



ZIENSWIJZENNOTA

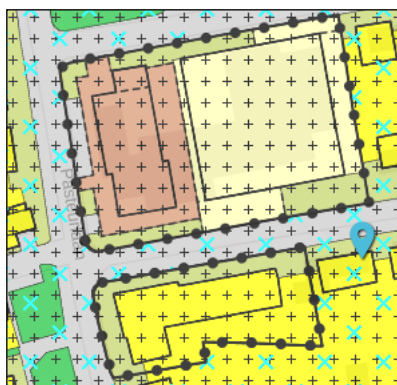
**“Bennekom, Hoek Robert Kochlaan / Pasteurlaan / Swammerdamlaan
(voormalige Vossenvelde-MAVO)”**

juli 2018

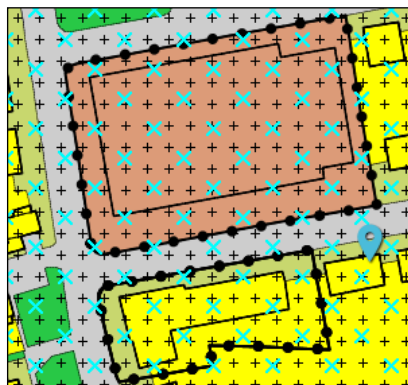
Het ontwerp van het bestemmingsplan “Bennekom, Hoek Robert Kochlaan / Pasteurlaan / Swammerdamlaan (voormalige Vossenvelde-MAVO)” heeft van donderdag 18 januari tot en met woensdag 28 februari 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vier zienswijzen op het bestemmingsplan ontvangen.

Deze zienswijzen zijn op tijd ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

*****, brief geregistreerd onder nummer *****



**Bestemmingsplan
'Bennekom, Hoek Robert Kochlaan /
Pasteurlaan / Swammerdamlaan
(voormalige Vossenvelde-MAVO)'**



Bestemmingsplan 'Bennekom-Oost'

Inhoud zienswijze

1. Reclamanten hebben bezwaar tegen de mogelijkheid om 12 appartementen direct tegenover hun woning te realiseren. Op deze locatie was de veel lagere gymzaal van de Vossenvelde MAVO gelegen, nu is een veel hoger gebouw op een kleinere afstand tot de woning van reclamanten mogelijk.
2. Reclamanten zijn van mening dat de genoemde 12 appartementen zorgen voor een grote inbreuk op de privacy, waardoor de waarde van hun woning omlaag gaat. Reclamanten willen derhalve in aanmerking komen voor planschade.

Reactie gemeente

Ad 1

Het bestemmingsplan 'Bennekom-Oost' laat tegenover de woning van reclamant een maximale bebouwingshoogte toe van 8 meter. Het bestemmingsplan 'Bennekom, Hoek Robert Kochlaan / Pasteurlaan / Swammerdamlaan (voormalige Vossenvelde-MAVO)' laat bebouwing toe met een maximale hoogte van 10 meter.

De afstand van de woning van reclamant tot het bouwvlak blijft nagenoeg gelijk. In het bestemmingsplan 'Bennekom-Oost' is dit circa 26 meter, in de nieuwe situatie wordt dit circa 25 meter. De feitelijke afstand van de woning van reclamant tot de voormalige bebouwing was circa 35 meter. Op basis van het bestemmingsplan 'Bennekom-Oost' kon en kan echter op circa 26 meter bebouwing worden opgericht.

Er wordt niet ontkend dat de bebouwing op basis van het bestemmingsplan 'Bennekom, Hoek Robert Kochlaan / Pasteurlaan / Swammerdamlaan (voormalige Vossenvelde-MAVO)' hoger mag worden en feitelijk op kortere afstand van de woning van reclamant mag worden gerealiseerd.

Wanneer reclamant meent dat hierdoor schade wordt geleden, dan kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek indienen om tegemoetkoming in planschade.

