

Zienswijzenotitie
Bestemmingsplan Stationsstraat 31, Twello



Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsstraat 31, Twello' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de nieuwbouw van 20 koopappartementen, waarvan minimaal 15 appartementen in het betaalbare segment, en twee grondgebonden koopwoningen. Het huidige monumentale Stationskoffiehuis blijft haar horecafunctie behouden. In het appartementencomplex komt op de begane grond eveneens ruimte voor een centrumfunctie (commerciële plint). Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrum in het dorp Twello. Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Stationsstraat en de Raccordement, en nabij de spoorlijn Apeldoorn-Deventer.

Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsstraat 31, Twello' (hierna: plan), ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Stationsstraat 31, Twello' en ontwerpbesluit geen exploitatieplan vast te stellen 'Stationsstraat 31, Twello' hebben met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 20 december 2023 bekend gemaakt in het Voorster Nieuws en het gemeenteblad. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en lagen ter inzage op het gemeentehuis.

Ontvankelijkheid

De ingediende zienswijzen is binnen de termijn van inzagelegging ontvangen en in behandeling genomen.

Zienswijzebeantwoording

Er is één zienswijze ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. De naam en adres van deze reclamant wordt opgenomen in een aparte bijlage die niet openbaar is in verband met privacywetgeving. Van de mogelijkheid om uitsluitend mondeling te reageren is geen gebruik gemaakt. In dit onderdeel is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie.

Zienswijze 1 (d.d. 30 januari 2024, zaak 434513)

	Opmerking	Reactie
1.1	Reclamant is van mening dat het nieuwe appartementengebouw op elke willekeurige plek en in elke stad had kunnen staan. Het gebouw is niet passend binnen de identiteit van de plek en het dorp Twello.	Voor deze ontwikkellocatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een kaderstellend document voor het te ontwikkelen architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp. In dit beeldkwaliteitsplan is een ruimtelijke analyse van de omgeving uitgevoerd voor kansen en knelpunten. Deze analyse is vertaald naar stedenbouwkundig hoofduitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie: 1. Hier ontstaat een verbindende schakel tussen het dorpshart van Twello en de stationsomgeving met een bijzondere beeldkwaliteit, die past bij Twello en tegelijk iets toevoegt aan het dorpsbeeld. 2. Het historische Stationskoffiehuis behouden en een passende plek en functie geven, die bovengenoemde schakel ondersteunt. 3. Vergroenen van deze omgeving, zodat deze meer representatief wordt voor het groene "landgoederendorp" Twello. Deze stedenbouwkundige hoofduitgangspunten waarborgen de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van deze plek en het dorp Twello. Vervolgens zijn

		deze hoofduitgangspunten verder uitgedetailleerd naar uitgangspunten voor de nieuwe bebouwing, het stationskoffiehuis en de openbare ruimte. Hiermee wordt voorkomen dat er een gebouw wordt gerealiseerd welke op elke willekeurige plek en stad in Nederland had kunnen staan. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.2	Reclamant geeft aan dat de voorgestelde invulling van het plangebied niet passend is qua schaal, massa en hoogte. De impact hiervan wordt vergroot door de 'doorbreking' van de rooilijn aan de kant van het Raccordement. De dorpse omgeving wordt hiermee verstedelijkt. Dat bomen het schaalverschil in bebouwing moeten verzachten is daarvan de bevestiging.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt ook verwezen naar de reactie onder 1.1. Het beeldkwaliteitplan stelt aan de architectuur van de nieuwbouw de eis dat het een passtuk moet gaan vormen tussen de meer kleinschalige lintbebouwing langs de Stationsstraat en de grotere schaal van de bebouwing langs de Raccordement en de Veilingstraat. Daarom is gekozen de bouwhoogtes geleidelijk te laten toenemen. Op de planlocatie wijkt de bebouwing aan de zijde van de Raccordement nu terug t.o.v. de rooilijn van het bouwblok aan de andere zijde van het Perronpad. Door het nieuwe hoekpand in de rooilijn van het bouwblok aan de andere zijde van het Perronpad te plaatsen wordt de bebouwingswand langs het Raccordement als het ware afgemaakt. Van "doorbreking" is geen sprake, eerder het tegendeel. Het stationsgebied oogt nu erg stenig. Door dit te vergroenen gaat dit beter passen bij het groene dorp Twello. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.3	Reclamant vindt dat er bij het stedenbouwkundig ontwerp op geen enkele manier rekening is gehouden met het dorpse karakter en de omliggende bebouwing.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt ook verwezen naar de reactie onder 1.1. De ruimtelijke ontwikkeling van het dorp Twello staat niet stil. Al sinds de aanleg van de spoorlijn zijn in de spoorzone gebouwen verschenen, die groter en anders zijn dan de oudere dorpsbebouwing. Bijvoorbeeld het Veilingcomplex en de Twellosche Exportslachterij, die inmiddels plaats hebben gemaakt voor bedrijfspanden, een schoolgebouw en woningbouw, waarvan de meeste bebouwing ook weer wat groter en anders is dan de oudere dorpsbebouwing. Aan het oude Stationskoffiehuis zijn in de loop der tijd nieuwe bouwdelen toegevoegd, die groter zijn dan het beschermde monument, en die voor de beleving van het monument niet direct positief zijn. In het

