

Raadsbesluit



Nr. 92-2010

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het projectbesluit Winkelcentrum Eglantier middenblok als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.pb1007-vas1 met ingang van 25 maart 2010 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 voorstel van burgemeester en wethouders van 28 juni 2010, nr. 92-2010, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijze niet tegemoet te komen;

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 en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het besluit 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 bij het nemen van het besluit gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.pb1007-vas1.dgn

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

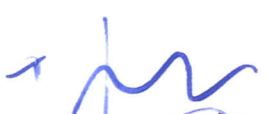
1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit projectbesluit naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijze niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Het projectbesluit Winkelcentrum Eglantier middenblok met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouw, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.pb1007-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm te nemen voor de revitalisatie en herontwikkeling van het middenblok van winkelcentrum "De Eglantier".
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 juli 2010

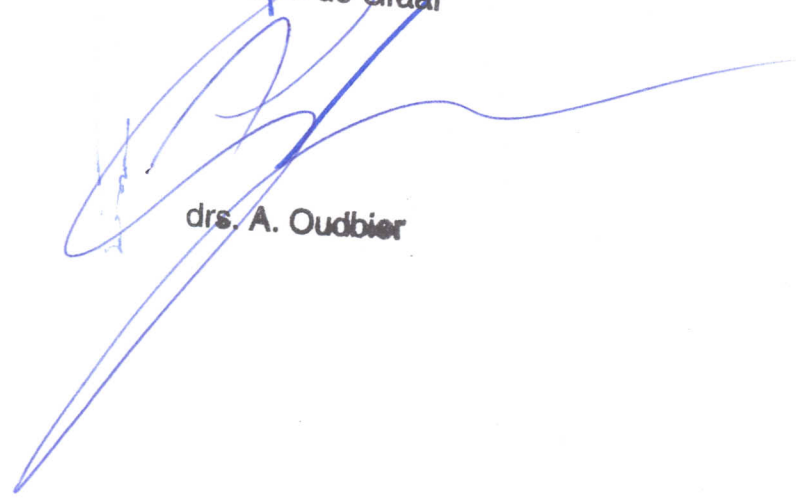
De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier



mr. G.J. de Graaf



drs. A. Oudbier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
1 juli 2010

Onderwerp
Bestemmingsplan "De Maten - winkelcentrum
Eglantier" en projectbesluit voor middenblok



Ruimtelijke Ontwikkeling

Voorstel nr
92-2010

Datum
28-06-2010

Portefeuille
R. Metz

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit plan naar voren zijn gebracht, besluiten om het bestemmingsplan nabij De Eglantier 672 zo aan te passen dat de bestaande rooilijnen worden gerespecteerd en daarbij het plan op enkele punten inhoudelijk nader te motiveren en voor het overige aan de zienswijze niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp-projectbesluit naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
3. Het bestemmingsplan "De Maten - winkelcentrum Eglantier" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1016-vas1, dat betrekking heeft op de revitalisatie van winkelcentrum Eglantier, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Het plan aansluitend binnen twee weken na vaststelling te publiceren voor beroep.
5. Het projectbesluit "Winkelcentrum Eglantier middenblok" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.pb1007-vas1, dat betrekking heeft op de bouwplannen ten behoeve van het middenblok van winkelcentrum Eglantier, langs elektronische weg en in analoge vorm nemen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
6. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Aanleiding

Zowel het ontwerp bestemmingsplan "De Maten - winkelcentrum Eglantier" als het ontwerp projectbesluit "Winkelcentrum Eglantier middenblok" hebben ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en het nemen van het projectbesluit kan nemen.

2. Achtergrond

Inleiding

De gemeente Apeldoorn en de Van Herk Groep werken sinds 2005 aan de revitalisatie van winkelcentrum Eglantier in stadsdeel De Maten. Dit heeft ertoe geleid dat in april 2009 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Op 8 januari 2010 heeft het college besloten

het bestemmingsplan met de zienswijzennota ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden, wat resulteerde in agendering voor vaststelling op 18 februari 2010. Deze vaststelling heeft echter geen doorgang gevonden, omdat bleek dat tijdens publicatie een afwijken-de plankaart op internet heeft gestaan. Hernieuwde publicatie van het ontwerp was noodzakelijk.

Om de voortgang van het project niet in de weg te staan, heeft zowel het bestuur als de projectgroep aangegeven zich maximaal in te spannen om het plan nog voor het zomerreces door de gemeenteraad behandeld te hebben. Voorliggend raadsvoorstel maakt het mogelijk om de gewenste planning te halen.

Combineren bestemmingsplan en projectbesluit

Voor realisatie van het project is een planning opgesteld. De fasering van bouwwerkzaamheden gaat uit van een start van werkzaamheden in het middenblok op uiterlijk 1 mei 2010. Reden hiervoor is dat de ontwikkelaar afspraken heeft gemaakt met de Blokker en de Hema over het betrekken van de nieuwbouw. Verder is afronding van het middenblok vereist voordat een start gemaakt kan worden met de werkzaamheden in de overige delen van het plangebied. Dit gedeelte is niet passend in het vigerende bestemmingsplan. Om deze planning toch te kunnen halen, is gekozen voor een tweeledige aanpak.

- Allereerst is door de initiatiefnemer een extra aanvraag om bouwvergunning worden ingediend voor de werkzaamheden op het middenterrein van blok 1. Deze kan op basis van het vigerende bestemmingsplan "De Maten" verleend worden. Daarmee bestaan garanties dat daadwerkelijk op 1 mei gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden.
- Daarnaast heeft het college besloten om tegelijk met de terinzagelegging een procedure projectbesluit te starten voor de totale aanpassingen van het middenblok. Ook wanneer in het kader van het bestemmingsplan een voorlopige voorziening aan de orde zou zijn, kan nog altijd een bouwvergunning voor het middenblok worden verleend.

Met het totaal van bouwvergunning, bestemmingsplan en projectbesluit wordt enerzijds de planning gehaald en wordt anderzijds op zorgvuldige wijze de besluitvorming rond het traject voorbereid.

3. (Beleids)Inhoud voorstel

Het bestemmingsplan betreft de revitalisatie van winkelcentrum Eglantier. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het projectbesluit te nemen.

4. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd. Daarnaast het nemen van een projectbesluit, zodat voortgang bij de realisatie kan worden gewaarborgd.

5. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, 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;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven.

6. **Betrokkenen/draagvlak**

Zowel het ontwerp bestemmingsplan De Maten – winkelcentrum Eglantier als het projectbesluit “Winkelcentrum Eglantier middenblok” hebben met ingang van 25 maart 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In totaal zijn 10 brieven met zienswijzen ingediend naar aanleiding van het bestemmingsplan en 2 brieven naar aanleiding van het projectbesluit. Deze brieven zijn bijgevoegd, evenals een beantwoording hiervan in de concept zienswijzennota.

De zienswijzen zijn vanuit verschillende perspectieven geschreven en hebben dan ook betrekking op verschillende deelaspecten van het plan. De volgende aspecten worden genoemd: de bebouwing op de voormalige locatie van het tuincentrum die als zeer hoog wordt ervaren (1 à 2 zienswijzen), de geluidsbelasting als gevolg van de toename van verkeer op de Gildenlaan (2 à 3 zienswijzen), de geplande bebouwing à 19 meter aan de Eglantierlaan (2 zienswijzen, waarvan 1 van acht bewoners), de veranderende detailhandelsstructuur (1 zienswijze), de realisatie van parkeerplaatsen op de Eglantierlaan in relatie tot het Medisch Centrum (3 zienswijzen) en de bouw van een nieuwe entreepartij met bergingen en laad- en losperron (2 zienswijzen).

De zienswijzen geven op verschillende punten aanleiding om het plan aan te passen:

- Het plan wordt zo aangepast dat bebouwing ter hoogte van de etalage van Frans Hagen Schoenreparatie niet langer mogelijk is. Daarmee wordt de bestaande gevellijn van de naastgelegen Poelier Kroon gevolgd;
- Verder zullen ontwikkelaar en gemeente op voorhand actief contact opnemen met de heer Tilma om ter plaatse de bestaande situatie goed vast te leggen en te beoordelen of op voorhand maatregelen te bedenken zijn die schade kunnen voorkomen of beperken.
- Het bestemmingsplan wordt verder verduidelijkt ten aanzien van de woningaantallen. Het ontwerp bestemmingsplan regelt de toevoeging van 94 woningen, waarvan 64 op de locatie kop Gildenlaan en 30 op de nieuwe locatie van de Albert Heijn aan de Eglantierlaan.
- In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het winkelcentrum fietsvrij gemaakt zal worden.
- Voorafgaand aan de realisatie van het project zullen op een aantal momenten tellussen op de verschillende wegvakken van de Gildenlaan geplaatst worden.

Voor het overige wordt in de zienswijzen geen aanleiding gevonden om het plan aan te passen of aan te vullen. Voorgesteld wordt dat ook het bestemmingsplan met bovenstaande aanpassingen vast te stellen.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de zienswijzennota en het bijgevoegde raadsbesluit.

7. **Gevolgte en nog te volgen procedure**

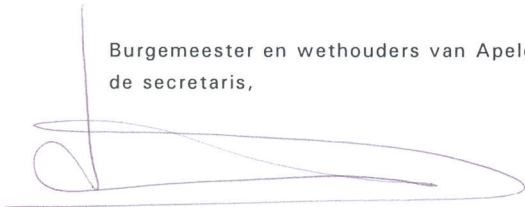
Het ontwerp van zowel het bestemmingsplan als het projectbesluit is met ingang van 25 maart 2010 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinza-

gelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

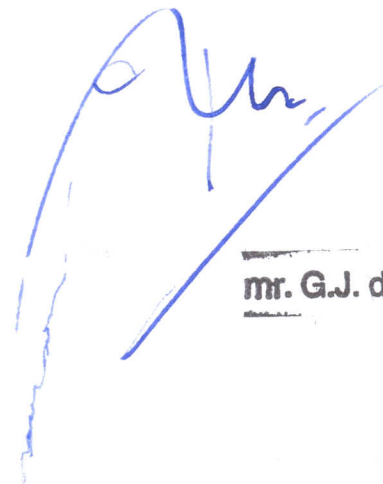
Verder zal na het nemen van het projectbesluit een bouwvergunning met projectbesluit worden verleend. Ook deze wordt opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



drs. K.N.H. Dekker

de burgemeester,



mr. G.J. de Graaf

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan De Maten - winkelcentrum Eglantier en tot het nemen van het projectbesluit Winkelcentrum Eglantier middenblok

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan en de ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan van bovengenoemd projectbesluit hebben met ingang van 25 maart 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn 9 brieven met zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. Daarnaast worden de zienswijzen uit voorgaande terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan op 9 april 2009 tevens geacht gericht te zijn tegen voorliggend bestemmingsplan. Het betrof destijds 5 brieven met zienswijzen. De destijds opgestelde zienswijzennota is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd. Van de genoemde brieven is in 3 gevallen een inhoudelijke aanvulling aangeleverd.
- c. Tegen het ontwerp projectbesluit zijn 3 brieven met zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. Van deze brieven bleek er 1 gericht te zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan. De brief is, na overleg met de indieners, aangemerkt als zienswijze tegen het bestemmingsplan en niet als zienswijze tegen het ontwerp projectbesluit.
- d. De indieners worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 17 juni 2010. Van die gelegenheid zal gebruik gemaakt worden.
- e. In paragraaf 2 van deze nota worden de zienswijzen gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan beoordeeld.
- f. In paragraaf 3 van deze nota worden de zienswijzen gericht tegen het ontwerp projectbesluit beoordeeld.
- g. Het plan is ambtshalve niet gewijzigd.

2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

2.1 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 7 april 2010

Inhoud van de zienswijze

Reclamant heeft, in aanvulling op diens eerdere zienswijze, een geluidsmeting laten uitvoeren op diens gevel aan de Viltmakersdonk 222. De geluidsbelasting ten gevolge van de Gildenlaan bedraagt nu al meer dan 65 dB. Dit is hoger dan de maximale toegestane geluidsbelasting, terwijl ten gevolge van de ontwikkelingen het verkeer op de Gildenlaan nog verder zal toenemen. Reclamant verwacht van de gemeente Apeldoorn maatregelen om de geluidsbelasting te verlagen en ervoor te zorgen dat het woonplezier/-genot niet wordt geschaad.

Beoordeling

Uit het bij de zienswijze gevoegde diagram blijkt inderdaad dat op 31 maart 2010 omstreeks 19:41 uur de geluidsbelasting op de gevel van de eigen woning 65 dB bereikt. Echter, de waardes zoals deze in het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan zijn opgenomen, worden niet ingegeven door individuele metingen van het geluidsniveau op de gevels van omliggende woningen, maar door een gewogen gemiddelde bepaald conform wettelijke regels. Deze zogenaamde L_{den} (Engels: Level _{day-evening-night}) is een maat om de geluidsbelasting door omgevingslawaaï uit te drukken. Met ingang van 2004 werd het gebruik van de L_{den} in alle Europese landen verplicht.

Kortom, een enkele gemeten waarde is niet representatief voor het gewogen jaargemiddelde dat geldt voor een weg, zoals berekend en getoetst moet worden volgens wettelijke regels en zoals is meegenomen in het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.2 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 1 april 2010

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten geven aan dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om langs de gehele zijgevel van Frans Hagen Schoenreparatie het pand met 4 meter uit te breiden. Omdat reclamanten een hoekpand hebben, heeft dit tot gevolg dat de totale zijetalage komt te vervallen, waar diverse producten worden uitgesteld. Ook treedt er minder daglicht toe, terwijl tijdens een recente verbouwing nog rekening is gehouden met de bestaande situatie.
- b. De realisatie van een aanbouw zal het bestaande winkelblok nog meer uit het zicht doen verdwijnen. Dit is zeer bepalend voor de uitstraling van het winkelcentrum en het zicht van het winkelend publiek.
- c. De projectleider van de ontwikkelende partij heeft te kennen gegeven dat de betreffende uitbouw noodzakelijk is voor de realisatie van nieuwe bergingen voor de woningen boven de Dekamarkt. Daarmee komen de bergingen op grotere afstand van de woonhuizen, wat niet praktisch is.
- d. Het winkelend publiek, komend vanaf de huidige Albert Heijn, zal straks tegen een groot blok schuren aankijken, in plaats van mooie winkels. Dit lijkt reclamanten zeer ontsierend en storend, dit kan niet de bedoeling zijn van een gerenoveerd winkelcentrum.
- e. Het laad- en losperron tussen de winkel van reclamant en de poelier dient het gehele middenblok te bevoorraden. Door de realisatie van de aanbouw wordt de ruimte hiervoor erg krap. Er is nauwelijks ruimte voor het winkelend publiek, dat deze doorgang gebruikt om bij de parkeerplaats te komen. Reclamanten zitten als ondernemers niet te wachten op gevaarlijke situaties als gevolg van veel vrachtverkeer.

- f. Reclamanten verzoeken op grond van het bovenstaande om aanpassing van het bestemmingsplan en de verruimde bouwgrens te herzien.

Beoordeling

- a. Het standpunt van reclamanten wordt door het college gedeeld. Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan is overleg gevoerd met zowel de ontwikkelende partij als de Dekamarkt. Deze partijen hebben de wens uitgesproken om enerzijds een laad- en losperron te maken langs de huidige bebouwing. Anderzijds diende de ontwikkelaar enkele bergingen en een nieuwe entreepartij te creëren voor de huidige bewoners van de winkels boven de Dekamarkt. Beide zaken dienden opgelost te worden binnen de betreffende strook, zonder dat hiervoor ontwerpen beschikbaar waren. Met de zienswijze van reclamanten is dit ontwerpproces echter in een stroomversnelling geraakt. Het was daarbij voor alle partijen duidelijk dat het afsluiten van de raampartij van reclamanten geen positieve bijdrage zou leveren aan de totale revitalisatie van winkelcentrum de Eglantier, temeer daar dit afbreuk zou doen aan het huidige "pleintje" op deze locatie. Het bestemmingsplan is dan ook zo aangepast dat de bebouwingsmogelijkheid ter hoogte van de etalage van reclamant niet langer mogelijk is.
- b. Het standpunt wordt gedeeld. Zie ook de beantwoording onder a.
- c. De bergingen komen wellicht op een grotere afstand van enkele van de woningen te liggen, anderzijds komen ze ook weer dichterbij andere woningen te liggen, waardoor een en ander per saldo weinig verschil zal maken. Bijkomend voordeel van de verplaatsing is wel dat de bergingen nu op kortere afstand van de parkeervoorziening komen te liggen. Ook geldt voor reclamanten dat de verplaatsing van de entreepartij zal zorgen voor meer voetgangers rond het winkelpand, wat mogelijk een positief effect heeft op de omzet van reclamant.
- d. Hoewel de gemeente Apeldoorn als eigenaar van de gronden niet had ingestemd met een dergelijk bouwplan, wordt de mening van reclamant gedeeld dat bergingen in een winkelcentrum geen pas geven. Zie ook de beantwoording onder a.
- e. Ter plaatse van de doorgang zal ten hoogste één laad- en losperron gerealiseerd worden, namelijk achter de voorgenomen uitbouw. Daarmee resteert ongeveer 4 meter vrije doorloop, hetgeen ruim voldoende is voor een veilige en overzichtelijke situatie. Overigens hoeft niet het gehele middenblok vanuit deze positie bevoorraadt te worden, omdat zich aan de noordzijde van het plangebied eveneens een laad- en loshof bevindt. De ontwikkelaar heeft daarbij aangegeven dat hij voornemens is om bepaalde winkels (zoals Hema, Blokker) te verplichten om in deze andere laad- en loshof te laden en te lossen. Dit zal contractueel worden vastgelegd.
- f. Het college deelt het standpunt van reclamanten. Aan het betreffende punt wordt dan ook tegemoet gekomen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: Het plan wordt zo aangepast dat bebouwing ter hoogte van de etalage van reclamanten niet langer mogelijk is. Daarmee wordt de bestaande gevellijn van de naastgelegen poelier gevolgd. Het voorgenomen plan is als bijlage 4 bij deze zienswijzennota gevoegd.

Overigens is nog niet zeker of de betreffende aanpassing wel doorgang zal vinden, aangezien hierover nog geen overeenstemming tussen Dekamarkt, ontwikkelaar en de gemeente Apeldoorn is bereikt.