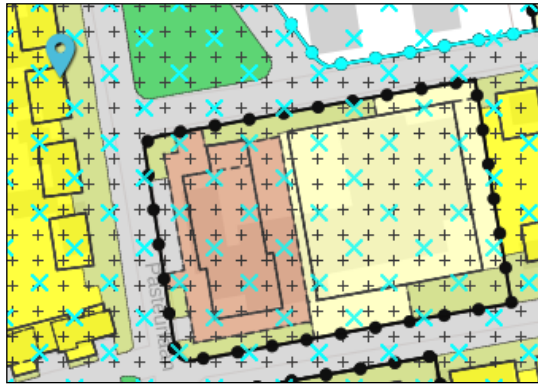
Ad 2

Wanneer reclamant meent dat zijn woning in waarde daalt doordat door de realisatie van de appartementen inbreuk op zijn privacy wordt gemaakt, dan kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek indienen om tegemoetkoming in planschade.

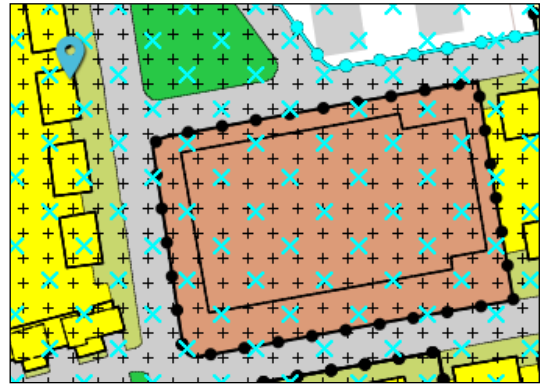
Conclusie

Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*****, brief geregistreerd onder nummer *****



Bestemmingsplan 'Bennekom, Hoek Robert Kochlaan / Pasteurlaan / Swammerdamlaan (voormalige Vossenvelde-MAVO)'



Bestemmingsplan 'Bennekom-Oost'

Inhoud zienswijze

Reclamant verzoekt om geen parkeerplaatsen aan te leggen aan de Robert Kochlaan of de Pasteurlaan. Dit geeft naar zijn mening gevaarlijke en onoverzichtelijke situaties in de toekomst. Daarnaast nodigt het uit tot parkeren buiten de vakken. Verzocht wordt om de parkeervoorzieningen uitsluitend te ontwikkelen op het nog te bebouwen terrein.

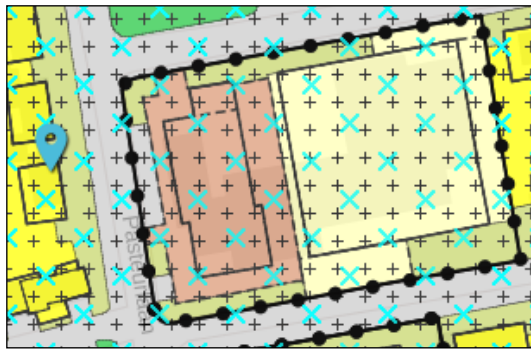
Reactie gemeente

Binnen 30 km/u zones is haaks parkeren geen enkel probleem. De snelheid is zodanig laag en dient dat ook te zijn, dat voldoende geanticipeerd kan worden op elkaar. Ook alle uitritten bij woningen worden op deze wijze ontsloten zonder problemen

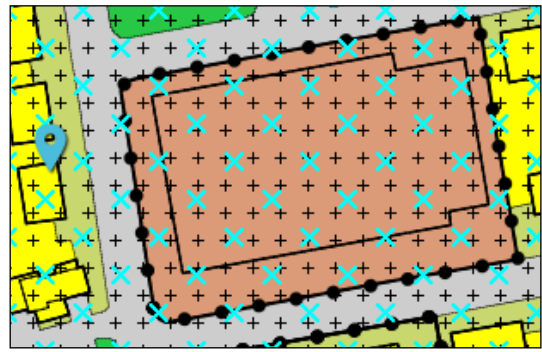
Conclusie

Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*****, brief geregistreerd onder nummer *****)



