

Zienswijzenotitie
Bestemmingsplan Winkler Prins locatie, Voorst



Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Winkler Prins locatie, Voorst' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van 34 nieuwe huur- en koopwoningen. Het plangebied ligt ten oosten van de Rijksstraatweg. Het plangebied bestaat uit de deelgebieden Winkler Prins terrein, Jac. Lugtmeijerplantsoen en de rijwoningen aan de G.J. van Heuvenstraat / Binnenweg.

Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan 'Winkler Prins locatie, Voorst' (hierna: plan), het ontwerp beeldkwaliteitsplan Winkler Prins-park en het ontwerpbesluit geen exploitatieplan vast te stellen 'Winkler Prins locatie, Voorst' hebben met ingang van 21 december 2023 gedurende negen 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 en op 7 februari 2024 tijdens de inloopbijeenkomst in het dorps huis over het ontwerpbestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en lagen ter inzage op het gemeentehuis.

Ontvankelijkheid

De ingediende zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ontvangen en in behandeling genomen.

Zienswijzebeantwoording

Er zijn drie zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de tervisielegging van het plan. De namen en adressen van deze reclamanten worden 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 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Zienswijze 1 (d.d. 15 februari 2024, zaak 437385)

	Opmerking	Reactie
1.1	Reclamant is van mening dat het Jac. Lugtmeijerplantsoen verkleind wordt voor het realiseren van parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen. Dit gaat ten koste van de speelruimte voor de kinderen en de esthetische waarde van het plantsoen. De in het plan genoemde verbinding tussen het plantsoen en het groen bij de nieuwe woningen wordt hiermee ook verstoord	Het klopt dat het bestaande plantsoen verkleind wordt voor het parkeren. Een strook van 2,5 meter breed wordt benut voor het langsparkeren aan de Antony Winkler Prinsstraat. Hier staat echter tegenover dat er een verbinding wordt gelegd tussen het bestaande Jac. Lugtmeijerplantsoen en het bij plan te realiseren Winkler Prins-park. Hierdoor vindt er een forse uitbreiding plaats van het bestaande plantsoen. Deze 'parkruimte' wordt ingericht met verblijfsmogelijkheden voor kinderen en volwassenen. Daarnaast is er sprake van een kwaliteitsverbetering van het Jac. Lugtmeijerplantsoen. Het plantsoen krijgt een kwalitatieve make-over. Het plantsoen heeft nu een versleten schrale inrichting, veel verharding, een muziekkoepeel en een aantal mooie bomen. Door het plantsoen bij het plan te betrekken is er een kans om het plantsoen en de openbare ruimte een samenhangende groene kwaliteitsimpuls te geven én het parkeren optimaal te situeren. In het ontwerp voor de openbare ruimte is invulling gegeven aan het structurerend groen (gezamenlijke hagen), verhouding verhard/onverhard, de overgang privé/openbaar, vergroening, speelvoorzieningen en de uiteindelijke