2.3 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 april 2010

Inhoud van de zienswijze

- a. De aanvankelijke bezwaren van reclamant, vervat in diens zienswijze van 15 mei 2009, gelden nog sterker nu er sprake is van een hoogte van 22 meter, in plaats van de veronderstelde 19 meter. Een ander argument tegen deze bouw is de korte afstand (± 20 meter) van gevel tot gevel, met uitzicht op de achtertuin van reclamant. Diens woongenot en privacy zullen in belangrijke mate worden aangetast, temeer daar reclamant zoveel mogelijk in de achtertuin verblijft.
- b. In het windhinderonderzoek van Wolf en Dikken wordt een totale hoogte van 20 meter gemeld. Hieruit volgt dat de berekeningen niet juist kunnen zijn voor een hoogte van 22 meter. Ook in het bezonningsonderzoek wordt gebruik gemaakt van tekeningen met min of meer dezelfde datum, waardoor ook voor deze berekeningen geldt dat ze niet juist kunnen zijn voor een hoogte van 22 meter.
- c. Wat betreft de geluidsoverlast als gevolg van het verkeer kan gesteld worden dat de veranderingen van de verkeersstromen door de herinrichting van de Eglantierlaan arbitrair zijn. Bij het onderzoek is geen rekening gehouden met de samenstelling en aard van het verkeer op de Gildenlaan ter hoogte van Warenargaarde 816 (extra geluid als gevolg van afremmen en optrekken, personen-, expeditie en busvervoer in de nabijheid van de parkeergarage). Ook is geen rekening gehouden met de komende herinrichting van de Zutphensestraat en de mogelijke afsluiting van de spoorwegovergang bij de Barnewinkel.
- d. De autonome verkeerstoename is door de gemeente gesteld op 1%, hetgeen reclamant zeer twijfelachtig vindt. Een groter stadsdeelcentrum dient, om zijn eigen bestaan in stand te houden, meer publiek aantrekken. Hierdoor zal de groei op de Gildenlaan verhoogd moeten worden. Immers, het toegenomen verkeer zal niet afhankelijk zijn van het aantal parkeerplaatsen, maar andersom; het aantal parkeerplaatsen moet afgestemd worden op de (toegenomen) verkeersdruk.
- e. De voorgenomen bouwwerkzaamheden moeten deels in de vijver plaatsvinden en gaan gepaard met grote bouwkundige voorzieningen. Dit alles zal invloed hebben op het waterpeil, wat wederom gevolgen zal hebben op de funderingen van de woning van reclamant. De woning van reclamant staat, in tegenstelling tot het winkelcentrum, niet op palen, maar is op staal gefundeerd. Werkzaamheden aan het winkelcentrum zullen zo goed als zeker scheurvorming en/of verzakking van de eigen woning met zich meebrengen.

Bij voorgaande behandeling van het bestemmingsplan stelde het college dat de gevolgen van de bouw op de eigen woning gering zouden zijn vanwege de aanwezigheid van een stevige zandbodem. Daarbij gaat het college gemakshalve voorbij aan het feit dat zich, zowel onder het plangebied als onder de woning van reclamant een veenlaag bevindt. Dit wordt onderschreven door het bodem- en wegmateriaalonderzoek dat als bijlage 6 bij het bestemmingsplan is gevoegd. De situatie van reclamant voldoet dan ook niet aan de gemiddelde Apeldoornse situatie. Veranderingen in het waterpeil zullen uitzetting en krimp van de veenlaag tot gevolg hebben, wat uiteindelijk doorwerkt naar de woning van reclamant. Daar komt bij dat de woning van reclamant op een vijvertalud staat, waardoor geen stabiele tegendruk

in de ondergrond aanwezig is. De gevolgen van wisselend waterpeil in de vorm van oeververtredingen in het verleden hebben geresulteerd in scheurtjes in de gevel. Reclamant geeft hiervan enkele voorbeelden.

- f. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat sonderingen- en geohydrologisch onderzoek pas wordt uitgevoerd nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Dit wordt immers ook gedaan bij onderzoek naar bodemverontreiniging. Dergelijke onderzoeken resulteren in een beter inzicht in de situatie en eventuele vergunningen, wat weer kan leiden tot een goede, ook voor omwonenden aanvaardbare besluitvorming.
- g. Reclamant betreurt het dat noch de ontwikkelaar noch de gemeente hebben getracht om in overleg met reclamant tot een aanvaardbare oplossing te komen.
- h. Reclamant zal niet nalaten een beroep op planschade te doen.
- i. De motivatie van de bebouwing komt voort uit het stedenbouwkundig plan. Dit plan is echter niet door de Raad vastgesteld en heeft daarmee geen dwingende of maatgevende status. Ook worden in het plan geen bouwhoogtes genoemd, wel wordt gemeld: "de hogere gebouwen vormen pakhuizen of stadsvilla's". Daarnaast wordt niet vermeld dat bouw in het water noodzakelijk is.
- j. Over het aantal te bouwen woningen circuleren diverse getallen. Zo geeft het bestemmingsplan een totaal van 94 woningen, verdeeld in 20 sociale huur en 76 vrije sector, dit maakt tezamen 96 woningen. Overigens werd op de laatste infoavond aangegeven dat het aantal huurwoningen meer dan de vrije sector koop zou zijn. Daarbij worden in de beschikking hogere grenswaarde 104 woningen vermeld, terwijl de bijgevoegde tekeningen slechts 64 woningen bevatten. Tenslotte was in mei 2006 nog sprake van 82 woningen, waarvan 38 in het deelgebied "tuincentrum" = kop Gildenlaan.
- k. Ook geeft het plan onduidelijkheid over de hoogte van verschillende bouwdelen. Zo stelt de plankaart dat de hoogte van de kop Gildenlaan 22 meter bedraagt, want met 10% vrijstelling 24,20 meter is, zeer dicht op de Apeldoorns hoogbouwnorm van 25 meter. Daarbij geeft de kaart bij het akoestisch onderzoek 23 meter aan. Hierdoor lijkt sprake van een ingecalculerde afwijking. In 2008 werd reclamant verteld dat de bebouwing niet hoger zou worden dan het bestaande gebouw achter de fotograaf, dat 19 meter hoog is. Tenslotte vermeldt het windhinderonderzoek van Wolf en Dikken een totale hoogte van circa 20 meter.
- l. Reclamant deelt de mening van de gemeente niet dat het plan slechts een beperkte invloed heeft op de omgeving, reden waarom geen reden tot inspraak wordt geboden. In 2005, 2006 en 2008 zijn aan bezoekers van bewonersavonden reactieformulieren uitgereikt, waar reclamant gebruik van gemaakt heeft. Op deze formulieren zijn meerdere problemen aan de orde gesteld, waarop reclamant nooit een reactie heeft ontvangen.
- m. Reclamant heeft op alle mogelijk momenten het gesprek opgezocht met de gemeentelijke (externe) projectcoördinator, de projectontwikkelaars en de wethouder. Telkens werd toegezegd dat partijen contact op zouden nemen en, op enkele uitzonderingen na, is dit niet gebeurd. Wanneer wel gesprekken plaatsvonden (28 april 2008 en 21 juli 2008) werden de argumenten welwillend aangehoord, maar niet bespreekbaar gevonden. De gemeente gaf te kennen niet van plan te zijn om de plannen te veranderen. Als reden hiervoor werd aangegeven dat de planoloog, externe projectcoördinator, zijn plannen niet wilde aanpassen. De bewuste planoloog was bij beide gesprekken niet aanwezig. Reclamant heeft aangegeven dat dit tot vertraging zou leiden, iets waarvan de ontwikkelaars aangaven rekening mee te houden. Het gesprek is beëindigd met als conclusie dat het niet zinvol was een vervolg aan de gesprekken te geven.

- n. Tijdens de laatste infoavond in maart 2010 heeft een raadslid gevraagd: “waarom is bouw op een dergelijke korte afstand van de woning van reclamant met die hoogte nodig?”. Antwoord: “dat is de wens van de projectontwerper”, terwijl de projectontwerper verwijst naar de externe projectcoördinator. Deze verwijst vervolgens weer naar de gemeente. Reclamant vraagt zich dan ook af wie de externe projectcoördinator heeft aangesteld en betaald, wat diens taakstelling was en wie het uiteindelijke fiat voor het project heeft gegeven.
- o. Het bestemmingsplan geeft tevens aan dat het plan niet voor vooroverleg is toegezonden aan de wijkraad, omdat het meerdere malen met de wijkraad en de klankbordgroep is besproken. Laatstgenoemde bestaat dan ook niet uit omwonenden, zoals de indieners van de zienswijze. Het blijven verwijzen naar deze klankbordgroep is dan ook onzinnig. Daarnaast wil de wijkraad zich neutraal over de plannen opstellen, wat betekent dat de belangen van reclamant ook daar niet in goede handen zijn.
- p. Reclamant geeft aan dat de Raad op basis van de punten o tot en met r mag concluderen dat vaststelling op basis van het stedenbouwkundig plan en de advisering van de klankbordgroep en Wijkraad onzorgvuldig is.
- q. Ten aanzien van het parkeren stelt reclamant dat bij de totstandkoming van een plan tevens rekening gehouden dient te worden met fase 2.
- r. Zowel het stedenbouwkundig plan als het ontwerp bestemmingsplan zijn op dit punt onzorgvuldig. Zo wordt de invloed van de weekmarkt achterwege gelaten, evenals die van de bibliotheek, de Stolp, de Drie Ranken en het Medisch Centrum. Verder wordt niet gekeken naar het huidige bruto oppervlak van de voorziening. Ook is niet duidelijk of rekening wordt gehouden met parkeerplaatsen voor gehandicapten. Verder is onduidelijk hoe de huidige parkeernormering tot stand is gekomen en of in deze rekening is gehouden met de nieuwe normering.
- s. Reclamant vraagt zich af hoe het totaal van 4015 m² extra winkelruimte is bepaald, nu de Albert Heijn al ruim 2000 m² is, de Hema en Blokker ruim 800 m² uitbreiden en de bebouwing op kop Gildenlaan bijna 2000 m² omvat.
- t. Ook lijkt geen rekening gehouden te zijn met het verlies van 34 plaatsen in blok 1, evenals compensatie voor de 8 à 9 plekken die zijn verdwenen door de realisatie van de ondergrondse vuilcontainers aan de Eglantierlaan.
- u. Tijdens de infoavond in mei 2006 werd nog uitgegaan van 270 plaatsen, wat wederom afwijkend is ten opzichte van de huidige 254 plaatsen.
- v. Conclusie op grond van het bovenstaande kan dus zijn dat tenminste (34 + 9 + 16 =) 59 parkeerplaatsen te weinig zijn, nog los van de toevoeging aan parkeerplaatsen als gevolg van het maken van een goede parkeerbalans. Dit is van groot belang, wat wel blijkt uit de toegenomen parkeerdruk als gevolg van de voorbereidende grondwerkzaamheden.
- w. De verkeersveiligheid komt bij uitvoering van de plannen in het geding. Immers, de inrit van de parkeergarage straat vrijwel direct op het voetpad en ligt dicht op de busstrook, de expeditiehof en parkerend verkeer op het Gildenplein. Uitgaande van een bezetting van 4x per dag komt het totale aantal verkeersbewegingen op bijna 2500 per dag, hetgeen om speciale maatregelen vraagt.
- x. Een voorbeeld van dergelijke maatregelen kan zijn het niet tegen het voetpad aanbouwen van blok A, maar de blok gelijkschakelen met de huidige achtergevel van de bestaande bebouwing. Daardoor kan ook de oorspronkelijke lanenstructuur van de Gildenlaan worden aangepast met aan weerszijden dubbel uitgevoerde beplanting. Daarnaast zou de bebouwing op een hoogte van 15 meter moeten worden begrensd. Het accent komt dan te liggen op de winkelvoorzieningen en niet op het massale

bouwfront.

- y. Wederom spreekt het bestemmingsplan niet over het fietsvrij maken van het centrum. In de laatste PMA over de Eglantier heeft de Raad zich uitgesproken voor het fietsvrij maken van het winkelcentrum, iets dat tevens gold voor de bezoekers van de infoavond in maart 2010. Reclamant neemt aan dat hier dan ook gevolg aan wordt gegeven.

Beoordeling

- a. Het uitgangspunt voor het winkelcentrum ten tijde van de realisatie vormde de bouw van een "stadje in een stad". Hoewel dit concept na circa 25 jaar nog altijd overeind staat, is door de jaren wel gebleken dat het winkelcentrum geheel in zichzelf gekeerd is. Met het huidige stedenbouwkundige plan wordt het winkelcentrum naar buiten gekeerd en begrensd door drie hoge elementen (vooralsnog twee), te weten de kop Gildenlaan, de bebouwing de nieuwe locatie Albert Heijn en de voorgenomen bebouwing op de locatie van het Medisch Centrum (laatstgenoemde maakt geen onderdeel uit van de plannen). De keuze om de bebouwing op de kop Gildenlaan op relatief korte afstand van de weg te positioneren, is bewust gemaakt om de ruimte tussen de bebouwing en de Gildenlaan te begrenzen. Door realisatie van het plan ontstaat een plein (het Gildenplein), waar zich diverse winkels zullen vestigen. Daarmee keert het winkelcentrum zich langs de Gildenlaan op een heldere manier naar buiten, iets dat wordt herhaald langs de Eglantierlaan. Zou de bebouwing verder naar achteren geplaatst worden, dan is deze pleinruimte niet begrensd en gaat het gewenste ruimtelijk effect geheel verloren. De hoogte draagt bij aan deze beleving van het winkelcentrum en de zichtbaarheid vanaf de Gildenlaan.

Ondanks bovenstaande stedenbouwkundige onderbouwing kan niet worden ontkend dat de situatie voor reclamant zal wijzigen. In de huidige situatie bevindt de bestaande bebouwing zich op een afstand van circa 39 meter, terwijl dit in de nieuwe situatie circa 21 meter bedraagt. Dergelijke afstanden zijn binnen stedelijk gebied echter niet ongebruikelijk. Het gekozen stedenbouwkundig concept is dan ook zonder meer aanvaardbaar. Daarbij worden verkeer en parkeren op een voor omwonenden zo gunstig mogelijke wijze opgelost. Ook ten aanzien van bezonning zal de situatie niet wezenlijk verslechteren. De rapportage die hiervoor is opgesteld en als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, toont aan dat de effecten van de voorgenomen bebouwing slechts zeer gering zijn. Zelfs in de wintermaanden is na 11:00 uur 's ochtends al geen overlast meer te verwachten. In de zomermaanden is na 9:00 uur 's ochtends in het geheel geen schaduw meer op het perceel waarneembaar.

Hoewel het college begrijpt dat deze bebouwing gevolgen heeft voor reclamant, gaat het hier om een zeer bewuste stedenbouwkundige keuze om de zichtbaarheid te vergroten en de pleinruimte Gildenplein te begrenzen.

- b. In beide onderzoeken staat een globale beschrijving van het bouwplan, waarbij wordt gesproken over een totale hoogte van circa 20 meter, terwijl het bouwplan voorziet in een maximale hoogte van 21,5 meter. De bebouwing langs de Gildenlaan is echter opgedeeld in 3 verschillende bouwdelen, variërend in hoogte van 21,5 tot 17,5 meter. Gemiddeld ligt deze hoogte rond de 20 meter, waardoor de genoemde waardes correct zijn. Het onderzoek en de resultaten zijn gebaseerd op de meest recente bouwplannen en daarmee correct. Dit geldt voor zowel het bezonningsonderzoek als het onderzoek naar windhinder.

- c. In het onderzoek naar geluidhinder modelleert zowel de bestaande situatie als de nieuwe situatie. Deze nieuwe situatie houdt tevens rekening met reflectiegeluid en de voorgenomen verkeersstromen van en naar de parkeergarage. Ook is het perceel Warenargaarde 816 in de onderzoeken opgenomen. Conclusie van het onderzoek is dat de situatie in 2020 autonoom met 0,09 dB zal toenemen, terwijl dat met ontwikkeling 0,59 dB bedraagt. Vanwege de logaritmische schaal van geluid betreft het hier een niet met het menselijk oor waar te nemen geluidstoename.
- Het akoestisch onderzoek is verder gebaseerd op de eisen uit de Wet geluidhinder. Deze schrijven voor dat uitsluitend het plangebied en haar directe omgeving (lees: binnen 1/3 afstand van de geluidszone à 200 meter) onderzocht dient te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er reeds voor gekozen om het onderzoeksgebied te vergroten en een groter deel van de Gildenlaan te onderzoeken. Het meenemen van effecten van ontwikkelingen op grotere afstand maakt niet alleen dat de onduidelijkheid over de uitkomsten sterk wordt vergroot, maar resulteert er tevens in dat uiteindelijk een geheel stadsdeel of stad gemodelleerd zou moeten worden. Immers, wanneer wettelijke kaders worden losgelaten, kan geenszins een redelijk onderzoeksgebied worden afgebakend.
- d. Het concept van autonome groei hangt niet samen met ontwikkeling van het winkelcentrum, maar gaat juist uit van de algemene groei van automobilititeit in Nederland, ongeacht de ontwikkeling van het winkelcentrum. Voor de autonome groei van het autoverkeer wordt in het algemeen een percentage van 1 à 1,5% per jaar aangehouden. Dit percentage wordt in Apeldoorn ondersteund door verkeersstellingen die regelmatig worden gehouden.
- Het hogere percentage van 1,5% wordt aangehouden op de grotere ontsluitingswegen (invalswegen), terwijl 1% wordt aangehouden op de overige ontsluitingswegen. Op de wegen rond het winkelcentrum is daarom een percentage van 1% aangehouden.
- De stelling van reclamant ten aanzien van verkeersproductie wordt niet gedeeld. De aanwezige functies bepalen namelijk de omvang van de parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening kan vervolgens maar een beperkte hoeveelheid verkeer verwerken. Immers, als een parkeerplaats bezet is, kan deze niet meer verkeer veroorzaken.
- e. Het college heeft in voorgaande zienswijzennota inderdaad ten onrechte geen rekening gehouden met de aanwezige veenlaag, die de situatie verschillend maakt van een reguliere Apeldoornse situatie. Ook de aanwezigheid van een talud maakt dat de situatie inderdaad anders is dan gebruikelijk. In de bouwkundige voorbereiding wordt hier zeker rekening mee gehouden door middel van het reeds eerder genoemde sonderingenonderzoek. Daarnaast probeert de ontwikkelaar gevolgen aan de omliggende bebouwing zoveel als mogelijk te beperken door het gebruik van schroefpalen in plaats van traditionele heipalen.
- Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen met de toezegging dat ontwikkelaar en gemeente op voorhand actief contact op zullen nemen met reclamant om ter plaatse de bestaande situatie goed vast te leggen in een opnamerapport en te beoordelen of op voorhand maatregelen te bedenken zijn die schade kunnen voorkomen of beperken.

