

Raadsbesluit

Nr. 46-2024

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing is op dit bestemmingsplan, omdat het als ontwerp ter inzage is gelegd op 7 december 2023, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Deventerstraat 386-390, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1513-ont1, met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 29 maart 2024, nummer 46-2024, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan één van de twee zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door middel van het aanpassen van de plangrens aan de oostzijde;

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

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

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

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 03-11-2023 :

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

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Aan één zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet te komen door het aanpassen van de plangrens aan de oostzijde.
2. Bestemmingsplan Deventerstraat 386-390, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1513-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 april 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 05-04-2024

S.M. Stam
raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 05-04-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
4 april 2024

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Deventerstraat 386-390

Voorstel nr
46-2024

Datum
29 maart 2024

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Aan één zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet te komen door het aanpassen van de plangrens aan de oostzijde.
2. Bestemmingsplan Deventerstraat 386-390, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1513-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van het perceel Deventerstraat 386-390 te Apeldoorn wil op het perceel 20 appartementen realiseren voor senioren met daarbij een gezamenlijke ontmoetingsruimte en gezamenlijke binnentuin. Hiervoor worden de huidige opstallen, bestaande uit een woning en een kantoor/bedrijfshal, gesloopt. Het geldende bestemmingsplan staat de realisatie van 20 appartementen niet toe. Het nu voorliggende bestemmingsplan moet deze ontwikkeling mogelijk gaan maken. Onderdeel van de planvorming is de verbreding van het aangrenzende fietspad in het verlengde van de Vosweide. De groenstrook met bomen zal hiervoor moeten wijken. Uit onderzoek is gebleken dat de bestaande bomen niet verplaatst kunnen worden. De nieuwe groenstrook zal daarom worden ingeplant met nieuwe bomen. Na de inrichting wordt de groenstrook overgedragen aan de gemeente. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

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

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Deventerstraat 386-390 heeft met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Deventerstraat 386-390 vast kan stellen.

2. Kader

Omgevingsvisie *'Woest aantrekkelijk Apeldoorn'*;

Volkshuisvestingskader 2023 – 2027 *'Ruim en ontspannen wonen in de hoofdstad van de Veluwe'*

Wet ruimtelijke ordening;

Algemene wet bestuursrecht.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming van het perceel ten behoeve van de bouw van 20 appartementen mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Voor de volledige argumentatie verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder de belangrijkste punten waarom de ontwikkeling voldoet en/of een verbetering is voor een goede ruimtelijke ordening.

- Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- De benodigde onderzoeken (stikstof, bodem-, archeologisch- en flora-en faunaonderzoek) zijn uitgevoerd. Hier blijken geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan;
- Het plan voorziet in de bouw van 20 seniorenwoningen, een doelgroep waarvoor veel behoefte is aan extra woningen;
- Ruimtelijk is de woonfunctie aanvaardbaar en past binnen de stedenbouwkundige structuur.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze weergegeven en beoordeeld. Wij stellen u voor om naar aanleiding van de zienswijzen de oostelijke plangrens van het plan aan te passen, zodat de bestaande woonbestemming van de burelen niet wordt aangetast. Omdat dit een wijziging van de verbeelding of regels betreft is er sprake van een gewijzigde vaststelling. Daarnaast wordt voorgesteld om de toelichting aan te vullen. Het gaat om geluidsonderzoeken die per abuis niet bij het ontwerpbestemmingsplan waren gevoegd. Deze bijlagen zijn alsnog toegezonden aan de indiener van de zienswijze waarin wij op deze omissie werden gewezen, met daarbij een extra termijn om daar op te reageren. Dit is meegenomen in de zienswijzennota. Daarnaast is de stikstof berekening voorzien van een update, omdat de AERIUS-calculator een update heeft gehad. Dit heeft geen invloed op de eerder getrokken conclusies gehad. Omdat het gaat om een aanvullingen van de toelichting is dit formeel geen wijziging van het bestemmingsplan.

6. Risico's

De mogelijkheid is aanwezig dat een verzoek om vergoeding van planschade wordt ingediend. Eventueel kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld, omdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over het verhalen van kosten en planschade en over grondoverdracht van en naar de gemeente en inrichting van de openbare ruimte.

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Deze mogelijkheid is niet slechts voorbehouden aan indieners van zienswijzen, maar is het ook mogelijk geworden voor een ieder die geen zienswijzen heeft ingediend om alsnog in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit.

7. Financiële paragraaf

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

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

8. Duurzaamheid

De woningen zullen gasloos worden gebouwd. De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein. Tot slot wordt op grond van het inpassingsplan een groot deel van het perceel groen ingericht. Dit draagt bij aan vergroening en meer groen draagt vervolgens weer bij aan verkoeling en betere waterberging.

9. Communicatie van het besluit

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

10. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming van het perceel ten behoeve van de bouw van 20 appartementen. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroep schriftelijk direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld..

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



S. de Bruin

de burgemeester,



A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Deventerstraat 386-390

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

De initiatiefnemer heeft op verschillende momenten met buurtbewoners over de plannen gesproken. De plannen en keuzes zijn daarbij toegelicht. Met name de situatie aan de Vosweide met de inrit en bomenrij zijn uitvoerig besproken met de directe bureu. De invulling daarvan is in goed overleg gezamenlijk vormgegeven. Dit is in het bestemmingsplan verwoord in paragraaf 7.1. In het verslag (bijlage 12 van de toelichting van het bestemmingsplan) wordt van de volgende momenten verslag gedaan:

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...], [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 15 januari 2024, binnen de termijn voor het indienen van zienswijzen.

Inhoud van de zienswijze

- a. Een groot punt van bezwaar is het verlies van privacy. Momenteel zijn er geen woningen van waaruit er zicht is op onze woning en slechts enkele slaapkamers van waaruit zicht is op een deel van onze tuin. Het plan van Domi Vivere is om 12 appartementen parallel aan onze erfgrans te bouwen. Deze appartementen hebben de woonkamer, keuken en een loggia aan onze zijde met ramen tot aan de grond. Hierdoor kan zowel zittend al staand met gemak in onze woning en tuin worden gekeken. Opties om ondanks de 3-hoog appartementen toch privacy te behouden, zijn besproken met de projectontwikkelaars. Voorbeelden hiervan zijn geen ramen tot aan de grond, geen balkon of loggia aan onze zijde, verzoek een slaapkamer aan onze zijde in plaats van woonkamer én keuken, hoge groenblijvende bomen en een hogere groenblijvende heg op de grond van Domi Vivere. Echter zijn meerdere zaken in het verleden toegezegd en later toch weer teruggedraaid. Wij beseffen ons dat in de zomer een deel van de privacy wordt behouden door onze eigen heg en hoge bomen. Echter beslaat dit slechts een deel van de tuin en een klein deel van de woning. De maanden waarop er amper tot geen blad aan de bomen en heg zit, zal er volledige inkijk zijn. De huidige 10 bomen aan de Vosweide langs onze erfgrans staan gemiddeld 4 meter uit elkaar en staan er zo'n 20 jaar. De gemeente heeft aangegeven dat

er maximaal 6 nieuwe bomen geplaatst kunnen worden op dit deel, omdat er ongeveer 8 meter tussen de bomen moet zitten. Zelfs met de huidige 10 volwassen bomen kan er niet gesproken worden over behoud van privacy, zeker niet in de wintermaanden en het voorjaar.

