binnenstad van Apeldoorn.

Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen. De volgende stap in het proces is het vaststellen van beide documenten.

Bestuurlijk belang

De groei van de stad Apeldoorn is de komende jaren een feit. Zowel college als raad hebben zich uitgesproken in de binnenstad meer woningen te willen toevoegen, in combinatie met het versterken van groene kwaliteiten in de binnenstad. De herontwikkeling van de Oranjerie kan een belangrijke aanjager zijn voor het realiseren van deze ambities. Voor de daadwerkelijke uitvoering van de herontwikkeling winkelcentrum Oranjerie naar stadspark Oranjerie zijn investeringen door de gemeente in het publieke domein noodzakelijk.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad het bestemmingsplan 'Oranjerie' en het beeldkwaliteitsplan 'Oranjerie' gewijzigd vast kan stellen. Ook wordt u gevraagd een aanvullend krediet te verstrekken ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte.

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

Stadmaken

Apeldoorn is een groeiende stad met meer dan 167.000 inwoners en 107.000 banen. We verwachten de komende jaren te groeien naar minstens 180.000 inwoners. Stadmaken betekent dat we nieuwe woon- en werkgebieden gaan toevoegen, waarbij bouwen samengaat met vergroenen. In onze centrumgebieden - binnenstad, spoorzone en kanaalzone – zoeken we een nieuw soort Apeldoornse stedelijkheid. De centrumgebieden kennen straks een mix van stedelijke functies waarbij we ook nieuwe groenstructuren aanleggen. Er komt meer hoogbouw. Er wonen meer mensen, die ook voor extra levendigheid in het centrum zorgen.

Het ontwikkelperspectief 'Het Stadspark van Apeldoorn' schetst de contouren voor een transitie naar een unieke binnenstad.

De beoogde herontwikkeling van winkelcentrum Oranjerie sluit aan op het gemeentelijke beleid dat toeziet op het toevoegen van woningen, onder andere in de binnenstad, en het terugbrengen van het overschot aan winkelruimte. Daarnaast zal er door middel van de ontwikkeling van een openbaar stadspark, meer groen aan de binnenstad worden toegevoegd. Dit in aansluiting op de stadspark ontwikkeling. De gezamenlijke ambitie om door de transformatie van het winkelcentrum bij te dragen aan een levendig stadscentrum sluit aan op de omgevingsvisie Woest aantrekkelijk Apeldoorn en het ontwikkelperspectief Stadspark Apeldoorn.

Uitbouwen fysiek fundament

Met onze bosrijke en landschappelijke omgeving en de diverse waterlopen, heeft Apeldoorn met al zijn groen en blauw eigenlijk goud in handen. Reden te meer om dit fundament zorgvuldig uit te bouwen. Ontwikkelen gaat gelijk op met vergroenen. Daarnaast streven we naar vernieuwende en hoogwaardige architectuur. De gemeente stuurt hierop via de publiekrechtelijke planologische instrumenten, zoals het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.

Voor dit project is een specifiek beeldkwaliteitsplan gemaakt. In het beeldkwaliteitsplan staan de randvoorwaarden om een bouwplan te ontwikkelen welke voldoet aan wat wij verstaan onder hoogwaardige architectuur.

In het plangebied wordt een stadspark aangelegd. Een nieuwe hoogwaardige ontmoetingsplek in het centrum van Apeldoorn. Een plek voor inwoners en bezoekers.

Duurzaamheid

Door de sloop van het winkelcentrum Oranjerie ontstaat ruimte om een hoogwaardige, groene openbare ruimte aan te leggen. In de uitwerking van het plan wordt zorgvuldig gekeken naar een inrichting die klimaatadaptatie en soortendiversiteit verhoogt. In het uitwerken van de bouwplannen worden verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen meegenomen en wordt gekeken naar de inpassing van groene gevels en daken.

De woningen worden BENG gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van een warmte- en koude opslag.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet luidt als volgt: 'Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer, of een bestemmingsplan, inpassingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of exploitatieplan, of een beheersverordening is vastgesteld, maar nog niet in werking getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.'

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is op 22 juni 2023 ter inzage gelegd. Het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) is daarom nog van toepassing op dit besluit. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan zal het onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

Samenvattende kaders

Er zijn diverse documenten door de raad vastgesteld dan wel besproken die als kader gelden voor de beoogde herontwikkeling van winkelcentrum Oranjerie:

- Ambitie document Apeldoorn 2040.
- Ontwikkelperspectief 'Het Stadspark van Apeldoorn'.
- Mobiliteitsvisie voor de binnenstad
- Detailhandelsvisie Apeldoorn.
- Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn'.
- De door het college vastgestelde ambitiedocument herontwikkeling Oranjerie.
- De door het college gesloten samenwerkingsovereenkomst.
- Raadsbesluit d.d. 15 juni 2023 ontwerp bestemmingsplan Oranje, ontwerp beeldkwaliteitsplan Oranjerie en cofinanciering. .
- Collegebesluit d.d. 28 mei 2024 aangaan anterieure overeenkomst.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

De binnenstad van Apeldoorn heeft het al jaren moeilijk en de leegstand van de Oranjerie heeft daar een belangrijk aandeel in. Met de herontwikkeling van de Oranjerie creëren we een gamechanger voor onze binnenstad en zetten we een grote stap naar het toekomstbestendig maken van onze binnenstad. De ontwikkeling zorgt door het verminderen van de winkelmeters, voegen we woningen toe en wordt er een park gecreëerd. Dit draagt allemaal bij aan de transitie van 'places to buy' naar 'places to be' in onze binnenstad. Om dit plan tot uitvoering te brengen moeten we een aantal besluiten nemen:

Door de gemeentelijke investering en subsidie op basis van de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden, wordt een belangrijke impuls gegeven aan het vitaliseren van de binnenstad en worden (voor een groot deel betaalbare) woningen toegevoegd.

Het doel van het bestemmingsplan 'Oranjerie' is het tot stand brengen van een actueel planologische regeling die voorwaarden en mogelijkheden schept voor de gewenste herontwikkeling van winkelcentrum Oranjerie. Het Beeldkwaliteitsplan geeft de (architectonische)randvoorwaarden voor het bouwplan.

4. Argumentatie

4.1 Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Gedeeltelijk leiden deze tot aanpassing van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 juni 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, voor het indienen van zienswijzen. Gedurende die periode zijn er 42 zienswijzen ingediend, één daarvan is te laat ingediend en daardoor niet ontvankelijk, de overige zijn wel ontvankelijk. In de Zienswijzennota voor het ontwerpbestemmingsplan Oranjerie zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien, de integrale zienswijzen zijn daarin ook opgenomen. De zienswijzen richten zich voornamelijk op de te realiseren hoogbouw omdat dit tot minder bezonning en windhinder zal leiden. Er wordt aangegeven dat de privacy sterk wordt aangetast door inkijk en het woongenot zal verminderen door stankhinder, lichthinder en geluidsoverlast en de vele nieuwe mensen die er komen wonen.

4.2 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

In de zienswijzennota staat ook aangegeven welke wijzigingen worden gedaan naar aanleiding van de zienswijzen en welke ambtshalve worden gedaan. De aanpassingen die we u voorleggen naar aanleiding van de zienswijzen zijn (kort weergegeven): het verschuiven van de woontoren (van 35,5 meter hoog) zodat deze verder van de Nieuwstraat komt te staan en het beperken van balkons en dakterrassen aan de Nieuwstraat en Mariastraat (Loggia's blijven mogelijk omdat deze onderdelen binnen het bouwvlak passen en niet daarbuiten uitsteken). De ambtshalve aanpassingen zien (kort weergegeven) op een actualisatie en/of aanvulling van onderzoeken en de toevoeging van voorwaardelijke verplichtingen om te kunnen sturen op een goed geluidniveau en parkeerplaatsen.

4.3 Om het plan op deze plek in een stedelijke omgeving mogelijk te maken is een afwijking van de 'Beleidsregel Parkeren 2019' nodig.

Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan gaan we uit van de huidige 'beleidsregel Parkeren 2019'. Het project Stadspark Oranjerie wordt gerealiseerd op de bestaande parkeergarage. Deze heeft een capaciteit van 517 parkeerplaatsen.

Op basis van tellingen constateren wij dat er op dit moment maximaal 258 parkeerplaatsen gebruikt worden. Terwijl volgens de 'beleidsregel Parkeren 2019' er een behoefte zou moeten zijn van 1.076 parkeerplaatsen. De realiteit wijkt dan ook sterk af van de theoretische behoefteberekening.

De nieuwe functies die worden toegevoegd als gevolg van de herontwikkeling (hotel/short stay, kantoor en woningen) vragen maximaal een aanvullende parkeerbehoefte van 251 plaatsen. Dit op basis van de minimale CROW parkeerkencijfers.

In deze berekening is uitgegaan van een toevoeging van 500 woningen, terwijl er 450 worden gebouwd. Dat betekent dat de toekomstige, reële parkeerbehoefte met ongeveer 40 parkeerplaatsen wordt vermindert.

Samenvattend betekent dit dat de totale parkeerbehoefte in de nieuwe situatie is:

258 + (251-40) = 469.

Gelet op het aantal beschikbare parkeerplaatsen, namelijk 517, is de conclusie dat in de parkeerbehoefte voorzien kan worden.

Dit is aanleiding voor het college om in de nieuwe situatie af te wijken van onze beleidsregel Parkeren. Gezien onze gemeentelijke mobiliteits ambities, verwoord in de 'Mobiliteitsvisie Binnenstad', is een maatwerktoeepassing mogelijk.

4.4.1 Versnelde procedure door toepassing Crisis- en herstelwet.

De Crisis- en herstelwet is van toepassing omdat het plan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt. Toepassing van de Crisis- en herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard, indien binnen de termijn geen gronden zijn ingediend. Daarbij kunnen beroepsgronden niet meer worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

4.4.2 Met toepassing experimenteerruimte uit het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet wordt het besluit t.a.v. exploitatieplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oranjerie' is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in de Crisis- en herstelwet (Chw). Dat wil zeggen dat in dit bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van de juridische mogelijkheden die de Chw biedt, dit vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2024. Voor dit plan wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de exploitatieplanverplichting door te schuiven naar de fase van vergunningverlening. Dit is nodig omdat binnen het plangebied een aantal gronden aanwezig zijn (appartementen zijde Nieuwstraat) die (nog) niet allemaal in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De gemeente heeft geen anterieure overeenkomst met deze grondeigenaren gesloten. Door toepassing van de experimenteer ruimte hoeft er nu geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

4.5.1 Het plan versterkt de levendigheid en vergroening in de binnenstad.

Binnensteden in Nederland zijn al jaren in een transitie: van plaatsen waar vrijwel alleen maar wordt gewinkeld, naar plaatsen waar mensen graag verblijven (places to buy naar places to be). Met dit plan wordt een nieuw levendig stadshart gecreëerd. Het plan maakt woon-, winkel-, werk- en recreatiegelegenheid mogelijk. Het stadspark wordt een nieuwe groene ontmoetingsplek in het centrum en draagt zo in grote mate bij aan deze transitie naar Stadspark Apeldoorn.