- f. Een bestemmingsplan beoordeelt of bebouwing vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt acceptabel is, maar niet hoe deze bebouwing vervolgens gerealiseerd dient te worden. Onderzoeken naar geohydrologie en sonderingen maken dan ook geen onderdeel uit van een bestemmingsplan, maar krijgen hun plaats in het traject rond de bouwvergunning. Hier wordt gekeken hoe de bebouwing op een zo goed mogelijke wijze gerealiseerd kan worden. Het standpunt van reclamant wordt dan ook niet gedeeld.
- g. Er heeft het nodige overleg plaatsgevonden tussen reclamant en de gemeente, maar dat dergelijke gesprekken niet hebben geleid tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing. Hierbij geldt dat de oplossingsrichting voor beide partijen zeer verschillend was; reclamant zocht deze in verkleining van de bebouwing, terwijl ontwikkelaar en gemeente bereid waren te kijken naar de beperking van effecten van deze voorgenomen bebouwing. Het college betreurt eveneens dat een en ander niet tot een oplossing heeft geleid, maar geeft aan dat er ten allen tijde de bereidheid is om met elkaar in overleg te blijven. Zie hiervoor ook de beantwoording die bij punt e is opgenomen.
- h. Het staat reclamant vrij om bij een onherroepelijk bestemmingsplan een beroep te doen op de wettelijke planschaderegeling. Het college zal vervolgens een onafhankelijke instantie de situatie laten beoordelen en eventueel tot uitkering van schade komen. Indien over de betreffende procedure nog onduidelijkheden zijn, informeert het college reclamant hier graag over.
- i. Een stedenbouwkundig plan vormt de basis voor een bestemmingsplan en moet worden gezien als een document waar eisen, wensen en programma samenkomen in een ontwerp op hoofdlijnen. Het is daarbij niet gebruikelijk om tot detailuitwerkingen te komen. Overigens is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd tijdens een bijeenkomst van de PMA. Vervolgens is het bestemmingsplan in procedure gebracht.
- j. Het ontwerp bestemmingsplan regelt de realisatie van 94 woningen, waarvan 64 op de locatie kop Gildenlaan en 30 op de nieuwe locatie van de Albert Heijn aan de Eglantierlaan. Daarbij worden tenminste 20 woningen toegevoegd in de categorie sociale huur. Van de overige woningen wordt nog bekeken hoe deze geclassificeerd gaan worden, maar vast staat dat het overgrote deel van de woningen als huurwoning beschikbaar komt, zeker nu deze voor woningcorporaties de Woonmensen en Vitalis worden gebouwd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt verduidelijkt.
- k. Voor alle voorgenomen bebouwing zijn bouwplannen ingediend die tot op de decimeter nauwkeurig aangeven hoe hoog de bebouwing wordt. Zo zal de bebouwing op de kop Gildenlaan 21,5 meter hoog worden. Van het voorsorteren op hogere bebouwing is dan ook in het geheel geen sprake. De bij het akoestisch onderzoek gevoegde kaart heeft uitsluitend ten doel een juiste modellering van het plangebied in het verkeersmodel in te voeren. De betreffende kaart in het akoestisch onderzoek bevat enkele hogere hoogtes (afwijking bedraagt maximaal 1 meter) dan de definitieve plankaart bij het ontwerp bestemmingsplan, hetgeen in het geheel geen effect heeft op de berekende waardes.
- l. Zoals reclamant zelf al aangeeft, zijn in 2005, 2006 en 2008 informatieavonden gehouden, als ook in maart 2010. De wijkraad en de klankbordgroep zijn daarnaast enkele keren separaat benaderd om de plannen te bespreken. Ten aanzien van deze plannen geldt dat zij een bestaande functie (winkelcentrum en woongebied) versterken. Daarmee is niet direct sprake van een plan met verstrekkende consequenties, reden waarom is gekozen voor het achterwege laten van inspraak. Deze keuze is uiteraard ook ingegeven door de reeds eerder genoemde

overlegmomenten. Hoewel reclamant persoonlijk geen reactie heeft ontvangen, is wel gekeken naar de mogelijkheden voor het oplossen van de genoemde problemen. Het college trekt lering uit dit project en zegt toe hier in de toekomst meer rekening mee te houden.

- m. Uit de eigen zienswijze van reclamant blijkt dat wel degelijk overleg heeft plaatsgevonden tussen reclamant en de gemeente, maar dat dergelijke gesprekken niet hebben geleid tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing. Hierbij geldt dat de oplossingsrichting voor beide partijen zeer verschillend was; reclamant zocht deze in verkleining van de bebouwing, terwijl ontwikkelaar en gemeente bereid waren te kijken naar de beperking van effecten van deze voorgenomen bebouwing. Het college betreurt eveneens dat een en ander niet tot een oplossing heeft geleid, maar geeft aan dat er ten allen tijde de bereidheid is om met elkaar in overleg te blijven. Zie hiervoor ook de beantwoording die bij punt e is opgenomen.
- n. Bij ontwikkelingsprojecten als die van de revitalisatie van de Eglantier is het college verantwoordelijk voor het sluiten van contracten, het vormgeven van stedenbouwkundige plannen en het opstellen van het bestemmingsplan. Gedurende een gedeelte van dit traject zijn externen door de gemeente ingehuurd om het proces van ontwerp en contractvorming te begeleiden. Hierbij geldt echter altijd dat deze handelen namens het college en zelfstandig geen verantwoording voor producten kunnen afleggen. Het is vervolgens de bevoegdheid van de Raad om de keuze voor een stedenbouwkundig plan, vertaald in een bestemmingsplan al dan niet vast te stellen. Met voorliggend bestemmingsplan verzoekt het college de raad om het plan vast te stellen en het stedenbouwkundig plan daarmee vast te leggen. De motivatie voor de realisatie van een aanzienlijke bebouwing is gegeven bij de beantwoording van punt a.
- o. Zoals is aangegeven in de passage die reclamant in diens zienswijze overneemt, zijn er wel degelijk buurtbewoners die deel hebben genomen aan de klankbordgroep. Deze hebben echter vooral naar hun eigen belang of dat van hun eigen woonomgeving gekeken en vertegenwoordigen niet het belang van reclamant. Reclamant heeft daarom tijdens de laatste bijeenkomst met wijkraad en klankbordgroep zelf zitting genomen in de klankbordgroep. Indien reclamant dit wenst, zal deze situatie zich in de toekomst voortzetten.
Het beeld ten aanzien van de wijkraad wordt overigens niet gedeeld, aangezien deze zich veelvuldig positief kritisch over de plannen heeft uitgelaten.
- p. Zoals reclamant zelf al aangeeft, heeft vaak en veelvuldig overleg plaatsgevonden met zowel omwonenden als de klankbordgroep en de wijkraad. Daarnaast is uit zorgvuldigheidsoverwegingen het bestemmingsplan voor een tweede maal als ontwerp ter inzage gelegd. Het college herkent zich dan ook niet in het beeld dat door reclamant wordt geschetst.
- q. Ten aanzien van de Eglantier – fase 2 (medisch centrum) bestaat thans geen enkele zekerheid over of de ontwikkeling zal plaatsvinden en zo ja, binnen welke termijn het plan tot realisatie zou kunnen komen. Deze fase is dan ook niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken. Het is daarbij goed denkbaar dat binnen de planperiode (= 10 jaar) geen plannen op de betreffende locatie gerealiseerd zullen worden. Een dergelijke onzekerheid mag dan ook niet worden meegenomen in een akoestisch onderzoek. Het onderzoek sluit aan bij de ontwikkeling zoals beschreven in het bestemmingsplan en concrete ontwikkelingen in de omgeving.

- r. Elk van de door reclamant genoemde voorzieningen maakt onderdeel uit van de bestaande situatie met de daarbij behorende bestaande parkeervoorzieningen. In Apeldoorn geldt voor projecten in bestaand gebied dat een eventueel historisch tekort (= het tekort op de bestaande situatie als gevolg van aanpassingen in de parkeernormen) niet hoeft te worden opgelost. Uitsluitend ten aanzien van de nieuw toe te voegen voorzieningen wordt de huidige parkeernorm toegepast. Daarbij komt het college dus ook niet toe aan een beoordeling van de genoemde functies. Uitsluitend de bestaande situatie dient te worden gehandhaafd met daarbij de toevoeging die de nieuwe functies vragen. Daarbij wordt uiteraard rekening gehouden met voorzieningen voor gehandicapten. Tenslotte wordt opgemerkt dat het college rekening houdt met de parkeernormen zoals deze door de Raad in 2004 zijn vastgesteld. Dit betreft de meest recente normen.
- s. In het bestemmingplan zijn de oppervlaktes van alle te realiseren voorzieningen opgenomen. Het totaal van deze voorzieningen (winkels, horeca en kantoorfuncties) bedraagt circa 4.800 m², wat overeenkomt met het door reclamant genoemde getal.
- t. De realisatie van de ondergrondse vuilcontainers maakt geen onderdeel uit van het project en vindt daarmee plaats binnen de bestaande situatie. Voor wat betreft de bestaande parkeerplaatsen bij blok 1 geldt dat deze wel degelijk gecompenseerd worden binnen het project.
- u. Ten tijde van de besprekingen in 2006 was het programma nog niet geheel vastgelegd en daarmee dus ook niet de parkeerbalans. Het destijds genoemde getal was dan ook indicatief. Per saldo worden thans 259 parkeerplaatsen toegevoegd.
- v. Op grond van de voorgaande antwoorden wordt het standpunt van reclamant niet gedeeld.
- w. Bij de bezetting van parkeerplaatsen wordt uitgegaan van 4 voertuigbewegingen per etmaal, wat neerkomt op circa 1250 bewegingen. Dit komt overeen met het verkeer op een zeer rustige woonstraat en resulteert dan ook niet in noemenswaardige problemen. Daarbij is de situatie zodanig ontworpen dat tussen fietspad en Gildenlaan een oprijstrook van 6 meter aanwezig is. Uitrijdend en inrijdend verkeer kan daarmee in twee fases de parkeergarage bereiken, waardoor er een goed overzicht is over de totale rijweg.
- x. Zoals is aangegeven bij de beantwoording onder a, ligt er een stedenbouwkundige motivatie ten grondslag aan de keuze voor de bebouwing op deze plek en in deze omvang. De suggestie van reclamant kan dan ook niet verwerkt worden in de plannen.
- y. Het punt van reclamant is terecht. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- Ontwikkelaar en gemeente zullen op voorhand actief contact opnemen met reclamant om ter plaatse de bestaande situatie goed vast te leggen in een opnamerapport en te beoordelen of op voorhand maatregelen te bedenken zijn die schade kunnen voorkomen of beperken.
- Het bestemmingsplan wordt verduidelijkt ten aanzien van de woningaantallen. Het ontwerp bestemmingsplan regelt de realisatie van 94 nieuwe woningen, waarvan 64 op de locatie kop Gildenlaan en 30 op de nieuwe locatie van de Albert Heijn aan de Eglantierlaan.

- In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat het winkelcentrum fietsvrij gemaakt zal worden.

Voor het overige wordt aan de zienswijze niet tegemoet gekomen.

2.4 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 april 2010

Inhoud van de zienswijze

- a. Het ter inzage liggende stedenbouwkundig plan geeft onjuiste aanzichten weer, aangezien de hierin opgenomen bebouwing maximaal 19 meter hoog is, een verdieping lager dan de op de bestemmingsplankaart, waar bouwhoogtes tot 22 meter zijn toegestaan.
- b. Vanuit de huidige stedenbouwkundige opzet van De Maten wordt met de toevoeging van bebouwing van 22 meter hoogte een onbegrijpelijk incident gecreëerd, deze hoogte komt nergens in de wijk zo dicht op de rondweg voor. Dit veroorzaakt voor het gevoel een vervelende vernauwing van het huidige, wijds opgezette profiel van de Gildenlaan.
- c. Revitalisatie van de winkelfuncties maakt het niet noodzakelijk om hier 64 woningen op te plaatsen. Juist door deze overdaad aan stapelen op winkels zal de beoogde zichtbare winkelplint aan uitstraling inboeten.
- d. Het bij het bestemmingsplan gevoegde bezonningsonderzoek gaat uit van de oude tekeningen waarop het gebouw was beperkt tot 19 meter. Reclamant verzoekt om een correct onderzoek.
- e. Uit het onderzoek kan reclamant opmaken dat de avondzon via de achterzijde van de woning in de maanden november tot maart verdwenen is. Het is, gezien de langgerekte woonkamer van reclamant, belangrijk om in deze maanden nog iets van licht binnen te krijgen. Naar mening van reclamant resulteert deze aanpassing in een duidelijke waardevermindering van de eigen woning.
- f. Naar mening van reclamant wordt de verdeling van auto's over de Gildenlaan (3.100 zuid en 1.000 noord) nergens onderbouwd. De opdeling zal zeker gelijkwaardig zijn, waardoor per saldo meer dan 1.000 auto's meer langs diens woning rijden dan in het onderzoek is opgenomen.
- g. De gemeente heeft de verkeerstoename als gevolg van het project gebaseerd op 4 motorvoertuigen per nieuwe parkeerplaats, hetgeen naar mening van reclamant een ongeloofwaardig laag aantal is, aangezien bij een reguliere woning gebruikelijk is om rekening te houden met 5 à 6 voertuigbewegingen per dag. Daar komt nog eens bij dat de gemeente rekent met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Rekenend met 4 bewegingen voor winkelend publiek, komt het totaal op 9 à 10 voertuigbewegingen. Daarmee is de berekening, uitgaande van 259 parkeerplaatsen circa 400 voertuigbewegingen te laag.
- h. De gemeente gaat uit van een jaarlijkse groei van de automobiliteit van 1%, terwijl elders in de stad (Voorwaarts) gerekend wordt met 2% per jaar. Reclamant ziet graag het collegebesluit waarin is besloten het percentage te verlagen. De gevolgen van deze verlaging bedragen namelijk 1.250 of 2.500 motorvoertuigen in 2018.

- i. Er wordt een groot aantal niet met elkaar verbonden parkeervoorzieningen gerealiseerd, op basis van een erg krappe parkeerbalans. Het gevolg hiervan is dat op drukke dagen auto's op zoek moeten naar parkeerplekken en rond zullen gaan rijden van de ene naar de andere parkeervoorziening. Dit zal op drukke momenten voor extra verkeersbewegingen zorgen.
- j. Naast verkeerstoename door revitalisatie en de autonome groei wordt geen rekening gehouden met verkeerstoename ten gevolge van andere al vergevorderde ontwikkelingen (Zonnehoeve, transferium Barnewinkel, RBAZ en aanpassing Zutphensestraat), terwijl deze van grote invloed zijn op de verkeersstromen door De Maten. Tevens wordt geen rekening gehouden met de ontwikkeling van Eglantier - fase 2.
- k. Met de omvorming van de Eglantierlaan in een 30km parkeergebied wordt de verkeerscirculatie in De Maten drastisch gewijzigd. In het oude bestemmingsplan staat deze weg aangegeven als de hoofdstructuur van de wijk. Zonder verdere aanpassingen aan de overige hoofdstructuurwegen wordt deze vitale schakel nu aan de structuur onttrokken. Dit leidt tot forse verkeerstoenames op alle overige wegen van de hoofdstructuur, met als uitschieter 60% verkeerstoename op de Gildenlaan-Zuid (ten zuiden Marskramersdonk). Reclamant is van mening dat de gemeente zich op dit punt onvoldoende heeft gerealiseerd wat de impact van deze maatregel zal zijn. Tot op heden zijn uitsluitend verkeersberekeningen van het plangebied getoond. Reclamant zou graag willen weten of de gemeente de wijzigingen van de totale verkeersafwikkeling in De Maten heeft onderzocht en wat de uitkomsten en conclusies van dit onderzoek zijn.
- l. Reclamant stelt dat het akoestisch onderzoek naar geluidseffecten is gebaseerd op te lage verkeersintensiteiten en acht daarmee ook de berekende waarde te laag.
- m. Recent is een aantal metingen verricht, die rond 16:30 uur tussen de 60 en 64 dB uitkomen. Daarmee is de situatie nu met circa 12.000 motorvoertuigen al zorgelijk te noemen. In de huidige situatie is geen sprake van overlast die zich op bepaalde momenten concentreert, aangezien buiten de spits het effect per motorvoertuig toeneemt als gevolg van oplopende snelheid.
- n. In het akoestisch onderzoek zit een andere kaart dan de ten inzage gelegde kaart, waardoor wederom onduidelijkheid bestaat over de juiste plankaart.
- o. Reclamant vraagt zich af of de in het bestemmingsplan gehanteerde parkeernormen overeenkomen met de recent vastgestelde nieuwe parkeernota.
- p. Reclamant heeft in het bestemmingsplan geen berekening achter de gepresenteerde cijfers aangetroffen en derhalve zelf een berekening opgesteld. Op basis van CROW-normen (landelijk beschouwd als waardevolle richtlijnen) dient het totale aantal parkeerplaatsen met 307 te worden uitgebreid. De gehanteerde kortingen voor dubbelgebruik die door de gemeente worden gehanteerd, worden dan ook beschouwd als te gering.
- q. In het bestemmingsplan is tevens aangegeven welke wijzigingen er plaats vinden ten aanzien van de aanwezige en nieuwe parkeerplaatsen. Het totaal van de wijzigingen komt op een aantal van 254 extra parkeerplaatsen. Bij de aangedragen wijzigingen is het uit gebruik nemen van de 35 parkeerplaatsen van het middengebied niet meegerekend. Daarbij merkt reclamant op dat bij het ter inzage liggende bestemmingsplan een Stedenbouwkundig plan is gevoegd waarin een aantal van 245 nieuw te realiseren parkeerplaatsen wordt gecijferd, nog eens 9 minder dus. Daarbij zijn tevens de 8 parkeerplekken die het nieuwe afvalstation in gebruik neemt niet in mindering gebracht, totaal dus een verschil van 17. De conclusie van reclamant is dat de gemeente de parkeerbehoefte te krap gecijferd en dat er meerdere

berekeningen mogelijk zijn over de te realiseren aantallen.

De gemeente lijkt zich zelf hierbij op meerdere punten rijk te rekenen. Dit zal in de toekomst ongetwijfeld leiden tot parkeerproblemen in het winkelcentrum wat negatieve publiciteit voor de winkels oplevert en wat zal zorgen voor parkeeroverlast in de omliggende wijken. Afhankelijk van de wijze van berekenen en welke getallen worden gehanteerd is er een tekort van 10 - 30% op de parkeerbalans. Op het nu voorziene aantal te realiseren plaatsen verhoudingsgewijs een fors en onacceptabel deel. Reclamant verzoekt het college dan ook een juiste en op realistische aannames gebaseerde parkeerbalans op te (laten) stellen alvorens in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

- r. Naar mening van reclamant zou een plan gemaakt moeten worden waarmee de doelstellingen gerealiseerd worden, recht wordt gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk, geen nieuwe problemen worden veroorzaakt en wat op duurzaamheid is gericht. Daarbij doelt reclamant onder andere op de realisatie van 35 woningen die de geluidsnorm te boven gaan. Het enkel realiseren van woningen ten behoeve van de financiële haalbaarheid c.q. de winst van de ontwikkelaar is naar mening van reclamant de slechtst denkbare reden voor hoogbouw, iets waarin hij wordt gesteund door de gemeentelijke Nota Hoogbouw.
- s. Ten slotte doet reclamant enkele suggesties ter verbetering van het plan:
 1. *Versterk de stedelijke structuur echt!* Bouw geen onbegrijpelijk, te groot, te kolossaal gebouw wat afwijkt van alle andere. Dat versterkt geen structuur, dat schept juist chaos. Maak de nieuwbouw kleiner door de huidige AH-gevellijn aan te houden. Daarmee kun je het front aan laten sluiten op het AH-blok waardoor dit een veel sterker winkelfront wordt dan de versprongen lijn die nu gepland is. Dan versterk je een structuur.
 2. *Vergroot de parkeercapaciteit!* Net als voor het AH blok kan bij aanhouden van de AH-gevellijn extra parkeercapaciteit aangelegd worden op de ondergrondse parkeerkelder op het maaiveld voor de winkels.
 3. *Hou het leefbaar!* Stapel geen 22 meter hoog woningen op elkaar maar beperk dit tot de gangbare Maten-maat, een meer menselijkere maat van 15 meter. Mindere woningen verkleint ook de vraag naar parkeerplaatsen dus dit werkt twee kanten uit.
 4. *Versterk de winkelplint!* De winkelplint verdraagt een zeker mate van bovenbouw maar zodra deze te zwaar wordt vervaagd de winkelplint.
 5. *Ruim baan voor de Gildelaan!* Door de rooilijn naar achteren te verplaatsen voorkom je het afknippen van het profiel van de Gildelaan
 6. *Niet bouwen voor de leegstand!* Door een terug geplaatste gevel kunnen de woningen binnen de geldende geluidsnormen worden gebouwd waardoor het hier prettiger wonen zal zijn. Hierdoor zal het verloop lager zijn en kunnen de woningen echt duurzaam gebruikt worden.
 7. *Hou de Maten veilig!* De nu geplande uitrit van de parkeergarage met een capaciteit van circa 300 auto's kruist op de gevellijn direct het trottoir en daarna het tweezijdige fietspad. Door de AH-gevellijn aan te houden creëer je een ruime overzichtelijke situatie. Aan de nu geplande situatie zijn na realisatie geen aanpassingen meer mogelijk, ook niet als blijkt dat dit inderdaad gevaarlijk is en er ongelukken gebeuren met voetgangers en fietsers.