- b. Daarnaast zal er sprake zijn van zonverlies in de wintermaanden, met daardoorverlies aan lichtinval in de woning. De zonnestudie van het project is met ons besproken. De conclusie van Domi Vivere is dat er geen zonverlies voor ons is ten opzichte van de huidige situatie. Er is echter geen zonnestudie gemaakt van de huidige situatie. Het appartementencomplex zal langs de volledige lengte van onze tuin worden gebouwd. In de wintermaanden wanneer de zon laag staat, schijnt de zon in de middag tussen de loods en het huidige woonhuis op Deventerstraat 390 door, zodat er (zon)licht in onze woning valt. Dus is er naar onze mening wel degelijk zonverlies door het appartementencomplex.
- c. Ook willen wij het belangrijke punt veiligheid bespreken. Het deel Vosweide aangrenzend aan ons perceel is momenteel een ontsluitingsroute, welke gebruikt wordt door wandelaars en fietsers. Het plan van Domi Vivere is om hier een weg van te maken voor auto's, waarbij er geen voetpad wordt gerealiseerd. Onze uitgang bij de schuur (met fietsen) naar de Vosweide zit halverwege dit pad. In de huidige situatie moet uiteraard worden opgelet voor andere wandelaars en fietsers. Echter als hier auto's komen te rijden, kan u zich voorstellen dat de impact van een eventuele aanrijding veel groter is. Aanrijding door een auto met meer dan 10km/uur valt al onder een hoog-energetisch trauma met de bekende verschrikkelijke gevolgen. Hierin meegenomen dat het reactievermogen van de bestuurders (bewoners appartementencomplex) afneemt met de leeftijd en de pakketbezorgers onder hoge werkdruk werken, is het aannemelijk dat er gevaarlijke situaties zullen ontstaan.
- d. Als laatste punt willen wij benoemen dat er incorrecte tekeningen zijn opgenomen in het plan. Deze tekeningen betreffen de groenstrook waar onze heg op staat bij het plan. Deze groenstrook is eigendom van ons, dit is in 2022 door de gemeente erkent. De brief van erkenning is toegevoegd als bijlage.
- e. Ik verzoek u op grond van bovenstaande om:
 - Het ontwerpbesluit aan te passen zodat onze privacy kan worden behouden. Dit kan door middel van aanpassing van het appartementencomplex en door aanpassing van het groenplan, zoals hierboven benoemd. Daarnaast nadrukkelijk het verzoek om minimaal het aantal bomen te plaatsen zoals deze er in de huidige situatie staan.
 - Een gedetailleerde zonnestudie van zowel de huidige als de nieuwe situatie te realiseren.
 - De veiligheid rondom onze poort halverwege het pad langs het appartementencomplex goed te beoordelen en het ontwerpbesluit zodoende aan te passen, dat de poort veilig kan worden gebruikt zonder risico op aanrijding door een auto.
 - De tekeningen van het plan aan te passen, zodat onze groenstrook hierin niet wordt opgenomen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Beoordeling

- a. Privacy is in principe een aangelegenheid van burgers onderling. In de ruimtelijke ordening heeft privacy een beperkte rol bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen. In eerste instantie wordt privacy beschermd via het Burgerlijk Wetboek. Dat is privaatrechtelijke wetgeving, waaraan bij een bestemmingsplan niet getoetst wordt (omdat dat bestuursrechtelijk is). Privacy wordt in zekere mate wel meegewogen bij het oordeel of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alleen als er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering, is er sprake van geen goede ruimtelijke ordening. Dit is vaste jurisprudentie. In het Burgerlijk Wetboek is onder andere bepaald dat het niet is toegestaan een balkon of gevelopening (zoals een raam) binnen twee meter van de grenslijn met de burens te hebben. In dit geval is de afstand van de gevel van de bebouwing al meer dan twee meter tot de eigen perceelsgrens. De afstand tot het perceel van reclamant is meer dan 13 meter. Tussen het perceel van initiatiefnemer en reclamant bevindt zich de openbare weg Vosweide. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de onderlinge afstand er sprake is van een maatschappelijk aanvaardbare afstand waardoor geen sprake is van een evidente aantasting van de privacy. Desondanks is er begrip voor

het gevoel van het verlies van privacy bij de burens. Ondanks dat geen sprake is van een evidente schending van privacy zijn initiatiefnemer en gemeente overeengekomen om de groenstrook langs de vosweide te voorzien van bomen, die bij aanplant een dusdanige hoogte zullen hebben waardoor sprake zal zijn van beperking van uitzicht vanuit de appartementen op de achtertuin van de burens. Hierover is meermaals afgestemd met de burens. Hiermee is wat de raad betreft voldoende tegemoet gekomen aan de wensen van reclamant.

