



Raadsvoorstel

Onderwerp	bestemmingsplan Paterijstraat - Poshuis	Behandelaar:	G.A.M. Steentjes
Datum	19 februari 2019	Emailadres	gerard.steentjes@elburg.nl
Portefeuillehouder	A.C. Sneevliet	Zaaknummer	40821
		Bijlagen	div

Onderwerp

Bestemmingsplan Paterijstraat - Poshuis

Te nemen besluit:

1. Het bestemmingsplan Paterijstraat - Poshuis ongewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met het gestelde in de zienswijzennota en de ambtshalve aanvulling van de toelichting.

Inleiding

Het bestemmingsplan Paterijstraat - Poshuis bestaat uit twee locaties. Eén locatie in Elburg aan de Paterijstraat te Elburg op de voormalige locatie van de Van Kinsbergen basisschool en één locatie op 't Harde aan de Munnikenweg op de voormalige locatie van het Poshuis.

Locatie Paterijstraat

Om een Kindcentrum te kunnen bouwen op de voormalige Rehobothlocatie aan de Arent toe Boecoplaan in Elburg heeft in het verleden met instemming van de gemeenteraad een grondruil plaatsgevonden tussen beide locaties. De locatie Van Kinsbergen zou daarmee ruimte gaan bieden aan twee appartementencomplexen voor in totaal 20 woningen. De goot- en bouwhoogte zijn daarbij gesteld op maximaal 7 en 11 meter. Met het voorgestelde bestemmingsplan wordt daarin voorzien.

Locatie Poshuis

De voorgestelde woningbouw op deze locatie, zoals die eerder was geregeld in het bestemmingsplan 't Harde 2009 heeft geen doorgang gevonden. In plaats daarvan wordt één appartementengebouw gerealiseerd voor 11 woningen. De appartementen op de Poshuislocatie zijn reeds gebouwd op basis van het geldende bestemmingsplan. De vrijgekomen ruimte wordt met deze planherziening geschikt gemaakt voor opvang, berging en infiltratieruimte voor hemelwater.

Beoogd effect

Voorzien in passende woningbouw op inbreidingslocaties. Voorzien in de opvang, berging en infiltratie van overtollig hemelwater op 't Harde.

Argumenten

1.1 Met het plan worden inbreidingslocaties ingevuld met woningbouw

Met het voorgestelde woningbouwprogramma wordt invulling gegeven aan het beleid zoals dat in de Woonvisie is opgenomen. Er hebben zich inmiddels 140 gegadigde voor een huurappartement gemeld, waarvan 90% senior.

Voor de locatie Paterijstraat wordt uitvoering gegeven aan de overeenkomst van de gemeente met de ontwikkelaar.

1.2 Met het plan wordt voor de locatie Poshuis o.a. voorkomen dat wateroverlast ontstaat

Met het plan wordt ruimte gemaakt voor de opvang, berging en infiltratie van overtollig hemelwater in de kern 't Harde. Een deel van de eerder ter plaatse voorgestelde woningen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 't Harde 2009, zijn daarvoor komen te vervallen.

Kanttekeningen

1.1 Over het plandeel van de locatie Paterijstraat zijn 4 zienswijzen ingekomen.

In het plan is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de omgeving door de afstand en de hoogtematen van de gebouwen. Voor de beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota. Ambtshalve is de toelichting aangevuld met betrekking tot de belendende bestemming Dienstverlening van de locatie Paterijstraat, waarbij de in acht genomen afstand wordt gemotiveerd.

1.2 Voordat de raad een besluit neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan moet voor de locatie Paterijstraat door het college een besluit zijn genomen over een Hogere Waarde op grond van de Wet geluidhinder.

Het college heeft bedoeld besluit op 19 februari 2019 genomen.

Financiën

n.v.t.

Communicatie

Het voorontwerp van het plan heeft al eerder voor de inspraak ter inzage gelegen. Voorafgaand daaraan is de directe buurt van beide locaties daarvan in kennis gesteld en zijn deze geïnformeerd over de voorgenomen plannen. De verwerking van de inspraak is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De portefeuillehouder heeft alle indieners van een zienswijze persoonlijk gesproken.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen indieners van zienswijzen tegen het vastgestelde plan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van een zienswijze krijgen bericht van het besluit van de raad, waarbij het besluit c.a. wordt meegezonden. Een publicatie over de beroepsmogelijkheid zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt.