Beoordeling

- a. De afbeeldingen in het stedenbouwkundig plan komen overeen met de aanvragen om bouwvergunning die door de ontwikkelaar zijn ingediend. Het punt van reclamant wordt dan ook niet gevolgd.
- b. Het uitgangspunt voor het winkelcentrum ten tijde van de realisatie vormde de bouw van een "stadje in een stad". Hoewel dit concept na circa 25 jaar nog altijd overeind staat, is door de jaren wel gebleken dat het winkelcentrum geheel in zichzelf gekeerd is. Met het huidige stedenbouwkundige plan wordt het winkelcentrum naar buiten gekeerd en begrensd door drie hoge elementen (vooralsnog twee), te weten de kop Gildenlaan, de bebouwing de nieuwe locatie Albert Heijn en de voorgenomen bebouwing op de locatie van het Medisch Centrum (laatstgenoemde maakt geen onderdeel uit van de plannen). De keuze om de bebouwing op de kop Gildenlaan op relatief korte afstand van de weg te positioneren, is bewust gemaakt om de ruimte tussen de bebouwing en de Gildenlaan te begrenzen. Door realisatie van het plan ontstaat een plein (het Gildenplein), waar zich diverse winkels zullen vestigen. Daarmee keert het winkelcentrum zich langs de Gildenlaan op een heldere manier naar buiten, iets dat wordt herhaald langs de Eglantierlaan. Zou de bebouwing verder naar achteren geplaatst worden, dan is deze pleinruimte niet begrensd en gaat het gewenste ruimtelijk effect geheel verloren.
Of daadwerkelijk sprake zal zijn van een vervelende vernauwing in het wegprofiel wordt betwijfeld, zeker nu deze vernauwing plaatsvindt op binnen het relatief brede wegprofiel van de Gildenlaan. Daarbij geldt vooral dat de bebouwing een signaalfunctie heeft en een markering vormt van het winkelcentrum. De stelling van reclamant wordt dan ook niet gedeeld.
- c. Zoals aangegeven in het voorgaande vormt de betreffende bebouwing enerzijds een afronding van het nieuw te vormen Gildenplein en anderzijds een hoekmarkering van het winkelcentrum. Daarbij worden inderdaad 64 woningen gerealiseerd, waarvan 20 in het sociale segment. Anderzijds is de beleving van het winkelgebied op voegangersniveau aangepast aan de maat en schaal van de bebouwing, wat onder andere inhoudt dat gebruik wordt gemaakt van grote, transparante gevels. Naar mening van het college is de uitstraling van de winkelplint in relatie tot het totaal dan ook een goede. Deze mening wordt gedeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- d. In het onderzoek staat een globale beschrijving van het bouwplan, waarbij wordt gesproken over een totale hoogte van circa 20 meter, terwijl het bouwplan voorziet in een maximale hoogte van 21,5 meter. Gemiddeld ligt deze hoogte echter rond de 20 meter, waardoor de genoemde waardes correct zijn. Het onderzoek en de resultaten zijn dan ook correct. Dit geldt voor zowel het bezonningsonderzoek als het onderzoek naar windhinder.
- e. In de maanden november tot en met maart geldt voor vrijwel geheel Apeldoorn dat de mate van bezonning zeer gering is. Dit hangt samen met de lage stand van de zon.
Het staat reclamant overigens vrij om bij een onherroepelijk bestemmingsplan een beroep te doen op de wettelijke planschaderegeling. Het college zal vervolgens een onafhankelijke instantie de situatie laten beoordelen en eventueel tot uitkering van schade komen. Indien over de betreffende procedure nog onduidelijkheden zijn, informeert het college reclamant hier graag over.
- f. De Eglantierlaan wordt thans gebruikt door bewoners van het zuidelijke deel van De Maten om via de Barnewinkel de Rijksweg A50 te bereiken. Door aanpassing van de Eglantierlaan zullen circa 4.100 motorvoertuigen niet langer deze weg gebruiken

maar op andere wijze naar de Rijksweg A50 bereiken. De berekeningen van de afdeling Mobiliteit gaan uit van een worst case in de zin dat wordt verondersteld dat al deze motorvoertuigen via de ring naar hetzelfde punt zullen reizen. In werkelijkheid zal deze verdeling zich niet zo strikt aftekenen en zullen automobilisten bijvoorbeeld ook via de Laan van Erica en de Zupthensestraat naar de Rijksweg rijden. Dit blijkt ook uit simulaties in het verkeersmodel. De verdeling is vervolgens gemaakt naar aanleiding van de kortste afstand. Hierbij blijkt dat de rit via de Gildenlaan-Zuid voor veel bewoners korter is dan die via de noordelijke Matenring.

Kortom, de feitelijke toename van de hoeveelheid motorvoertuigen zal naar verwachting eerder minder bedragen dan 1.000. Desalniettemin heeft het college het zekere voor het onzekere willen nemen door uit te gaan van een worst case scenario. Volledigheidshalve zullen er echter de komende periode tellussen op de Gildenlaan gelegd worden, zodat duidelijk wordt wat het daadwerkelijke effect zal zijn.

- g. De stelling van reclamant ten aanzien van verkeersproductie wordt niet gedeeld. De aanwezige functies bepalen namelijk de omvang van de parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening kan vervolgens maar een beperkte hoeveelheid verkeer verwerken. Immers, als een parkeerplaats bezet is, kan deze niet meer verkeer veroorzaken.
- h. Het concept van autonome groei hangt niet samen met ontwikkeling van het winkelcentrum, maar gaat juist uit van de algemene groei van automobilititeit in Nederland, ongeacht de ontwikkeling van het winkelcentrum. Deze is niet vastgelegd in een collegebesluit of enige andere bestuursregeling. Voor de autonome groei van het autoverkeer wordt in het algemeen een percentage van 1 à 1,5% per jaar aangehouden. Dit percentage wordt in Apeldoorn ondersteund door verkeerstellingen die regelmatig worden gehouden.
Het hogere percentage van 1,5% wordt aangehouden op de grotere ontsluitingswegen (invalswegen), terwijl 1% wordt aangehouden op de overige ontsluitingswegen. Op de wegen rond het winkelcentrum is daarom een percentage van 1% aangehouden. Het hogere percentage van 1,5% wordt aangehouden op de grotere ontsluitingswegen (invalswegen), terwijl 1% wordt aangehouden op de overige ontsluitingswegen. Op de wegen rond het winkelcentrum is daarom een percentage van 1% aangehouden.
- i. Het winkelcentrum Eglantier is een groot en reeds bestaand winkelcentrum, waardoor de realisatie van één enkele parkeervoorziening geen reële mogelijkheid is. Daarom is gestreefd naar de realisatie van voldoende parkeervoorzieningen op logische plaatsen. Het is daarbij onvermijdelijk dat op drukke momenten tussen parkeervoorzieningen gereden wordt. De bepaalde voertuigbewegingen houden overigens rekening met dergelijke factoren.
Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de eisen uit de Wet geluidhinder en jurisprudentie. In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met alle concrete ontwikkelingen en de planontwikkeling. Ontwikkelingen waarvan niet zeker is of ze gaan plaatsvinden, mogen, conform jurisprudentie, niet worden meegenomen. Op grond van het bovenstaande mag worden geconcludeerd dat het akoestisch onderzoek correct is uitgevoerd.
- j. Een dergelijk onderzoek is niet uitgevoerd. Wel heeft het college het plangebied en enkele aangrenzende weggedeelten van de Gildenlaan gemodelleerd en berekend in het onderzoeksrapport Wet geluidhinder. Daarnaast heeft de afdeling Mobiliteit ambtelijk de aanpassingen ingevoerd in het verkeersmodel voor de stad. Uitkomst hiervan was dat het verkeer een veelheid aan alternatieve routes gaat volgen om haar

doel te bereiken. De effecten zoals deze zijn gemodelleerd zijn in eerder genoemd rapport dan ook een worst-case benadering van de werkelijkheid.

- k. Het college deelt de stelling van reclamant niet. Zoals is aangegeven zijn de effecten van de aanpassing van het verkeersregime van de Eglantierlaan via een worst-case benadering opgenomen in het onderzoek, waardoor het college veronderstelt dat de effecten in werkelijkheid
- l. Een beantwoording van deze zienswijze is gegeven in paragraaf 2.1, waar reclamant hetzelfde punt onder de aandacht brengt.
- m. De bij het onderzoek gevoegde kaart heeft uitsluitend ten doel een juiste modellering van het plangebied in het verkeersmodel in te voeren. De betreffende kaart in het akoestisch onderzoek bevat enkele hogere hoogtes (afwijking bedraagt maximaal 1 meter) dan de definitieve plankaart bij het ontwerp bestemmingsplan, hetgeen in het geheel geen effect heeft op de berekende waardes.
- n. Het college houdt rekening met de parkeernormen zoals deze door de Raad in 2004 zijn vastgesteld. Dit betreft de meest recente normen.
- o. De parkeernormen zoals deze bij o zijn genoemd, zijn toegepast op het toe te voegen programma. De daarbij gehanteerde aanwezigheidspercentages maken eveneens onderdeel uit van dit beleidsdocument. In bijlage 3 wordt toegelicht hoe deze balans tot stand is gekomen. Het belangrijkste verschil tussen reclamant en de gemeente Apeldoorn is het feit dat Apeldoorn tijdens piektijden niet rekent met bezoekers van woningen op het moment dat de winkels zijn geopend.
- p. De in de parkeerbalans in bijlage 3 genoemde aantallen betreffen de netto toevoegingen aan het plan. Er zullen dan ook niet minder dan de genoemde 259 plaatsen worden toegevoegd. Voor wat betreft de bestaande parkeerplaatsen bij blok 1 geldt dat deze wel degelijk gecompenseerd worden binnen het project. De realisatie van de ondergrondse vuilcontainers maakt overigens geen onderdeel uit van het project en vindt daarmee plaats binnen de bestaande situatie. Zie ten aanzien van de gehanteerde parkeernormen ook de beantwoording bij punt p.
- q. Het college stelt dat met voorliggend plan aan de door reclamant genoemde uitgangspunten wordt voldaan. Er bestaat echter alleen een verschil tussen het uiteindelijke plan dat het gevolg is van deze uitgangspunten.
- r. De suggesties van reclamant betreffen punten die in hoofdlijnen ook door het college worden gedeeld. Over de uitwerking van deze punten op het uiteindelijke plan verschillen reclamant en college echter van mening.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: Gedurende de realisatie van het project zullen op meerdere momenten tellussen op de verschillende wegvakken van de Gildenlaan geplaatst worden. Voor het overige wordt aan de zienswijze niet tegemoet gekomen.

2.5 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 22 april 2010

Inhoud van de zienswijze

- a. Het bestemmingsplan wordt zodanig gewijzigd dat het voor reclamanten grote gevolgen heeft. Reclamanten hebben namelijk een hoekpand nabij de doorgang naar het parkeerterrein bij het Medisch Centrum. Door de bestemmingsplanwijziging is het mogelijk een uitbouw in deze doorgang te creëren waardoor reclamanten nog verder terug komen te liggen dan thans al het geval is. Daardoor wordt het uitzicht op de winkel belemmerd, waardoor winkelend publiek de winkel minder snel zal zien.
- b. Reclamanten hebben begrepen dat in het betreffende straatje een verlaagd laad- en losperron komt met daarnaast nog een laad- en losplaats voor een vrachtwagen. De betreffende ontwikkeling maakt dat niemand straks nog door het straatje kan zonder voor zijn of haar leven te vrezen.
- c. Het voornemen bestaat om in de geplande uitbouw bergingen te creëren. Het uitzicht vanaf bakkerij Maassen op deze bergingen vormt een lelijk gezicht, iets wat niet de bedoeling kan zijn bij een nieuw gerenoveerd winkelcentrum.
- d. Bij de reclamanten bestaat wantrouwen ten opzichte van de gemeente omdat tijdens de laatste bewonersavond naar hun mening geen open kaart is gespeeld door de plankaart van het bestemmingsplan niet te tonen.
- e. Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan te herzien en de extra bebouwing en de laad- en losperrons te schrappen uit de plannen.

Beoordeling

- a. Het standpunt van reclamanten komt goeddeels overeen met die van reclamanten onder 2.2 (Frans Hagen Schoenreparatie). Zoals bij die beantwoording is aangegeven, wordt het standpunt van reclamanten gedeeld. Het bestemmingsplan wordt dan ook zodanig aangepast dat de voorgevelrooilijn van reclamanten ook voor deze nieuwe aanbouw wordt gerespecteerd.
- b. Ter plaatse van de doorgang zal ten hoogste één laad- en losperron gerealiseerd worden, namelijk achter de voorgenomen uitbouw. Daarmee resteert ongeveer 4 meter vrije doorloop, hetgeen ruim voldoende is voor een veilige en overzichtelijke situatie. Overigens hoeft niet het gehele middenblok vanuit deze positie bevoorraad te worden, omdat zich aan de noordzijde van het plangebied eveneens een laad- en loshof bevindt. De ontwikkelaar heeft daarbij aangegeven dat het mogelijk is om bepaalde winkels (zoals Hema, Blokker) te verplichten om in deze andere laad- en loshof te laden en te lossen.
- c. Hoewel de gemeente Apeldoorn als eigenaar van de gronden niet had ingestemd met een dergelijk bouwplan, wordt de mening van reclamant gedeeld dat bergingen in een winkelcentrum geen pas geven. Zie ook de beantwoording onder a.
- d. Het college betreurt dat de bewonersavond een dergelijke uitwerking op reclamanten heeft gehad, temeer daar de opzet van deze avond was om bewoners en ondernemers te informeren. Ook is tijdens de presentatie wel degelijk de plankaart op het scherm getoond. Het college ervaart het echter als positief dat naar aanleiding van de avond diverse gesprekken met reclamanten hebben plaatsgevonden. Het college is daarmee van mening dat de avond, ondanks het minder positieve gevoel van reclamanten, uiteindelijk wel de juiste uitwerking heeft gehad.
- e. Zie hiervoor de beantwoording onder a.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: Het plan wordt zo aangepast dat bebouwing ter hoogte van de etalage van reclamanten niet langer mogelijk is. Daarmee wordt de bestaande gevellijn van de naastgelegen poelier gevolgd. Het voorgenomen plan is als bijlage 4 bij deze zienswijzennota gevoegd.

Overigens is nog niet zeker of de betreffende aanpassing wel doorgang zal vinden, aangezien hierover nog geen overeenstemming tussen Dekamarkt, ontwikkelaar en de gemeente Apeldoorn is bereikt.

2.6 Gelijkluidende zienswijzen van een drietal huisartsen uit het Medisch Centrum

Het betreft de volgende indieners:

- [...]
- [...]
- [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 26 april 2010

Inhoud van de zienswijze

Tijdens de door de gemeente georganiseerde informatiebijeenkomst van 29 maart 2010 kwamen reclamanten tot de ontdekking dat in tegenspraak tot eerdere plannen nu wel parkeerhavens staan gepland ter hoogte van het gezondheidscentrum op de Eglantierlaan. Ook leek er op deze plannen minder ruimte tussen de spreekkamerramen van reclamant en de diverse verkeersstromen. Reeds in eerder overleggen hebben reclamanten aangegeven dat parkeergelegenheid in de directe omgeving van de spreekkamers zorgt voor geluidsoverlast. Daarnaast kunnen de aanpassingen het privacygevoel van patiënten negatief beïnvloeden. Reclamanten verzoeken dan ook om af te zien van het aanleggen van parkeerhavens ter hoogte van het gezondheidscentrum en rekening te houden met de functionaliteit van het gezondheidscentrum bij het veranderen van de verkeersstromen.

Beoordeling

Zowel in maart 2009 als in maart 2010 is het ontwerp van het bestemmingsplan "De Maten - winkelcentrum Eglantier" ter inzage gelegd. In deze periode is het ontwerp van de openbare ruimte niet aangepast. Het is het college dan ook niet duidelijk wanneer reclamanten voor het laatst kennis hebben genomen van de plannen, nu deze de afgelopen 1,5 jaar niet wezenlijk gewijzigd zijn.

Het uitgangspunt voor de herinrichting van de Eglantierlaan is om binnen het bestaande profiel en binnen de bestaande ruimte in het huidige bestemmingsplan "De Maten" tot een herinrichting te komen. Het huidige ontwerp voldoet aan deze randvoorwaarden, waardoor voor deze herinrichting geen bestemmingsplanwijziging is vereist. Dat het betreffende weggedeelte wel is meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan is dan ook niet strikt noodzakelijk en heeft primair een attentiefunctie.

Overigens ziet het college overwegend positieve kanten aan de betreffende ontwikkeling.

Deze maakt het voor bezoekers van de praktijk mogelijk om op korte afstand te parkeren. Winkelend publiek zal pas gebruik maken van de parkeerplaatsen wanneer geen plaatsen dichterbij de winkels beschikbaar zijn. Op deze tijdstippen (koopavonden, weekend) is de praktijkruimte niet als zodanig in gebruik, waardoor van aantasting van privacy geen sprake zal zijn.

Kortom: de betreffende parkeerplaatsen kunnen reeds op grond van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd worden in het bestaande wegprofiel.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.7 Ondernemersvereniging Eglantier, De Eglantier 656, 7329 DP Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 4 mei 2010

Inhoud van de zienswijze

In functionele zin blijkt een ernstige tekortkoming te ontstaan, namelijk de manier waarop de toekomstige bevoorrading van het winkelcentrum wordt geregeld. Op dit moment wordt het middenblok via de parkeerplaats bij het medisch centrum bevoorraadt, wat tot een behoorlijke bevoorravings- en verkeersproblematiek zorgt en simpelweg tot een onveilige situatie leidt. Uitbreiding van winkeloppervlak zal de problematiek navenant doen toenemen, immers meer winkels en meer goederen genereren meer verkeersbewegingen. Reclamanten zijn van mening dat een dergelijk veiligheidsprobleem niet naar de toekomst moet worden weggeschreven.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een structurele oplossing waarbij conflicterende verkeersdeelnemers grotendeels gescheiden worden door realisering van een bevoorradingshof en een parkeergarage. Helaas blijkt op dit punt het ontwerp bestemmingsplan het stedenbouwkundig plan niet te volgen door de problematiek te verplaatsen naar de andere kant van de bestemmingsplangrens. Het gevolg is vierledig:

1. een structurele oplossing van het probleem wordt naar een verre toekomst verwezen;
2. essentiële onderdelen van het nieuwe winkelcentrum (een parkeergarage en een bevoorradingshof) worden thans niet planologisch geregeld;
3. een belangrijke kostenpost wordt buiten de exploitatie van het onderhavige bestemmingsplan gehouden, en;
4. de kosten worden afgewenteld op een toekomstig bestemmingsplan die vervolgens deze kosten absoluut niet kan dragen.