- b. Vooropgesteld wordt dat er geen wettelijke normen zijn voor lichtval. De gemeenteraad heeft in de Beleidsnota hoogbouw 'Ruimte door Hoogte' wel richtlijnen voor lichtinval opgenomen. Dit beleid is echter alleen van toepassing op bebouwing hoger dan 25 meter. De maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is 9,5 meter. Dat er sprake is van momenten dat er schaduw van de nieuwbouw op het perceel van reclamant valt staat vast. Dit wordt mede ingegeven door de aanwezigheid van bomen op de perceelgrens van het perceel van reclamant. Dat wil echter niet zeggen dat er sprake is van een onevenredige inbreuk op de gebruiksmogelijkheden van het perceel en het onevenredig schaden van de belangen van reclamant. Binnen een stedelijke omgeving is een zekere mate van schaduwwerking van buurpercelen gebruikelijk. Het huidige bestemmingsplan laat een woning en bedrijfsgebouw toe met een goot- en bouwhoogte van respectievelijke 5 en 10 meter. De nieuw bebouwing mag maximaal 9,5 meter hoog zijn. Weliswaar heeft de nieuwe bebouwing geen kap en is er daardoor sprake van meer schaduwwerking. Dit is echter niet dusdanig van aard dat de raad van mening is dat er sprake is van een onaanvaardbare vermindering van zonlicht op het perceel van reclamant.
- c. Het perceel van reclamant ontsluit zowel naar de Vosweide als naar de Deventerstraat. De beoogde ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling is beoogd via De Vosweide. Het bestaande pad (De Vosweide) wordt hiervoor verbreed. De afsluiting voor het gemotoriseerde verkeer (afsluitpaal) wordt in zuidelijke richting verplaatst, naar direct ten zuiden van de nieuwe uitrit van de nieuwe ontwikkeling. De extra verkeersbewegingen van en naar de nieuwe ontwikkeling kunnen hierover in voldoende mate veilig worden afgewikkeld, in combinatie met de ontsluitende functie voor voetgangers en fietsers uit de achterliggende woonwijk en in combinatie met de bestaande uitwegen vanaf het perceel van reclamant.
- d. Bij het tekenen van de plankaart zijn de kadastrale grenzen aangehouden. Dit correspondeert echter niet met de huidige woonbestemming van het perceel van reclamant en met eerder met de gemeente gemaakte afspraken met betrekking tot de groenstrook. Reclamant merkt dit terecht op. Dit zal aangepast worden.
- e. Dit betreft een herhaling van de eerder genoemde punten. De reactie is al gegeven in de voorgaande punten.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen.

De grens van de verbeelding aan de oostzijde wordt zodanig aangepast dat deze grenst aan de woonbestemming zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Osseveld-Woudhuis (dat nu onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan). Daarmee blijft het gehele perceel van reclamant én de groenstrook buiten voorliggend bestemmingsplan.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3.2 [...], [...]

Datum zienswijze

De pro forma zienswijze is ingediend op 16 januari 2024, binnen de termijn voor het indienen van zienswijzen. Op verzoek van reclamant is een termijn van twee weken (tot en met 31 januari 2024) gegeven voor het aanvullen van de zienswijze. De aanvulling is ontvangen op 31 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze (tussen haakjes de nummering zoals opgenomen in de zienswijze)

- a. (3) Het woongebouw valt onder categorie 3 van het Afwegingskader Woningbouw 2018-2027: woningen in de categorie 'kleinschalige initiatieven'. Ten eerste is niet duidelijk hoeveel van de richtgetallen hierbij reeds zijn gehaald en/of ingevuld (250 stuks). Daarnaast gelden op basis van dit afwegingskader bepaalde vereisten:

"3. (kleinschalige) innovatieve initiatieven (250)

a. nicheproducten (loft, CPO, wonen in de breedte, gezinsappartementen, wonen boven winkels, initiatieven seniorenwoningen, transformaties, initiatieven voor jongeren)

- *Mogelijkheden voor stad en dorpen*
- *Bijzondere initiatieven voor jongeren en ouderen*
- *Per ontwikkeling maximaal circa 30 woningen*
- *Oplossen ruimtelijke dilemma's*
- *Haalbaarheid (snelle realisatie) belangrijk criterium. In 2027 moeten de woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad*
- *We realiseren duurzame woningen en bouwen NOM-woningen. Het ontwerp van de buitenruimte moet bijdragen aan klimaat adaptatie en groene uitstraling van Apeldoorn*
- *Afweging via Loket Ruimte en Wonen (regie RL)."*

Geenszins is zichtbaar aan voorgenoemde onderdelen getoetst, hetgeen een gebrek oplevert.

- b. (4-6) Bestendige jurisprudentie van de Afdeling leert ons dat voor de beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de in het bestemmingsplan voorziene activiteiten, in het bijzonder voor wat betreft het bepalen van de milieuhinder van deze activiteiten (zoals de verkeersaantrekkende werking, geluidhinder, verslechtering van de luchtkwaliteit en aantasting van het woon- en leefklimaat), uit moet worden gegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Dat is in het voorliggende plan niet gedaan.

Het plan maakt immers niet alleen woningbouw mogelijk, maar ook beroepen-aan-huis, speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis, grootschalige parkeerplaatsen etc. Met deze toegestane activiteiten is in alle onderzoeken geenszins rekening gehouden. Niet qua parkeren, geluid, stikstofberekeningen, verkeersafwikkelingen etc. Dit betekent dat het plan te 'eng' is beoordeeld. Er is met andere woorden alleen gekeken naar hetgeen feitelijk zou gaan worden gerealiseerd, zonder stil te staan bij de mogelijkheden die het plan nog meer biedt. Om deze reden is het plan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Des te meer wanneer we in ogenschouw nemen dat deze activiteiten pal achter de woning van cliënten plaats zouden kunnen gaan vinden.

Voorts zijn de onderzoeken gestoeld op het aantal feitelijk te realiseren wooneenheden, terwijl het bestemmingsplan geen maximum kent. Ook dat betreft een gebrek en werkt door in de onvolledigheid van de onderzoeken. Ook de vormvrije m.e.r. gaat uit van 20 woningen, terwijl dit in de praktijk dus volledig anders kan gaan zijn, hetgeen gevolgen heeft voor zowel

verkeersafwikkeling als parkeerdruk en overige vormen van overlast (geluid, privacy, etc.).

- c. (7) Voorts is geenszins planologisch vastgelegd dat het gaat om seniorenwoningen. Het bestemmingsplan staat woningen in brede zin toe. Dit heeft een andere invloed op de omgeving en daar is geen rekening mee gehouden. Niet tijdens het opstellen van de plannen noch bij het doen van onderzoeken.
- d. (8-10) Over het parkeren lezen we ten eerste in de plantoelichting het volgende:

“Daarnaast is parkeerbeleid van belang voor doorstroming van het verkeer (om bijvoorbeeld opstoppen van auto's die willen parkeren op doorgaande wegen te voorkomen) en is er een economisch belang.