Bestemmingsplan 'Bennekom, Hoek Robert Kochlaan / Pasteurlaan / Swammerdamlaan (voormalige Vossenvelde-MAVO)'



Bestemmingsplan 'Bennekom-Oost'

Inhoud zienswijze

1. Reclamanten zijn van mening dat het zorggebouw zorgt voor minder privacy van de huizen aan de Pasteurlaan. Er zal een gevoel ontstaan dat er constant naar binnen wordt gekeken.
2. Bij de uitbreiding van de toenmalige school is de bouwgrens tijdelijk overschreden. Dit wordt nu weer gedaan. Naar de mening van reclamanten zal het nieuw te bouwen zorggebouw dan ook verder naar achteren op het perceel geplaatst moeten worden. Tussen de Pasteurlaan en het gebouw zou een groene tuin moeten komen zodat de huizen op de Pasteurlaan hun groene uitzicht niet verliezen.
3. De nieuwbouwplannen zullen de verkeersdruk en de overlast sterk doen toenemen.
4. De parkeerhavens die nu haaks op de Pasteurlaan zijn gepland zullen leiden tot gevaarlijke situaties. De parkeerproblemen moeten op eigen terrein aan de achterkant van het zorggebouw opgelost worden.
5. Een oplossing om de verkeersdruk op de Pasteurlaan te verminderen kan gedaan worden door de Kochlaan af te sluiten voor doorgaand autoverkeer aan de kant van de Pasteurlaan. Hierdoor zal de verkeersstroom zich deels afwikkelen via de Pasteurlaan en deels via de Vossenweg en de Fred Bantinglaan.
6. De buurt kan de nieuw geplande bebouwing niet aan. Een zorggebouw met veel groen zou veel beter passen in de wijk. Een bebouwing van meer dan twee woonlagen is niet geschikt voor de buurt.
7. Door hoogbouw in de buurt te realiseren, vrezen reclamanten voor waardevermindering van de bestaande huizen.

Reactie gemeente

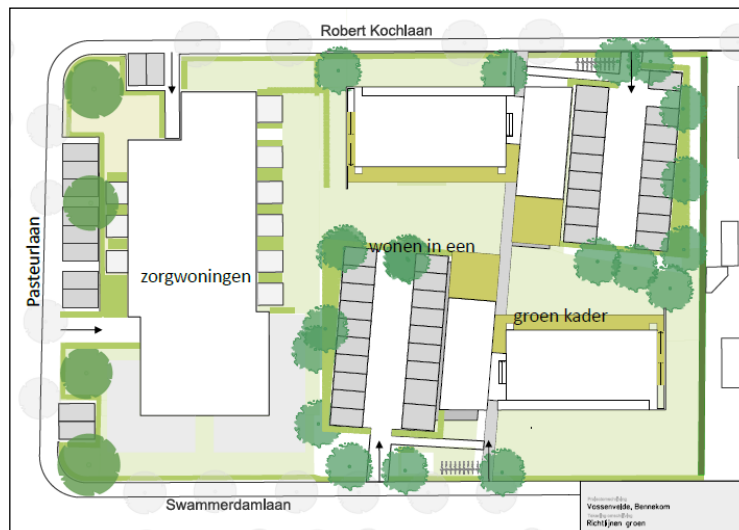
Ad 1

Door de situering van de woningen aan de Pasteurlaan heeft het bestemmingsplan 'Bennekom, Hoek Robert Kochlaan / Pasteurlaan / Swammerdamlaan (voormalige Vossenvelde-MAVO)' geen invloed op de privacy.