4.5.2 Het plan reduceert detailhandel.

De leegstand in Apeldoornse binnenstad is hoog (17%) ten opzichte van het landelijk gemiddelde (6%). Winkelcentrum Oranjerie beslaat in de bestaande situatie ca 20.000 m² detailhandel, maar momenteel staat meer dan de helft van het winkelcentrum leeg. In de Stadsparkvisie staat de ambitie geuit om tot (jaartal 2020) 25.000 m² BVO winkelmeters aan de markt te onttrekken. Met dit project wordt 10.000 m² BVO detailhandel wegbestemd, waarmee meteen 40% van die doelstelling wordt gerealiseerd. Dat heeft uiteraard positieve invloed op rest van de binnenstad en specifiek ook de Hoofdstraat. Het percentage leegstand daalt hiermee richting 9%.

4.5.3 Het plan draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Het woonprogramma bestaat uit maximaal 450 woningen. Conform ons woonbeleid is 80% van de woningen in het betaalbare segment en 20% duur. Dit plan voorziet in een flinke bijdrage aan de realisatie van kwalitatief goed en overwegend betaalbaar woningbouwprogramma en is daarmee van meerwaarde voor Apeldoorn.

4.5.4 Er zijn geen nadelige gevolgen voor het milieu.

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet de gemeente bij de voorbereiding van dit besluit beslissen of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-plichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Dat is in deze niet het geval, zodat het opstellen van een m.e.r. niet aan de orde is. Uit een opgestelde aanmeldnotitie blijkt, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Verder zijn binnen het plangebied geen Natura2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied "De Veluwe" ligt op een afstand van ca 2 km van het plangebied. Met een AERIUS-berekening is aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Natura2000-gebieden.

Ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling zijn, naast het milieueffectrapport, nog andere onderzoeken uitgevoerd. De desbetreffende (milieu-)onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling. De onderzoeken geven geen aanleiding om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

4.6 De architectonische, ruimtelijke en landschappelijke kaders liggen vast in een beeldkwaliteitsplan.

In het beeldkwaliteitsplan staat hoe wij de herontwikkeling van de Oranjerie vorm willen geven tot een nieuw en levendig stuk van de binnenstad. Het document beschrijft de inspiratie, en geeft de architectonische, ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders om tot een ontwerp en bouwplan te komen. Het beeldkwaliteitsplan waarborgt de kwaliteitsambities en de inpassing in de maat en schaal van Apeldoorn. Het document geeft doormiddel van ontwerprichtlijnen richting aan de gewenste allure van het stadspark (de piazza) en het voorplein (de piazzetta): twee grote nieuwe groene publieke verblijfsplekken die deze ontwikkeling aan de stad Apeldoorn en haar bewoners en bezoekers geeft.

Het beeldkwaliteitsplan vormt zowel een inspiratiebron voor de planuitwerking als een toetsingskader voor de plankwaliteit. Het vormt daarmee een schakel met het bestemmingsplan en het architectonisch ontwerp. Omdat dit beeldkwaliteitsplan geen klassiek beeldkwaliteitsplan is, maar een eerste uitwerking geeft van de ambities en beeldkwaliteiten, is aan de inleiding een verduidelijkende tekst toegevoegd hoe het beeldkwaliteitsplan geïnterpreteerd moet worden. De Commissie Omgevingskwaliteit (hierna: CO) adviseert vroegtijdig over de beeldkwaliteit. Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door uw raad, heeft het beeldkwaliteitsplan een formele status voor de CO en kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen hieraan worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de CO en positief bevonden.

4.7 + 4.8 Een wijziging in subsidie stroom heeft tot gevolg dat een aanvullend krediet nodig is

In september 2023 is een subsidieaanvraag bij het rijk ingediend in het kader van de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden ter dekking van een deel van de gemeentelijke kosten en de kosten van de ontwikkelaar. Een substantieel deel van de subsidiegelden zouden ten goede komen aan de ontwikkelaar ter dekking van zijn onrendabele top. Het ging hierbij om een bedrag van € 4,5 mln. Samen met het toepassen van macro-aftopping op het kostenverhaal, bedroeg de totale bijdrage van de gemeente en rijk aan de ontwikkelaar € 10 mln.

In overleg met de ontwikkelaar is afgesproken dat de gemeente de subsidie, a € 4,2 mln, zelf houdt en inzet voor het project. Omdat de gemeente het ontwerpen en de uitvoering van de gehele openbare ruimte voor haar rekening neemt, is een aanvullend krediet nodig van € 3,6 mln. De verkregen subsidie uit de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden dient ter dekking van het krediet. Zie voor een nadere toelichting op dit besluitpunt de NO bijlage 3 financiële toelichting.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Op 2 november 2022 heeft de initiatiefnemer zijn plannen voor herontwikkeling kenbaar gemaakt. Voor deze informatiebijeenkomst zijn inwoners van de binnenstad en andere stakeholders en raadsleden uitgenodigd. Op 25 april 2023 is er door de initiatiefnemer een tweede informatiebijeenkomst gehouden. Voor deze informatieavond zijn naast inwoners van de binnenstad ook stakeholders en de gemeenteraad uitgenodigd. Het plan is op de informatiebijeenkomst goed ontvangen.

Initiatiefnemer heeft, gedurende de periode van indienen zienswijzen, in het winkelcentrum een informatiepunt ingericht. Belangstellenden konden vrij inlopen voor informatie over de herontwikkeling. Op 24 april 2024 zijn omwonenden, ondernemers en ander belangstellenden uitgenodigd voor een informatieavond. Tijdens deze avond zijn o.a. de wijzigingen in het plan toegelicht. Er is ook een website gemaakt, www.stadsparkoranjerie.nl, waar alle informatie over het plan te vinden is.

De Verordening participatie gemeente Apeldoorn 2022 is op 17 januari 2023 in werking getreden. De verordening is van toepassing op beleidstrajecten en op door het college als kritisch bestempeld programma of project.

Conform de verordening is een participatieplan opgesteld. Voor het bouwplan wordt met name geïnformeerd. Gezien de complexiteit van het ontwerpen van de openbare ruimte op de ondergrondse parkeergarage leent zich ook het ontwerpproces van de openbare ruimte niet voor een hoge trede op de participatie ladder. Omwonende/belanghebbenden worden geïnformeerd over het inrichtingsplan.

6. Risico's

Vanuit gemeentelijk perspectief zien wij voornamelijk risico's omtrent planning, imago en financiën. Wij schatten op dit moment de risico's als gemiddeld in.

Hieronder treft u de belangrijkste risico's:

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

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Ook kan bij de Voorzitter van de AbRvS een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend.

Ook tegen de nog te verlenen omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders en vervolgens beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de AbRvS worden ingesteld.

Het stadspark en de omliggende straten kunnen niet uitgevoerd binnen het krediet

Om het plan aan te laten sluiten op de omliggende straten brinklaan, Nieuwstraat, Mariastraat en Hoofdstraat zijn er werkzaamheden in onze openbare ruimte nodig. Dit zijn de planstructurele kosten. Deze kosten zijn geraamd op basis van herbestrating. De aanleg kosten van het park zijn geraamd op basis van een verkenning. De ramingen voor het stadspark en de omliggende straten, zijn geraamd conform de SSK-methodiek. Deze methodiek houdt rekening met een VTU van 20%. Dit percentage achten wij voldoende om toekomstige tegenvallers op te vangen.

Het niet kunnen voldoen aan de subsidievoorwaarden.

Eén van de voorwaarden van de subsidie IW is, dat binnen zeven jaar de gehele herontwikkeling (inclusief aanleg Stadspark) moet zijn gerealiseerd. De minister kan anders de subsidie terugvorderen. In de planning is ruimte opgenomen om tegenvallers bij de uitvoering op te vangen.

Geen toestemming van EZK voor gewijzigde subsidiestroom.

Wij hebben vroegtijdig contact gezocht met RVO en EZK over ons voorstel om de subsidiestroom aan te passen. Op 23 mei 2024 is hierover weer een vervolg overleg. Wij hebben geen signalen ontvangen dat EZK ons voorstel zal afwijzen. Mocht dat wel zo zijn dan treden wij in overleg met de ontwikkelaar over de consequenties van de beslissing van EZK.

Voor de overige risico's verwijzen wij naar de niet-openbare bijlage financiële toelichting.

7. Financiële paragraaf

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten.

In de niet openbare bijlage financiële toelichting treft u de financiële toelichting aan voor deze paragraaf.

8. Communicatie van het besluit

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via

www.apeldoorn.nl. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, hebben belanghebbenden de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De indieners van de zienswijzen worden per brief op de hoogte gesteld van de vaststelling van het bestemmingsplan en de beroepsmogelijkheid.

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

Alle informatie over het plan wordt door initiatiefnemer ontsloten via www.stadsparkoranie.nl

9. Realisatie van het besluit

De planning ziet er globaal als volgt uit:

- | | |
|--|------------------|
| • Vaststellen bestemmingsplan raad: | juli 2024 |
| • Aanvraag omgevingsvergunning bouwen: | 3e kwartaal 2024 |
| • Start sloop: | 1e kwartaal 2025 |
| • Oplevering: | 2030 |
| • Aanleg openbare ruimte (start): | 2028 |

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Digitaal ondertekend door Symone Bruin, de
op 28-06-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 28-06-2024

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

Behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan *Oranjerie*.

Inleiding en Leeswijzer

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 22 juni 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn tweeënveertig zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn, op één na, tijdig ontvangen en ontvankelijk, er is gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet gekomen (zie algemene beantwoording van zienswijze 1.2).
- c. In paragraaf 1 wordt een aantal onderwerpen die in meerdere zienswijzen worden aangehaald centraal beoordeeld.
- d. In paragraaf 2 staan de zienswijzen samengevat weergegeven en voor het antwoord verwezen naar paragraaf 1 waar de onderwerpen centraal worden behandeld. Voor zover noodzakelijk van een individueel antwoord voorzien.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve aanpassingen beschreven.
- f. De integrale zienswijzen zijn als bijlage bijgevoegd in paragraaf 4.

§ 1. Algemene beantwoording

Een groot deel van de zienswijzen gaan over dezelfde onderwerpen en hebben een grote inhoudelijke overlap. Dat geeft aanleiding om in eerste instantie in algemeenheid op die onderwerpen inhoudelijk te reageren. Vervolgens worden de individuele zienswijzen behandeld, waarbij wordt verwezen naar de algemene beantwoording. Indien de individuele zienswijzen of onderdelen daarvan niet doorverwezen kunnen worden naar de algemene beantwoording, dan worden de individuele zienswijzen voorzien van een specifiek antwoord.

De volgende onderwerpen worden algemeen beantwoord:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1.1 Geluid1.2 Aantasting privacy & woongenot1.3 Bezonning1.4 Bemoeilijking verduurzaming1.5 Lichthinder1.6 Toename verkeersdruk1.7 Stankhinder1.8 Spoorzone is meer geschikt voor woontorens1.9 Windhinder1.10 Voorkomen van planschade |
|--|

1.1 Geluid

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan zou niet in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening omdat er alleen rekening is gehouden met het weg- en railverkeersgeluid, maar niet met het overige geluid dat afkomstig komt van de nieuw te realiseren woningen en winkels. Het aantal nieuwe bewoners zal door deze ontwikkeling flink toenemen. Dat leidt tot meer verkeer en bij mooi weer hebben die bewoners hun ramen open, dat zorgt voor geluidsoverlast.

Ter onderbouwing van deze stelling, is in 24 zienswijzen verwezen naar de gerechtelijke uitspraak met het kenmerk ECLI:NL:RBGEL:2023:1781. Die uitspraak is door ons bestudeerd en hieronder staat beknopt weergegeven wat de essentie van die uitspraak is en wat de relevantie daarvan is voor het ontwerpbestemmingsplan 'Oranjerie'.