De parkeernormen zijn vastgelegd in de Beleidsregel Parkeren, die is vastgesteld op 21 maart 2019. Deze beleidsregel is een nadere uitwerking van de Parkeervisie fiets en auto. De beleidsregel legt vast wat wordt verstaan onder het realiseren van 'voldoende parkeerruimte voor auto en fiets en voor laden en lossen'. De beleidsregel geeft inzicht in het aantal, de kwaliteit en de plek van de te realiseren parkeerplaatsen. Het bepalen van 'voldoende parkeerruimte' gebeurt bijvoorbeeld door het hanteren van parkeernormen voor fietsen en auto's. De beleidsregel dient als toetsingskader bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en bepaalt hoe de parkeerregel in bestemmingsplannen wordt toegepast. De Beleidsregel Parkeren vervangt de notitie Actualisatie Parkeernota (2004) en de daarin opgenomen parkeernormen.

2.8.3 Betekenis voor dit bestemmingsplan

Het onderhavige plan voorziet in een passende aansluiting op het bestaande wegennet en in voldoende parkeerplaatsen. Voor een nadere toelichting daarop wordt verwezen naar de betreffende paragrafen in hoofdstuk 4. Het plan is hiermee in overeenstemming met het verkeersbeleid en het parkeerbeleid.”

Verder is in paragraaf 4 vervolgens de berekening gemaakt op basis van de geldende norm. Daarin lezen we als conclusie:

“Op basis van 20 appartementen van bepaalde grootte en het aantal parkeerplekken zoals ingetekend is qua aantal conform de huidige parkeernorm uit de beleidsregel Parkeren (maart 2019).”

Ten eerste is de oppervlakte van de woningen niet geborgd in het bestemmingsplan. Met andere woorden: als het bestemmingsplan op de huidige wijze wordt vastgesteld kunnen er straks ook meer dan 20 woningen worden gerealiseerd, van een iets kleiner oppervlakte, hetgeen de parkeerdruk sterk kan doen wijzigen. Dit betreft een gebrek. Ook is geenszins rekening gehouden met alle overige activiteiten die mogelijk worden gemaakt, naast het wonen (bedrijvigheid aan huis etc.). Voorts is onduidelijk of bezoekers zijn meegenomen in de berekening. Tot slot is niet duidelijk waar de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en of daar voldoende ruimte voor is.

- e. (11) Wanneer we de bestemming 'Verkeer' in ogenschouw nemen lijkt het alsof het perceel helemaal niet rechtstreeks wordt ontsloten op de Deventerstraat, zoals in de parkeernotitie wordt verondersteld. Er wordt namelijk via de 'achterkant' ontsloten aan de Vosweide/hoek

Kruidenpad. Het gehele onderzoek gaat uit van de onterechte aanname dat via de Deventerstraat wordt ontsloten. De ontsluiting via de achterzijde is alleen al een probleem omdat daar ook voor het bestemmingsplan 'Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat' de ontsluiting is ingetekend. Dat plan ligt nog bij de Raad van State. Daar is geen rekening mee gehouden. Uiteindelijk zal het verkeer weliswaar uitkomen op de Deventerstraat, maar de eerste afwikkeling zal plaatsvinden in de richting van de bestaande woningen. Daar is ten onrechte geen rekening mee gehouden.

- f. (12) Van de Vosweide maken nu de bewoners van ruwweg 50 woningen geheel of gedeeltelijk gebruik. Daar komen minstens 63 appartementen bij (exclusief bezoekers, koeriersdiensten etc.) als het aan de gemeente ligt voor wat betreft het bestemmingsplan 'Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat'. En dan ook de nu voorliggende situatie nog. Die optelling is niet gedaan voor wat betreft de verkeersafwikkeling.
- g. (13) Op de Vosweide bevinden zich veel fietsers en spelende kinderen. Daar is in het onderzoek geen rekening mee gehouden. Op dit moment is het al regelmatig moeilijk om de wijk met de auto in en uit te komen via Laan van Osseveld – Veenhuizerweg. Door het voorliggende plan zal de ontsluiting van de wijk verder verslechteren. Ook omdat de wijk Osseveld-Oost slecht twee uitvalswegen heeft.
- h. (14) In het kader van het bestemmingsplan Laan van Osseveld wordt onder andere de Laan van Osseveld verbreed en verdwijnt de rotonde met de Veenhuizerweg. In het ontwerpbestemmingsplan Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat is hier ook al geen, of slechts in zeer beperkte mate, mee rekening gehouden. Dat geldt ook voor het nu voorliggende ontwerpplan.
- i. (15-16) Bovendien lezen we in de uitgevoerde verkeersstudie, welke luidens de plantoelichting wordt onderschreven door de gemeente, het volgende:

“Een parkeerterrein ontsluiten op een belangrijke gebiedsontsluitingsweg is over het algemeen geen ideale situatie. Echter zijn er langs de gehele Deventerstraat allerlei directe aansluitingen vanaf woonpercelen, bedrijven of (parallel)wegen. De aansluiting van het parkeerterrein is vergelijkbaar met andere aansluitingen van zijwegen of perceelaansluitingen op de Deventerstraat. Het is daarmee niet een afwijkende situatie ten opzichte van andere locaties op de Deventerstraat.”

Er wordt dus willens en wetens een extra probleem gecreëerd met als argument dat deze problemen elders ook al bestaan. Dit is niet in overeenstemming met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en de verkeersproblematiek zal worden vergroot met dit plan. Bovendien moet de ontsluiting aan een aantal voorwaarden voldoen, aldus de opsteller van de verkeersnotitie. Het is ook onduidelijk of daar aan kan worden voldaan.

- j. (17-18) Namens cliënten werd in de procedure rondom bestemmingsplan Laan van Osseveld- hoek Deventerstraat bovendien het volgende aangevoerd:

Voorts lezen we in de plantoelichting het volgende:

“Aandachtspunt zijn tijdens de ochtendspits wel de mogelijke blokkades door terugslaand verkeer vanaf de rotonde bij de Laan van Osseveld. Dit is een bestaande

situatie die door de nieuwe ontwikkeling vaker voor zal komen.”

Het rapport van Goudappel is derhalve helemaal niet onverminderd positief, hetgeen verweerder wil doen laten voorkomen. Er wordt immers een probleem geconstateerd waar met het voorliggende plan geen oplossing voor wordt gevonden.

Verder lezen we in de plantoelichting het volgende:

“De geplande verdubbeling van de Laan van Osseveld (2 x 2 rijbanen) en bijbehorende herinrichting van de naastgelegen groenstrook valt verder buiten het plangebied. Bij de berekeningen van de geluidbelasting van het verkeer op het woongebouw is wel rekening gehouden met deze verdubbeling.”