Vervolg

Indien geen beroep wordt ingesteld, of indien beroep wordt ingesteld zonder tevens een verzoek om voorlopige voorziening, kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden afgegeven voor de appartementengebouwen aan de Paterijstraat.

Elburg, 19 februari 2019

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

ir. J.N. Rozendaal

de secretaris,

J.K.C. van der Jagt

Zienswijzennota
Ontwerpbestemmingsplan Paterijstraat - Poshuis

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 1 april 2019

De Voorzitter,

Ir. J.N. Rozendaal

de griffier,

mr. ir. M.C. Luiting

Zienswijze nr. 1: ingekomen 23 oktober 2018

Paterijstraat 5 te Elburg.

In de zienswijze wordt verwezen naar de eerder ingediende inspraakreactie, waarbij destijds gevraagd is om de inrit te verplaatsen tussen beide gebouwen in verband met eventuele geluidhinder. Gesteld is dat de inrit naar aanleiding van de inspraak aan de zijde van het pand Paterijstraat 5 is gehandhaafd. In plaats van de afscherming voor geluid met de voorgestelde Kokowall, wordt gevraagd deze afscherming te laten vervallen omdat lichtinval wordt geprefereerd boven eventuele geluidsoverlast vanwege de inrit. Door bewoner wordt voorgesteld om een stenen muur op de erfgrens met een hoogte van ongeveer een meter op te nemen. Dat is ongeveer de hoogte van het hek dat op dit moment op de erfgrens aanwezig is. Daarnaast wordt verzocht om aan de zijde van het perceel Paterijstraat 5 een rode beukenhaag te planten, zodat bewoner zelf de hoogte van de erfafscheiding kan bepalen overeenkomstig de voorschriften van de gemeente.

"Hierbij willen wij onze zienswijze indienen betreft het ontwerpbestemmingsplan Paterijstraat. In ons laatste gesprek met de wethouder hebben wij gevraagd of de inrit tussen de beide gebouwen geplaatst kan worden in verband met eventuele geluidshinder, echter dit is niet gerealiseerd. De inrit blijft naast de perceelsgrens van Paterijstraat 5.

Nu is ons verzoek om het plaatsen van de voorgestelde Kokowall naast ons perceel te laten vervallen, dit omdat wij bij nader inzien licht prefereren boven de eventuele geluidshinder.

Graag willen wij u hierin een tegenvoorstel doen. Een stenen muur op de erfgrens met de hoogte van ongeveer een meter, dit is ongeveer de hoogte van het hek wat nu op de erfgrens aanwezig is. Daarbij is ons verzoek om aan de kant van het perceel Paterijstraat 5 de aanplant van een rode beukenhaag te realiseren zodat wij zelf de hoogte kunnen bepalen van de erfafscheiding. Dit uiteraard volgens de voorschriften binnen de gemeente Elburg. In afwachting van uw reactie op dit tegenvoorstel."

Reactie:

Als gevolg van de inspraakreactie en het gesprek met de portefeuillehouder daarover is in het ontwerpbestemmingsplan een groenstrook opgenomen als gevolg waarvan de inrit niet direct aansluitend aan de erfgrens wordt gerealiseerd. De afstand tussen de erfgrens en de inrit wordt daarmee met twee meter verschoven in westelijke richting.

Op grond van de gebruikelijke regels van het bestemmingsplan is het toegestaan om vóórbij de voorgevel een ander bouwwerk (bijvoorbeeld een schutting) te plaatsen met een bouwhoogte van 2,00 meter. Door initiatiefnemer is eerder voorgesteld om ter plaatse een afscherming met Kokowall te realiseren om eventueel geluidsoverlast van het gemotoriseerd verkeer ter hoogte van de inrit/uitrit terug te dringen. Indiener van de zienswijze geeft nu aan dat hij een dergelijke voorziening ter hoogte van zijn perceel alsnog niet prefereert.