ECLI:NL:RBGEL:2023:1781

De uitspraak gaat over de inpassing van een bakkerij/ijssalon in een woongebied. Die inpassing is met vergunning mogelijk gemaakt omdat de bakkerij/ijssalon niet past in het bestemmingsplan dat voor die locatie geldt.

Omwonenden hebben aangedragen dat bij de vergunningverlening geen rekening met hen is gehouden als het gaat om mogelijke geluidsoverlast van die bakkerij/ijssalon. De bakkerij/ijssalon trekt bezoek aan, er komt een terras waar mensen kunnen zitten en er komt een toename van laad- en losverkeer.

De conclusie van de uitspraak is dat het aspect geluidsoverlast niet is meegenomen in de besluitvorming en dat had wel moeten gebeuren in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De relevantie voor het ontwerpbestemmingsplan 'Oranjerie' is dat bij de besluitvorming daarvan rekening gehouden moet worden met alle te verwachten geluidsoverlast.

Antwoord van de gemeente

Bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan 'Oranjerie' is het aspect geluid onderzocht. Er is specifiek gekeken naar het weg en railverkeerslawaai. Dat onderzoek met de resultaten heet 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai en het staat in bijlage 4 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Er is ook gekeken naar de overige geluidsaspecten waarvan sprake kan zijn bij de diverse functies die in de te ontwikkelen Oranjerie komen. In bijlage 6 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het onderzoek opgenomen waarin die geluidsaspecten aan bod komen, het onderzoek heet 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering'. In dat onderzoek staat de milieuzonering centraal waarbij met algemene geaccepteerde richtafstanden wordt gekeken of een functie, zoals een winkelfunctie of bedrijfsfunctie, ingepast kan worden in de nabijheid van milieugevoelige functies (zoals wonen). In het kader van milieuzonering wordt er gekeken naar een aantal aspecten te weten: gevaar, stof, geur en geluid. Deze vier aspecten tezamen bepalen uiteindelijk de milieuzonering. Hieronder een voorbeeld:

Omschrijving	Afstanden in meters					Categorie milieuzonering
	Geur	Stof	Geluid	gevaar	Grootste afstand	
Apotheken en drogisterijen	0 meter	0 meter	0 meter	10 meter	10 meter	1

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter

3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.5	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Apotheken en drogisterijen worden aangemerkt als milieuzonering 1.

Het aspect gevaar is het aspect dat de grootste afstand bepaald voor apotheken en drogisterijen, namelijk 10 meter.

Dat betekent dat in een rustige woonwijk of in een rustig buitengebied de afstand van een apotheek of drogisterij minimaal op 10 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning gerealiseerd wordt. Als diezelfde apotheek of drogisterij in een gemengd gebied komt (zoals een drukker stadscentrum) dan mag de richtafstand met 10 meter worden verminderd, dat betekent bijvoorbeeld dat er direct boven een apotheek of drogisterij gewoond mag worden (dat ziet men in nagenoeg iedere stad).

De afstanden die behoren bij de diverse functies heeft de gemeente niet zelf bedacht, deze zijn afkomstig van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG en worden landelijk toegepast.

Conclusie

Er is niet een specifiek onderzoek verricht naar het overige geluid dat bij de diverse functies vandaan kan komen. Door het onderzoek naar de milieuzonering zijn ook de geluidsaspecten immers meegenomen die te verwachten zijn bij de diverse functies. De stelling dat alleen het weg- en railverkeerslawaai is onderzocht en niet het overige te verwachten geluid is niet juist. Het ontwerpbestemmingsplan is daardoor ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening tot stand gekomen.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Aantasting privacy & woongenot

zienswijze

Het plan zal de privacy aantasten, doordat het aantal bewoners in de omgeving toeneemt en die nieuwe bewoners kunnen in de bestaande woningen kijken. De privacy wordt ook aangetast door het stemgeluid van de nieuwe bewoners die op de balkons en daktuinen zitten. De aantasting wordt versterkt door de realisatie van daktuinen en dakterrassen (en niet alleen balkons en ramen).

Antwoord van de gemeente

Situering aan de Nieuwstraat/Helfrichstraat

De afstand tussen de bestaande gevels van de woningen aan de Nieuwstraat en de bestaande gevel van de Oranjerie is circa 10 meter. De maximale hoogte van de bestaande Oranjerie is 16 meter. Aan de zijde van de Nieuwstraat wordt boven de Oranjerie gewoond in de 2^e en 3^e bouwlaag. De derde bouwlaag van de Oranjerie zijn voorzien van buitenruimtes voor de bewoners aan de Nieuwstraat.



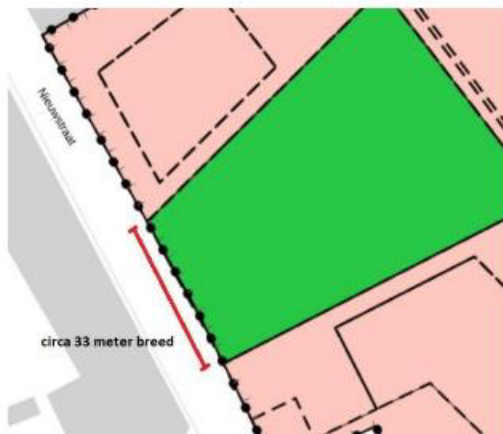
Figuur 1. Bestaande situatie Nieuwstraat met de Oranjerie aan de linkerzijde en het kantoor van het Kadaster op de achtergrond.



Figuur 2. Bestaande situatie Helfrichstraat, gezien vanaf de Oranjerie.

In de nieuwe situatie wordt de bebouwing aan de Nieuwstraat maximaal 20 meter hoog en de positie van de gevel blijft op de positie van de huidige gevel. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan ontstaat er een straatbeeld dat aansluit bij het huidige straatbeeld waarbij ook woningen met uitzicht op de Nieuwstraat aanwezig zijn. De bebouwing wordt weliswaar hoger (van 16 meter naar 20 meter) maar wij vinden niet dat het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen aan de Nieuwstraat daardoor zodanig wordt aangetast dat deze hoogte onaanvaardbaar is.

Het nieuwe ontwerp maakt ook ruimte voor een park. De toegang naar het park komt ook aan de Nieuwstraat en die toegang heeft een breedte van circa 33 meter.



Figuur 3. Uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan waarbij de toegang naar het park is aangegeven.

Dit heeft tot gevolg dat er een opening komt aan de Nieuwstraat waarbij bestaande bebouwing verdwijnt. Over een lengte van 33 meter neemt het uitzicht toe door het verdwijnen van de bestaande bebouwing en dat uitzicht is gericht op een hoofdzakelijk groen park. Dit onderdeel zal in onze ogen een positieve bijdrage leveren aan de openheid en het uitzicht op dit gedeelte van de Oranjerie.

De geplande woontoren in het westelijke gedeelte van het plangebied mag maximaal 35,5 meter hoog worden en staat in het ontwerpbestemmingsplan ingetekend met de gevel op een afstand van 6 meter van de rand van het plangebied. Dit betekent dat de afstand van de gevel van de bestaande woningen aan de Nieuwstraat tot aan de gevel van die geplande woontoren, 16 meter zal zijn. Het is mogelijk om die woontoren verder van de Nieuwstraat te positioneren om meer ruimte te creëren tussen de bestaande woningen aan de Nieuwstraat en deze woontoren. De woontoren wordt verschoven waardoor deze met de gevel op een afstand van 20 meter tot de rand van het plangebied komt te staan. Dat betekent dat de afstand van de gevel van de bestaande woningen aan de Nieuwstraat tot aan de gevel van de woontoren 30 meter zal zijn. Met andere woorden; de woontoren zal 14 meter opschuiven.



Figuur 4. Uitsnede uit het ontwerpbestemmingsplan waarbij de verschuiving van de woontoren is aangegeven

De afstand van de geplande woontoren in het zuidelijke gedeelte van het plangebied mag maximaal 70 meter hoog worden en staat met de gevel op een afstand van 24 meter tot de rand van het plangebied. Dit betekent dat de afstand van de gevel van de bestaande woningen aan de Nieuwstraat tot aan de gevel van die geplande woontoren 34 meter zal zijn. Deze afstand leidt naar onze mening niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de omgeving.



Figuur 5. Uitsnede uit het ontwerpbestemmingsplan waarbij de afstand tot de woontoren is aangegeven

Situering aan de Mariastraat

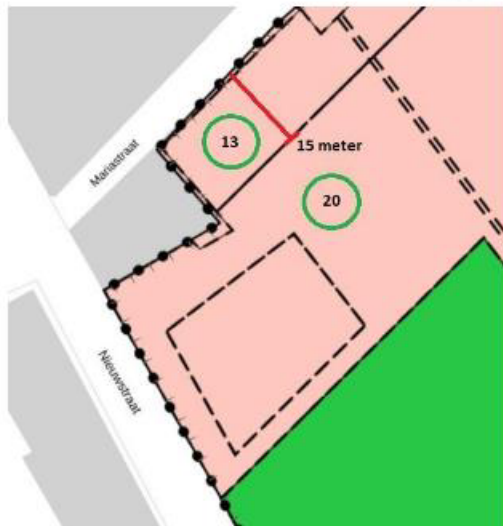
Op grond van het geldende bestemmingsplan mag de bebouwing van de Oranjerie maximaal 16 meter hoog zijn. De afstand van de gevel van de bestaande woningen in de Mariastraat tot aan de bestaande gevel van de Oranjerie is circa 7 meter.



Figuur 6. Bestaande situatie Mariastraat met de Oranjerie aan de rechterzijde.

Wij sluiten niet uit dat de bewoners van de Mariastraat en de Nieuwstraat en Helfrichstraat een mate van aantasting van de privacy ervaren. Als wij kijken naar de huidige situering aan de Nieuwstraat, Helfrichtstraat en Mariastraat dan zien wij een gemengd straatbeeld waarbij ook balkons en buitenruimtes van woningen aanwezig zijn. Als we kijken naar het ontwerpbestemmingsplan dan zien we stedelijke ontwikkeling die niet vreemd is midden in het centrum van Apeldoorn, er is al de nodige hoogbouw aanwezig. Onze stad groeit verder en de meest passende plek is het centrum waar reeds alle voorzieningen zijn. De maat en afstanden van de nieuwe Oranjerie achten wij passend in deze verdichte omgeving. De aantasting van het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen wordt volgens ons niet onaanvaardbaar aangetast.

De minimale afstand van de gevel van de bestaande woningen aan de Mariastraat tot aan de gevel van de nieuwe Oranjerie blijft 7 meter. De hoogte van de geplande Oranjerie is maximaal 13 meter over een diepte van 15 meter. Daarna wordt de hoogte maximaal 20 meter. Dit betekent dat de maximale toegestane bouwhoogte over een diepte van 15 meter verlaagd wordt van 16 meter naar 13 meter. Deze afstand en bouwhoogte leidt in onze ogen niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.



Figuur 7. Uitsnede uit het ontwerpbestemmingsplan waarbij de afstand tot de bouwlagen is aangegeven aan de Mariastraat.

De afstand van de gevel van de bestaande woningen aan de Mariastraat tot aan de gevel van de geplande woontoren is circa 35 meter. Het verplaatsen van de woontoren (van 35,5 meter hoog) in het westelijke gedeelte van het plangebied leidt volgens ons, niet tot een zodanige verslechtering van het woon- en leefklimaat voor de woningen aan de Mariastraat, dat die verschuiving onaanvaardbaar zou zijn voor de woningen aan de Mariastraat.