Hier gaat verweerder (opnieuw) de mist in qua verkeersafwikkeling. In de berekening qua afwikkeling is rekening gehouden met een verkeersafwikkeling op een 2x2 rijbaan, terwijl deze niet is gerealiseerd en het ook nog niet zeker is dat deze rijbaan gerealiseerd gaat worden. Dit is een onzekere toekomstige gebeurtenis waarmee in de berekeningen in het huidige plan (qua verkeersafwikkeling) geen rekening gehouden had mogen worden. Nu dat wel is gedaan is het plan op dit onderdeel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien komen de berekeningen cliënten überhaupt onrealistisch voor. In de huidige situatie maken ongeveer 50 woningen gebruik van de afwikkeling via de Vosweide. Dat komt neer op 650 verkeersbewegingen, aldus Goudappel. Daar komen straks 63 appartementen bij, hetgeen volgens Goudappel neer zou komen op 250 verkeersbewegingen. Een verdubbeling van het aantal woningen zou echter ook een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen opleveren, is de logische redenering van cliënten. Hier is door verweerder geen sluitend antwoord op gegeven. De berekeningen zijn derhalve onvolledig en onrealistisch.

Cliënten herhalen dit onderdeel en hun zorgen op dit punt en zien niet in hoe het nu voorliggende plan op deze onderdelen anders zou zijn. Deze bezwaren gelden derhalve ook voor dit plan.

- k. (19-20) Omtrent het al dan niet voldoen aan de Omgevingsvisie lezen we in de plantoelichting het volgende:

“Betekenis voor dit bestemmingsplan

Het plan sluit aan bij de ambitie van een duurzaam en divers woon- en leefklimaat. Met de onderhavige ontwikkeling wordt voorzien in de grote behoefte aan woningbouw. De woningen worden aardgasloos uitgevoerd, er komen de nodige zonnepanelen op de daken, in de daken en gevels worden nestvoorzieningen opgenomen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen, het regenwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd en het gebied wordt voor meer dan 40% met groen ingericht. Daarom kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.”

Het is geenszins geborgd dat het plan met 40% groen wordt ingericht. Dit is op geen enkele wijze juridisch geregeld. Reeds om die reden kan dit niet als 'reden' worden gebruikt waarom het plan voldoet aan de Omgevingsvisie. Ook de overige 'toezeggingen' worden niet juridisch geborgd.

- l. (21-22) Het groene karakter van de omgeving is zoals gesteld geenszins juridisch geborgd. In de plantoelichting lezen we hierover het volgende:

"2.6.6 Betekenis voor dit bestemmingsplan

De bomenlanen langs de Laan van Osseveld en de Deventerstraat maken onderdeel uit van de Groene Mal. Het plangebied zelf valt hier echter buiten en behoort ook niet tot de wijkgroenstructuur. Er geldt dus ook geen compensatieplicht vanuit de Verordening Groene Balans. Gezien de groene opgaven voor de stad is de insteek bij de realisatie van het plan om zoveel mogelijk groen te behouden en waar mogelijk groen aan het plangebied toe te voegen. Zie ook paragraaf 4.1 Bebouwing en groenstructuur. Circa 40% van het plangebied wordt groen ingericht. De bomenrij langs het fietspad zal worden opgeschoven, ten gunste van de nieuwe ontsluitingsweg. De bomenrij komt tussen de ontsluitingsweg en de appartementen te liggen. De inrichting is vastgelegd in een groenplan. De strook bomen tussen de ontsluitingsweg en de appartementen zal na inrichting worden overgedragen aan de gemeente, die het beheer en onderhoud op zich zal nemen. Daarmee is de groene inrichting geborgd."

Het voorgenoemde groenplan is tevens geenszins juridisch geborgd. Dit betreft een gebrek.

Het voorgaande geldt niet alleen voor het "groen", maar ook voor de (toekomstige onzekere) transactie. Zolang het voorgaande niet juridisch is geborgd is het plan überhaupt niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening (o.a. gelet op privacy, uitzicht, overlast etc.). Cliënten betwijfelen überhaupt of het mogelijk is om 40% van het plangebied te vergroenen. Is dat niet mogelijk dan is het plan niet ruimtelijk acceptabel. Daar is geen onderzoek naar gedaan.

- m. (23-24) Over het ecologische onderdeel van de case lezen we een heldere samenvatting in de vormvrije m.e.r. beoordeling:

"De inrichting en het gevoerde beheer maken het projectgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het projectgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats. Beschermde amfibieën grondgebonden zoogdiersoorten benutten het projectgebied uitsluitend als foerageergebied. Van de in het projectgebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan

uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten. Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van het kantoorgebouw wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde Soortmanagementplan (verder SMP genaamd), in dit geval het SMP van de gemeente Apeldoorn. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het projectgebied als foerageergebied voor vleermuizen niet af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties. Effect: De ontwikkeling leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen in het kader van de ecologische aspecten in (de omgeving van) het projectgebied."

Het is op basis van het voorgenoemde nog hoogst onduidelijk of de Wnb geen belemmering vormt voor de activiteiten. Het SMP is niet juridisch geborgd (althans de uitvoering conform het SMP) en het bevoegd gezag op dit onderdeel heeft geenszins verklaard dat de Wnb geen belemmering vormt. De Afdeling oordeelt hier ook over dat wanneer op voorhand duidelijk is dat de Wnb mogelijk in de weg staat aan een redelijke planuitvoering, het plan niet kan worden vastgesteld. Ook al zouden dan mogelijk later alsnog de feitelijke toestemmingen in het natuurspoor aangevraagd moeten worden. Nader onderzoek is dan op zijn plaats en juridisch dwingende afspraken zullen moeten worden gemaakt.

- n. (25-26) Ook het bijgevoegde ecologische onderzoek bevat gebreken. Ten eerste is er slechts op één moment (datum) onderzoek gedaan. Dit betreft geen representatief beeld. Bovendien lezen we in dit onderzoek het volgende:

"Beschermd diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats. Beschermd amfibieën grondgebonden zoogdiersoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten. Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van het kantoorgebouw wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield."

En verder:

"Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af."

En verder:

“Om alle functies van het kantoorgebouw te onderzoeken, dient het onderzoek uitgevoerd te worden in de

periode half mei-half september of dient er gewerkt te worden volgens een goedgekeurde SMP. Op basis van het vervolgonderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.”

Ten eerste is niet conform het voorgenoemde gehandeld. Er is weliswaar een SMP gevolgd, maar geen vervolgonderzoek gedaan. Juist dat vervolgonderzoek zou de wettelijke consequenties moeten bepalen. Ook is dit onderzoek niet op waarde geschat wanneer we dit in het licht van de plantoelichting lezen. Daarin lezen we:

“Uit de quickscan blijkt dat in het plangebied geen beschermde soorten voorkomen die daar hun vaste habitat hebben of er foerageren.”