		situering van de benodigde parkeerplaatsen en nieuwe bomen. De muziekkoepeel blijft behouden. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.2	Reclamant vindt dat er een onoverzichtelijke verkeerssituatie ontstaat doordat, over bijna de gehele lengte van de Antony Winkler Prinsstraat, aan beide zijden parkeerplaatsen zijn voorzien. Dit vooral ook in combinatie met (spelende) kinderen in en om het park. Ook de aansluiting (hoek) met de veelgebruikte doorgaande Korte Binnenweg geeft dan meer risico's met parkeren en verkeer.	De Anthony Winkler Prinsstraat is onderdeel van een verblijfsgebied (30-zone). De wegen in dit gebied zijn zodanig ingericht dat deze niet uitnodigen om hard te rijden. Door de toepassing van langspaarkeerplaatsen kan de benodigde rijbaan relatief smal blijven (< 5 meter), waardoor de snelheid van het gemotoriseerde verkeer niet omhoog zal gaan. Daarnaast vergen langspaarkeerplaatsen minder hinderlijke en gevaarlijke parkeermanoeuvres dan bijvoorbeeld haakse parkeerplaatsen. Ter hoogte van de oversteek naar het park is er voor voetgangers voldoende zicht op de rijbaan. Bij de verdere uitwerking van de parkeerplaatsen en de openbare weg wordt beoordeeld of nog meer veiligheidsmaatregelen nodig zijn zoals bijvoorbeeld een versmalling of een remmer. De aansluiting van de Anthony Winkler Prinsstraat met de Korte Binnenweg wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Er is voldoende vrije ruimte tussen de parkeerplaatsen in de Anthony Winkler Prinsstraat en de aansluiting met de Korte Binnenweg. De parkeerplaatsen belemmeren het zicht op de Korte Binnenweg niet. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.3	Reclamant stelt voor om de beoogde parkeerplaatsen aan de zijde van de huidige drie acacia's te verplaatsen naar de voorzijde van de nieuwe woningen (waar nu geen parkeerplaatsen zijn voorzien). Dit zal volgens de reclamant een veiliger verkeerssituatie geven. Bovendien vindt de reclamant dat zijn woning, die direct grenst aan de Anthony Winklerprinsstraat en de acacia's, in het plan onevenredig de nieuwe parkeerdruk (geluidoverlast) gaat opvangen, terwijl er bijvoorbeeld aan de voorzijde van de nieuwe woningen ruimte kan worden gemaakt voor parkeren.	De voorzijde van de woningen wordt vanwege de toegang tot de woningen en de bereikbaarheid van de achterliggende percelen vrijgehouden van geparkeerde auto's. Daarnaast vinden juist aan de voorzijde van de woningen de meeste (oversteek)bewegingen plaats van voetgangers en fietsers. Het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar de voorzijde van de woningen heeft in die zin een nadelige invloed op de verkeersveiligheid. In het plan worden vier parkeerplaatsen (langsparkeren) nabij de woning van de reclamant gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden aangelegd langs een bestaande weg, de Anthony Winkler Prinsstraat. In zoverre wijkt de nieuwe situatie slechts in geringe mate af van de bestaande situatie. Verder geldt dat tussen de nieuwe parkeerplaatsen en de woning van de reclamant, een bestaande groenstrook behouden blijft. De afstand tussen de

		parkeerplaatsen en de tuin van de reclamant, bedraagt circa 4 meter. Door deze afstand is de (geluid)hinder voor de reclamant zeer beperkt. Verder geldt dat in het plan de glasbak aan de Anthony Winkler Prinsstraat zal verdwijnen. Dit zal voor de reclamant leiden tot een afname van geluidsoverlast.
1.4	Reclamant is van mening dat het parkeren anders opgelost kan worden door parkeerplaatsen te realiseren in de groene binnenruimte bij de nieuwe woningen, dan wel parkeren bij de woning op eigen terrein. De mooie bomen die nu in het plan gekapt worden kunnen dan mogelijk ook behouden blijven. Centraal parkeren of bij huis parkeren is overzichtelijk en geeft niet de genoemde verkeersonveilige situatie.	Eén van de stedenbouwkundige uitgangspunten is een groene, autovrije binnenruimte waarop veel nieuwe woningen met de voorkant aansluiten. Deze groene binnenruimte vormt samen met het bestaande Jac. Lugtmeijerplantsoen een nieuwe parkruimte met verblijfsmogelijkheden voor kinderen en volwassenen. Hierdoor vindt er een forse uitbreiding plaats van het verblijfsruimte in deze woonwijk. Het parkeren in deze binnenruimte gaat ten koste van het groen en dit is onwenselijk. Er dienen een aantal bomen gekapt te worden om woningbouw te kunnen realiseren. Parkeerplaatsen realiseren in de groene binnenruimte betekent dat er nog meer bomen gekapt moeten worden, aangezien verharding onder de boomkruin het wortelstelsel beschadigt. Dit is onwenselijk. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.5	Reclamant is geschokt en teleurgesteld dat de gemeente op deze locatie, het oude historische gedeelte van Voorst, voornemens is maar liefst 14 woningen te gaan bouwen aan de Anthony Winkler Prinsstraat. Het rustige landelijk beeld dat past binnen het huidige dorps karakter wordt door het plaatsen van deze grote wijk geweld aangedaan. Zoals wordt gesteld in het rapport Kansenskaart Voorst is een kernkwaliteit en uitgangspunt de "ligging van het dorp in het landschap en het landschap in het dorp" wat dus niet overeenkomt met deze woonwijk, die wordt ingesloten tussen de huidige woonwijken van G.J. van Heuvenstraat, Binnenweg en Korte Binnenweg.	In 2022 heeft de gemeente Voorst, samen met de inwoners uit dorp Voorst, de 'Kansenskaart Voorst' opgesteld. Het rapport beschrijft de waarden van het unieke landschap én de kwaliteiten en kansen van dorp Voorst voor het (ver)bouwen van woningen. Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de dorpskern van Voorst worden in de kansenskaart drie verschillende categorieën onderscheiden, waaronder maatwerklocaties. De Winkler Prins locatie is één van de maatwerklocaties. Voor deze locatie zijn stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten gegeven. Op basis van deze ruimtelijke uitgangspunten heeft het plangebied een invulling gekregen voor de toekomst: het groene karakter blijft behouden, er is sprake van een collectieve groene ruimte, bebouw maximaal 25% van het terrein, het Jac. Lugtmeijerplantsoen sluit aan op de groenstructuur van het Winkler Prinssterrein, er dienen geen achterkanten of blinde zijkanten op de Anthony Winkler Prinsstraat uit te komen en koester het zicht vanaf de G.J. van Heuvenstraat en de Binnenweg op het open landschap van de Voorsterklei. Het