Figuur 8. Uitsnede uit ontwerpbestemmingsplan waarbij de verplaatsing van de woontoren en de afstand tot de Mariastraat is aangegeven.

Daktuinen en balkons

In het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om daktuinen en dakterrassen te realiseren. Dat staat in artikel 3.1 onder q en artikel 6.1 onder e van het ontwerpbestemmingsplan. Om tegemoet te komen aan de zienswijzen worden er geen balkons mogelijk gemaakt aan de rand van het plangebied, dus er komen geen balkons direct aan de zijde van de Mariastraat en de Nieuwstraat. Binnen het plangebied en voor de woontorens sluiten wij de balkons niet uit, de afstand naar de Mariastraat en de Nieuwstraat is daarvoor groot genoeg. Logia's direct aan de Mariastraat en de

Nieuwstraat zijn wel mogelijk omdat dat geen bouwonderdelen zijn die uit de gevel steken maar in de gevel verwerkt zijn. De mogelijkheid van daktuinen wordt voor het grootste gedeelte van het dak uitgesloten. Slechts beperkt in het plangebied wordt een daktuin wel mogelijk gemaakt. Hierdoor komen er in ieder geval geen daktuinen aan de randen van het plangebied die uitkijken op de Mariastraat en de Nieuwstraat.

Conclusie

Na aanleiding van de zienswijzen is met de initiatienemer is gekeken of er toch iets aan het ontwerp gedaan kon worden. Dat heeft geleid tot het uitsluiten van balkons en dakterrassen langs de Nieuwstraat en de Mariastraat.

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast:

- Aan artikel 6.1 onder e, is als volgt aangepast:

In afwijking van het in dit lid onder b bepaalde is, ter plaatse van de op de weg c.q. de openbare ruimte georiënteerde gevel, overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen toegestaan, waaronder in ieder geval begrepen een erker, luifel, balkon of bouwwerk ten behoeve van de hoofdingang, waarvan de diepte niet meer dan 1,20 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m bedraagt, voor de gevels georiënteerd op de Nieuwstraat en de Mariastraat is deze afwijking niet toegestaan voor het volgende specifieke ondergeschikte bouwdeel: balkon;

- Artikel 3.1 onder p, is als volgt aangepast:

daktuinen en dakterrassen met als voorwaarde dat deze niet binnen een afstand van 25 meter tot aan het hart van de naastgelegen Nieuwstraat en Mariastraat gesitueerd worden, erven, daklandschappen, dakterrassentoegangen met als voorwaarde dat deze niet binnen een afstand van 25 meter tot aan het hart van de naastgelegen Nieuwstraat en Mariastraat gesitueerd worden, bergingen en galerijopgangen en tuinen;

- De plankaart wordt zodanig gewijzigd dat de woontoren (van maximaal 35,5 meter hoog) 14 meter verder van de Nieuwstraat wordt gesitueerd.

1.3 Bezonning

Zienswijze

De ontwikkeling leidt tot vermindering van de daglichttoetreding en de bezonning. Er is nu al bij veel woningen een tekort aan bezonning en daglichttoetreding. Zonlicht is belangrijk voor de gezondheid en de bezonning en daglichttoetreding mag niet verder afnemen.

Antwoord van de gemeente

Er bestaan geen wettelijke normen voor een minimale bezonningsduur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel een aspect dat onderzocht moet worden. Het onderzoek dat is uitgevoerd gaat uit van de landelijk bekende 'lichte TNO-norm'. Die norm gaat uit van minimaal twee bezonningsuren in de periode tussen 19 februari en 23 oktober. Bij het ontwerpbestemmingsplan zit het bezonningsonderzoek dat is uitgevoerd d.d. 18 april 2023. Het bezonningsonderzoek is daarna aangepast omdat één van de woontorens (van 35,5 meter hoog) verder van de Nieuwstraat is verschoven. Het aangepast bezonningsonderzoek is uitgevoerd d.d. 26 april 2024. Uit dat laatste onderzoek blijkt dat voor één woning aan de Hoofdstraat de lichte TNO-norm van minimaal 2 bezonningsuren per dag niet gehaald wordt, terwijl dat wel het geval is in de bestaande situatie. Die woning gaat van 2,4 uren naar 1,2 uren. Gezien het maatschappelijke belang van deze ontwikkeling om woningbouw toe te voegen accepteren we deze achteruitgang in bezonning. Een vermindering van bezonning in het centrumgebied (waar reeds veel bebouwing staat) is nagenoeg niet te voorkomen als je bebouwing toevoegd. Door ruimtegebrek is de hoogte in bouwen vaak de enige oplossing. Het alternatief om met de bebouwing de hoogte niet in te gaan, is niet realistisch omdat een

stad zich zal blijven moeten ontwikkelen. Voor de overige omliggende woningen zien we dat ze nu niet voldoen aan de norm van minimaal 2 bezonningsuren. Op grond van de TNO-norm kunnen deze woningen buiten beschouwing blijven. Voor die woningen geldt overigens, net als voor de hiervoor genoemde enkele woning, dat het nagenoeg niet te voorkomen is dat de bezonning zal afnemen op het moment dat de stad zich ontwikkelt. We willen een beperking van bezonning voorkomen, maar dat lukt niet als er wel voldoende programma gerealiseerd moet worden. Het programma in een centrumgebied gaat van nature de hoogte in.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.4 bemoeilijking verduurzaming

Zienswijze

Onze plannen om te verduurzamen worden lastiger met deze ontwikkeling. De schaduwhinder van de geplande woontorens maken het moeilijk om energie op te wekken met de geplande zonnepanelen.

Antwoord van de gemeente

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kijken we hoe een ontwikkeling ingepast kan worden in de bestaande omgeving, zo ook bij deze ruimtelijke inpassing. Daarbij staat de vraag centraal of met die inpassing er nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zowel wat betreft de nieuwe ontwikkeling als de bestaande omgeving. Dit betekent niet dat alles bij het oude zou moeten blijven of dat het woon- en leefklimaat niet mag of zal veranderen. Bij de inpassing van deze ontwikkeling is er sprake van hoogbouw waardoor schaduweffect te verwachten zijn of niet uit te sluiten zijn.

Er is geen rechtsregel die de gemeente ertoe verplicht om in een stedelijke omgeving met bestaande gebouwen, nu en in de toekomst, optimaal gebruik te kunnen maken van zonnepanelen. Dit uitgangspunt is in de rechtspraak te vinden in rechtsoverweging 7.1 in de uitspraak van de Raad van State **ECLI:NL:RVS:2018:3982**. De Raad van State heeft het ook daarna nogmaals herhaald in rechtsoverweging 8.2 in de uitspraak **ECLI:NL:RVS:2023:2**. Stedelijke ontwikkelingen zouden anders op slot komen te staan en dat is geen gewenste situatie. Het is niet zo dat de gemeente totaal geen oog heeft voor verduurzaming, waaronder verduurzaming met zonnepanelen. Bij het kijken naar een goed woon- en leefklimaat wordt ook naar verduurzaming gekeken, het is echter niet zo dat daardoor hoogbouw achterwege zou moeten blijven. Het belang van de realisatie van woningbouw en herstructurering van het stedelijk gebied om leegstand tegen te gaan, wordt niet automatisch aan de kant gezet door het belang van verduurzaming. Het gaat er uiteindelijk om of de schaduwwerking door de nieuwe ontwikkeling onaanvaardbaar is.

Uit het bezonningsonderzoek blijkt niet dat de te verwachten schaduwwerking de opwekking van energie met zonnepanelen heel erg moeilijk maakt. In de periode maart tot september is er bijna geen verslechtering en dat zijn de maanden dat de panelen het meeste kunnen opbrengen. In de zienswijzen wordt vermeldt dat de implementatie van nieuwe technieken zoals gevelpanelen worden belemmerd maar de ontwikkelingen voor zonnepanelen blijven zich ook doorontwikkelen, er komen ook zonnepanelen op de markt die steeds efficiënter worden om indirect zonlicht op te vangen en in de schaduw werken.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.5 Lichthinder

Zienswijze

Door deze ontwikkeling komt er dag en nacht een sterke toename van licht in de omgeving. In de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn.

Antwoord van de gemeente

Het is natuurlijk zo dat de toekomstige appartementen voorzien zijn van verlichting, dat is niet anders dan nu het geval bij de bestaande woningen of de bestaande winkels die ook allemaal verlichting hebben. Als wij denken aan lichthinder dan rijst het beeld van de sterke verlichtingsbronnen bij sportvelden. Hier gaat het om normale verlichtingsbronnen. Daar komen er weliswaar meer van bij omdat het aantal woningen toeneemt en omwonenden kunnen dat ervaren als hinder, maar er is geen reden om aan te nemen dat die toename van verlichtingsbronnen onaanvaardbaar zou zijn. De verlichting wordt toegevoegd in stedelijk gebied waar reeds sprake is van kunstmatig licht dat afkomstig is van woningen, winkels en openbare verlichting en reclameobjecten. De stelling dat de verlichting van de nieuwe ontwikkeling omslaat naar hinder volgen wij niet.

De exacte toepassing van lichtbronnen bij een normale stedelijke ontwikkeling betreft overigens een uitvoeringsaspect van het bestemmingsplan en is niet iets dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Dit komt ook terug in rechtsoverweging 27.1 in de uitspraak van de Raad van State **ECLI:NL:RVS:2023:3305**. Wij kunnen en gaan dan ook niet opnemen hoeveel lampen een appartement mag hebben of hoeveel wattage toegepast mag worden.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.6 Toename verkeersdruk

Zienswijze

De ontwikkeling zorgt voor meer verkeersbewegingen in de directe omgeving van het plangebied. Er gaat flink meer geparkeerd worden in de parkeergarage en in de omgeving. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Antwoord van de gemeente

Wij hebben bij deze ontwikkeling beoordeeld of er sprake is van een parkeertekort en in hoeverre de door het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden. In het parkeeronderzoek is uitgegaan van een maximale planologische invulling, waarbij er zelfs is gerekend met 50 extra woningen die niet mogelijk worden gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan om een worstcase scenario weer te geven. Het onderzoek laat zien dat de parkeergarage in de huidige situatie voor de helft leegstaat en er daardoor voldoende parkeervoorzieningen zijn in de parkeergarage onder de Oranjerie voor het parkeervraagstuk van deze ontwikkeling.

Het onderzoek laat zien dat er weliswaar een toename van het aantal motorvoertuigen is op een toekomstige werkdag. Tijdens de ochtendspits verlaten de meeste bewoners het gebied en de werknemers/bezoekers rijden het gebied in. Tijdens de avondspits vind er een omgekeerde verkeersbeweging plaats. Door deze wisselwerking wordt het verkeer gelijkmatig verdeeld over het wegennet.

De toegang naar de parkeergarage komt nagenoeg op dezelfde plaats te liggen zoals deze nu ligt en kan in de huidige situatie ook de parkeerdruk verwerken. De parkeergarage ontsluit op de Nieuwstraat die voldoende capaciteit heeft om dat verkeer af te wikkelen naar de Prins Willem-Alexanderlaan.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.7 Stankhinder

Zienswijze

Als de appartementen een balkon krijgen dan kan dat leiden tot stankhinder van de barbecues. Stankhinder is slecht voor de gezondheid. Het plan moet worden aangepast en er moet een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om stankhinder te voorkomen.