Deze conclusie sluit totaal niet aan op de bevindingen uit de ecologische rapportages/SMP. Er is nog teveel onduidelijkheid over de gevolgen voor voorgenoemde soorten en de wettelijke consequenties om tot planvaststelling over te gaan.

- o. (27) Er zit geen geluidsonderzoek bij het plan als bijlage. Voor cliënten is dit onderdeel derhalve geenszins te verifiëren en/of te controleren. Er wordt wel geluidsonderzoeken verwezen maar de pagina's betreffen 'lege/witte bijlagen'.
- p. Met verzoek
Namens cliënten verzoek ik u deze zienswijze mee te nemen bij de behandeling van het vervolgtraject en het plan niet op huidige wijze vast te stellen, gelet op voorgenoemde argumenten.
- q. (aanvulling) Door Munsterhuis Geluidsadvies is een tweetal geluidsrapporten opgesteld. Eén rapportage dateert van 12 juli 2023, de andere van 14 september 2023. Naar aanleiding daarvan het volgende. Voor de realisatie van het bouwplan worden warmtepompen aangebracht. Deze buitenunits produceren geluid en cliënten zijn bang dat daarmee hun woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Op pagina 5 van de rapportage van 12 juli 2023 is het volgende opgenomen:
Bouwbesluit biedt bescherming tegen geluid van installaties maar houdt geen rekening met de geluidcumulatie van meerdere warmtepompen. Voor het beoordelen van gecumuleerde geluidbelasting van warmtepompen is aansluiting gezocht bij op grenswaarden die in het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen zijn voor bedrijfsmatige activiteiten. De berekening dient te worden ingediend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Er wordt daarbij aangesloten bij de omgevingsvergunningverlening om te beoordelen of aan de geluidwaarden wordt voldaan. De Afdeling heeft in haar uitspraak van 28 juli 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1671) al aangegeven dat u voor een berekening van de geluidsbelasting niet uitsluitend kan en mag verwijzen naar een vergunningtraject. Daarnaast is verderop in de rapportage nog een passage opgenomen over de cumulatie van het geluid van warmtepompen. Dit betreffen echter allemaal aannames en deze worden niet verder onderbouwd. Zo schrijft het bestemmingsplan niet voor welke warmtepompen gebruikt mogen worden. Hoewel het (oude) bouwbesluit daar richtlijnen voor stelt, wordt niet van deze maximale belasting uitgegaan.

Clënten wonen op zeer korte afstand van het te realiseren project. Daarbij stelt u zelf in de, aanvullende, rapportage dat voor de woningen die gerealiseerd worden de geluidsbelasting niet wordt gehaald. Maar ook voor cliënten is het maar gissen of haar woon- en leefklimaat niet op onevenredige wijze wordt aangetast. Zo is er al sprake van geluidsbelasting van het wegverkeer, maar komt daar ook de geluidsbelasting van de warmtepompen bij. Deze cumulatie en ook wellicht de reflectie door de bebouwing is niet danwel onvoldoende onderzocht.

Al met al menen cliënten dat door het ontwerpbestemmingsplan zij overlast zullen ervaren door de verschillende geluidbronnen. Er zijn onvoldoende waarborgen aangebracht waardoor hun woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

Beoordeling

- a. (3) Reclamant haalt een stuk tekst aan uit het Afwegingskader Woningbouw 2018-2027. In het plan is daar geen rekening mee gehouden, omdat het Afwegingskader per 1 oktober 2023 is ingetrokken. De ontwikkeling is getoetst aan het beleid voor woningbouw zoals dat is opgenomen in het Volkshuisvestingskader 2023 – 2027, dat op 21 september 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad. In paragraaf 2.7 van het bestemmingsplan is toegelicht dat de ontwikkeling past in het woonbeleid van de gemeente. Aanvullend daarop nog het volgende:

Nieuwe initiatieven worden gewogen op basis van verschillende kwalitatieve kenmerken:

- a. Gebiedsniveau
- b. Prijssegmenten
- c. Oppervlaktes, doelgroepen, duurzaamheid, toekomstbestendigheid

Dit initiatief draagt bij aan het oplossen van het tekort aan seniorenwoningen wat er op dit moment is en naar de toekomst toe nog groter zal worden (de vergrijzing neemt toe tot aan 2040 is de huidige prognose). Het gaat hier om een kleinschalig project met gezamenlijke voorzieningen, precies zoals opgenomen in ons volkshuisvestingskader en de wens van minister Hugo de Jonge (geclusterd wonen voor ouderen met minimaal een gezamenlijke ruimte). Deze locatie is geschikt voor ouderen door de nabijheid van voorzieningen zoals o.a. winkels en bushalte en verhoogt de diversiteit in de wijk.

- b. (4-6) Bij de beoordeling van een bestemmingsplan moeten de effecten van de maximale planologische mogelijkheden in beeld worden gebracht. Dit betekent niet dat de effecten van alle toegestane activiteiten in beeld moeten worden gebracht. Als de worst-case situatie maar in beeld is gebracht. Hiervan is sprake. Het aantal woningen wordt beperkt door de omvang van het bouwvlak, de maximale goot- en bouwhoogte in combinatie met de parkeernormen in relatie tot het oppervlak het perceel.

De gemeente Apeldoorn hanteert binnen de woonbestemming een standaardregeling voor beroepen-aan-huis en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten. Deze zeer kleinschalige activiteiten zijn inherent aan de woonfunctie. In de definitie voor 'beroepsuitoefening aan huis', artikel 1.14 is vereist dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en passen daardoor uitstekend in een woonomgeving. Dergelijke functies leiden niet tot een andere parkeerbehoefte, of verkeersaantrekkende werking en hebben daardoor geen effect op de stikstofdepositie of luchtkwaliteit. Dit geldt ook ten aanzien van speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen. Deze worden standaard toegestaan binnen de bestemming Groen en speelvoorzieningen alsook binnen de bestemming Verkeer-verblijfsgebied. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat het perceel van reclamanten grenst aan de bestemming 'Verblijfsgebied' en dat op die bestemming (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, markten en standplaatsen voor ambulante handel en evenementen zijn toegestaan. Als gevolg hiervan zal geen sprake zijn van een verslechtering van het woongenot van reclamanten door het toestaan van de functies die in het aan de orde zijnde bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het grootste effect qua parkeren en geluid e.d. komt van de verkeersbewegingen en het parkeren van bewoners. Deze effecten zijn beoordeeld en akkoord bevonden.