		beeldkwaliteitplan is de gelaagdheid in de beleving van gebouwen uit verschillende perioden en van verschillende grootte als vertrekpunt genomen. Door de latere toevoegingen van het Stationskoffiehuis te verwijderen wordt dit fraaie oude pand weer beter zichtbaar. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.4	Het nieuwe appartementengebouw heeft volgens de reclamant de uitstraling van een kantoorgebouw doordat de gevelindeling een bijna industriële uitstraling heeft en dat er sprake is van een lang gebouw, met vier bouwlagen en platte daken.	De hoogte van vier bouwlagen voor het nieuwe hoekpand komt overeen met de hoogte van het bestaande woongebouw aan het Raccordement en de in ontwikkeling zijnde hoek aan de overzijde van de Stationsstraat. Voor het nieuwe hoekpand wordt niet de eis gesteld de 4e bouwlaag als kapverdieping vorm te geven, omdat dit een scharnierpunt is in de ruimtelijke structuur, wat een eventuele andere architectonische uitwerking rechtvaardigt. De bouwhoogtes lopen heel geleidelijk op naar dit hoekaccent. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.5	Reclamant is van mening dat het voorliggend plan afwijkt van de 'Woonvisie Aantrekkelijk Voorst 2025' en van de 'Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst'. Er is namelijk geen aandacht voor het groene karakter, het dorps bouwen, ruimtelijke kwaliteit en behoud en versterking van de Voorster identiteit.	Uitgangspunten die bij nieuwe woningbouwontwikkelingen gelden, zijn onder meer bouwen naar behoefte, gericht op kwaliteit en (in)passend in de omgeving. De binnen dit plan beoogde woningbouwontwikkeling past binnen deze uitgangspunten: • Deze locatie in het centrum van Twello is bij uitstek geschikt voor appartementen, mede omdat de centrumvoorzieningen en station Twello op loopafstand liggen. Ook sluiten appartementen op deze locatie aan bij de diverse appartementen(gebouwen) die al aanwezig zijn in de directe omgeving of nog gebouwd gaan worden (Résidence Duo Nova). • Voor het overgrote deel van de appartementen geldt dat deze worden gerealiseerd in het betaalbare segment. Hiermee bestaat minimaal 75% van het programma uit betaalbare woningen. Dit aantal voldoet hiermee ruimschoots aan de voor nieuwbouwprojecten geldende minimale percentages/aandelen betaalbare woningen vanuit de gemeentelijke woonvisie (40%) en de woondeal van het Rijk (2/3 betaalbaar). • Op de hoek van de Stationsstraat

		wordt een groen pleintje toegevoegd. Per saldo verandert de verhouding bebouwd/bestraat t.o.v. groen nauwelijks. • Dorps bouwen wordt middels dit beeldkwaliteitsplan juist beoogd. Identiteit krijgt veel aandacht in dit beeldkwaliteitsplan. De cultuurhistorische waarde van het Stationskoffiehuis wordt behouden en versterkt. Ter beantwoording van deze zienswijze wordt ook verwezen naar de reactie onder 1.1. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.6	Reclamant vraagt of en op welke wijze de inbreng van de participatierondes zijn verwerkt in het plan?	De initiatiefnemer heeft actief met belanghebbenden in het voortraject van de planvorming geparticipeerd. De opgehaalde reacties zijn in het ontwikkeltraject steeds gedeeld en waar mogelijk meegenomen bij de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.7	Reclamant verzoekt de volgende aanpassingen door te voeren: • Kleinere/bescheidener bouwmassa; • Lagere maximale bouwhoogte; • Bestaande rooilijn Raccordement respecteren; • Platte (hoofd) daken niet toegestaan.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reacties onder 1.1 t/m 1.5. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen</i>

Conclusie zienswijze

In totaal is er één zienswijze behandeld. Dit leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorst, 7 maart 2024