Antwoord van de gemeente

Er zijn geen wettelijke regels die verbieden om een barbecue te gebruiken op een balkon. Het gebruik van een barbecue door de bewoners van een appartement wordt doorgaans geregeld via de Vve, de Vve kan het gebruik van barbecues verbieden. Het beeld dat er allemaal barbecues gebruikt worden bij de toekomstige appartementen sluit niet aan bij het beeld van de bestaande appartementen met balkons en logia's, daar is ook geen hinder bekend van barbecuegebruik, in de zienswijzen is ook niet aangegeven dat de huidige situatie nu al sprake is van stankhinder.

Het gebruik van barbecues is niet een onderwerp dat in het bestemmingsplan geregeld kan worden.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.8 Spoorzone is meer geschikt voor woontorens

Zienswijze

De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?

Antwoord van de gemeente

Onder punt 6.3 van de omgevingsvisie staat dat de verdichting van Apeldoorn plaatsvindt in de binnenstad, kanaalzone en spoorzone. In de binnenstad ligt de nadruk op winkelen en stedelijk wonen en verblijven in een groen en ontspannen stadshart. De Oranjerie ligt in de binnenstad, dat daar verdichting plaats vindt is in overeenstemming met de omgevingsvisie. De ontwikkeling van de Oranjerie staat in het teken van winkelen, stedelijk wonen en ook een groen ingevulde verblijfsplek wordt gerealiseerd.

Onder punt 6.4 van de Omgevingsvisie staat in algemeenheid (bij het vierde aandachtsbolletje) dat we verdichten en vergroenen door ook de hoogte in te gaan. Er staat niet dat we alleen in de spoorzone de hoogte in gaan. Specifiek voor de binnenstad staat er dat winkelruimte verdwijnt en er ruimte wordt gemaakt voor woningen en verblijffuncties. Verder staat ook dat de openbare ruimte wordt onthard en vergroend. Met de ontwikkeling van de Oranjerie verdwijnt er winkelruimte omdat er in de nieuwe situatie minder plek is winkels dan in de huidige situatie voor de Oranjerie. Er komt extra ruimte voor wonen en de openbare ruimte wordt vergroend en daardoor onthard ten opzichte van de huidige situatie. De openbare ruimte krijgt plek voor verblijfsfuncties (terrasjes). De ontwikkeling van de Oranjerie is niet in strijd met de omgevingsvisie.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.9 Windhinder

Zienswijze

Door de komst van de woontorens zullen er valwinden ontstaan. Valwinden zijn hinderlijk en zo mogelijk gevaarlijk. Het woongenot op het balkon zal daardoor afnemen. Er is alleen onderzoek gedaan naar windhinder op maaiveldhoogte, ook de windhinder op hogere locaties moet onderzocht worden.

Antwoord van de gemeente

Er is voor het ontwerpbestemmingsplan een windhinderonderzoek uitgevoerd d.d. 14 april 2023. Dat windhinderonderzoek is daarna aangepast omdat één van de woontorens (van 35,5 meter hoog) verder van de Nieuwstraat is verschoven. Het aangepaste windhinderonderzoek, uitgevoerd d.d. 7 mei 2024, is opgesteld volgens de daarvoor geldende NEN-norm 8100. Windhinderonderzoek is niet alleen uitgevoerd op maaiveldhoogte, wind waait immers niet alleen op de grond. De effecten worden beschreven voor het maaiveld omdat zich daar de mensen doorgaans begeven, maar de resultaten gelden ook voor de hogere delen. Er is ook geen specifiek onderzoek gedaan naar specifieke bouwonderdelen in de omgeving, dit valt buiten de NEN-norm. Het onderzoek laat zien wat het windklimaat is op bepaalde plekken, het toont niet aan of en wat er weg of om zal waaien.

De huidige situatie laat zien dat het Kadastergebouw op de hoek van de Hofstraat en de Nieuwstraat zorgt voor hogere lichtsnelheden op de Brinklaan Hofstraat en Nieuwstraat (figuur 9 op pagina 13 van het onderzoek). In de nieuwe situatie is de windhinder matig tot slecht aan het begin van de Brinklaan. Binnen het plangebied ontstaat hoofdzakelijk een goed windklimaat (klasse A en B) en op een aantal plaatsen matig (klasse C).

Het enige windgevaar door de nieuwbouw laat een beperkt risico zien voor een klein gebied op de Brinklaan (figuur 10 op pagina 14 van het onderzoek). Dit windgevaar is dus niet aanwezig bij de omliggende woningen of de balkons van die woningen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.10 Voorkomen van planschade

Zienswijze

Een goede ruimtelijke ordening vraagt om het nadeel van planschade (onder de Omgevingswet heet dat nadeelcompensatie) zo laag mogelijk te houden. Dat is een reden om andere locaties te onderzoeken voor deze ontwikkeling waardoor sprake is van geen of minder planschade.

Antwoord van de gemeente

Er is voor deze ontwikkeling onderzoek gedaan naar het ontstaan van mogelijke planschade. Uit dat onderzoek blijkt dat deze ontwikkeling geen planschade tot gevolg heeft. Nu er geen verwachting is dat er sprake zal zijn van een zondanige waardevermindering, is er geen aanleiding om aan die waardevermindering een zodanig zwaar gewicht hangen dat deze ontwikkeling niet zou kunnen plaatsvinden.

Mochten omwonenden van mening zijn dat er toch sprake is van planschade dan staat het hen vrij om een verzoek om planschade in te dienen. Voor een eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

§ 2. Zienswijzen

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Voor de integrale tekst van de zienswijzen kunnen de bijgevoegde originele zienswijzen geraadpleegd worden. De onderstaande zienswijzen staan op willekeurige volgorde.

2.1 zienswijze

Ingediend door [....]

Korte samenvatting zienswijze:

Er is geen inhoudelijke zienswijze ingevuld en er is aangegeven dat er geen bijlage is toegevoegd.

Antwoord van de gemeente

Geen beantwoording mogelijk door het ontbreken van een inhoudelijke zienswijze.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 zienswijze

Ingediend door [....]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan tast mijn woongenot aan. Er komt een woontoren van 35,5 meter en er komt een woontoren van 70 meter. Mijn daglichtinval wordt beperkt door die woontorens. Mijn woning heeft nu al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboomd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
8. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
9. De woontoren van 35,5 meter hoog stond op de maquette verder van de Nieuwstraat af, in het omgevingsplan staat het dichterbij de Nieuwstraat. Ik zie liever dat de woontoren verder van de Nieuwstraat komt te staan.
10. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.3 zienswijze

Ingediend door [...]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt windhinder te veroorzaken. Door de komst van de woontorens zullen er valwinden ontstaan. Valwinden zijn hinderlijk en zo mogelijk gevaarlijk. Het woongenot op het balkon zal daardoor afnemen. Er is alleen onderzoek gedaan naar windhinder op maaiveldhoogte, ook de windhinder op hogere locaties moet onderzocht worden.
8. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
9. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
10. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.4 zienswijze

Ingediend door [...]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Door de geplande woontoren van 70 meter hoog ondervindt mijn appartement aanzienlijk meer schaduw. Een acceptabele afstand voor de woontoren met een hoogte van 70 meter is minimaal 80 meter, dit staat op de website <https://eclecticsite.be/zonP/zonSchaduw.htm>.

2. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen, dit staat op de website <https://eclecticsite.be/zonP/zonSchaduw.htm>.
3. In het windhinderonderzoek wordt het gebied Helfrichstraat/Nieuwstraat aangemerkt als "doorloopgebied" met windhinder klasse B en C. Voor de bewoners moet dit worden aangemerkt als "langdurig zitten-gebied". Windhinder klasse B en C worden in een "langdurig zitten-gebied" beleefd als "slecht". Door de hoge woontorens zal er feitelijk altijd meer wind zijn. Het woongenot neemt daardoor af en een krachtigere wind kan tot schadegevallen leiden. Er is niet onderzocht wat de invloed van de lichtsnelheden is op het glazenatriumdak.
4. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit heeft impact op mijn privacy. De balkons van deze appartementen geven inkijk-overlast en geluidsoverlast.
5. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit heeft meer schaduwvorming tot gevolg.
6. Realisatie van het project neemt 5 jaar in beslag, dat leidt tot overlast. De verbouwing van de Brinkhof heeft circa 3 jaar in beslag genomen en heeft tot de nodige overlast gezorgd.
7. De waarde van mijn appartement zal in de toekomst lager zijn. Ik wil compensatie als de waarde van mijn appartement na de werkzaamheden lager uitvalt.
8. Voordat de bouw begint wil [...] afspraken met de gemeente en de ontwikkelaar maken over diverse zaken rondom het bouwproces.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

De punten 1,6,7 en 8 worden hier apart behandeld.

Punt 1. Er wordt verwezen naar een Belgische website. Op die site lijkt aangegeven wat de optimale afstand is voor naburige hoogbouw om vervolgens de maximale opbrengst van je eigen zonnepanelen te behalen. Wat daar verder ook over gezegd kan worden, het is onbekend wie de beheerder van die website is en met welk doel het is gemaakt. Deze website is niet afkomstig van de Nederlandse overheid of een erkend Nederlands instituut.

Punt 6. De bouwfase van een bouwproject kan en zal tot zekere mate overlast geven aan omwonenden, dat is niet volledig uit te sluiten. Het is echter geen aanleiding om in het geheel niet te ontwikkelen. Bij de uitvoering vraagt dit de nodige communicatie, maar dat is niet een onderwerp dat nu speelt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Punt 7. Het is geen gegeven op voorhand of de waarde in de toekomst lager zal zijn. Vanuit de wet bezien is er wetgeving voor planschade/nadeelcompensatie. Voor een eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Punt 8. Afspraken met de gemeente of de ontwikkelaar rondom het bouwproces vallen buiten deze procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de uitvoering te zijner tijd van het plan komen dit soort onderwerpen aan bod, het verzoek is kenbaar bij de projectleiding.

Conclusie

Deze specifieke punten van de zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige staat de conclusie bij de algemene beantwoording.

2.5 zienswijze

Ingediend door [...]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Door de geplande woontoren van 70 meter hoog ondervindt mijn appartement aanzienlijk meer schaduw. Een acceptabele afstand voor de woontoren met een hoogte van 70 meter is minimaal 80 meter, dit staat op de website <https://eclecticsite.be/zonP/zonSchaduw.htm>.

2. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen, dit staat op de website <https://eclecticsite.be/zonP/zonSchaduw.htm>.
3. In het windhinderonderzoek wordt het gebied Helfrichstraat/Nieuwstraat aangemerkt als "doorloopgebied" met windhinder klasse B en C. Voor de bewoners moet dit worden aangemerkt als "langdurig zitten-gebied". Windhinder klasse B en C worden in een "langdurig zitten-gebied" beleefd als "slecht". Door de hoge woontorens zal er feitelijk altijd meer wind zijn. Het woongenot neemt daardoor af en een krachtigere wind kan tot schadegevallen leiden. Er is niet onderzocht wat de invloed van de lichtsnelheden is op het glazenatriumdak.
4. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit heeft impact op mijn privacy. De balkons van deze appartementen geven inkijk-overlast en geluidsoverlast.
5. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit heeft meer schaduwvorming tot gevolg.
6. Realisatie van het project neemt 5 jaar in beslag, dat leidt tot overlast. De verbouwing van de Brinkhof heeft circa 3 jaar in beslag genomen en heeft tot de nodige overlastgevoerd.
7. Voordat de bouw begint wil [...] afspraken met de gemeente en de ontwikkelaar maken over diverse zaken rondom het bouwproces.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

De punten 1,6 en 7 worden hier apart behandeld.