- c. (7) Het plan gaat uit van woningen. Daar vallen ook seniorenwoningen onder. Juridisch is het niet mogelijk of toegestaan om bepaalde doelgroepen uit te sluiten. Daarnaast is het niet ruimtelijk relevant door wie de woningen worden bewoond. De initiatiefnemer is voornemens om seniorenwoningen te realiseren, maar andere doelgroepen mogen ook gebruik maken van de woningen. Daar is bij het opstellen van het plan en het uitvoeren van de onderzoeken rekening mee gehouden.
- d. (8-10) In de regels is opgenomen dat voldaan moet worden aan de parkeernormen van de Beleidsregel Parkeren (artikel 8.3.1). De daarin opgenomen normen houden rekening met de 'normale' gebruiksmogelijkheden van wonen (inclusief beroepen aan huis) en bezoekers. Door het opnemen van deze verplichting is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Uit de inrichtingstekeningen blijkt dat dit mogelijk is binnen het bestemmingsvlak (zie paragraaf 4.1).
- e. (11) Anders dan reclamant stelt zal het verkeer wel worden ontsloten via de Vosweide (het deel dat nu fietspad is en verbreed zal worden) naar de Deventerstraat. Om te voorkomen dat hiermee een nieuwe verkeersontsluiting voor de wijk naar de Deventerstraat ontstaat wordt de huidige afsluiting in zuidelijke richting verplaatst naar de hoek Kruidenpad-Vosweide, waar nu het fietspad begint. Auto's van het plangebied kunnen daardoor alleen naar de Deventerstraat toe rijden. Tegelijk kunnen er geen auto's uit de wijk via deze ontsluiting naar de Deventerstraat. In paragraaf 4.1 van het bestemmingsplan is een inrichtingsteekening opgenomen waarop de nieuwe locatie van de afsluiting is aangegeven. Omdat de fietspalen op grond van de gemeente staan, mag ervan worden uitgegaan dat de fietspalen geplaatst zullen worden. Op dit moment is het echter nog niet aan de orde, omdat er nu nog sprake is van een fietspad. Het plaatsen van de fietspalen kan pas als het bestemmingsplan onherroepelijk is en de daadwerkelijke aanpassing van de weg plaatsvindt.
- f. (12) Als het bestemmingsplan 'Laan van Osseveld – hoek Deventerstraat' onherroepelijk zal worden, zal er door de te plaatsen fietspalen geen sprake zijn van menging van het autoverkeer van dat plangebied.
- g. (13) Door het plaatsen van de fietspalen is dit punt niet relevant voor dit bestemmingsplan.
- h. (14) De Laan van Osseveld is inmiddels verbreed en de rotonde vervangen door verkeerslichten. Dit is de bestaande situatie. Los daarvan vindt door het plaatsen van fietspalen de ontsluiting van het plangebied, in tegenstelling tot het plan 'Laan van Osseveld - hoek Deventerstraat', plaats richting de Deventerstraat.
- i. (15-16) Als gevolg van het voorliggend bestemmingsplan verdwijnen er twee inritten van het huidige perceel. In het bestemmingsplan is in paragraaf 4.2 aangegeven dat daar één inrit voortergaat. De plek van de aansluiting op de Deventerstraat is verder weg gelegen van de kruising en de opstelstroken van de verkeerslichten. Daarmee is sprake van een betere verkeersafwikkeling. De nieuwe aansluiting wordt ingericht als een zijstraat. Daarbij worden de nodige verkeerskundige voorwaarden in acht genomen. Er is voldoende ruimte om aan de voorwaarden te kunnen voldoen, waardoor tevens een voldoende verkeersveilige oplossing kan worden gemaakt. Het is voor de Deventerstraat wellicht niet de meest ideale oplossing (zoals in het verkeersrapport inderdaad wordt aangegeven), tegelijk is er geen sprake van een onveilige situatie. In dit geval is er meer waarde toegekend aan het niet extra belasten van de bestaande woonstraten Vosweide en Kruidenpad, mede gezien de (mogelijke) komst van de ontwikkeling die met het bestemmingsplan 'Laan van Osseveld – hoek Deventerstraat' mogelijk wordt gemaakt.
- j. (17-18) De Laan van Osseveld is inmiddels reeds verdubbeld en zoals hiervoor is aangegeven zal dit plan ontsloten worden via de Deventerstraat, in tegenstelling tot de ontwikkeling in het bestemmingsplan 'Laan van Osseveld – hoek Deventerstraat', die ontsloten wordt via de Vosweide en de Laan van Osseveld. De door reclamant geschetste situatie is hier dus niet aan de orde.
- k. (19-20) In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op het provinciaal beleid. Daarin staan geen harde voorwaarden die minimaal gehaald moeten worden. Aangegeven is dat het plan aansluit bij de uitgangspunten van het provinciaal beleid. Het ontwerp-bestemmingsplan is, zoals dat gebruikelijk is, aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft het niet nodig geacht om een zienswijze over dit bestemmingsplan in te dienen. Aangenomen kan worden dat, zoals aangegeven in het bestemmingsplan, voldoende is aangetoond dat het plan passend

in binnen provinciaal beleid. Reclamant stelt enkel dat de onderbouwing onvoldoende zou zijn, zonder dat wordt gemotiveerd op welk(e) punt(en) het plan strijdig zou zijn met provinciaal beleid.

- I. (21-22) In provinciaal en gemeentelijk beleid is geen minimale hoeveelheid groen en aantal bomen vastgelegd waar een plan aan moet voldoen. Gezien de groene ambities van de gemeente is hiervoor in het kader van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen wel gemeentelijk beleid vastgesteld door het college. Er is in het beleid voorzien van een overgangsbepaling voor initiatieven waarvoor voor vaststelling van het beleid een overeenkomst is gesloten. Daar is in dit geval sprake van. In het plan is al wel aansluiting bij dit beleid gezocht, maar dit geldt dus nog niet als harde vereiste op basis van beleid van de gemeenteraad. Wat ook in de toekomst zal blijven is dat het een afweging blijft tussen het belang van groen en andere belangen. De gemeenteraad deelt dan ook niet het standpunt van reclamanten dat als er minder dan 40% groen wordt gerealiseerd er per definitie geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeente Apeldoorn heeft verder met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst gesloten, waarin voorwaarden zijn opgenomen voor de inrichting van het openbare gebied aan de Vosweide. Hierin is ook opgenomen dat het inrichtingsplan, waar het groen onderdeel van uitmaakt, door de gemeente moet worden goedgekeurd. Ook zijn er in deze overeenkomst afspraken vastgelegd over de overdracht van gronden. De openbare ruimte wordt door initiatiefnemer aangelegd en vervolgens aan de gemeente overgedragen. De gemeente stelt daarom de nodige voorwaarden aan deze inrichting. Hiermee is de voorgestane groene inrichting voldoende geborgd.