De wens van initiatiefnemer voor een muur van maximaal één meter hoogte voorbij de voorgevel, wijkt af van het gebruikelijke beleid zoals dat in bestemmingsplannen in de regels is opgenomen. In alle andere bestemmingsplannen is eenzelfde regel daarover consequent doorgevoerd, waarbij vóórbij de voorgevel een afscherming van 2,00 meter hoogte is toegestaan. Een dergelijke afscherming mag worden gebouwd, maar het moet niet. Op grond van de regels voor het vergunning vrij bouwen geldt eenzelfde regeling voor wat betreft de bouwhoogte. De rijksregel gaat boven een gemeentelijke regel. Zoals aangegeven is het geen verplichting, maar een mogelijkheid. Dat geldt voor beide partijen.

Eigenaren kunnen onderling en privaatrechtelijk een andere regeling treffen, waarbij voorzien wordt in een afscherming die beide partijen wenselijk vinden, zowel wat betreft de hoogte (mits niet hoger dan 2,00 meter), de plaats ervan als de toepassing van het te gebruiken materiaal. Vóór de voorgevel mag de bouwhoogte van een erfafscheiding in ieder geval niet meer dan 1,00 meter bedragen.

Hetzelfde geldt voor het al dan niet opnemen van een haag op het perceel Paterijstraat 5. Het voorzien van een dergelijke aanplant is niet aan de gemeente en partijen kunnen ook daar onderling afspraken over maken.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Eigenaren kunnen onderling nadere privaatrechtelijke afspraken maken over een alternatieve invulling van de erfgrens en eventueel aan te planten begroeiing.

Zienswijze nr. 2: ingekomen 30 oktober 2018.

Eperweg 44 – 1 / 't Harde

Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat de te ontwikkelen appartementencomplexen aan de Paterijstraat 4 te Elburg de bestemming krijgen van appartementen in het geliberaliseerde huursegment (boven € 710,68 per maand)

Oorspronkelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer

In de notitie "Ladder duurzame verstedelijking" wordt gesteld dat "Bij de realisatie van dit initiatief wordt voldaan aan de overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer om 20 woningen te realiseren". Dit is geen juiste voorstelling van zaken. In de aangehaalde overeenkomst is afgesproken (zie sub 13 van deze overeenkomst) dat op de locatie Paterijstraat 2 appartementengebouwen opgericht worden met maximaal 20 koopwoningen in de categorie middelduur (tot € 250.000,--) en maximaal 4 woningen die in de categorie duur mogen vallen.

Op wens van de ontwikkelaar is dit later omgezet in 20 huurwoningen in het geliberaliseerde huursegment.

Besluit B&W d.d. 3 november 2016

Waarom is de bestemming van middeldure koop gewijzigd naar geliberaliseerde huur? In de bijlage "Ladder duurzame verstedelijking" wordt een theoretisch verhaal gehouden waarom de bouw van 20 vrije sector huurappartementen nodig of verantwoord zou zijn.

In de rapportage B&W besluit d.d. 3 november 2016, wordt echter gesteld dat "Van de Poll Vastgoed B.V. voornemens is om ter plaatse vrije sectorhuurwoningen te realiseren in plaats van koopwoningen, zoals opgenomen in de 2^e wijzigingsovereenkomst. Tegen een dergelijke aanpassing bestaat vanuit de gemeente in principe geen bezwaar". In de B&W rapportage wordt op geen enkele wijze aangegeven waarom op basis van volkshuisvestelijke overwegingen een dergelijke aanpassing noodzakelijk is. Mijns inziens is de wijziging van de bestemming van de te bouwen woningen op deze locatie van middel dure koop naar vrije sector huur gedaan op basis van de wens van de ontwikkelaar (lees particuliere beleggings investering) in plaats van op grond van Volkshuisvestelijke overwegingen.

Afweging tussen bouw categorieën.

Dat de locatie Paterijstraat bijzonder geschikt is voor de huisvesting van ouderen in de 2 te realiseren appartementengebouwen is een juiste aanname. Helaas wordt in het geheel niet onderbouwd waarom, afgestemd op de lokale Elburgse situatie, wordt gekozen voor het segment geliberaliseerde huur. Indien toch voor huur wordt gekozen zou het juist zijn te kiezen voor huur in het middel dure huursegment (€ 700,-- tot € 900,--). Immers slechts weinig senioren kunnen zich huurprijzen boven de € 1.000,-- veroorloven. De behoefte aan vrije sector huurappartementen met een huur boven de € 1.000,-- wordt in de notitie op geen enkele wijze aangetoond.