Punt 1. Er wordt verwezen naar een Belgische website. Op die site lijkt aangegeven wat de optimale afstand is voor naburige hoogbouw om vervolgens de maximale opbrengst van je eigen zonnepanelen te behalen. Wat daar verder ook over gezegd kan worden, het is onbekend wie de beheerder van die website is en met welk doel het is gemaakt. Deze website is niet afkomstig van de Nederlandse overheid of een erkend Nederlands instituut.

Punt 6. De bouwfase van een bouwproject kan en zal tot zekere mate overlast geven aan omwonenden, dat is niet volledig uit te sluiten. Het is echter geen aanleiding om in het geheel niet te ontwikkelen. Bij de uitvoering vraagt dit de nodige communicatie, maar dat is niet een onderwerp dat nu speelt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Punt 7. Afspraken met de gemeente of de ontwikkelaar rondom het bouwproces vallen buiten deze procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de uitvoering te zijner tijd van het plan komen dit soort onderwerpen aan bod, het verzoek is kenbaar bij de projectleiding.

Conclusie

Deze specifieke punten van de zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige staat de conclusie bij de algemene beantwoording.

2.6 zienswijze

Ingediend door [...]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Wij raken ons uitzicht kwijt. Het nieuwe gebouw krijgt nu 5 verdiepingen. Op korte afstand hebben ze balkons.
2. Wij zitten lang in de geluidsoverlast.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Punt 2 wordt hier apart behandeld.

Punt 2. De bouwfase van een bouwproject kan en zal tot zekere mate overlast geven aan omwonenden, dat is niet volledig uit te sluiten. Het is echter geen aanleiding om in het geheel niet te ontwikkelen. Bij de uitvoering vraagt dit de nodige communicatie, maar dat is niet een onderwerp dat nu speelt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Deze specifieke punten van de zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige staat de conclusie bij de algemene beantwoording.

2.7 zienswijze

Ingediend door [....]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
8. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
9. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.8 zienswijze

Ingediend door [....]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt windhinder te veroorzaken. Door de komst van de woontorens zullen er valwinden ontstaan. Valwinden zijn hinderlijk en zo mogelijk gevaarlijk. Het woongenot op het balkon zal daardoor afnemen. Er is alleen onderzoek gedaan naar windhinder op maaiveldhoogte, ook de windhinder op hogere locaties moet onderzocht worden.
8. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
9. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
10. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.9 zienswijze

Ingediend door [...]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.

3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt windhinder te veroorzaken. Door de komst van de woontorens zullen er valwinden ontstaan. Valwinden zijn hinderlijk en zo mogelijk gevaarlijk. Het woongenot op het balkon zal daardoor afnemen. Er is alleen onderzoek gedaan naar windhinder op maaiveldhoogte, ook de windhinder op hogere locaties moet onderzocht worden.
8. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
9. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
10. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.10 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.

ontwikkelen. Bij de uitvoering vraagt dit de nodige communicatie, maar dat is niet een onderwerp dat nu speelt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Punt 7. Afspraken met de gemeente of de ontwikkelaar rondom het bouwproces vallen buiten deze procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de uitvoering te zijner tijd van het plan komen dit soort onderwerpen aan bod, het verzoek is kenbaar bij de projectleiding.

Conclusie

Deze specifieke punten van de zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige staat de conclusie bij de algemene beantwoording.

2.36 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
8. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
9. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
8. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
9. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.11 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt windhinder te veroorzaken. Door de komst van de woontorens zullen er valwinden ontstaan. Valwinden zijn hinderlijk en zo mogelijk gevaarlijk. Het woongenot op het balkon zal daardoor afnemen. Er is alleen onderzoek gedaan naar windhinder op maaiveldhoogte, ook de windhinder op hogere locaties moet onderzocht worden.
8. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.

9. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
10. De woontoren van 35,5 meter hoog stond op de maquette verder van de Nieuwstraat af, in het omgevingsplan staat het dichterbij de Nieuwstraat. Ik zie liever dat de woontoren verder van de Nieuwstraat komt te staan.
11. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.12 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt windhinder te veroorzaken. Door de komst van de woontorens zullen er valwinden ontstaan. Valwinden zijn hinderlijk en zo mogelijk gevaarlijk. Het woongenot op het balkon zal daardoor afnemen. Er is alleen onderzoek gedaan naar windhinder op maaiveldhoogte, ook de windhinder op hogere locaties moet onderzocht worden.
8. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
9. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
10. De woontoren van 35,5 meter hoog stond op de maquette verder van de Nieuwstraat af, in het omgevingsplan staat het dichterbij de Nieuwstraat. Ik zie liever dat de woontoren verder van de Nieuwstraat komt te staan.

11. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.13 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboomd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt windhinder te veroorzaken. Door de komst van de woontorens zullen er valwinden ontstaan. Valwinden zijn hinderlijk en zo mogelijk gevaarlijk. Het woongenot op het balkon zal daardoor afnemen. Er is alleen onderzoek gedaan naar windhinder op maaiveldhoogte, ook de windhinder op hogere locaties moet onderzocht worden.
8. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
9. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
10. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.14 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
8. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.15 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.

4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
8. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
9. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.16 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt windhinder te veroorzaken. Door de komst van de woontorens zullen er valwinden ontstaan. Valwinden zijn hinderlijk en zo mogelijk gevaarlijk. Het woongenot op het

balkon zal daardoor afnemen. Er is alleen onderzoek gedaan naar windhinder op maaiveldhoogte, ook de windhinder op hogere locaties moet onderzocht worden.

8. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
9. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
10. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.17 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt windhinder te veroorzaken. Door de komst van de woontorens zullen er valwinden ontstaan. Valwinden zijn hinderlijk en zo mogelijk gevaarlijk. Het woongenot op het balkon zal daardoor afnemen. Er is alleen onderzoek gedaan naar windhinder op maaiveldhoogte, ook de windhinder op hogere locaties moet onderzocht worden.
8. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
9. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?

10. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.18 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
2. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
3. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
4. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.19 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Hoe zal de parkeersituatie zijn na realisatie van deze ontwikkeling? Zijn er genoeg parkeerplaatsen en wat zullen de kosten zijn? Het zou goed zijn om verdwijnende vergunningparkeerplaatsen te vervangen door vergunningparkeerplaatsen elders.
2. Door de lange bouw van de Oranjerie zal er lange tijd overlast zijn. Dit hindert ook de verkoop van de woning gedurende het bouwproces. Is er een mogelijkheid om die schade te verhalen?
3. Wij krijgen een toename aan inijk.
4. Er komt veel meer verkeer en drukte rondom de woning.
5. Krijgt mijn woning nog daglicht door deze ontwikkeling?
6. Hoe wordt de overlast van hangjongeren en zwerfafval tegengegaan?

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

De punten 1,2, en 6 worden hier apart behandeld.

Punt 1. Bij het ontwerpbestemmingsplan zit een verkeersonderzoek (bijlage 12 bij de toelichting) daaruit blijkt wat de parkeervraag is en hoe dat wordt opgelost. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeergarage van de Oranjerie heeft voldoende parkeercapaciteit heeft. De kosten van het parkeren is aan de ontwikkelaar en de eigenaar van de parkeergarage.

Punt 2. Er bestaat geen wettelijke regeling om veronderstelde schade te verhalen ten gevolge van een bouwperiode.

Punt 6. Het aspect hangjongeren en zwerfafval ziet op een uitvoeringsaspect en is niet een aspect dat onderdeel is van deze bestemmingsplanprocedure. Daar gaan we uiteindelijk mee om zoals we dat gebruikelijk doen binnen Apeldoorn.

Conclusie

Deze specifieke punten van de zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige staat de conclusie bij de algemene beantwoording.

2.20 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
8. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
9. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.21 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboomd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
8. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
9. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.22 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt

daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.

2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
8. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
9. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.23 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Door de hoogbouw zal in mijn appartement een enorme reductie van zonlicht plaats gaan vinden.
2. De komst van een stadspark heeft overlast van hangjongeren of verslaafden tot gevolg.
3. De nieuwe overburen kunnen direct in de woonkamer kijken.
4. Deze ontwikkeling brengt een enorme overlast met zich als er verbouwd gaat worden.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

De punten 2, en 4 worden hier apart behandeld.

Punt 2. Hier wordt de aanname gedaan dat het stadspark hangjongeren en verslaafden gaat aantrekken. Het aspect hangjongeren ziet op een uitvoeringsaspect en is niet een aspect dat onderdeel is van deze bestemmingsplanprocedure. Daar gaan we uiteindelijk mee om zoals we dat gebruikelijk doen binnen Apeldoorn.

Punt 4. De bouwfase van een bouwproject kan en zal tot zekere mate overlast geven aan omwonenden, dat is niet volledig uit te sluiten. Het is echter geen aanleiding om in het geheel niet te ontwikkelen. Bij de uitvoering vraagt dit de nodige communicatie, maar dat is niet een onderwerp dat nu speelt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Deze specifieke punten van de zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige staat de conclusie bij de algemene beantwoording.

2.24 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt windhinder te veroorzaken. Door de komst van de woontorens zullen er valwinden ontstaan. Valwinden zijn hinderlijk en zo mogelijk gevaarlijk. Het woongenot op het balkon zal daardoor afnemen. Er is alleen onderzoek gedaan naar windhinder op maaiveldhoogte, ook de windhinder op hogere locaties moet onderzocht worden.
8. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
9. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
10. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.25 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
8. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
9. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.26 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun

raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.

3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt windhinder te veroorzaken. Door de komst van de woontorens zullen er valwinden ontstaan. Valwinden zijn hinderlijk en zo mogelijk gevaarlijk. Het woongenot op het balkon zal daardoor afnemen. Er is alleen onderzoek gedaan naar windhinder op maaiveldhoogte, ook de windhinder op hogere locaties moet onderzocht worden.
8. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
9. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
10. De woontoren van 35,5 meter hoog stond op de maquette verder van de Nieuwstraat af, in het omgevingsplan staat het dichterbij de Nieuwstraat. Ik zie liever dat de woontoren verder van de Nieuwstraat komt te staan.
11. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.27 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. De woontoren van 70 meter hoog zal mijn uitzicht en mijn ochtendzon ontnemen, ik maak bezwaar tegen de hoogte van die toren.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.28 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. De woontoren van 35,5 meter hoog is verplaatst naar de Nieuwstraat en neemt veel daglicht en privacy weg. De maquette op de informatieavond was echter niet aangepast aan de bedoeling.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.29 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
8. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
9. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.30 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting. Er moet een gedegen verkeersplan en voldoende parkeerfaciliteiten komen.
3. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
4. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboomd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
5. Er moet rekening gehouden worden met cultureel erfgoed en het stadsbeeld.
6. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
7. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Punten 5 wordt hier apart behandeld.

Punt 5. Wij houden rekening met cultureel erfgoed en het stadsbeeld. Er gaat geen beschermd cultuurhistorisch gebouw of uitzicht verloren en de ontwikkeling wordt stedenbouwkundig ingepast. Uit de zienswijze blijkt overigens niet waar we geen rekening mee houden.

Conclusie

Deze specifieke punten van de zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige staat de conclusie bij de algemene beantwoording.