		stedenbouwkundig plan past daarmee binnen de gestelde kaders van de Kansenkaart Voorst. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.6	Reclamant stelt voor deze locatie te gebruiken voor laagbouw in relatie tot senioren woningen en het aantal te reduceren naar 7 waarvan ook sprake was in het bestemmingsplan van de gemeente in het jaar 2000. Als meer ouderen kunnen verhuizen naar een passende woning leidt dat tot een betere doorstroming op de woningmarkt.	Specifiek voor de kern Voorst is onderzocht waar de woonbehoefte ligt. Zowel kwantitatief als kwalitatief. Voorst is een middelgrote kern waar 30% bereikbaar bouwen geldt, onderverdeeld in sociale huur en bereikbare koop. Ook het dorp heeft een woningbehoefte-onderzoek gedaan. Uiteindelijk zijn gemeente en de vertegenwoordigers van de Stuurgroep Verder met Voorst in de zomer van 2020 tot de afspraak gekomen dat de komende 5 jaar ongeveer 30 woningen worden gebouwd, waarvan 10 bereikbaar en 20 middelduur/duur. In het plan wordt voor de volle 100% gebouwd in het bereikbare segment (14 koop en 7 huur). Bovendien worden 13 bestaande huurwoningen vervangen voor 13 nieuwe duurzame huurwoningen. Het plan zet verder in op een gevarieerd woningaanbod, er wordt in huur- en koop gevarieerd en de woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen. Tegelijkertijd biedt dit doorschuifmogelijkheden binnen de bestaande woningmarkt. Het plan sluit daarmee aan op de woonambities en de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek van de gemeente Voorst. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
1.7	a. Reclamant vindt dat een Tiny Forest een beter alternatief is dan het grote aantal bedachte nieuwbouwwoningen. b. Een minibos in de Winkler Prins zorgt bovendien voor verkoeling op warme dagen, meer biodiversiteit en waterberging bij zware regenval. Buurtbewoners ontmoeten elkaar op een prettige en gezonde plek.	a. Ter beantwoording van zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.5. b. Bij deze woningbouwontwikkeling is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt. Duurzaamheid is gericht op het efficiënt en verantwoord gebruik van ruimte, water, energie en grondstoffen. Het hemelwater van de nieuwe woningen wordt niet op de riolering geloosd, het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem van het plangebied (infiltratiekratten, grindkoffers of een wadi of een combinatie van voornoemde systemen). Voor een optimale regenwaterberging is de verharding geminimaliseerd en ingezet op maximaal groen. Het 'groene hart' van het plan en het plantsoen zorgen voor verkoeling, door de combinatie van aanplant van bomen, beplanting en gras wordt