Veel logischer zou zijn te kiezen voor de bouw van middel dure koopappartementen, zoals oorspronkelijk ook in de overeenkomst is vastgelegd. Het bestand van koopappartementen nabij de kern Elburg is in tegenstelling tot de ons omringende gemeenten als Heerde, Epe en Nunspeet, zeer beperkt. De bestaande appartementen in dit segment beperkt zich slechts tot 3 locaties n.l. De Iepelaar, De Reiger en de Baron van Lynden, totaal slechts 39 koopappartementen. Deze komen helaas vanwege het geringe aantal sporadisch in de verkoop. De behoefte aan nieuw aanbod van (middel dure) koopappartementen is vele malen groter dan aan vrije sector huurappartementen.

Alternatief

In de reactie van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 juni 2018 op mijn inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan wordt gewezen op een alternatief om een koopappartement te kunnen kopen n.l. de ontwikkeling van een aantal appartementen aan de Nunspeetweg. Naar verluid zal voor deze appartementen een minimale koopsom van ca. € 330.000,-- worden aangehouden. Daarmee worden de burgers van uw gemeente die een appartement willen kopen financieel behoorlijk benadeeld. De koopsom ligt immers € 80.000,-- hoger dan de oorspronkelijk afgesproken koopsom van € 250.000,-- aan de Paterijstraat.

Aanhouden goedkeuring bestemmingsplan

Gelet op de bovengenoemde zienswijzen verzoek ik uw Raad de goedkeuring van het voorliggende bestemmingsplan aan te houden en uw college te vragen in overleg te treden met de ontwikkelaar om na te gaan of de voorgenomen bestemming van huur in het geliberaliseerde segment alsnog kan worden gewijzigd in koop in het middel dure koopsegment en 4 stuks in het segment duur.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat in de overeenkomst is afgesproken dat de ontwikkelaar ter plaatse van de Paterijstraat 20 woningen kan bouwen. De 19 woningen die vrij komen bij de Poshuislocatie (+1) worden in plaats van op 't Harde met dit bestemmingsplan op de locatie Paterijstraat gebouwd. Gedoeld wordt op het totale aantal te bouwen woningen in relatie tot de overeenkomst. Voldaan wordt daarom aan dat betreffende aspect van bedoelde overeenkomst.

Het wijzigen van het woningbouwprogramma van middeldure en dure koopappartementen naar vrije sector huurappartementen is naast overwegingen van de ontwikkelaar ook gedaan op grond van volkshuisvestelijke overwegingen. Er is zowel een vraag naar koop- als vrije sector huurappartementen nabij de voorzieningen. De locaties die met name geschikt zijn voor de realisatie van seniorenhuisvesting zijn schaars. Om in te spelen op alle woonbehoeften van senioren (zowel koop als huur) zetten we in op een divers woningbouwprogramma op de verschillende locaties die zich hiervoor bij uitstek lenen. Dat betekent koopappartementen op de locatie Nunspeterweg (24 appartementen) en vrije sector huurappartementen op de locatie Paterijstraat (20 appartementen). Op deze twee locaties wordt ingezet op het dure segment (zowel koop als huur) vanwege de goede ligging van de locaties, de nabijheid van de voorzieningen en het vrije uitzicht. Naast de reeds bestaande koopappartementen in Elburg is een toevoeging van appartementen in de vrije sector huur alleszins reeel. Dat behoefte bestaat aan huurappartementen wordt ook onderschreven door het grote aantal gegadigden (meer dan 140 gegadigden, waarvan 90% senioren) dat zich heeft aangemeld voor een huurappartement aan de Paterijstraat. De belangstelling voor deze huurappartementen komt voornamelijk van senioren (>65 jaar), men wil de eigen koopwoning verkopen en een kleinere woning huren. Ook wil men dichtbij de voorzieningen (winkels, gezondheidscentrum en dagelijks boodschappen) wonen. Aan al deze voorwaarden wordt met het plan aan de Paterijstraat voldaan. Een en ander is ook nader omschreven in de toelichting van het plan, waarbij o.a. het volgende is aangegeven:

"Qua prijs vallen de appartementen in het geliberaliseerde huursegment (boven € 710,68 per maand). Dit is de doelgroep die niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en aandachtspunt is vanuit het beleid / Woningbouwprogramma (potenties bestaande woningvoorraad en nieuwbouw); Huurwoningen in het vrije woonsegment met verschillende huurprijzen betekenen een aanvulling op het bestaande aanbod. / De kernen in beeld (accenten per kern); Er is sprake van de toevoeging van een woonprogramma in de geliberaliseerde huur. De woonlocatie is onder andere geschikt voor ouderen, dichtbij voor voorzieningen en geeft de mogelijkheid om in de plaats te kunnen blijven wonen. Daarnaast wordt er gebouwd aansluitend bij de woonmilieus van de kernen."

De grenzen voor de kooprijzen (middel duur) zijn, als gevolg van tijdsverloop, inmiddels ook verhoogd van € 250 000 naar € 265 000, exclusief nog de servicekosten. Als gevolg van aardgasloos en duurzaam bouwen (bijv. EPC 0) komen de uiteindelijke kooprijzen ook nog weer hoger uit.

Dat er ook behoefte is aan middel dure vrije sector huurappartementen met een huurprijs tussen € 700,- en € 900,- onderschrijven wij. Op dit moment worden onderhandelingen gevoerd over het realiseren van 16 appartementen in het plangebied Vossenakker.

Op de verschillende schaarse locaties die zich lenen voor seniorenappartementen zet de gemeente in op samenwerking met verschillende ontwikkelaars en op een divers programma dat tegemoet komt aan alle woonwensen.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze nr. 3: ingekomen 20 november 2018.

Passestraat 43 te Elburg

Indieners maken zich zorgen over de opzet van het plan. Het appartementencomplex beschikt over meerdere woonlagen, daardoor en als gevolg van de situering van de gebouwen heeft men zorgen over de privacy. De zon in de achtertuin wordt in het voorjaar en het najaar veel minder dan in de huidige situatie. De inijk die ontstaat blijft bestaan. Het huis is gekocht vanwege de vrijheid en het mooie uitzicht naar de stad. In plaats daarvan kijkt men tegen 2 torens aan. Indieners zijn van mening dat men, ondanks de aangegeven maatregelen, van alle verkeersbewegingen overlast blijft behouden. Als gevolg van het plan vreest men voor schade, c.q. gevraagd wordt om maatregelen te treffen om schade te voorkomen.

Reactie:

Om een Kindcentrum te kunnen bouwen op de voormalige Rehobothlocatie heeft in het verleden met instemming van de gemeenteraad een grondruil plaatsgevonden. De locatie Van Kinsbergen zou daarmee ruimte kunnen bieden aan twee appartementengebouwen met 10 woningen per wooncomplex. De bouwhoogte van de appartementengebouwen zou maximaal 11 meter bedragen en de goothoogte maximaal 7 meter. Het gebouw zou worden afgedekt met een kap. Met de voorliggende herziening van het bestemmingsplan wordt dat nader ingevuld.

De woonlagen zijn met name gericht op het schootsveld aan de zijde van de Paterijstraat en vanuit de achterzijde van het gebouw op de Nijenbeekstraat. In de bouwkundige planuitwerking zal het aantal raamopeningen in de zijgevels worden beperkt en worden er privacyschermen geplaatst op de balkons aan de zijde van de Passestraat. Op die wijze kan inkijk zo veel als mogelijk worden beperkt. De afstand tussen de appartementen en de bestaande bebouwde omgeving, met name aan de Paterijstraat en de Passestraat, is daarbij zo ruim als mogelijk gehouden.

Aan de Paterijstraat liggen, gezien vanaf de Zwolseweg, meerdere complexen van gebouwen. De voorgestelde appartementengebouwen passen in dat straatprofiel.



De bouwhoogte is vergelijkbaar met die aan de Passestraat en de Nijenbeekstraat, waarvoor een bouw-/goothoogte geldt van respectievelijk 10 en 7 meter. Uw stelling dat het gebruik van een appartementencomplex verschilt met een grondgebonden woning delen wij.