2.31 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
2. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboomd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
3. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
4. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.32 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

Wij verwijzen naar de zienswijze van [REDACTED]

1. Door de geplande woontoren van 70 meter hoog ondervindt mijn appartement aanzienlijk meer schaduw. Een acceptabele afstand voor de woontoren met een hoogte van 70 meter is minimaal 80 meter, dit staat op de website <https://eclecticsite.be/zonP/zonSchaduw.htm>.
2. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen, dit staat op de website <https://eclecticsite.be/zonP/zonSchaduw.htm>.
3. In het windhinderonderzoek wordt het gebied Helfrichstraat/Nieuwstraat aangemerkt als "doorloopgebied" met windhinder klasse B en C. Voor de bewoners moet dit worden aangemerkt als "langdurig zitten-gebied". Windhinder klasse B en C worden in een "langdurig zitten-gebied" beleefd als "slecht". Door de hoge woontorens zal er feitelijk altijd meer wind zijn. Het woongenot neemt daardoor af en een krachtigere wind kan tot schadegevallen leiden. Er is niet onderzocht wat de invloed van de lichtsnelheden is op het glazenatriumdak.
4. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit heeft impact op mijn privacy. De balkons van deze appartementen geven inblik-overlast en geluidsoverlast.
5. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit heeft meer schaduwvorming tot gevolg.
6. Realisatie van het project neemt 5 jaar in beslag, dat leidt tot overlast. De verbouwing van de Brinkhof heeft circa 3 jaar in beslag genomen en heeft tot de nodige overlastgevoerd.
7. Voordat de bouw begint wil de [REDACTED] afspraken met de gemeente en de ontwikkelaar maken over diverse zaken rondom het bouwproces.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

De punten 1,6 en 7 worden hier apart behandeld.

Punt 1. Er wordt verwezen naar een belgische website. Op die site lijkt aangegeven wat de optimale afstand is voor naburige hoogbouw om vervolgens de maximale opbrengst van je eigen zonnepanelen te behalen. Wat daar verder ook over gezegd kan worden, het is onbekend wie de beheerder van die website is en met welk doel het is gemaakt. Deze website is niet afkomstig van de Nederlandse overheid of een erkend Nederlands instituut.

Punt 6. De bouwfase van een bouwproject kan en zal tot zekere mate overlast geven aan omwonenden, dat is niet volledig uit te sluiten. Het is echter geen aanleiding om in het geheel niet te ontwikkelen. Bij de uitvoering vraagt dit de nodige communicatie, maar dat is niet een onderwerp dat nu speelt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Punt 7. Afspraken met de gemeente of de ontwikkelaar rondom het bouwproces vallen buiten deze procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de uitvoering te zijner tijd van het plan komen dit soort onderwerpen aan bod, het verzoek is kenbaar bij de projectleiding.

Conclusie

Deze specifieke punten van de zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige staat de conclusie bij de algemene beantwoording.

2.33 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Ik maak bezwaar tegen de hoogte van het voorgenomen bouwplan. Ik heb mijn woning gekozen vanwege het uitzicht en de lichtinval. Mijn woning komt altijd in de schaduw te staan. Het vrije uitzicht is volkomen verdwenen.
2. Als het plan toch doorgaat wil schadeloos gesteld worden.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.34 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Door de geplande woontoren van 70 meter hoog ondervindt mijn appartement aanzienlijk meer schaduw. Een acceptabele afstand voor de woontoren met een hoogte van 70 meter is minimaal 80 meter, dit staat op de website <https://eclecticsite.be/zonP/zonSchaduw.htm>.
2. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen, dit staat op de website <https://eclecticsite.be/zonP/zonSchaduw.htm>.
3. In het windhinderonderzoek wordt het gebied Helfrichstraat/Nieuwstraat aangemerkt als "doorloopgebied" met windhinder klasse B en C. Voor de bewoners moet dit worden aangemerkt als "langdurig zitten-gebied". Windhinder klasse B en C worden in een "langdurig zitten-gebied" beleefd als "slecht". Door de hoge woontorens zal er feitelijk altijd meer wind zijn. Het woongenot neemt daardoor af en een krachtigere wind kan tot schadegevalen leiden. Er is niet onderzocht wat de invloed van de luchtsnelheden is op het glazenatriumdak.
4. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit heeft impact op mijn privacy. De balkons van deze appartementen geven inkijk-overlast en geluidsoverlast.
5. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit heeft meer schaduwvorming tot gevolg.
6. Realisatie van het project neemt 5 jaar in beslag, dat leidt tot overlast. De verbouwing van de Brinkhof heeft circa 3 jaar in beslag genomen en heeft tot de nodige overlastgezorgd.
7. Voordat de bouw begint wil de [REDACTED] afspraken met de gemeente en de ontwikkelaar maken over diverse zaken rondom het bouwproces.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

De punten 1,6 en 7 worden hier apart behandeld.

Punt 1. Er wordt verwezen naar een belgische website. Op die site lijkt aangegeven wat de optimale afstand is voor naburige hoogbouw om vervolgens de maximale opbrengst van je eigen zonnepanelen te behalen. Wat daar verder ook over gezegd kan worden, het is onbekend wie de beheerder van die

website is en met welk doel het is gemaakt. Deze website is niet afkomstig van de Nederlandsche overheid of een erkend Nederlands instituut.

Punt 6. De bouwfase van een bouwproject kan en zal tot zekere mate overlast geven aan omwonenden, dat is niet volledig uit te sluiten. Het is echter geen aanleiding om in het geheel niet te ontwikkelen. Bij de uitvoering vraagt dit de nodige communicatie, maar dat is niet een onderwerp dat nu speelt bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Punt 7. Afspraken met de gemeente of de ontwikkelaar rondom het bouwproces vallen buiten deze procedure van de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de uitvoering te zijner tijd van het plan komen dit soort onderwerpen aan bod, het verzoek is kenbaar bij de projectleiding.

Conclusie

Deze specifieke punten van de zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige staat de conclusie bij de algemene beantwoording.

2.35 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Door de geplande woontoren van 70 meter hoog ondervindt mijn appartement aanzienlijk meer schaduw. Een acceptabele afstand voor de woontoren met een hoogte van 70 meter is minimaal 80 meter, dit staat op de website <https://eclecticsite.be/zonP/zonSchaduw.htm>.
2. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboemd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen, dit staat op de website <https://eclecticsite.be/zonP/zonSchaduw.htm>.
3. In het windhinderonderzoek wordt het gebied Helfrichstraat/Nieuwstraat aangemerkt als "doorloopgebied" met windhinder klasse B en C. Voor de bewoners moet dit worden aangemerkt als "langdurig zitten-gebied". Windhinder klasse B en C worden in een "langdurig zitten-gebied" beleefd als "slecht". Door de hoge woontorens zal er feitelijk altijd meer wind zijn. Het woongenot neemt daardoor af en een krachtigere wind kan tot schadegevallen leiden. Er is niet onderzocht wat de invloed van de luchtsnelheden is op het glazenatriumdak.
4. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit heeft impact op mijn privacy. De balkons van deze appartementen geven inkijk-overlast en geluidsoverlast.
5. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden, dit heeft meer schaduwvorming tot gevolg.
6. Realisatie van het project neemt 5 jaar in beslag, dat leidt tot overlast. De verbouwing van de Brinkhof heeft circa 3 jaar in beslag genomen en heeft tot de nodige overlastgezorgd.
7. Voordat de bouw begint wil de [REDACTED] afspraken met de gemeente en de ontwikkelaar maken over diverse zaken rondom het bouwproces

Antwoord

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

De punten 1,6 en 7 worden hier apart behandeld.

Punt 1. Er wordt verwezen naar een belgische website. Op die site lijkt aangegeven wat de optimale afstand is voor naburige hoogbouw om vervolgens de maximale opbrengst van je eigen zonnepanelen te behalen. Wat daar verder ook over gezegd kan worden, het is onbekend wie de beheerder van die website is en met welk doel het is gemaakt. Deze website is niet afkomstig van de Nederlandsche overheid of een erkend Nederlands instituut.

Punt 6. De bouwfase van een bouwproject kan en zal tot zekere mate overlast geven aan omwonenden, dat is niet volledig uit te sluiten. Het is echter geen aanleiding om in het geheel niet te

2.37 zienswijze

Ingediend door Douwes De Jonge advocaten namens [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het ontwerpbestemmingsplan maakt inbreuk op het eigendomsrecht van [REDACTED] Als verkrijgend eigenaar van een stukje grond maakt [REDACTED] jaar al 20 jaar onafgebroken gebruik van.
2. Door het ontwerp van de Oranjerie zal de exploitatie van het restaurant niet meer mogelijk dan wel rendabel zijn.
3. De gemeente dient meer onderzoek te doen naar het beperken van de nadelige gevolgen voor [REDACTED]
4. In het ontwerp dient in ieder geval ook een bepaling over een eventueel aan [REDACTED] te betalen schadevergoeding te worden opgenomen.

Antwoord van de gemeente

De punten 1,2,3 en 4 worden hier apart behandeld.

Punt 1. Een claim op het eigendomsrecht moet door de steller aangetoond en bewezen worden. Er is geen bewijs aangeleverd dat [REDACTED] verkrijgend eigenaar is geworden van een stukje grond. De grond behoort voorts nog toe aan de gemeente.

Punt 2. Het is niet duidelijk gemaakt waardoor de exploitatie van het restaurant niet meer mogelijk dan wel rendabel kan zijn. Overigens staat het betreffende pand thans al geruime tijd leeg en wordt er geen restaurant meer geëxploiteerd. De gang naast het pand wordt overigens overkluisd maar niet dichtgebouwd, dit zal in het bestemmingsplan worden aangepast. Een recht van overpad over de grond van de gemeente blijft er daardoor bestaan.

Punt 3. Alle relevante onderzoeken voor deze ontwikkeling zijn reeds uitgevoerd en als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Reclamant geeft niet aan welk relevant onderzoek ontbreekt of dat niet voldoende is uitgevoerd.

Punt 4. In het ontwerpbestemmingsplan hoort geen bepaling over een te betalen schadevergoeding. Moch [REDACTED] van mening zijn dat er toch sprake is van planschade dan staat het hen vrij om een verzoek om planschade in te dienen. Voor een eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Conclusie

De strook grond naast [REDACTED] ligt op de begane grond onbebouwd en wordt alleen overkluisd. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

2.38 zienswijze

Ingediend door Achmea rechtsbijstand namens [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk dat hoger is dan het huidige bestemmingsplan toestaat, daar is er mogelijk rechtstreekse inkijk in de woonkamers mogelijk.
2. Er is in de omgeving onvoldoende parkeergelegenheid, er is onderzoek naar parkeerbehoefte noodzakelijk.
3. Er komen meer verkeersbewegingen, er is geen goede ontsluiting.
4. Het vrije uitzicht wordt aangetast door de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogten.
5. Het plan veroorzaakt schaduwhinder, daar moet onderzoek naar komen.

6. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Punt 2 wordt hier apart behandeld.

Punt 2. Bij het ontwerpbestemmingsplan zit een verkeersonderzoek (bijlage 12 bij de toelichting) daaruit blijkt wat de parkeervraag is en hoe dat wordt opgelost. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeergarage van de Oranjerie heeft voldoende parkeercapaciteit heeft.

Conclusie

Deze specifieke punten van de zienswijze hebben niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het overige staat de conclusie bij de algemene beantwoording.

2.39 zienswijze

Ingediend door Achmea rechtsbijstand namens [REDACTED]

Antwoord van de gemeente

Deze zienswijze is te laat ingediend en wordt niet inhoudelijk behandeld. Inhoudelijk komen de punten overigens overeen met hetgeen reeds is ingebracht.