Een school is hoofdzakelijk geopend binnen de tijden waarop les wordt gegeven. In de avonden, in het weekend en in vakanties is een school gesloten waardoor er op die momenten geen sprake is van verlies aan privacy. Wonen heeft daarentegen een meer permanent karakter. In dit licht bezien is er begrip voor het gevoel van reclamant dat er sprake is van verlies van privacy. Echter, wanneer wordt gekeken naar het rustige karakter van de beoogde ontwikkeling ten opzichte van bedrijvigheid rondom een school, kan de conclusie worden getrokken dat de woning van reclamant niet nadelig worden beïnvloed door het bestemmingsplan 'Bennekom, Hoek Robert Kochlaan / Pasteurlaan / Swammerdamlaan (voormalige Vossenvelde-MAVO)'

Ad 2

Het bouwvlak van de voormalige school lag op een afstand van circa 25 meter van de woning van reclamant. Het bouwvlak van de zorgappartementen komt op een afstand van circa 28 meter van de woning van reclamant. Het zorggebouw wordt dan ook verder naar achter geplaatst dan de voormalige school.



Inrichtingsplan

Het hele plangebied wordt groen ingepast, zodat de omwonenden in geen geval hun groene uitzicht zullen verliezen.

Ad 3

Voor deze ontwikkeling moet rekening gehouden worden met ca 125 voertuigbewegingen per dag. Maar de oude functie (school) genereerde ook verkeersbewegingen dus de extra toename is beperkt. Deze voertuigen kunnen vanuit diverse richtingen aankomen/wegrijden dus per weg is het aantal extra bewegingen helemaal beperkt. De bestaande intensiteiten op de wegen direct rondom dit plan kunnen die extra voertuigbewegingen prima aan. Ze blijven ver onder het maximum voor 30 km/u wegen.

Ad 4

Bij de herinrichting van de locatie is het gegeven dat deze ligt in een 30 km gebied als uitgangspunt genomen. Voorts is er binnen het plangebied gezocht naar een evenwichtige balans tussen geleding van bouwmassa's, groen en parkeren aan de drie omringende straten en op het terrein. Gezien de ligging van de opritten en het parkeren aan de Pasteurlaan aan de overzijde van de straat, is ook bij de nieuwe ontwikkeling parkeren vanaf deze straat gesitueerd. Echter ingepast binnen het groene karakter van de terreinaanleg als geheel, omzoomd door hagen of heesters en afgewisseld door bomen.

Binnen 30 km/u zones is haaks parkeren geen enkel probleem. De snelheid is zodanig laag, en dient dat ook te zijn, dat voldoende geanticipeerd kan worden op elkaar. Ook alle uitritten bij woningen worden op deze wijze ontsloten zonder problemen

Ad 5

Is een optie maar zorgt dan op andere wegen voor extra verkeer, omdat het over minder wegen verdeeld kan worden. Maar gezien de aantallen voertuigen is het niet noodzakelijk en wordt dit ook niet overwogen.

Ad 6

De bebouwing die nu op de locatie van de voormalige Vossenvelde MAVO komt is qua volume veel minder dan het voormalige schoolgebouw. Het bestemmingsplan 'Bennekom-Oost' laat tegenover de woning van reclamant een maximale bebouwingshoogte toe van 8 meter. Het bestemmingsplan 'Bennekom, Hoek Robert Kochlaan / Pasteurlaan / Swammerdamlaan (voormalige Vossenvelde-MAVO)' laat bebouwing toe met een maximale hoogte van 9 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter. De in het bestemmingsplan opgenomen appartementencomplexen aan de Robert Kochlaan en de Swammerdamlaan krijgen een maximale hoogte van 10 meter.

Om het geheel in perspectief te plaatsen; de woning van reclamant heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Er kan daarom niet worden gesteld dat de buurt bebouwing niet aan kan of dat de buurt niet geschikt is voor bebouwing van meer dan twee bouwlagen.

Zoals onder ad 2. reeds aangegeven wordt het hele plangebied groen ingepast, zodat de omwonenden in geen geval hun groene uitzicht zullen verliezen.