De nieuwe woonlocatie ligt dicht bij de vesting en dicht bij de voorzieningen. De mogelijkheid om op een locatie dicht bij de stad en de voorzieningen op gepaste wijze extra woningbouw te realiseren – waarbij ook alle woonfuncties binnen één verdieping worden opgenomen – is met name van belang voor de huisvesting van ouderen. Ouderen kunnen daardoor langer in de bestaande woonomgeving blijven wonen. Het hoge aantal inschrijvingen ondersteunt de beoordeling over de behoefte.

Geluid vanwege het autoverkeer behorend bij de appartementen (w.o. aan- en afrijdend verkeer) is onderzocht conform de 'Handleiding meten en rekenen industrielaawaai van 1999' en dat is geen belasting voor een goed woon- en leefklimaat. Ook de geluidsbelasting ten gevolge van het parkeren (w.o. dichtslaande portieren) vormt geen belemmering voor het plan. In het akoestisch onderzoeksrapport is dat ook nader gemotiveerd. Initiatiefnemer wil door het treffen van nog extra geluidwerende maatregelen, w.o. het toepassen van geluidsarm bestratingsmateriaal en drempels, geluid als gevolg van aan- en afrijdend gemotoriseerd verkeer verder beperken. Daarnaast wil initiatiefnemer op de erfgrans een afscherming van 2 meter hoogte plaatsen –mits ter plaatse niet al een bijgebouw wordt opgericht- en deze voorzien geluidwerend materiaal (bijvoorbeeld Kokowall).

Er is een bezonningsstudie gemaakt dat als bijlage is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. De bezonningsstudie geeft aan dat er op momenten inderdaad schaduwwerking op treedt in de achtertuin (1 april 18.00 uur/1 juli 20.00 uur/1 oktober 18.00 uur) bij een ondergaande zon. Met een alternatieve invulling van bijvoorbeeld grondgebonden woningen, verspreid over de locatie, zal dit niet aanzienlijk verschillen. De huidige situatie, waarbij een bouwhoogte van 4.00 meter geldt voor het voormalige schoolgebouw, is uitzonderlijk binnen de bestaande stedelijke omgeving. Indien gevreesd wordt voor planschade dan kan daarvoor een planschadeverzoek worden ingediend. Het bestemmingsplan moet dan wel onherroepelijk zijn.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Zienswijze nr 4: ingekomen 20 november 2018.**Passestraat 45 te Elburg.**

Het appartementencomplex beschikt over meerdere woonlagen. Daardoor en als gevolg van de situering van de gebouwen heeft men zorgen over de privacy. Bewoners geven aan dat ze minder van de zon kunnen genieten. Er ontstaat inkijk, zowel vanaf de begane grond als vanaf de verdiepingen. Met het plan ontstaan er meer verkeersbewegingen dan voorheen. Als gevolg van het plan vreest men voor schade, c.q. gevraagd wordt om maatregelen te treffen om schade te voorkomen.

Reactie:

Om een Kindcentrum te kunnen bouwen op de voormalige Rehobothlocatie heeft in het verleden met instemming van de gemeenteraad een grondruil plaatsgevonden. De locatie Van Kinsbergen zou daarmee ruimte kunnen bieden aan twee appartementengebouwen met 10 woningen per wooncomplex. De bouwhoogte van de appartementengebouwen zou maximaal 11 meter bedragen en de goothoogte maximaal 7 meter. Het gebouw zou worden afgedekt met een kap. Met de voorliggende herziening van het bestemmingsplan wordt dat nader ingevuld.

De woonlagen zijn met name gericht op het schootsveld aan de zijde van de Paterijstraat en vanuit de achterzijde van het gebouw op de Nijenbeekstraat. In de bouwkundige planuitwerking zal het aantal raamopeningen in de zijgevels worden beperkt en worden er privacyschermen geplaatst op de balkons aan de zijde van de Passestraat. Op die wijze kan inkijk zo veel als mogelijk worden beperkt. De afstand tussen de appartementen en de bestaande bebouwde omgeving, met name aan de Paterijstraat en de Passestraat, is daarbij zo ruim als mogelijk gehouden.