- m. (23-24) De gemeente Apeldoorn heeft een gebiedsdekkende ontheffing Wnb voor het verstoren van gebouwbewonende vogels, vleermuizen en steenmarters bij o.a. sloopwerkzaamheden. Hiervan is reeds door het college een machtiging verleend om werkzaamheden te verrichten conform de aan de gemeente Apeldoorn verleende ontheffing. De machtiging is geldig voor de periode 1 december 2023 tot 1 januari 2026. Hiermee heeft initiatiefnemer vooraf ontheffing verkregen voor mogelijk optredende overtreding van verbodsartikelen in artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid van de Wet natuurbescherming. In de als voorwaarde aan het besluit gekoppelde ecologische werkprotocol (deze maakt daarmee onverkort deel uit van onderhavige machtiging) staat hoe doden voorkomen wordt, hoe zorgvuldig gewerkt moet worden en welke maatregelen getroffen dienen te worden. In de toelichting bij het bestemmingsplan is het ecologisch werkprotocol als bijlage 9 opgenomen. De gemeente heeft de mogelijkheid tot controle en handhaving van de voorwaarden in het ecologisch werkprotocol. Sinds 1 januari 2024 is soortenbescherming onderdeel van de Omgevingswet. Ontheffingen als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, en artikel 3.8, eerste lid van de Wet natuurbescherming die onherroepelijk zijn, gelden als omgevingsvergunningen voor flora- en fauna-activiteiten als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid onder g van de Omgevingswet. Voor wat betreft het feit dat voor de quickscan slechts op één moment (datum) onderzoek is gedaan, geldt dat dat is zoals dat standaard bij een quickscan gebeurt.
- n. (25-26) De conclusie dat niet volgens de quickscan wordt gehandeld wordt niet gedeeld. Het genoemde nodig zijn van nader onderzoek is echter de standaard aanpak, voor het geval er géén ontheffing is. Nu er een ontheffing voorligt vervalt deze behoefte. Dit is ook correct verwoord in de zinsnede 'of dient er gewerkt te worden volgens een goedgekeurde SMP'. Hier staat 'of', niet 'en'. Bij de verleende ontheffing (SMP) is vooraf stadsbreed onderzoek verricht en zijn de consequenties van handelingen zoals renovatie en sloop vooraf bepaald en meegenomen in het provinciale besluit tot verlening van de ontheffing. De conclusie waarop gewezen wordt is inderdaad niet geheel correct. In plaats van 'Uit de quickscan blijkt dat in het plangebied geen beschermde soorten voorkomen die daar hun vaste habitat hebben of er foerageren', had het beter geweest dit te verwoorden als 'Uit de quickscan blijkt niet dat er in het plangebied beschermde soorten voorkomen die daar hun vaste habitat hebben of er foerageren'. De direct daarop volgende zin verduidelijkt dit echter in voldoende mate: 'Omdat er wel de mogelijkheid bestaat dat met de sloop van de bebouwing een vleermuis, of rust- en voortplantingsplaats daarvan, wordt verstoord, is het noodzakelijk dat er wordt gewerkt met het Soortenmanagementplan (SMP) van de gemeente Apeldoorn'. De tekst in de toelichting wordt hierop aangepast.
- o. (27) Het klopt dat de bijlagen met de uitgevoerde geluidsonderzoeken ontbraken. De onderzoeken zijn ambtelijk wel gebruikt als input bij de planvorming. Bij het opstellen en

samenvoegen van de stukken zijn de rapporten per abuis niet toegevoegd. De stukken zullen worden toegevoegd aan de bijlagen. Om reclamant alsnog de mogelijkheid te geven op de rapporten te reageren zijn de stukken direct na het ontvangen van de zienswijze op 1 februari opgestuurd met de mogelijkheid om daar alsnog op te reageren binnen 2 weken. Wegens persoonlijke omstandigheden van de advocaat die de zienswijze heeft ingediend en waarneming van diens werkzaamheden door een collega is daar in overleg nog 1 week aan toegevoegd. Op 21 februari 2024 is de aanvulling ontvangen (zie reactie daarop hieronder).

- p. (met verzoek) De zienswijze is meegenomen in de besluitvorming en het plan zal worden aangepast zoals hieronder is aangegeven bij de conclusie.
- q. (aanvulling) In het onderzoek is uitgegaan van het worst case scenario, waarbij is uitgegaan van een redelijk te verwachten warmtepomp en een maximaal geluidvermogensniveau. Uit het onderzoek blijkt dat het gecumuleerd equivalente immissieniveau op de dichtstbijzijnde gevels maximaal 33 dB(A) bedraagt. Dat wordt als zeer stil ervaren. De decibelschaal is een logaritmische schaal. Dit wil zeggen dat een toename van 3 dB gelijk is aan een verdubbeling van het geluid. Zelfs als de warmtepompen bijna twee keer zoveel geluid zouden produceren dan waarvan uit is gegaan, dan nog is er bij reclamanten sprake van een geluidbelasting die als 'zeer stil' moet worden gekwalificeerd. Er is geen aanleiding om aan de objectiviteit van het onderzoek en de conclusies hiervan te twifelen. Er is (nog steeds) sprake van een goed woon- en leefklimaat. Evenmin is er als gevolg van verkeersbewegingen geen sprake van een significante aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zal het plan als volgt worden aangepast:

In de toelichting wordt het volgende aangepast:

- In paragraaf 5.3.2 wordt de zin 'Uit de quickscan blijkt dat in het plangebied geen beschermde soorten voorkomen die daar hun vaste habitat hebben of er foerageren' vervangen door de zin 'Uit de quickscan blijkt niet dat er in het plangebied beschermde soorten voorkomen die daar hun vaste habitat hebben of er foerageren'.
- Aan de bijlagen worden de onderzoeken met betrekking tot geluid toegevoegd. In paragraaf 5.1.4 wordt in de tekst naar de onderzoeken verwezen.

Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Omdat dit geen wijziging van de regels of verbeelding betreft is dit formeel geen wijziging van het bestemmingsplan.