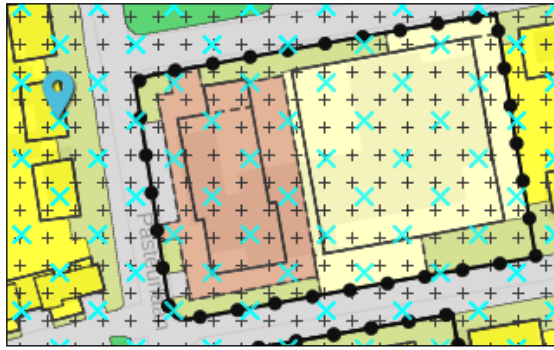
Ad 7

Wanneer reclamant meent dat door het bestemmingsplan schade wordt geleden, dan kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek indienen om tegemoetkoming in planschade.

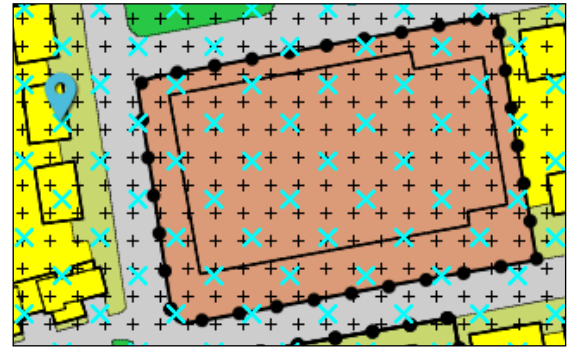
Conclusie

Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*****, brief geregistreerd onder nummer *****



Bestemmingsplan 'Bennekom, Hoek Robert Kochlaan / Pasteurlaan / Swammerdamlaan (voormalige Vossenvelde-MAVO)'



Bestemmingsplan 'Bennekom-Oost'

Inhoud zienswijze

1. Het thans geprojecteerde gebouw dient op dezelfde afstand tot de Pasteurlaan te komen als het van oorsprong ontworpen- en uitgevoerde schoolgebouw en dient daarbij evenmin de vroegere hoogte van de school te overschrijden.
2. Het "zorggebouw" was tijdens de informatie avond in gebouw Walraven geschetst in donker metselwerk. Reclamant verzoekt om dat niet te doen en voor een bij de omgeving passende, lichte metselsteen te opteren.
3. Voor de overige opstellen geldt evenzeer, dat lichte gevelstenen de voorkeur zouden moeten hebben. Om het bouwkarakter en aanzien van de twee-onder-een kappers aan de Pasteurlaan niet te sterk te laten afwijken van de nieuwbouw, verzoekt reclamant om in de bouwplannen de mogelijkheid van gevel-vernieuwing/restoratie van de onderhavige vier woonblokken aan de Pasteurlaan mede in te calculeren.
4. De aanliggende lanen zijn in de jaren vijftig niet ontworpen voor de huidige- en verder uitbreidende verkeersdruk. Nieuwe bewoners brengen meer auto's met zich mee. Voeg dat bij de te verwachten aantallen auto's van nieuwe bewoners door het nabije in aanleg zijnde "Breukelderhof"-terrein en het moge duidelijk zijn dat specifieke verkeersmaatregelen met de huidige bewoners besproken moeten worden om dit beheersbaar te krijgen. Dit impliceert dat zeker geen parkeervakken gesitueerd moeten worden aan de Robert Kochlaan en de Pasteurlaan.
5. Parkeren door toekomstige bewoners van het "Vossenvelde"- terrein dient op het terrein zelf mogelijk gemaakt te worden.
6. Bij reclamant leeft het gevoel dat er planschade gaat ontstaan nu de woonomgeving te maken krijgt met verdichting van de bebouwing, de hoogbouw en de toename van de verkeersdruk.

Reactie gemeente

Ad 1

Het bouwvlak van de voormalige school lag op een afstand van circa 25 meter van de woning van reclamant. Het bouwvlak van de zorgappartementen komt op een afstand van circa 28 meter van de woning van reclamant. Het zorggebouw wordt dan ook verder naar achter geplaatst dan de voormalige school.