Aan de Paterijstraat liggen, gezien vanaf de Zwolseweg, meerdere complexen van gebouwen. De voorgestelde appartementengebouwen passen in dat straatprofiel.



De bouwhoogte is vergelijkbaar met die aan de Passestraat en de Nijenbeekstraat, waarvoor een bouw-/goothoogte geldt van respectievelijk 10 en 7 meter. Uiteraard verschilt het gebruik van een appartementencomplex ten opzichte van een grondgebonden woning.

De nieuwe woonlocatie ligt dicht bij de vesting en dicht bij de voorzieningen. De mogelijkheid om op een locatie dicht bij de stad en de voorzieningen op gepaste wijze extra woningbouw te realiseren – waarbij ook alle woonfuncties binnen één verdieping worden opgenomen – is met name van belang voor de huisvesting van ouderen. Ouderen kunnen daardoor langer in de bestaande woonomgeving blijven wonen. Het hoge aantal inschrijvingen ondersteunt de beoordeling over die behoefte.

Met de schoolbestemming waren er met name piekmomenten voor het autoverkeer ten tijde van het halen en brengen van de schoolkinderen. Bij woningen is dat niet het geval. Er zal een grotere verspreiding van het aantal verkeersbewegingen over de dag en avond plaatsvinden. Geluid vanwege het autoverkeer behorend bij de appartementen (w.o. aan- en afrijdend verkeer) is onderzocht conform de 'Handleiding meten en rekenen industriellawaai van 1999' en dat is geen belasting voor een goed woon- en leefklimaat. Ook de geluidsbelasting ten gevolge van het parkeren (w.o. dichtslaande portieren) vormt geen belemmering voor het plan. In het akoestisch onderzoeksrapport is dat ook nader gemotiveerd. Initiatiefnemer wil door het treffen van nog extra geluidwerende maatregelen, w.o. het toepassen van geluidsarm bestratingsmateriaal en drempels, geluid als gevolg van aan- en afrijdend gemotoriseerd verkeer verder beperken. Daarnaast wil initiatiefnemer op de erfgrans een afscherming van 2 meter hoogte plaatsen -mits ter plaatse niet al een bijgebouw wordt opgericht- en deze voorzien geluidwerend materiaal (bijvoorbeeld Kokowall).

Er is een bezonningsstudie gemaakt dat als bijlage is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. De bezonningstudie geeft aan dat er op momenten inderdaad schaduwwerking op treedt in de achtertuin (1 april 18.00 uur/1 juli 20.00 uur/1 oktober 18.00 uur) bij een ondergaande zon. Met een alternatieve invulling van bijvoorbeeld grondgebonden woningen, verspreid over de locatie, zal dit niet aanzienlijk verschillen. De huidige situatie, waarbij een bouwhoogte van 4.00 meter geldt voor het voormalige schoolgebouw, is uitzonderlijk binnen de bestaande stedelijke omgeving. Indien gevreesd wordt voor planschade dan kan daarvoor een planschadeverzoek worden ingediend. Het bestemmingsplan moet dan wel onherroepelijk zijn.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Ambtshalve aanvulling van de toelichting bestemmingsplan Paterijstraat – Poshuis.

Blz 31, onder Doorwerking plangebied / Van Kinsbergen

Van Kinsbergen

De directe omgeving van Van Kinsbergen wordt gekenmerkt door woningen en aan de westkant een dienstverleningslocatie. In de VNG-publicatie wordt dienstverlening als milieucategorie 1 aangeduid. *Dit houdt in dat de richtafstand (geen norm) voor 10 meter, wat betreft het aspect 'geluid', gehanteerd wordt naar de omliggende functies, wanneer er sprake is van een rustige woonwijk. Het plangebied is te typeren als gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor of een plangebied is gelegen langs hoofdinfrastructuur. Het plangebied ligt aan de Paterijstraat. De Paterijstraat is een doorgaande weg (50 km/u). Bij het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verminderd. Gelet op de aard van de omgeving is dat passend t.o.v. het geprojecteerd bouwvlak. Dit betekent dat de aan te houden richtafstand 0 meter mag zijn. Aan deze richtafstand wordt voldaan nu het bouwvlak op 5 meter afstand ligt, net zoals bij de woningen aan de Nijenbeekstraat.*