Het uiteindelijke effect is dat een zeer reëel veiligheidsprobleem sluimerend aanwezig blijft en niet op het geëigende tijdstip wordt opgelost. Reclamanten verzoeken het gemeentebestuur de plangrens op te schuiven, de parkeergarage en de bevoorradingshof planologisch te regelen en de kosten te verwerken in de exploitatie van het voorliggende bestemmingsplan.

Beoordeling

Reclamanten stellen terecht dat de huidige situatie van bevoorrading niet optimaal is. Te veel partijen maken gebruik van de genoemde locatie voor hun bevoorrading, waardoor

conflicterende situaties ontstaan. In de nieuwe situatie wordt echter een ruime, bevoorradingshof gecreëerd langs de Gildenlaan. Deze hof maakt het middenblok zeer goed bereikbaar, waardoor situaties als de huidige kunnen worden voorkomen. De eigenaar/ontwikkelaar van de bebouwing is daarbij bereid om enkele grote partijen te verplichten ook daadwerkelijk gebruik te maken van deze bevoorradingshof, waardoor de huidige locatie bij het medisch centrum enkel nog door enkele kleine(re) ondernemers en de Dekamarkt gebruikt zal worden. Om deze partijen eveneens goed te faciliteren, zal buiten de plangrens een enkel laad- en losperron worden gerealiseerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de ondernemersvereniging, omdat een dergelijke voorziening een scheiding aanbrengt tussen laad- en losverkeer enerzijds en bezoekers anderzijds. Naar mening van het college is de vrees van de ondernemersvereniging op basis van de huidige situatie dan ook begrijpelijk, maar niet noodzakelijk.

Verder wenst het college zich te distantiëren van de veronderstelling dat bewust kostenposten naar de toekomst verplaatst worden teneinde opbrengsten te maximaliseren. Het college heeft er met de projectpartijen naar gestreefd te komen tot een economisch uitvoerbaar plan. De daarmee samenhangende investeringen komen voort uit de noodzaak om het winkelcentrum weer levensvatbaar te maken. Dat gaat gepaard met aanzienlijke investeringen in openbare ruimte, parkeervoorzieningen en aanpassingen van de bestaande bebouwing, waardoor geen budget resteert voor de realisatie van overige (extra) voorzieningen als een parkeergarage en een bevoorradingshof. Dit geldt eens te meer omdat al een bevoorradingshof wordt gerealiseerd en enkele parkeergarages.

Tenslotte is bewust gekozen om de locatie Medisch Centrum en de daarbij behorende parkeervoorzieningen buiten het huidige bestemmingsplan te laten. Immers, de realisatie van bebouwing op de locatie van het Medisch Centrum is een geheel eigen problematiek die ook een geheel eigen oplossing vraagt. Het op voorhand nemen van een ruimtebeslag op deze locatie door middel van bijvoorbeeld een parkeergarage maakt feitelijke ontwikkeling van de locatie vrijwel onmogelijk, waardoor het in het stedenbouwkundig plan geschetste beeld in het geheel niet kan worden verwezenlijkt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.8 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 4 mei 2010

Inhoud van de zienswijze

- a. Naar mening van reclamanten wordt geen rekening gehouden met de parkeeroverlast die het winkelcentrum nu genereert voor de omliggende wijk. Op drukke winkeldagen, tijdens speciale evenementen en/of marktdagen wordt nu al door bezoekers van de Eglantier in de Vedelaarshoeve geparkeerd waardoor het tekort aan parkeerplaatsen in de Vedelaarshoeve en Rederijkershoeve verder oploopt. De geplande Albert Heijn en een ontsluitingsweg tegenover de Vedelaarshoeve zal er voor zorgen dat bezoekers nog vaker in de woonwijk parkeren.

- b. Aangezien de markt de komende 3 jaar ook nog eens op de Eglantier wordt geplaatst zal dat op de dinsdagen extra hinder geven voor mensen in de naastgelegen woonwijk.
- c. Er is zelfs de mogelijkheid aanwezig dat mensen de Rederijershoeve cq. Vedelaarshoeve als sluproute gebruiken om bijvoorbeeld naar de Donken te rijden.
- d. Vanuit de Rederijershoeve wordt het uitzicht vanuit de woningen verstoord door hoge woningbouwen, met name op de hoeken van het ontwerp. Aangezien men in de toekomst ook nog een fase 2 wil bouwen op de plaats van De Stolp, zal de hoge gevellijn van de huidige 1^e fase volgens de ontwikkelende partijen naar verwachting worden voortgezet. Naast de huidige geplande aantasting van het uitzicht, krijgen mensen met een tuin aan de Eglantierlaan in de toekomst mogelijk een flatgebouw als uitzicht met een bijbehorend parkeerterrein.
- e. De locatie De Drie Ranken heeft nu een maatschappelijke bestemming. Deze wordt veranderd in een winkel/horecabestemming. Toen reclamanten in de wijk kwamen wonen, hebben zij rekening gehouden met de eventuele overlast van een kerkgebouw. Dit uit zich nu incidenteel in parkeeroverlast en zeer druk bezochte kerkdiensten. Het Violierenplein is dan overvol en de berm van de Eglantierlaan wordt als parkeerterrein gebruikt. Zodra dit een winkelbestemming wordt, zal er zeven dagen per week overlast zijn van winkelend publiek: hinder van rammelende winkelwagens en extra zwerfvuil van eventuele horeca op de locatie.
- f. Notificaties van informatieavonden zijn niet expliciet aan bewoners van de Rederijershoeve doorgegeven, waardoor zij niet een goede kans hebben gehad hun zienswijze naar voren te brengen. Berichten zijn naar horen zeggen wel in wijkkrantjes geweest, maar van de gemeente mag verwacht worden dat zij alle belanghebbenden persoonlijk op de hoogte stelt middels een brief. Ondanks herhaalde verzoeken van reclamanten heeft de gemeente ook voor de laatste informatieavond geen notificatie verstuurd naar bewoners van de Rederijershoeve. De meeste bewoners weten nu niets van deze nieuwe inzageronde.

Beoordeling

- a. Het huidige winkelcentrum en de daarbij behorende parkeervoorzieningen zijn circa 25 jaar geleden gerealiseerd. De toen geldende parkeernormen lagen aanzienlijk lager dan thans het geval is. Voor elk van de nieuw toe te voegen functies is een parkeerbalans opgesteld, uitgaande van het meest drukke tijdstip, zijnde de koopavond. Per saldo worden 259 parkeerplaatsen toegevoegd aan het winkelcentrum. Zo zal onder de nieuw te realiseren Albert Heijn een parkeergarage gerealiseerd worden en wordt de Eglantierlaan ingericht als verblijfs- en parkeergebied. De inschatting van het college is daarmee dat de noodzaak voor parkeren in de omliggende woonstraten sterk zal afnemen.
- b. Zoals in het voorgaande is aangegeven, is de parkeernorm van de toegevoegde functies gebaseerd op het meest drukke tijdstip, zijnde de koopavond. De dinsdag valt niet onder deze drukke tijdstippen, waardoor de behoefte aan parkeerplaatsen lager zal liggen. Ook hier verwacht het college dat de noodzaak voor parkeren in de omliggende woonstraten sterk zal afnemen.
- c. Bij de verkeerskundige opzet van de wijk De Maten zijn enkele verbindingen gemaakt die in een huidige woonwijk niet meer aan de orde zouden zijn. Hoewel een en ander niet binnen de werking en strekking van voorliggend bestemmingsplan ligt, kan de gemeente, indien deze verbindingen daadwerkelijk tot overlast leiden, de situatie beoordelen en desgewenst maatregelen treffen. Gezien de voorzichtige formulering

van reclamanten in de zienswijze, is de verwachting dat deze situatie zich thans nog niet voordoet.

- d. Het college deelt het door reclamanten geschetste beeld niet. Immers, de afstand tussen de woningen aan de Rederijkershoeve en de voorgenomen hogere woonbebouwing is aanzienlijk (gemiddeld circa 100 meter) en ligt daarnaast geheel aan de zijkant van het gezichtsveld. Van verstoring van het uitzicht is naar mening van het college dan ook geen sprake. Ten aanzien van de Eglantier – fase 2 (Medisch Centrum en De Stolp) bestaat thans geen enkele zekerheid over of de ontwikkeling zal plaatsvinden en zo ja, binnen welke termijn het plan tot realisatie zou kunnen komen. Het is daarbij goed denkbaar dat binnen de planperiode (= 10 jaar) geen plannen op de betreffende locatie gerealiseerd zullen worden. In de huidige zienswijzennota kan hier dan ook niet op vooruit worden gelopen.
- e. Zoals in het voorgaande reeds is aangegeven, worden niet alleen de functies uitgebreid, maar ook de parkeervoorzieningen, die zijn toegesneden op de meest drukke momenten. Daarmee zal buiten deze drukke tijdstippen meer dan voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Ook wordt daarbij de totale openbare ruimte heringericht. Daarbij wordt uiteraard rekening gehouden met een reductie van het geluid van winkelwagens en goede voorzieningen om zwerfvuil te voorkomen. Tenslotte geldt dat reclamanten op circa 130 meter van de dichtstbijzijnde winkelbestemming wonen, waardoor de overlast minimaal zal zijn.
- f. De gemeente heeft voor haar laatste informatieavond ruim 500 persoonlijke uitnodigingen gestuurd, die gericht waren aan de bewoners die in of op zeer korte afstand van het plangebied woonden. Daarbij dient het gemeentebestuur ergens een grens te trekken, waardoor de woningen aan de Rederijkershoeve niet zijn aangeschreven. Reclamanten hebben evenwel kennis kunnen nemen van de plannen en hun zienswijze ingediend.

Overigens deelt de wetgever de visie van reclamanten niet, aangezien hierin uitsluitend de kennisgevingen in het huis-aan-huisblad en de Staatscourant verplicht gesteld zijn. De goede gewoonte van de gemeente Apeldoorn om omwonenden via brief in kennis te stellen van voorgenomen plannen is dan ook een extra service.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3 Zienswijzen ontwerp projectbesluit

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 april 2010

Inhoud van de zienswijze

- a. Op basis van de normen en functies uit het bestemmingsplan is de uitbreiding van de parkeerbehoefte 330 parkeerplaatsen. Dit geldt voor het door de gemeente aangewezen maatgevende moment, de koopavond. In verband met dubbelgebruik tussen winkelend publiek en bewoners is het reëel een aanwezigheidspercentage toe

te passen op het aantal benodigde plekken. De gemeente doet dit fors, 2 maal 0% en voor de woningen een verlaging tot 68%. Hiermee komt het benodigde aantal parkeerplaatsen uit op 259.

De CROW (een landelijk opererend kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) heeft de publicatie "Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering" uitgebracht (publicatie nr. 182). De CROW adviseert aanzienlijk lagere kortingspercentages, waarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen uitkomt op 307. De publicaties van het CROW zijn geen wet, maar worden in Nederland wel als waardevolle richtlijnen gezien en gehanteerd. Het is bekend dat het autobezit in Apeldoorn boven het landelijke gemiddelde ligt, wat een hoger percentage logischer maakt dan een lager. De korting die de gemeente opneemt ten gevolge van het dubbelgebruik lijkt reclamant zodoende te groot en niet reëel.

Hierbij wordt tevens verwezen naar bijlage 2 bij deze zienswijzennota, waarin de parkeerbalans van reclamant is opgenomen.

- b. In het bestemmingsplan is tevens aangegeven welke wijzigingen er plaats vinden ten aanzien van de aanwezige en nieuwe parkeerplaatsen. Het totaal van de wijzigingen komt op een aantal van 254 extra parkeerplaatsen. Bij de aangedragen wijzigingen is het uit gebruik nemen van de 35 parkeerplaatsen van het middengebied niet meegerekend. Daarbij merkt reclamant op dat bij het ter inzage liggende bestemmingsplan een Stedenbouwkundig plan is gevoegd waarin een aantal van 245 nieuw te realiseren parkeerplaatsen wordt becijferd, nog eens 9 minder dus. Daarbij zijn tevens de 8 parkeerplekken die het nieuwe afvalstation in gebruik neemt niet in mindering gebracht, totaal dus een verschil van 17.

Conclusie van reclamant is dat de gemeente de parkeerbehoefte te krap becijferd en dat er meerdere berekeningen mogelijk zijn over de te realiseren aantallen. De gemeente lijkt zich zelf hierbij op meerdere punten rijk te rekenen. Dit zal in de toekomst ongetwijfeld leiden tot parkeerproblemen in het winkelcentrum wat negatieve publiciteit voor de winkels oplevert en wat zal zorgen voor parkeeroverlast in de omliggende wijken. Afhankelijk van de wijze van berekenen en welke getallen worden gehanteerd is er een tekort van 10 – 30% op de parkeerbalans. Op het nu voorziene aantal te realiseren plaatsen verhoudingsgewijs een fors en onacceptabel deel.

- c. De zienswijze van reclamant is er op gericht om parkeerproblemen na realisatie te voorkomen. Deze verzoekt het college dan ook een juiste en op realistische aannames gebaseerde parkeerbalans op te (laten) stellen om problemen in de nabije toekomst te voorkomen alvorens in te stemmen met dit ontwerp-projectbesluit.

Beoordeling

- a. Het college houdt rekening met de parkeernormen zoals deze door de Raad in 2004 zijn vastgesteld. Dit betreft de meest recente normen. Deze normen zijn toegepast op het toe te voegen programma. De daarbij gehanteerde aanwezigheidspercentages maken eveneens onderdeel uit van dit beleidsdocument. In bijlage 3 bij deze zienswijzennota wordt toegelicht hoe deze balans tot stand is gekomen. Het belangrijkste verschil tussen reclamant en de gemeente Apeldoorn is het feit dat Apeldoorn tijdens piektijden niet rekent met bezoekers van woningen op het moment dat de winkels zijn geopend.
- b. De in de parkeerbalans in bijlage 3 genoemde aantallen betreffen de netto toevoegingen aan het plan. Er zullen dan ook niet minder dan de genoemde 259 plaatsen worden toegevoegd. Voor wat betreft de bestaande parkeerplaatsen bij blok

1 geldt dat deze wel degelijk gecompenseerd worden binnen het project. De realisatie van de ondergrondse vuilcontainers maakt overigens geen onderdeel uit van het project en vindt daarmee plaats binnen de bestaande situatie. Zie ten aanzien van de gehanteerde parkeernormen ook de beantwoording bij punt a.

- c. De parkeernormen van de gemeente Apeldoorn hebben eveneens ten doel parkeerproblemen na realisatie te voorkomen. Deze normen zijn naar mening van het college reëel en bovendien door de Raad vastgesteld. Het verzoek van reclamant is naar mening van het college dan ook ingewilligd met bijgevoegde parkeerbalans.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 Dommerholt Advocaten, namens Witteveen's Dierenspecialzaken, gevestigd te De Eglantier 134, 7329 DD Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 6 mei 2010

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant verwijst naar de namens haar ingediende zienswijze van 19 mei 2009 en verzoekt deze als geheel herhaald en ingelast te beschouwen.
- b. Reclamant houdt het standpunt aan dat het niet juist is een herontwikkeling van winkelcentrum De Eglantier te bewerkstelligen wat tot gevolg zal hebben dat de bestaande bedrijfsvoering van reclamant niet, danwel ongewijzigd, danwel anderszins op een andere locatie in het winkelcentrum noodgedwongen zal moeten worden voortgezet. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zou de stelling van gemeentewege gehandhaafd kunnen worden dat dit een kwestie is die alleen verhuurder en reclamant regardeert, maar in het kader van het ontwerp projectbesluit dient hier nadrukkelijk rekening mee te worden gehouden, aangezien dit besluit vooruitloopt op het in procedure zijnde bestemmingsplan.
- c. Reclamant spreekt het vermoeden uit dat de betreffende procedure met name is ingegeven doordat er vertraging in de bestemmingsplanprocedure is opgelopen, zowel inhoudelijk als ook procedureel, die het kennelijk noodzakelijk maakt deze procedure te starten. Reclamant betreurt het dan ook dat zij geconfronteerd wordt met een groot aantal procedures die allen betrekking hebben op hetzelfde winkelcentrum. Dit speelt temeer nu de Wabo-wetgeving aanstaande is en de gemeente voor een synchroon lopende c.q. geïntegreerde aanpak kan zorgdragen.
- d. Reclamant verzoekt op grond van vorenstaande de betreffende procedure in te trekken en met onderhavige zienswijze rekening te houden.

Beoordeling

- a. Het college herhaalt indeze de beantwoording zoals deze is gegeven in de voorgaande zienswijzennota. Deze is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd.
- b. Het college benadrukt nogmaals dat zowel de procedure rond het bestemmingsplan als die rond het projectbesluit uitsluitend publiekrechtelijke zaken regelt. Huurrecht, overeenkomsten tussen reclamant en de eigenaar/verhuurder zijn indeze in het geheel geen onderwerp. Het college vermag daarbij niet in te zien op welke wijze

voorliggende zienswijze in de procedure rond het projectbesluit anders beoordeeld zou moeten worden dan in het kader van de bestemmingsplanprocedure, zeker nu deze, zowel formeel als materieel dezelfde zaken regelen.

- c. Zoals reclamant zal onderschrijven, hebben zich in de voorgaande periode enkele winkelbeëindigingen voorgedaan die niet bijdragen aan de levensvatbaarheid van het huidige winkelcentrum De Eglantier. De noodzaak bestaat dan ook om op korte termijn actie te ondernemen teneinde deze ontwikkelingen te keren. Primair in het belang van de ondernemers, waaronder reclamant, is dan ook gekeken hoe vertraging kan worden voorkomen. Derhalve is besloten tot het starten van de betreffende procedure projectbesluit. Uitstel van besluitvorming tot de inwerkingtreding van de Wabo (uitgesteld tot tenminste 1 oktober 2010) leidt tot onnodige vertraging en is daarbij ook in strijd met de belangen van, onder andere, reclamant.
- d. Op grond van het bovenstaande mag worden geconcludeerd dat het standpunt van reclamant niet wordt gedeeld.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

BIJLAGE 1: Zienswijzennota terinzagelegging 9 april 2009

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan De Maten - winkelcentrum Eglantier

1 Inleiding

- f. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 9 april 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- g. Tegen het ontwerp zijn vijf brieven met zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- h. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 10 december 2009. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- i. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.
- j. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

2.1 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 april 2009 en ontvangen op 12 mei 2009

Inhoud van de zienswijze

- a. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt gesteld dat wat betreft de Gildenlaan geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Gezien het stijgende aantal verkeersbewegingen van 9.000 naar 13.000 per etmaal en de plaatsing van een geluidsreflecterende wand (= bebouwing op de voormalige tuincentrum-locatie) twijfelt reclamant aan de juistheid van deze stelling.
- b. In het akoestisch onderzoek wordt gesproken over een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een berekende waarde van 61 dB. Deze waarde is na 5 dB wettelijk toegestane aftrek, waardoor de feitelijke waarde dus 66 dB bedraagt. De wijze waarop door de gemeente met de wettelijke aftrek wordt omgegaan geeft reclamant het gevoel dat ergens naartoe is gerekend.
- c. Met de uitbreiding heeft winkelcentrum Eglantier in potentie de mogelijkheid om uit te groeien tot een centrum met een regionale aantrekkingskracht, terwijl het nu voor zover bij appellant bekend vooral de inwoners van de Maten bedient. Reclamant vraagt zich in dit kader af met welke groei van het aantal bezoekers rekening is gehouden. Het is reclamant nu niet duidelijk welke aannames hierover zijn gedaan. Daarbij zou bewust een beperkt effect ingecalculeerd kunnen zijn, gezien het belang dat ook aan de Apeldoornse binnenstad wordt toegedicht.
- d. De woning van reclamant bevindt zich op korte afstand van de Gildenlaan en op 40 meter afstand van de nieuwbouw. Binnen deze 40 meter vindt de verkeersafhandeling plaats. Voor zover kan worden nagegaan is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de bestaande bebouwing. De woning aan de Klingmakersdonk dateert uit 1974 en is derhalve niet uitgerust met hoogwaardige gevelisolatie.