Omdat de bouwhoogte van het zorggebouw aansluit bij de rest van de omgeving, is er geen reden om hier een lagere bouwhoogte aan te houden.

Ad 2

De plannen moeten nog verder worden uitgewerkt voor wat betreft de definitieve steenkeuze, maar in het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling staat duidelijk vermeld dat aansluiten op de omringende bebouwing voor de materialisering het uitgangspunt dient te zijn.

Ad 3

Bij het kiezen van de kleur van de te gebruiken baksteen zal rekening worden gehouden met de kleur van de gebruikte materialen in de directe omgeving van het plangebied. Er is derhalve geen reden om de gevels van bestaande particuliere woningen van een nieuw uiterlijk te voorzien. Er zullen daarom geen financiële middelen worden gereserveerd voor vernieuwing en/of restauratie van bestaande woningen.

Ad 4

Voor deze ontwikkeling moet rekening gehouden worden met circa 125 voertuigbewegingen per dag. Maar de oude functie (school) genereerde ook verkeersbewegingen dus de extra toename is beperkt. Deze voertuigen kunnen vanuit diverse richtingen aankomen/wegrijden dus per weg is het aantal extra bewegingen helemaal beperkt.

De ontwikkelingen op het terrein van de voormalige Breukelderhof, 62 nieuwe woningen in plaats van een zorginstelling, zal zeker ook een toename aan verkeersbewegingen geven. Maar dit gegeven is al meegenomen en afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het Baron van Wassenaerpark ("vlek E") en daartegen is nu geen bezwaar meer mogelijk. De bestaande intensiteiten op de Pasteurlaan kunnen de extra voertuigbewegingen, van beide plannen, prima aan. Ze blijven ver onder het maximum voor 30 km/u wegen.

Binnen 30 km/u zones is haaks parkeren geen enkel probleem. De snelheid is zodanig laag en dient ook zodanig laag te zijn, dat voldoende geanticipeerd kan worden op elkaar. Ook alle uitritten bij woningen worden op deze wijze ontsloten zonder problemen

Ad 5

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Ad 6

Wanneer reclamant meent dat door het bestemmingsplan schade wordt geleden, dan kan hij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek indienen om tegemoetkoming in planschade.

Conclusie

Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzeoverleg “Bennekom, Hoek Robert Kochlaan / Pasteurlaan / Swammerdamlaan (voormalige Vossenvelde-MAVO)” d.d. 19-04-2018

Aanwezig namens de gemeente:

Wethouder W. Vreugdenhil (voorzitter)

M. van Zutphen (Projectleider)

J.F. de Leeuw (Juridisch adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling)

G. Custers (verslag)

Raadsleden:

B. de Jong (Groen Links)

G.J. Koster (Gemeentebelangen)

J. Verhoeff (Gemeentebelangen)

A.G.J. Telgen (CDA)

J.W.A. Nuis (CDA)

B.W. van der Beek (ChristenUnie)

S.B. Bakker (VVD)

Reclamanten:

Reclamant 1

Reclamant 2

Toelichting door reclamant 2

- Men keek eerder uit op de gymzaal van de MAVO, met een groenstrook. Dat worden nu huizen op kortere afstand dan de voormalige school.
- Er is door de omwonenden een voorstel gedaan om de indeling aan te passen zodat men niet meer tegen een muur aankijkt, dit voorstel is echter niet door de gemeente overgenomen.
- Door het plan zullen de bestaande woningen in waarde verminderen.