2.40 zienswijze

Ingediend door Schuit Polak van den Hout Advocaten namens hun cliënt [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Zicht, privacy en woongenot worden komen in ernstige mate in het geding. Dit komt door de positie en hoogte van de nieuwe gebouwen, waardoor ook veel daglicht zal verdwijnen. De afstand tussen de gevel van cliënte en de gevel aan de overkant van de straat is 10 meter. De afstand tot de nieuwe woontoren zal 11 meter zijn. De zon die cliënte ontvangt zal minder worden. Cliënte zal de hele tijd tegen de toren moeten aankijken. De privacy zal worden aangetast aangezien de nieuwe bewoners (met balkons) recht op de woonkamer uitkijken.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.41 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Door dit plan wordt het zonlicht voor mijn woning beperkt.
2. Ik kijk nu vrijuit.
3. De woontorens zullen voor geluidsoverlast zorgen.

4. De verkeersdruk neemt toe.
5. Inkijk in mijn woning wordt mogelijk gemaakt.
6. De woontoren kan het beste bij het spoor gebouwd worden.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

2.42 zienswijze

Ingediend door [REDACTED]

Korte samenvatting zienswijze:

1. Het plan gaat mijn daglichtinval en privacy sterk beperken. Recht tegenover mijn woning kan met dit plan tot 20 meter hoog gebouwd worden. De daglichtinval in de woonkamer wordt daardoor sterk beperkt. De twee geplande woontorens en woonlagen zullen de daglichtinval nog verder beperken. Mijn woning heeft al te weinig zonlichtinval.
2. Ik vrees dat het plan voor geluidsoverlast zorgt. Er komt een flinke toename aan nieuwe bewoners. Dat leidt tot meer verkeer op straat en bij mooi weer hebben de bewoners hun raam open. Er is in dit plan geen rekening gehouden met deze geluidsoverlast, dat had wel moeten gebeuren, dit blijkt ook uit de uitspraak ECLI:NL:RBGEL:2023:1781.
3. Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Het verkeersonderzoek laat zien dat er flink meer geparkeerd gaat worden in de parkeergarage Oranjerie en in de omgeving. Er is ook geen goede ontsluiting.
4. Door het plan is inkijk mogelijk in mijn woning. Er komen extra appartementen en woontorens er komen daardoor ook ramen, balkons en ook daktuinen en dakterrassen. Dit tast de privacy buitenproportioneel aan.
5. De schaduwhinder zal verduurzaming bemoeilijken. Plannen om zonnepanelen te leggen op de daken wordt gedwarsboomd. Het wordt moeilijk om energie op te wekken met zonnepanelen.
6. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in mijn omgeving want in de nieuwe appartementen zullen 's avonds en 's nachts vaak de lichten aan zijn. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.
7. Het plan dreigt windhinder te veroorzaken. Door de komst van de woontorens zullen er valwinden ontstaan. Valwinden zijn hinderlijk en zo mogelijk gevaarlijk. Het woongenot op het balkon zal daardoor afnemen. Er is alleen onderzoek gedaan naar windhinder op maaiveldhoogte, ook de windhinder op hogere locaties moet onderzocht worden.
8. Het plan dreigt stankhinder te veroorzaken. Als de appartementen een balkon krijgen, kan dat leiden tot stankhinder van barbecues en dergelijke. U kunt met een voorwaardelijke verplichting regelen dat de stankhinder wordt voorkomen door activiteiten die stankhinder veroorzaken niet toe te staan op de balkons.
9. De gemeente hoort andere, meer geschiktere locaties te onderzoeken waar deze ontwikkeling moet komen. De spoorzone is meer geschikt, dit blijkt ook uit de omgevingsvisie. Waarom komen de woontorens niet daar maar wel in de binnenstad?
10. De woontoren van 35,5 meter hoog stond op de maquette verder van de Nieuwstraat af, in het omgevingsplan staat het dichterbij de Nieuwstraat. Ik zie liever dat de woontoren verder van de Nieuwstraat komt te staan.
11. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan.

Antwoord van de gemeente

De beantwoording van deze zienswijze valt binnen de algemene beantwoording van de zienswijzen.

Conclusie

De conclusie staat bij de algemene beantwoording.

§ 3. Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve aanpassingen in de regels:

1. Artikel 7.2.2, is verplaatst naar artikel 6.3. De reden daarvoor is dat het artikel inhoudelijk gaat over bouwen maar stond bij de gebruiksregels. Het artikel staat nu bij de regels voor bouwen. Inhoudelijk is het artikel niet veranderd. Door die verplaatsing is artikel 7.2.1 vernummerd naar artikel 7.1, inhoudelijk is ook dat artikel niet gewijzigd.
2. Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd in artikel 6.4. Het doel daarvan is om te waarborgen dat de initiatiefnemer beschikt over de parkeerplaatsen, die benodigd zijn om te voldoen aan de parkeerbehoefte. De initiatiefnemer is in onderhandeling met Q-Park (de eigenaar van de parkeergarage onder de Oranjerie).
3. Artikel 6.1 lid d is aangepast. Aan dat lid d is expliciet het voorbeeld toegevoegd dat ondergronds bouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, technische installaties en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie is toegestaan. Omdat verduurzaming vaak gepaard gaat met maatwerk en creatieve oplossingen, willen we geen misverstanden over de mogelijkheid om dergelijke voorzieningen te realiseren onder de grond.
4. Er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd in artikel 6 lid 5. Die verplichting gaat over het realiseren van gevelvoorzieningen (bijvoorbeeld een dikkere muur of toepassing van geluiddempend materiaal) op een locatie van het gebouw waar met betrekking tot geluid een gevelbelasting is gemeten van meer dan 63 dB (dat gaat om één locatie). In artikel 6 lid 5 sub 1 is opgenomen dat die gevelvoorzieningen alleen toegepast moeten worden als er een woonfunctie op die locatie komt. Als er bijvoorbeeld een technische ruimte of opslagruimte wordt gerealiseerd dan is bescherming tegen te veel geluid niet nodig. Uit de aanvraag omgevingsvergunning zal uiteindelijk moeten blijken welke functie de initiatiefnemer daat gaat realiseren.
5. In artikel 3.5 is de afwijkingsmogelijkheid opgenomen om ondergronds bouwen mogelijk te maken ten behoeve van de Centrumvoorzieningen (met uitzondering van woningen). Hiermee wordt een flexibiliteit ingebouwd om die functies ondergronds te huisvesten indien daaraan behoefte bestaat. Met de introductie van deze afwijkingsbevoegdheid worden overigens niet de maximaal te realiseren oppervlaktes voor de Centrumvoorzieningen veranderd.
6. In artikel 3.1 onder c is naast de mogelijkheid van een hotel ook de mogelijkheid van short-stay opgenomen. De mogelijkheid van short-stay versterkt de hotelfunctie.
7. Bij de definities is de begripsbepaling van short-stay opgenomen.

Ambtshalve aanpassingen van de Toelichting:

1. In hoofdstuk 4.7 (Natuur) is, na het onderdeel *Algemeen*, nog een paragraaf Soortenmanagementplan opgenomen, waarin staat aangegeven waar het Soortenmanagementplan voor staat.
2. In hoofdstuk 4.7 (Natuur) is, na het onderdeel *Toetsing*, bij het 7^e aandachtsbolletje, de tekst toegevoegd dat er een werkprotocol is aangeleverd door de initiatiefnemer en op grond daarvan een machtiging is verleend aan hen om gebruik te kunnen maken van het Soortenmanagementplan in het kader van de te verrichten sloopwerkzaamheden.

Ambtshalve aanpassingen van de Bijlagen:

1. Er is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door *RPS advies- en ingenieursbureau bv*, d.d. 17 april 2024 met referentienummer NL202043615-R24-505. Het bodemonderzoek dat onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan, heeft gebruik gemaakt van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken voor het plangebied en op grond daarvan een conclusie getrokken. Om actueel te zijn is dit aanvullende bodemonderzoek uitgevoerd op grond van de norm NEN5725:2023. Het onderzoek is bij de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd (het betreft Bijlage 17 bij de Toelichting). Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet de aanvrager als wettelijke indieningsvereiste nog een verkennend bodemonderzoek aanleveren.
2. Het onderzoek stikstofdepositie is geactualiseerd op grond van de laatste versie van de Aeriusscaculator. Inhoudelijk zijn de uitkomsten van het onderzoek niet veranderd en vormt stikstof geen belemmering voor deze ontwikkeling. Het geactualiseerd stikstofonderzoek betreft de Stikstof rapportage Stadspark Oranjerie van DGMR, d.d. 16 mei 2024 versie 002 met kenmerk M.2022.0584.21.R001. Het stikstofonderzoek dat zat bij het ontwerpbestemmingsplan is vervangen door dit onderzoek (het betreft Bijlage 9 bij de Toelichting).
3. Het rapport voor de HoogbouwEffect Rapportage is geactualiseerd naar aanleiding van de verschuiving van een woontoren. De Hoogbouweffectrapportage dat bij het ontwerpbestemmingsplan zat, is vervangen door de HoogbouwEffect Rapportage van DGMR, d.d. 7 mei 2024 versie 003 met kenmerk M.2022.0584.15.R001 (het betreft Bijlage 1 bij de Toelichting).
4. Er is een nadere duiding op het verkeeronderzoek van Movaris uitgevoerd in de vorm van een allonge. Dit is gedaan om inzichtelijk te maken dat er nog steeds aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan bij een veranderend woonprogramma (niet in aantallen maar wel in type). De allonge laat ook zien dat de mogelijke realisatie van een supermarkt en de mogelijkheid tot short-stay, binnen de uitkomsten blijft van het verkeeronderzoek van Movaris. De allonge heeft titel Memo Programma & Parkeerbehoefte Auto's en Fietsen van Tenman d.d. 16 mei 2024 met kenmerk M-LKR230724_1. Het is toegevoegd bij de bijlagen van de toelichting (het betreft Bijlage 18 bij de Toelichting).
5. Voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden is gewerkt met het soortenmanagementprotocol. Er is een werkprotocol aangeleverd op grond waarvan een machtiging is verleend. Dit betekent dat sloopwerkzaamheden mogen plaatsvinden overeenkomstig het werkprotocol. Er is daardoor geen ontheffing meer nodig van de provincie op grond van de Wet natuurbescherming vanwege de aanwezigheid van vleermuizen. Het werkprotocol is opgenomen als bijlage 19 en het machtigingsbesluit als Bijlage 20 bij de Toelichting.
6. Er is een geactualiseerd windhinderonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van het verplaatsen van een woontoren. Het geactualiseerde windhinderonderzoek betreft het Onderzoek Windhinder van DGMR, d.d. 16 mei 2024 versie 002 met kenmerk M.2022.0584.19.R001. Het windhinderonderzoek in het ontwerpbestemmingsplan is vervangen door het hiervoor genoemde onderzoek (het betreft bijlage 14 bij de Toelichting).
7. Er is een geactualiseerd bezonningsonderzoek uitgevoerd naar aanleiding van het verplaatsen van een woontoren. Het geactualiseerde bezonningsonderzoek betreft het bezonningsonderzoek van DGMR, d.d. 16 mei 2024 versie 004 met kenmerk M.2022.0584.13.R002. Het bezonningsonderzoek in het ontwerpbestemmingsplan is vervangen door het hiervoor genoemde onderzoek (het betreft bijlage 15 bij de Toelichting).