- e. Het akoestisch onderzoek noemt twee mogelijkheden om geluidsbelasting te beperken en wijst deze vervolgens direct af. Daarmee wordt een plan gepresenteerd dat overlast veroorzaakt, vervolgens wordt geconstateerd dat niet kan worden opgelost en de gemeente legt zich hierbij neer en gaat gewoon door. Dit komt op reclamant als erg bijzonder over. Waar het de mogelijkheden betreft, levert stil asfalt "slechts" 4 à 5 dB reductie op, waardoor de norm nog altijd niet gehaald wordt. Hiermee wordt voorbij gegaan aan het feit dat met 4 à 5 dB nog altijd 80% van de overlast weggenomen kan worden.
- f. Dat het aanbrengen van geluidswallen qua inrichting niet gewenst is, kan reclamant zich voorstellen. Dit neemt echter niet weg het feit dat de gemeente hem opzadelt met een situatie van ernstige geluidsoverlast. Dat mogelijkheden om dit op te lossen zo van tafel geveegd worden, is dan ook onbegrijpelijk.
- g. Als ontheffingsgrond voor de hogere grenswaarde wordt "vervanging van bestaande bebouwing" aangevoerd. Bestaande bebouwing bestond uit een loods en kas van circa 5 meter hoogte en besloeg circa 25% van het perceel, terwijl de nu voorgestelde bebouwing à 16 en 19 meter goothoogte vrijwel het gehele plangebied voor de tuincentrum-locatie beslaat. Naar mening van reclamant wordt op ernstige, misleidende wijze gebruik gemaakt van de ontheffingsgrond.
- h. Uitvoering van fysieke maatregelen op de Eglantierlaan maakt dat de gehele verkeerscirculatie in de Maten wordt beïnvloed. Gevolg hiervan is dat voor de Gildenlaan een forse stijging van de verkeersbelasting (van 9.000 naar 13.000 voertuigen per etmaal) zal plaatsvinden. De Eglantierlaan en de Gildenlaan zijn daarmee aan elkaar verbonden en vormen tezamen een reconstructie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Onderzoek naar deze wijziging is noodzakelijk, ondanks het feit dat de Eglantierlaan een 30km-uur gebied is.
- i. In de verkeersvisie wordt ten aanzien van de verkeersweg N786 opgemerkt dat het aantal verkeersbewegingen van 12.000 per etmaal teveel is voor een weg op deze locatie, terwijl gelijktijdig een plan wordt ontwikkeld wat ertoe leidt dat er door de Maten over de Gildenlaan 13.000 motorvoertuigen per etmaal komen te rijden. Reclamant vraagt zich af hoe dit met elkaar te rijmen valt.
- j. Het bestemmingsplan stelt dat "een van de meest ingrijpende wijzigingen de realisatie van een nieuwe ontsluiting en woningen op de locatie van het voormalige tuincentrum aan de Gildenlaan betreft. Ter plaatse zal ook de nieuwe toegang tot de parkeergarage worden gerealiseerd." Daarmee wordt aangegeven dat sprake is van een reconstructie en dat hiervoor onderzoek in de zin van de Wgh is vereist.
- k. Reclamant verneemt graag van de gemeente of het op grond van de Wro acceptabel is om de geplande bouwvolumes in verhouding tot de bestaande bebouwing in de Klingmakersdonk op deze wijze te plaatsen en of wordt voldaan aan de Wro.
- l. Tevens hoort reclamant graag hoe de vrijstellingsprocedure voor de hogere grenswaarde eruit ziet, wat hier voor onderzoek naar is gedaan, wat de motivering van de aanvraag is, waarom bron- of overdrachtsmaatregelen in dit geval niet mogelijk zijn en wat de bezwaarmogelijkheden voor reclamant hiertegen zijn.
- m. Er is langs de totale ring in de Maten geen vergelijkbare vernauwing van het ruimtelijk profiel zoals nu in het bestemmingsplan wordt voorgesteld. Daar waar wel hogere bebouwing staat zijn aan de overzijde niet direct woningen aanwezig. Dit sterkt reclamant in de overtuiging dat hetgeen wordt voorgesteld qua overlast ongewenst cq. niet mogelijk is.
- n. Reclamant raakt met de komst van 19 meter hoge bebouwing een deel van zijn privacy kwijt, tevens verdwijnt de huidige beslotenheid van de tuin en kan straks van bovenaf door vreemden in de tuin worden gekeken. De nog aanwezige bomen

hebben een hoogte van circa 9 meter en schermen dus enkel het onderste deel van de bebouwing af.

- o. Het wegvallen van een deel van de privacy en de toename van de geluidsoverlast zullen leiden tot een aantoonbare waardevermindering van de eigen woning. Afhankelijk van de reactie die reclamant ontvangt behoudt hij zich het recht voor een plansachadeclaim in te dienen.

Beoordeling

- a. Voor de bepaling van de cijfers voor het akoestisch onderzoek maakt de gemeente Apeldoorn gebruik van meetgegevens en verkeersmodellen. Op de Gildenlaan (tussen de Eglantierlaan en de Rademakersdonk) is een stijging voorzien van 1.200 motorvoertuigen per etmaal gedurende een periode van 10 jaar (van 12.300 in 2008 naar 13.500 in 2018). Deze stijging betreft een combinatie van autonome groei en van de ontwikkelingen op het winkelcentrum. De Wet geluidhinder geeft in artikel 1 als definitie van een reconstructie van een weg, namelijk een of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg ten gevolge waarvan uit akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de weg in het toekomstig maatgevende jaar zonder het treffen van maatregelen met 2 dB of meer wordt verhoogd. Volledigheidshalve is voor reclamant een aanvullende berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de bestaande woning aan de Klingmakersdonk 226, na realisatie van de nieuwbouw, zowel op de begane grond en op de verdieping ten gevolge van reflectie met 0,3 dB toeneemt. Deze geringe toename is zowel in de woning als daarbuiten niet waarneembaar. Op grond van het bovenstaande is bepaald dat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de in de zienswijze genoemde verkeersaantallen betrekking hebben op twee verschillende wegen, te weten de Eglantierlaan en de Gildenlaan. Voor de Gildenlaan zijn bij bovenstaande beantwoording de juiste cijfers genoemd.
- b. De Wet geluidhinder stelt onder artikel 110g, dat van de berekende geluidbelasting ten hoogste 5 dB, bij snelheden onder de 70 km/uur, wordt afgetrokken, voordat getoetst wordt aan de wettelijke normen. Hierbij gaat men uit van het stiller worden van het verkeer in de toekomst. De berekende geluidbelasting is 66 dB en de wettelijke geluidbelasting is 61 dB.
- c. Als gevolg van de geplande uitbreidingen van het winkelcentrum wordt inderdaad extra verkeer verwacht op de omliggende wegen. Daarnaast wordt verwacht dat er minder doorgaand verkeer over de Eglantier gaat rijden (met name vanaf de Laan van Kuipershof naar de Marskramersdonk), vanwege de herinrichting van de Eglantierlaan. De toename van het verkeer als gevolg van de uitbreidingen van het winkelcentrum en de woningen is bepaald aan de hand van de algemeen geldende uitgangspunten ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van winkelfuncties. Van een bewuste bepeking van gevolgen is geen sprake.
- d. Zoals onder a. reeds is aangegeven blijkt uit aanvullende berekening dat de geluidbelasting op de bestaande woning aan de Klingmakersdonk 226, na realisatie van de nieuwbouw, zowel op de begane grond en op de verdieping ten gevolge van reflectie met 0,3 dB toeneemt. Deze geringe toename is zowel in de woning als daarbuiten niet waarneembaar. Het maakt daarbij geen verschil of de woning in 1974 of recentelijk is gerealiseerd.
- e. Doordat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw de

voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden moeten maatregelen die deze overschrijding teniet kunnen doen onderzocht worden. Daarbij moet worden opgemerkt dat het voor realisatie van het project niet noodzakelijk is de Gildenlaan geheel te voorzien van nieuw asfalt. De toepassing van geluidreducerend asfalt zou in het kader van dit project dan ook maar een zeer beperkt effect hebben (aan één zijde over een korte afstand), terwijl de overschrijding in de praktijk op grote delen van de weg blijft bestaan. Na deze afweging is besloten om een hogere grenswaarde voor de nieuwbouwwoningen te verlenen. Dit impliceert niet dat door deze afweging de woning Klingmakersdonk een hogere geluidbelasting ontvangt ten gevolge van de nieuwbouw. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat in het kader van groot onderhoud aan wegen het niet ondenkbaar is om de relatief drukke Gildenlaan te voorzien van stil asfalt. Dit maakt echter geen onderdeel uit van voorliggend project.

- f. De situatie van reclamant is in de huidige situatie al aanwezig en wordt niet hoorbaar verslechterd door realisatie van het plan (toename ten gevolge van reflectie 0,3 dB). Reclamant wordt dan ook niet opgezaald met een slechtere situatie.
- g. Het hogere waarde criterium "vervanging van bestaande bebouwing" is niet nader in de beleidsnotitie omschreven qua omvang of volume. Derhalve is de ontheffing niet in strijd met beleidsnotitie. Overigens wordt opgemerkt dat de Wet geluidhinder niet spreekt over ontheffingscriteria. De gemeente Apeldoorn heeft deze ter motivatie opgenomen in haar beleidsnotitie om toch aan te kunnen geven voor welke gevallen ontheffing kan worden verleend.
- h. Zoals bij a. beschreven is geen sprake van een reconstructie als bedoeld in de Wet geluidhinder.
- i. Voor de N786, de weg tussen Eerbeek en de A50 (via de kern van Loenen) geldt een andere situatie. Langs deze weg liggen de woningen in Loenen dicht op de rijbaan, zo niet direct eraan. Daarnaast geldt voor de N786 dat het aandeel vrachtverkeer op het totale aantal verkeersbewegingen relatief groot is (vanwege de industrie in de omgeving). Daardoor is gesteld dat de huidige verkeersintensiteit op deze weg en de grote hoeveelheid vrachtverkeer moeilijk samengaat met de ligging in de kern van Loenen. De situatie in de Maten is totaal anders aangezien de ring Gildenlaan - Heemradenlaan - Laan van de Maten specifiek zijn ontworpen voor ontsluiting van dit stadsdeel.
- j. De stelling van reclamant wordt niet gedeeld. Het tekstgedeelte is bedoeld om in ruimtelijke zin aan te geven welke wijzigingen zich in de omgeving voordoen. Zoals in bovenstaande tekst meerdere malen is aangegeven, neemt de geluidbelasting op de bestaande woning aan de Klingmakersdonk 226, na realisatie van de nieuwbouw, zowel op de begane grond als op de verdieping ten gevolge van reflectie met 0,3 dB toe. Derhalve kan niet worden ingezien waarom de betreffende tekst zou leiden tot een reconstructie van de weg als bedoeld in de Wet geluidhinder.
- k. In tegenstelling tot wat reclamant veronderstelt, geeft de Wet ruimtelijke ordening geen directe, kwalitatieve criteria waaraan dient te worden voldaan. Volstaan wordt met de algemene stelregel dat plannen dienen te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze term wordt verder geconcretiseerd in wettelijke normen. In de bij het bestemmingsplan gevoegde onderzoeksrapportages worden de plannen getoetst aan deze wettelijke normen. Daarbij mag worden geconcludeerd dat hieraan wordt voldaan.

Binnen de wettelijke kaders bestaat er voor de gemeente een aanzienlijke stedenbouwkundige vrijheid om plannen vorm te geven. Daarbij heeft de gemeente het concept van een "stadje in een stad" verder willen versterken, onder andere door de bebouwing op de locatie van het voormalige tuincentrum zo vorm te geven dat

deze meer een eenheid vormt met de overige bebouwing van winkelcentrum Eglantier. Dit resulteert in het in het bestemmingsplan uitgewerkte stedenbouwkundige concept.

- l. Als bijlage bij deze zienswijzennota is de beschikking Hogere grenswaarden gevoegd. In dit stuk wordt een motivatie gegeven op welke wijze het besluit tot stand is gekomen. Het stuk heeft tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegen met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Reclamant heeft in het kader van het bestemmingsplan echter uitdrukkelijk aandacht gevraagd voor het akoestisch onderzoek en de akoestische situatie ter plaatse. Daarmee is naar mening van het college op de juiste plek aandacht gevraagd voor het aspect geluid.
- m. Reclamant heeft in principe gelijk dat hier sprake is van een vernauwing van het ruimtelijk profiel van de Gildenlaan. Deze is echter zeer relatief, aangezien op het smalste punt de afstand tussen de bebouwing aan beide zijden van de Gildenlaan nog altijd ruim 40 meter bedraagt. Uit concrete berekeningen op de locatie van reclamant blijkt dat de toename van hinder als gevolg van een dergelijke vernauwing van het profiel 0,3 dB bedraagt. Het betreft hier een niet met het menselijk oor waar te nemen verhoging. Van een toename van overlast is derhalve geen sprake.
- n. Zoals in het voorgaande reeds aangegeven bedraagt de minimale afstand tussen de bebouwing van reclamant en de geplande bebouwing aan de Gildenlaan 40 meter. Tussen de geplande bebouwing en de woning van reclamant bevinden zich meerdere rijen bomen en een erfafscheiding. Daarmee zal ook in de nieuwe situatie de beslotenheid van de achtertuin van reclamant behouden blijven en wordt de inbreuk op diens privacy tot een minimum beperkt.
- o. De stelling dat sprake zal zijn van een aantoonbare waardevermindering van de eigen woning van reclamant wordt niet zonder meer gedeeld. Immers, op korte afstand van de woning van reclamant bevindt zich straks een hoogwaardig stadsdeelcentrum met alle voorzieningen en functies die hiervan verwacht mogen worden. Daarbij worden verkeer en parkeren op een voor reclamant zo gunstig mogelijke wijze opgelost. Desalniettemin staat het reclamant vrij om naar aanleiding van de plannen bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek in te dienen tot vergoeding van planschade.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.2 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 15 mei 2009

Inhoud van de zienswijze

- a. De geplande bebouwing aan de Gildenlaan (locatie voormalig tuincentrum) heeft tot gevolg dat de woonsituatie van reclamant aanmerkelijk zal verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Dit resulteert in ernstige aantasting van het woongenot en inbreuk op de privacy.
- b. De realisatie van de parkeerkelder zal gepaard gaan met het uitvoeren van grote bouwkundige voorzieningen, zoals het slaan van een damwand in en het gedeeltelijk indammen van de vijver. Dit zal invloed hebben op het grondwaterpeil, wat weer gevolgen heeft op de fundering van de eigen woning van reclamant. Het is voor reclamant dan ook zo goed als zeker dat deze werkzaamheden scheurvorming en/of verzakking met zich meebrengen.
- c. Het bouwen van de nieuwe parkeergarage en het uitbreiden van de parkeervoorziening aan het "Gildenplein" zal een grote toename van de verkeersdruk op het weggedeelte tussen de ingang van de garage en de Eglantierlaan tot gevolg hebben. Hierdoor ontstaan gevaarlijke situaties.
- d. Reclamant stelt verder voor het centrum fietsvrij te maken.
- e. De bouw zal tot gevolg hebben dat een groot aantal volwassen bomen, zoals eiken, essen en linden plaats moeten maken voor bebouwing. Reclamant betreurt dit en neemt aan dat de bomen niet gekapt dan wel herplant worden.
- f. De nieuwe bebouwing op de kop Gildenlaan zal extra schaduwwerking en een toename van wind- en geluidhinder tot gevolg hebben. In het plan is hier geen berekening naar gedaan.
- g. De bouw op de kop Gildenlaan zal tot gevolg hebben dat een groot aantal volwassen bomen plaats moeten maken voor een bouwwerk. Reclamant neemt aan dat de bomen elders in de Eglantier herplant zullen worden.
- h. Reclamant heeft achter zijn woning een riooloverstort die regelmatig in werking treedt. Omdat deze nog op de plankaart is opgenomen is het reclamant niet duidelijk of deze overstort komt te vervallen. Mocht dit zo zijn, dan protesteert reclamant hier met nadruk tegen.
- i. Met de bouwplannen zal de achtergelegen vijver smaller worden. Het hemelwater van de nieuwbouw zal geloosd worden op deze vijver. In het verleden hebben zich frequent oeverovertredingen voorgedaan. De extra hoeveelheid hemelwater zal een veelvuldig wisselende waterstand tot gevolg hebben, wat weer kan leiden tot verzakkingen in de ondergrond van de woning van reclamant.
- j. Reclamant stelt voor het deelgebied "medisch centrum" mee te nemen in de plannen. Daardoor ontstaan naar mening van reclamant tal van mogelijkheden/voordelen ten opzichte van de huidige plannen:
 1. Het is dan mogelijk de "korte poot" van de L-vormige bebouwing op de kop Gildenlaan te laten vervallen.
 2. Het vrijkomende gebied kan als parkeerterrein worden ingericht, waardoor het voor bewoners van het centrum mogelijk is om buiten sluitingstijd van de garages te gebruiken.
 3. Een groot deel van de groenvoorziening kan gehandhaafd worden.

4. Onder het gebied van het medisch centrum is het mogelijk een grotere parkeergarage te maken. Deze zou ondergronds kunnen worden aangesloten op de bestaande garage.
5. Ook zou dan een eenrichtingsverkeer kunnen worden ingesteld met de ingang aan de Gildenlaan en de uitgang aan de Eglantierlaan, wat bijdraagt aan de verkeersveiligheid. Een kleine rotonde op de kruising zou deze nog verder kunnen vergroten.
6. Het tekort aan de te bouwen woningen zou over de overige locaties verdeeld kunnen worden.
7. De extra tijd kan op deze wijze effectief worden gebruikt om tot een beter plan te komen en ook mogelijk stilstand als gevolg van de huidige financiële en economische crisis helpen voorkomen.