Toelichting door reclamant 1

- Reclamant 1 heeft de wens dat de nieuwe bebouwing (zorgappartementen) niet voor de oude voorgevelrooilijn komt. In de huidige plannen komen de woningen volgens hem voor de voorgevelrooilijn van de voormalige school.
- Parkeren is nu haaks gesitueerd op de Pasteurlaan, dit zorgt voor onveilige situaties. Parkeren realiseren aan de binnenkant van het terrein heeft de voorkeur.
- Verkeersdruk neemt toe, ook door ontwikkelingen die (elders) al gepland staan.
- ‘Hoogbouw’ is jammer. Wens is om de bebouwing meer in stijl van de andere bebouwing in de straat te laten; twee verdiepingen.
- Ook bang voor waardevermindering huis (planschade).
- Verandering is verkeersstroom in Pasteurlaan is gewenst.

Vragen Raadsleden

De heer Bakker

1. Situatie nu al druk met verkeer? Andere ontwikkelingen staan los van dit plan.

→ Reclamanten: Druk zal komen door huidig plan, maar ook door de toekomstige ontwikkelingen.

2. De heer Bakker vraagt om een extra toelichting op de parkeersituatie?

→ Reclamanten: De Pasteurlaan is veel drukker dan de Swammerdamlaan.

3. In de oude situatie keken ze ook al uit op een muur?

→ Reclamanten: Klopt, alleen lag die verder weg dan nu gepland, en er zat groen voor.

De heer Van der Beek

Hoe zat het met de verkeersdruk bij de MAVO?

→ Reclamanten: Dit viel mee, het betrof vooral fietsverkeer in de piekmomenten (start en einde schooltijden). Bewoning is drukker, omdat iedereen vaak minstens één auto heeft. Dat kan de weg niet aan.

De heer Koster

Het aanpassen van de Pasteurlaan (knip) is interessant. Ook de gehele verkeerscirculatie van het gebied moet eens bekeken worden. Graag verder uitzoeken.

Mevrouw Verhoeff

Wat was de hoogte van het MAVO gebouw?

→ Reclamanten: Twee verdiepingen. Geen last van omdat dit anders op het perceel lag,, en de hoofdingang aan de Robert Kochlaan zat.

De heren Telgen en Nuis

De MAVO lag ook al over de rooilijn heen. Hoe is dat gebeurd en wat is daar toegezegd?

→ Reclamanten: Precieze situatie is onbekend. Gehoord van een andere bewoner (welke niet bij het gesprek aanwezig is) dat er toen gebouwd zou zijn met het idee dat het tijdelijk was. De school zou waarschijnlijk toch verplaatst worden.

De heer De Jong

Sluit zich aan bij de heren Telgen en Nuis.

Reactie Wethouder Vreugdenhil

- Het bouwvolume wordt met deze ontwikkeling minder dan met de voormalige MAVO.
- Er is ambtelijk al geprobeerd om de omwonenden tegemoet te komen. Bestuurlijk wil de wethouder ook nog kijken of er in gesprek gegaan kan worden om tot een gedragen plan te komen.
- Er komt een bestemmingsplan met de daarbij horende regels, waar de ontwikkelaar zich aan zal moeten houden. Zolang het daar in past, valt er weinig te eisen. Het zal vooral in welwillendheid zitten.
- De wethouder geeft aan ook de steeds drukker wordende situatie in de omgeving van het plangebied te zien. Er zal met de afdeling Verkeer verder gekeken worden of er de verkeerssituatie slimmer aangepakt kan worden (bijvoorbeeld door andere bewegwijzering).

Opmerking van de heer Koster

Navigatie stuurt wellicht op ongunstige routes aan. Wellicht is hier invloed op te krijgen.

Vraag wethouder Vreugdenhil

Kunnen de aanwezige bewoners gezien worden als vertegenwoordigers van de buurt?

→ Reclamanten: Relatie en contact met buurt is goed genoeg om namens de buurt te kunnen praten.

Opmerking van de heer Bakker

Het alternatieve plan zat niet in stukken.

→ Plan is door de reclamanten uitgedeeld aan de raadsleden.

De wethouder sluit het overleg en dankt iedereen voor de inbreng.