Beoordeling

- a. Niet kan worden ontkend dat de situatie voor reclamant zal wijzigen. In de huidige situatie bevindt de bestaande bebouwing zich op een afstand van circa 39 meter, terwijl dit in de nieuwe situatie circa 21 meter bedraagt. Dergelijke afstanden zijn binnen stedelijk gebied niet ongebruikelijk. Het gekozen stedenbouwkundig concept is dan ook zonder meer aanvaardbaar. Daarbij worden verkeer en parkeren op een voor omwonenden zo gunstig mogelijke wijze opgelost. Ook ten aanzien van bezonning zal de situatie niet wezenlijk verslechteren. De rapportage die hiervoor is opgesteld en als bijlage bij deze zienswijzennota is gevoegd, toont aan dat de effecten van de voorgenomen bebouwing slechts zeer gering zijn. Zelfs in de wintermaanden is na 11:00 uur 's ochtends al geen overlast meer te verwachten. In de zomermaanden is na 9:00 uur 's ochtends in het geheel geen schaduw meer op het perceel waarneembaar.
- b. Voorafgaand aan de daadwerkelijke uitvoering van bouwwerkzaamheden is het noodzakelijk dat bodemonderzoek wordt gedaan naar de opbouw van de ondergrond, een zogenaamd "sonderingenonderzoek". Op basis van deze rapportage worden de graafmethode en de wijze van bouwen bepaald. Daarmee worden de risico's voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt. Verder is het gebruikelijk bij grote bouwprojecten dat voorafgaand aan de realisatie van de bebouwing een bouwtechnische rapportage van de belendende panden wordt gemaakt. Als zich in het geval van reclamant toch schade mocht voordoen, dan kan deze worden verhaald op de bouwer/ontwikkelaar. De ervaring leert echter dat dergelijke situaties in Apeldoorn, vanwege de relatief stevige zandbodem zelden tot nooit aan de orde zijn.
- c. Als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum zal er extra verkeer naar het winkelcentrum rijden. Op de Gildenlaan (tussen de Eglantierlaan en de Rademakersdonk) is een stijging voorzien van 1.200 motorvoertuigen per etmaal gedurende een periode van 10 jaar (van 12.300 in 2008 naar 13.500 in 2018). Deze stijging betreft een combinatie van autonome groei en van de ontwikkelingen op het winkelcentrum. Deze hoeveelheid extra verkeer kan op de Gildenlaan goed worden opgevangen. Er zijn voorzieningen aanwezig waardoor oversteken over de Gildenlaan veilig kan worden gemaakt (in 2 etappes). Daarnaast is de toename van het verkeer als gevolg van de geplande uitbreidingen op het winkelcentrum slechts een klein gedeelte van het totale verkeersaanbod op de Gildenlaan.
- d. Tijdens de voorbereiding van het project is meerdere malen onderzocht of het fietsvrij maken van het winkelcentrum tot de mogelijkheden behoorde. Belangrijk bij het instellen van een dergelijke maatregel is dat ook daadwerkelijk handhaving van dit

verbod plaatsvindt door de politie. Vanwege prioritering in werkzaamheden zou dit slechts in zeer geringe mate plaatsvinden, waardoor per saldo geen sprake is van handhaving. De mogelijkheid voor een verbod is dan ook losgelaten. De oplossing is gezocht in de feitelijke inrichting van de openbare ruimte; door de ruimtes tussen de winkels te vernauwen, ontstaat een situatie die niet langer uitnodigt tot fietsen.

- e. Langs de Gildenlaan is nu een aanzienlijke groenstructuur aanwezig. Vier van de bomen die bepalend zijn voor deze groenstructuur, zijn inmiddels verplant. De nieuwbouw heeft echter tot gevolg dat niet alle bestaande bomen behouden kunnen blijven. Deze bomen worden gecompenseerd bij de herinrichting van de Eglantierlaan. De bomen langs deze laan worden geplaatst in een zogenaamde "boombunker", vergelijkbaar met de situatie op het parkeerterrein bij het medische centrum.
- f. Zoals bij de beantwoording bij a. is aangegeven, zal ten aanzien van bezonning de situatie niet wezenlijk verslechteren. De rapportage die hiervoor is opgesteld en als bijlage bij deze zienswijzennota is gevoegd, toont aan dat de effecten van de voorgenomen bebouwing slechts zeer gering zijn. Zelfs in de wintermaanden is na 11:00 uur 's ochtends al geen overlast meer te verwachten. In de zomermaanden is na 9:00 uur 's ochtends geen schaduw meer op het perceel waarneembaar. Het aspect van windhinder speelt in het algemeen een belangrijke rol bij gebouwen die hoger zijn dan 30 meter. Bij gebouwen tussen 15 en 30 meter hoog is slechts in uitzonderlijke gevallen sprake van windhinder op zeer korte afstand van het gebouw. In voorliggend geval zijn de hoogte van het gebouw en de afstand van de dichtbijzijnde woning vergelijkbaar. Op basis van algemene bevindingen mag dan ook geconcludeerd worden dat het aspect windhinder niet aan de orde is. Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voor reclamant geen significante negatieve gevolgen heeft.
- g. Zoals in het voorgaande is aangegeven, zijn inmiddels vier volwassen bomen verplaatst. De overige bomen kunnen niet worden herplant en zullen daarom worden gecompenseerd op de Eglantierlaan.
- h. De basis voor de plankaart wordt gevormd door de Grote Basiskaart van Nederland (hierna: GBKN). Deze kaart wordt opgesteld door het Kadaster op basis van luchtfoto's. De aanwezigheid van de riooloverstort op de plankaart zegt dan ook niet direct iets over het behoud hiervan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de overstort inmiddels is verplaatst. Deze maakt al 40 jaar deel uit van het rioolstelsel in De Maten en zal ook in de toekomst noodzakelijk zijn.
- i. In hydrologisch opzicht heeft de te lozen hoeveelheid water slechts een minimale invloed op de waterschijf, aangezien dit aantakt op een watersysteem van een totaal stadsdeel. Deze invloed is dan ook te verwaarlozen. Oeverovertredingen in het verleden zijn dan ook niet veroorzaakt door hemelwater, maar door verstopte duikers benedenstrooms. Het betreft ook hier geen uitzonderlijke ontwikkeling, zolang deze maar binnen afzienbare tijd wordt opgelost. De kans op verzakkingen wordt, als gevolg van de aanwezigheid van een stevige zandbodem, niet waarschijnlijk geacht. Overigens bevindt zich tussen het perceel van reclamant en de watergang een afstand van ruim 6 meter, waardoor op het perceel van reclamant geen oeverovertreding mogelijk is. Deze zal hoogstens plaatsvinden op grond die in eigendom is van de gemeente Apeldoorn.
- j. Tijdens de totstandkoming van de plannen is de mogelijkheid voor herontwikkeling van het "medisch centrum" onderzocht. In tegenstelling tot de veronderstellingen van reclamant leverde dit uitsluitend extra programma op en geen mogelijkheden tot verplaatsing. Daarbij komt dat het te verplaatsen/te realiseren programma eveneens een parkeeropgave met zich meebrengt die uitsluitend via een gebouwde

parkeervoorziening (garage/kelder) kan worden opgelost, hetgeen nog verder op de planexploitatie drukt. Vanwege de in zichzelf al complexe opgave van het 'medisch centrum' is besloten deze vooralsnog niet mee te nemen in de herontwikkeling van winkelcentrum Eglantier. Dit is ook mogelijk, omdat het medisch centrum feitelijk geen onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.3 Acht bewoners van de Vedelaarshoeve te Apeldoorn

Namen en adressen van de indieners van een zienswijze:

- a. [...]
- b. [...]
- c. [...]
- d. [...]
- e. [...]
- f. [...]
- g. [...]
- h. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 18 mei 2009

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten hebben direct uitzicht op de voorgenomen nieuwbouw van het winkelcentrum Eglantier, meer specifiek tegenover de nieuw te realiseren Albert Heijn en het reeds aanwezige kerkcentrum "De Drie Ranken". Reclamanten maken daarbij bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte van maximaal 19 meter. Hoewel zij ook dit nog steeds hoog vinden, zijn zij bereid een verlaging naar 15 meter te accepteren.
- b. De voorgenomen bebouwing veroorzaakt een complete metamorfose van het tot op heden redelijk ruime uitzicht, lichtinval en zonlicht. De zeer gewaardeerde late middagen en avonds zon zal voor een groot deel niet meer de woningen van reclamanten bereiken. Het redelijk ruime uitzicht verdwijnt in zijn geheel.
- c. Reclamanten stellen dat sprake is van een waardevermindering van de eigen woningen. Zij behouden zich dan ook het recht voor een vergoeding in planschade te claimen.
- d. Tijdens een informatieavond is eveneens bezwaar gemaakt tegen de hoogte van 19 meter. Ambtelijk zijn argumenten gebruikt dat deze hoogte nodig zou zijn voor de gewenste samenhang van de beeldkwaliteit, om markerpunten aan te geven en om het concept van het "stadje" duidelijk te maken. Naar mening van reclamanten zijn dergelijke argumenten na realisatie niet of nauwelijks meer zichtbaar, mede vanwege de grote hoeveelheid bomen die aan de Eglantierlaan geplaatst zullen worden, terwijl nadelen voor omwonenden wel blijven.

Beoordeling

- a. Het stedenbouwkundig plan voor de revitalisatie van winkelcentrum Eglantier gaat, onder andere, uit van de vergroting van de herkenbaarheid van het winkelcentrum aan de buitenkant. De Gildenlaan en Eglantier krijgen in die zin meer het karakter van "boulevards" met daaraan gekoppeld herkenbare bebouwing. Langs de Eglantierlaan vertaalt zich dit in een (hogere deel van een) appartementengebouw met een maximale hoogte van 19 meter, waar reclamanten tegen ageren. Dit (deel van het) gebouw betreft de locatie van de toegang van de parkeergarage en de feitelijke beëindiging van de bebouwing van het winkelcentrum. Door de bebouwing te verlagen naar 15 meter verdwijnt deze eindmarkering en ontstaan een minder heldere stedenbouwkundige situatie. Overigens heeft het (hogere deel van het) gebouw een frontbreedte van 16 meter, terwijl de totale bebouwing circa 100 meter breed is. Het effect van dit deel van de bebouwing op de omgeving is dan ook zeer beperkt.
- b. De afstand van de woning van reclamanten bedraagt zowel in de huidige als in de voorgenomen situatie circa 65 meter. Uitsluitend ten aanzien van de hoogte zal de situatie veranderen. Daarbij blijft de situatie rond het zuidelijke deel van het kerkgebouw ongewijzigd. Ten aanzien van bezonning zal de situatie niet wezenlijk verslechteren. De rapportage die hiervoor is opgesteld en als bijlage bij deze zienswijzennota is gevoegd, toont aan dat de effecten van de voorgenomen bebouwing slechts zeer gering zijn. In de zomermaanden is tot 18:00 uur 's avonds geen schaduw ten gevolge van de voorgenomen bebouwing op het perceel waarneembaar. Slechts laat op de avond is enige schaduw waarneembaar. In de wintermaanden is zelfs in het geheel geen overlast te verwachten. De woonsituatie van reclamanten blijft dat ook goeddeels ongewijzigd.
- c. Op grond van het bovenstaande wordt betwijfeld of daadwerkelijk sprake zal zijn van een waardevermindering van de eigen woning, terwijl wel op korte afstand een winkelcentrum wordt gerevitaliseerd en wordt aangepast aan de eisen van de huidige tijd. Desalniettemin staat het reclamanten vrij om bij burgemeester en wethouders een verzoek om planschade in te dienen.
- d. De argumentatie van reclamanten lijkt enigszins in strijd met elkaar. Immers, de dominante bebouwing is nauwelijks zichtbaar vanwege de langs de Eglantierlaan te plaatsen bomen. Naar mening van het college is de bebouwing wel degelijk een belangrijke markering langs de Eglantierlaan. Daarbij is de stedenbouwkundige motivatie voor het hogere deel van de bebouwing langs de Eglantierlaan bij a. gegeven.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.4 Dommerholt Advocaten, namens Wittenveen's Dierenspecialzaken, gevestigd Eglantier 134, 7329 DD Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 mei 2009

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant geeft aan zich te kunnen verenigen met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt het verkoopvloeroppervlak van het winkelcentrum in aanzienlijke mate te doen toenemen met als doel het winkelcentrum sterker in de markt te zetten.
- b. Reclamant merkt op dat de bestemming "gemengde doeleinden" gehandhaafd blijft op het pand Eglantier 134, maar dat sprake is van een, zij het geringe, vergroting van het toegestane bouwvlak. Bestudering van de plannen wijst uit dat de mogelijkheden om grotere detailhandelsvestigingen mogelijk te maken in dit bestemmingsplan worden vergroot. Hierdoor kan ontwikkelaar Scan Estate confronteren met de situatie dat zijn dierenspeciaalzaak op enig moment onhuurd zal gaan worden. Dit impliceert dat de (huur-)rechten en een ongestoorde voortzetting op termijn kunnen worden gefrustreerd teneinde een grootschalige detailhandelsvestiging mogelijk te maken. Reclamant is van mening dat dit niet door middel van het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk gemaakt kan en mag worden, aangezien het in de daartoe strekkende procedure gaat om een goede ruimtelijke ordening en niet om de afspraken tussen gemeente en Scan Estate in planologisch opzicht vast te leggen.
- c. Om bovenstaande reden betreurt reclamant het dat er in het kader van vooroverleg, dat wil zeggen in de inspraakfase, geen overleg heeft kunnen plaatsvinden.

Beoordeling

- a. Het standpunt van reclamant wordt gedeeld.
- b. De (toekomstige) uitbreidingsmogelijkheden voor de diverse winkelcentra, waaronder de Eglantier, in Apeldoorn zijn vastgesteld in de detailhandelsvisie. Hierin is onder andere aangegeven hoeveel vierkante meter uitbreiding er mag plaatsvinden. De detailhandelsvisie vormt de basis van het revitaliseringplan, dat met voorliggend bestemmingsplan wordt gerealiseerd. Toekomstig gewenste (detailhandels-) uitbreidingen kunnen uitsluitend in overweging worden genomen indien de ruimte binnen de detailhandelsvisie dit toelaat. De mogelijkheden voor het winkelcentrum Eglantier zijn thans echter in het bestemmingsplan verwerkt. Op grond van de thans geldende detailhandelsvisie zijn grootschalige uitbreidingsplannen voor de Eglantier derhalve niet aan de orde. In de betreffende situatie is sprake van een privaatrechtelijke afspraak tussen reclamant en ontwikkelaar. Deze kan door beide partijen worden beëindigd. Inbreng van de gemeente Apeldoorn is hierbij niet aan de orde.
- c. Niet kan worden ingezien op welke wijze inspraak een bijdrage had kunnen leveren in het bevestigen van de privaatrechtelijke afspraken die reclamant met de ontwikkelaar heeft gemaakt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.5 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 mei 2009

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant is van mening dat de bebouwing op de hoek Gildenlaan/Eglantierlaan wel erg hoog wordt, wat tot gevolg heeft dat de woningen aan de Viltmakershoek 222-226 in de verdrukking komen. Wanneer de bouwplannen tot uitvoer gebaracht zouden worden, zouden deze woningen aan drie zijden omringd worden door een flat. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Beoordeling

- a. De bebouwing op de hoek Gildenlaan/Eglantierlaan wordt met de voorliggende plannen niet gewijzigd. Derhalve mag worden verondersteld dat de zienswijze is gebaseerd op een misverstand. Als al sprake is van hoge bebouwing in de nabijheid van de Viltmakersdonk, dan bevindt deze zich op de zogenaamde kop van de Gildenlaan. Een reactie op deze bebouwing en mogelijke opmerkingen op de hoogte hiervan kan worden gevonden in de beantwoording van zienswijzen 1 en 2.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

BIJLAGE 2: Parkeerbalans bij zienswijze van [...]

Benodigde P-plaatsen op basis van Nieuw programma
(titel door [...])

	Hoeveelh.	Norm uit Best. plan	Aantal P-plaatsen op basis van norm	Aanwezigheidspercentage Gem. Apeldoorn	Aantal P-plaatsen Gem. Apeldoorn	Aanwezigheidspercentage CROW-norm	Aantal P-plaatsen CROW-norm
Winkels (op koopavond)	4015	4pp/100m2	161	100	161	100	161
Horeca (op koopavond)	430	4pp/100m2	17	0	0	85	15
Kantoorfuncties	375	1,6pp/100 m2	6	0	0	10	1
Woning zonder eigen parkeerplaats	47	1,5 pp/100 m2	71	68	48	90	63
Woning met gebouwde parkeervoorziening	47	1,6 pp/100 m2	75	68	51	90	68
			330		259		307

BIJLAGE 3: Parkeerbilans gemeente Apeldoorn

Benodigde Parkeerplaatsen op basis van programma en parkeernormen gemeente Apeldoorn

	Hoeveelh.	Norm uit Best. plan	Aantal P-plaatsen op basis van norm	Aanwezigheidspercentage Gem. Apeldoorn	Aantal P-plaatsen Gem. Apeldoorn
Winkels (op koopavond)	4015	4pp/100m ²	161	100	161
Horeca (op koopavond)	430	4pp/100m ²	17	0	0
Kantoorfuncties	375	1,6pp/100 m ²	6	0	0
Woning zonder eigen parkeerplaats	47	1,25 pp/100 m ²	59	80	48
Woning met gebouwde parkeervoorziening	47	1,35 pp/100 m ²	63	80	51
			306		259

Parkeernormen

Winkels

- Werkdagen: 2.1 pp/100 m² BVO: 101 pp 84 + 6 = 90
- Koopavond: 4.0 pp/100 m² BVO: 192 pp 161 + 6 = 166

Woningen

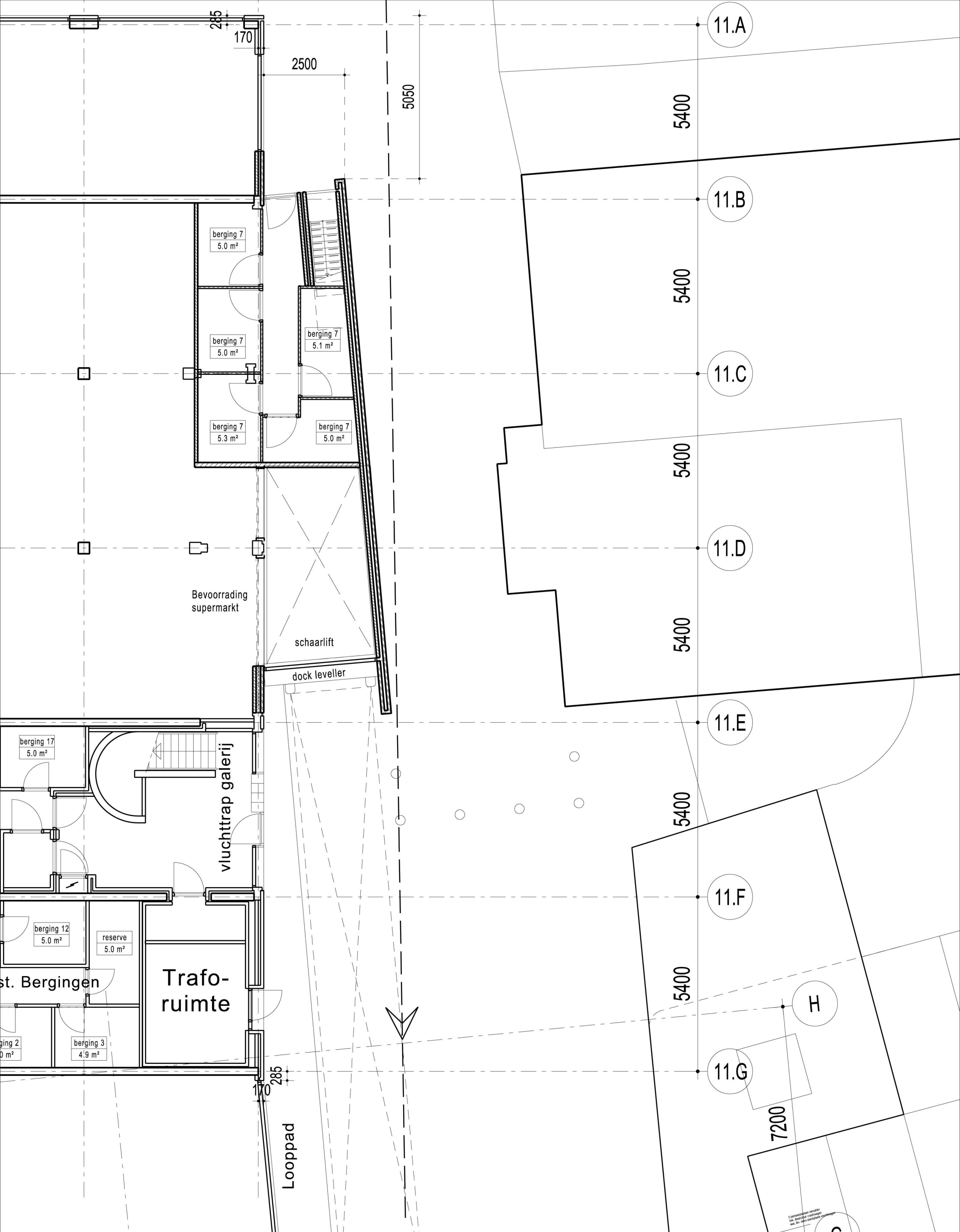
- 1.5 pp per woning zonder eigen parkeerplaats (bezoekers aandeel 0.25 pp/won.)
- 1.6 pp per woning met gebouwde parkeervoorziening (bezoekers aandeel 0.25 pp/won.)
- Op werkdagen wordt gerekend met 60% aanwezigheid bewoners
- Op koopavond wordt gerekend met 80% aanwezigheid bewoners

Kantoor

- 1.6 pp/ 100m² BVO

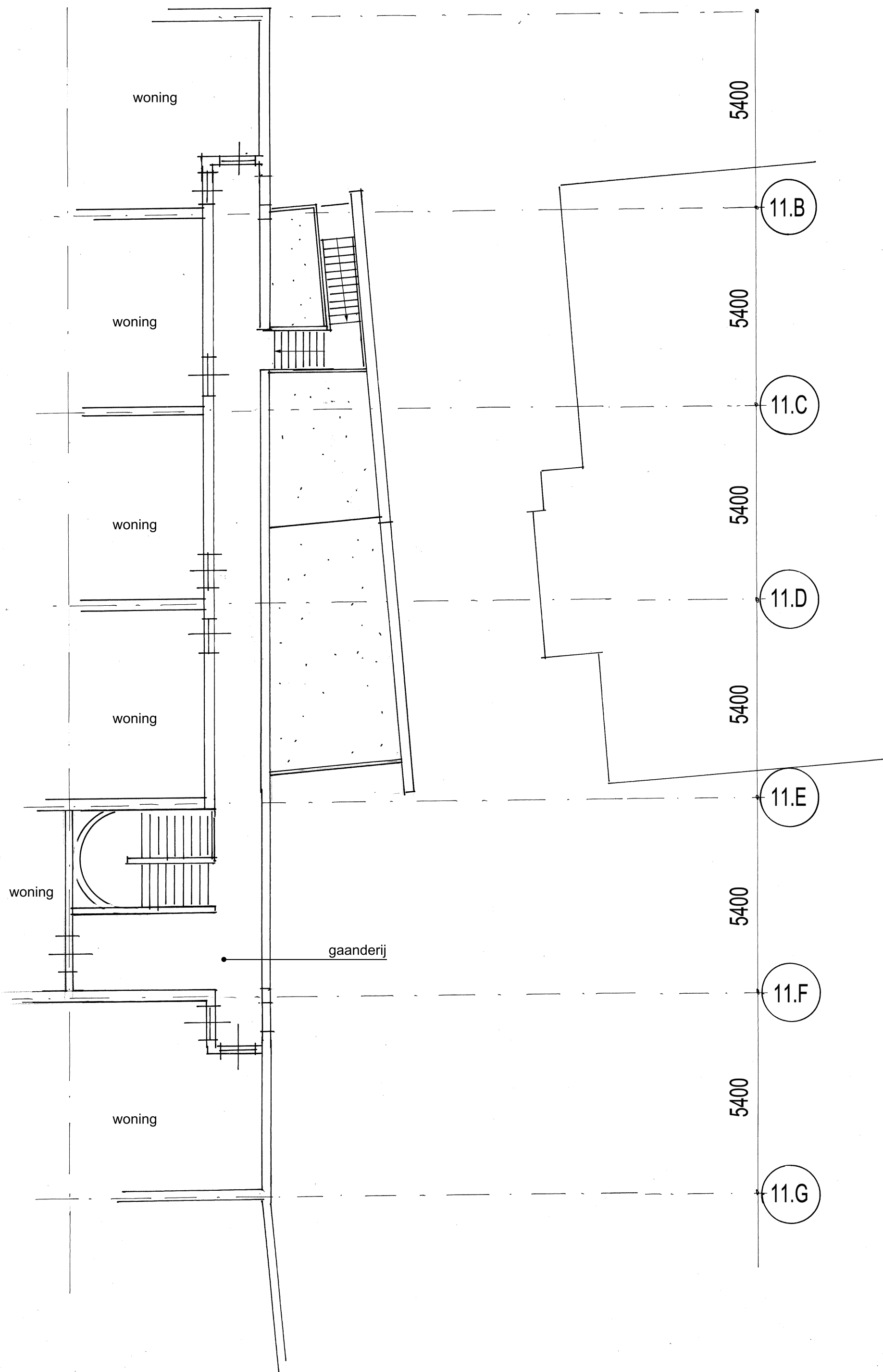
De piekbehoefte voor het winkelcentrum ligt op de koopavond, omdat de winkels en woningen beide een parkeerbehoefte hebben. Uitgangspunt is dat op de koopavonden de kantoorfuncties niet actief zijn en dat de horecafuncties geen extra parkeerbehoefte oproepen (gebruikers = winkelend publiek). Er wordt ook niet gerekend met bezoekers van woningen op het moment dat de winkels zijn geopend.

BIJLAGE 4: Voorgenomen ontwerp laad- en losperron



BEGANE GROND

 Architekten & Planners	APELDOORN EGLANTIER LADEN EN LOSSEN DEKAMARKT Datum: 17-05-2010 Schaal: 1:100	Proj nr: A3.0331
		Tek nr:



1E VERDIEPING

AGS

Architekten & Planners

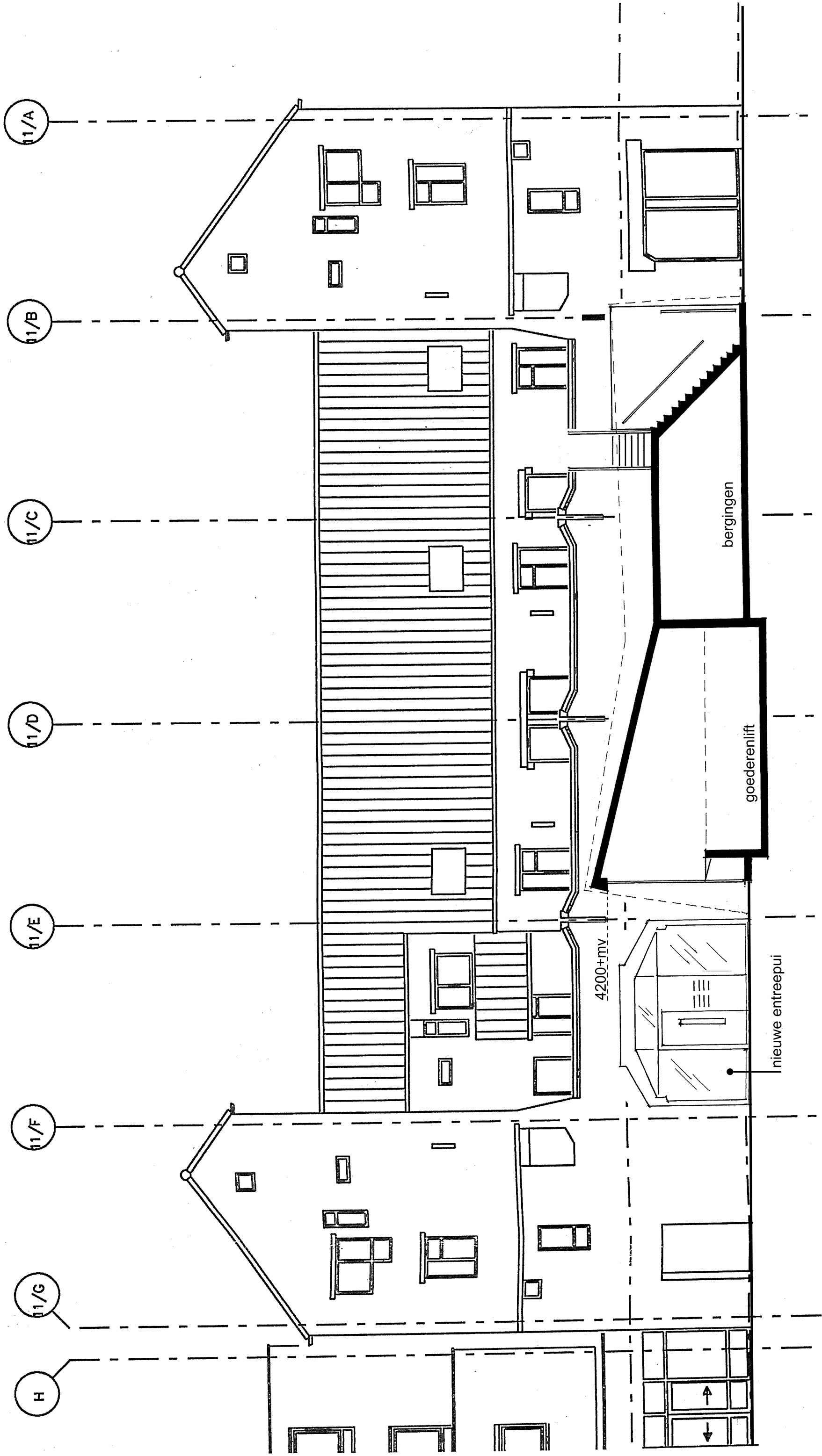
APELDOORN EGLANTIER
LADEN EN LOSSEN DEKAMARKT

Datum: 17-05-2010 Schaal: 1:100

Proj nr:

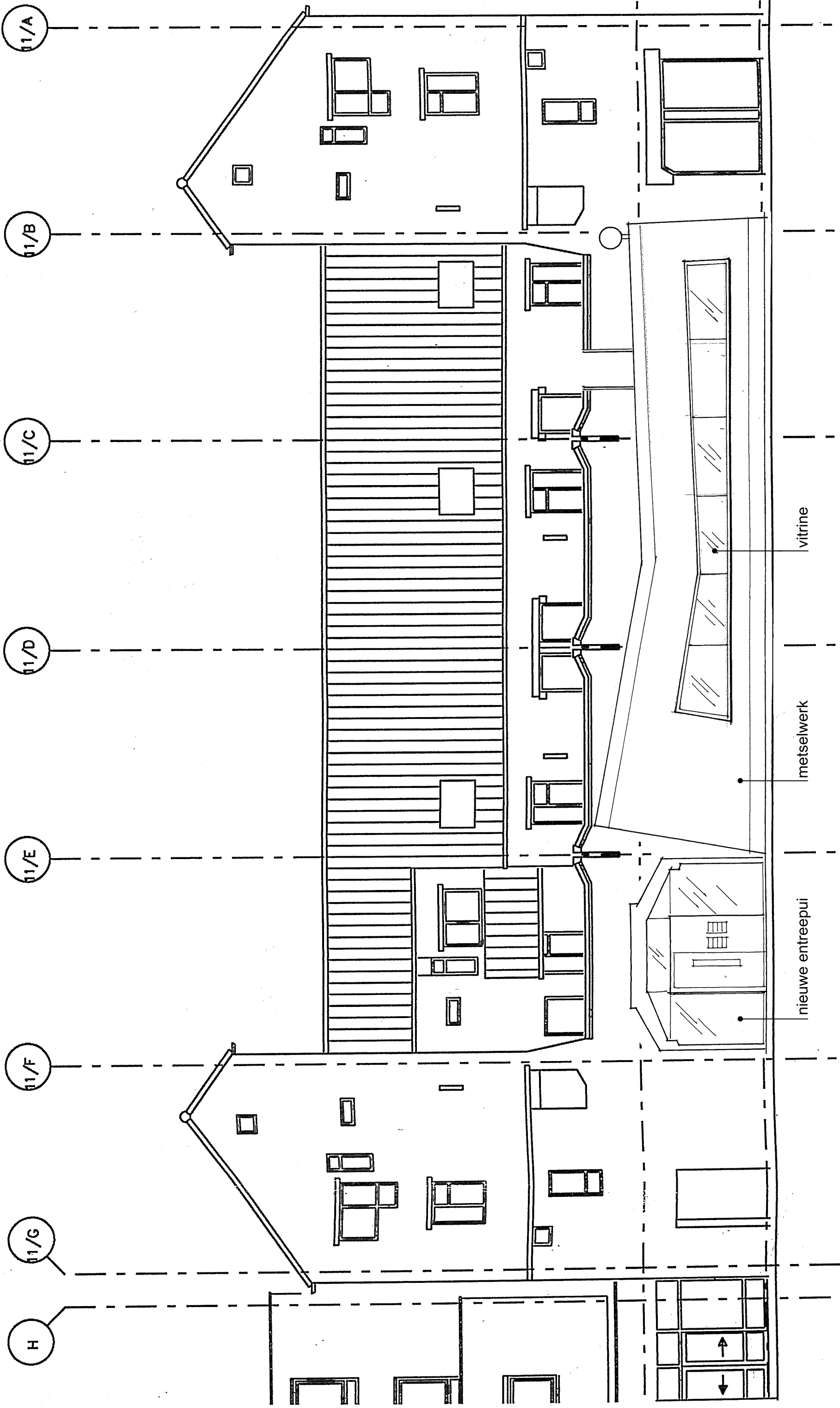
A3.0331

Tek nr:



AGS Architekten & Planners	PELDOORN EGLANTIER	Proj nr: A3.0331
	LADEN EN LOSSEN DEKAMARKT	Tek nr:
Datum: 17-05-2010 Schaal: 1:100		

DOORSNEDE



AANZICHT



Architekten & Planners

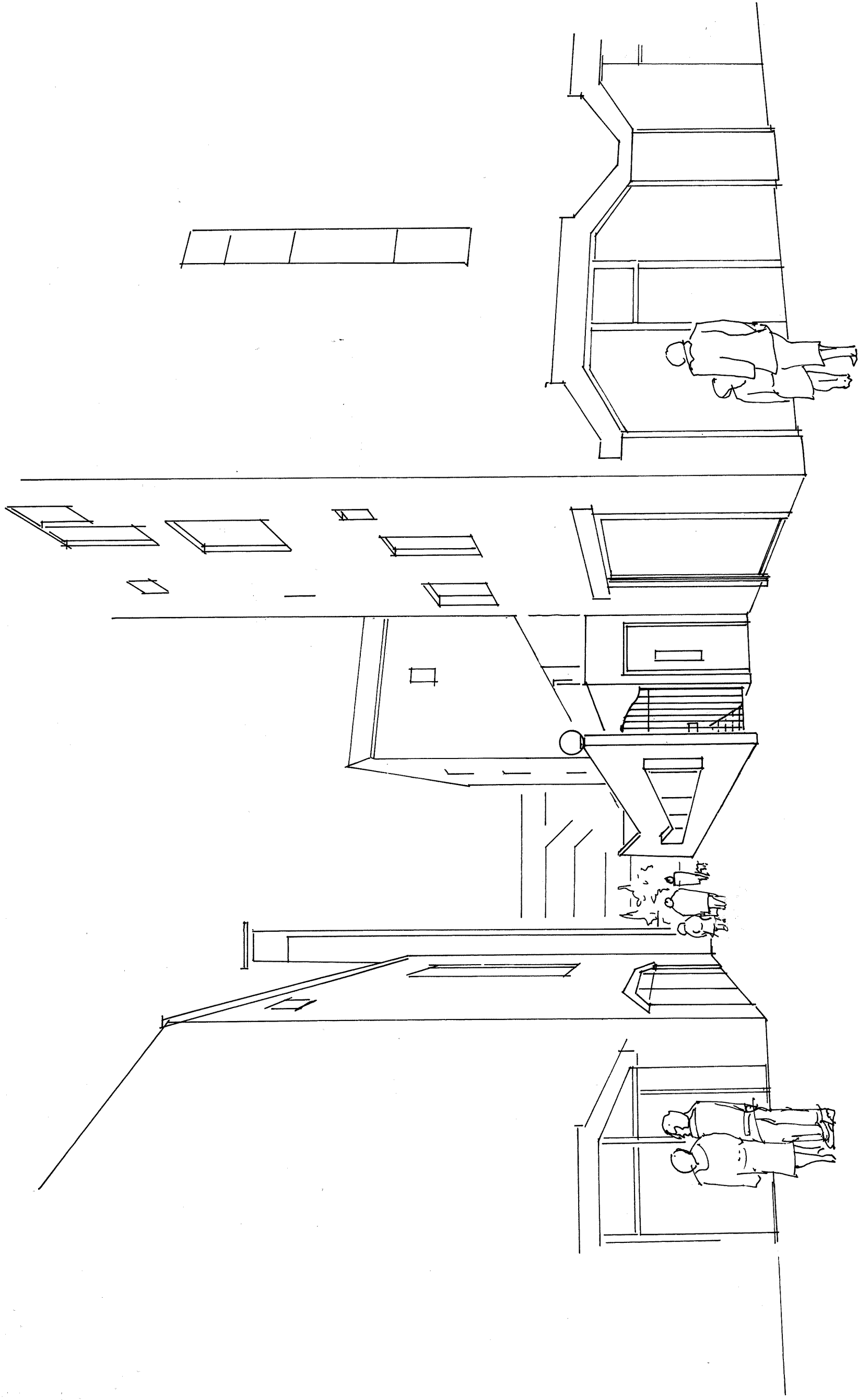
APELDOORN EGLANTIER
LADEN EN LOSSEN DEKAMARKT

Datum: 17-05-2010 Schaal: 1:100

Proj nr:

A3.0331

Tek nr:



Architekten & Planners

APELDOORN EGLANTIER

LADEN EN LOSSEN DEKAMARKT

Datum: 17-05-2010 Schaal: NVT

Proj nr:

A3.0331

Tek nr:

PERSPECTIEF