		hittestress tegengegaan. Natuurinclusief bouwen wordt als gemeentelijke ambitie meegenomen in de uitvraag richting de marktpartijen. De positieve gezondheid is één van de ingrediënten geweest voor het stedenbouwkundig plan Winkler Prins. Positieve Gezondheid is de uitwerking in 6 dimensies van de bredere kijk op gezondheid (lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, zingeving, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks functioneren). De volgende maatregelen dragen bij aan dit thema: ○ de vergrote en vernieuwde parkruimte met verblijfsmogelijkheden zorgt voor een sociale cohesie door verbinding en ontmoeting; ○ Speelruimte en wandelpaden stimuleren het bewegen en daarmee de gezondheid; ○ De nieuwe woningen zijn georiënteerd op straat en het Winkler Prins park en zijn voorzien van zitplekken/bankjes in de voorgevel. Bewoners komen met elkaar in contact, dit draagt bij aan de sociale cohesie. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen.</i>
1.8	Reclamant ziet graag dat het looppad achter zijn woning wordt aangepast. In het huidige plan wordt er een looppad evenwijdig aan zijn erfgrens voorgesteld. Zoals ook in de bijeenkomst door reclamant al is aangegeven zal dit grote drukte en inbreuk op de privacy geven. Voorstel om hier het pad weg te laten en eerder te laten afbuigen naar een uitgang aan de andere kant, zie tekening in bijlage 1 van deze nota. Daarnaast verzoekt reclamant langs de gehele erfgrens hoge groenblijvende leibomen te plaatsen om de inkijk in het huis van de reclamant te beperken. Deze bomen hebben relatief weinig ruimte nodig en de takken worden begeleid voor een horizontale groei.	Op 8 mei heeft er een gesprek met de reclamant plaatsgevonden over de uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte en het looppad langs de erfgrens. De afspraak is dat er ontwerpend onderzoek wordt uitgevoerd voor een passende oplossing. Dit heeft echter geen gevolgen voor het plan. De nieuwe woningen krijgen geen ramen aan de zijde van de tuin en woning van de reclamant. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen.</i>

	Reclamant verzoekt ook bij de nieuwe woningen geen ramen aan de zijde plaatsen met uitzicht op de tuin en de woning van de reclamant, dit vanuit privacy overweging.	
--	--	--

Zienswijze 2 (d.d. 19 februari 2024, zaak 438505)

	Opmerking	Reactie
2.1	Reclamant maakt zich grote zorgen over de nieuwe verkeer- en parkeersituatie. Het wordt onveilig, onoverzichtelijk en onogelijk als er veel auto's staan en rijden, de omliggende straten zullen vele malen drukker worden met alle gevolgen van dien, wat rondom een plantsoen waar veel kinderen spelen niet wenselijk is. Nu is het een rustig stukje dorp, maar door dit plan niet meer. Ook is de kans groot dat er ballen tegen de auto's aan worden getrapt.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.2. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.2	Reclamant is van mening dat de parkeerplaatsen aan de Anthony Winkler Prinsstraat niet bijdragen aan het groene authentieke karakter van het Jac. Lugtmeijerplantsoen. Dit doet juist afbreuk aan het plantsoen met de mooie muziektent.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.1. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.3	Reclamant vindt dat er in de bestaande situatie al te weinig parkeerplaatsen aanwezig zijn, laat staan als er 14 woningen bijkomen aan de Anthony Winkler Prinsstraat met elk 2 auto's en misschien nog wel meer. Reclamant voorziet grote parkeerproblemen als het plan in de huidige vorm wordt doorgezet. Het plan heeft daarmee dan ook een negatief effect op de leefomgeving.	Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Het plan bestaat uit de sloop van dertien huurwoningen en de realisatie van 34 nieuwe huur- en koopwoningen. De totale parkeeropgave bedraagt minimaal 38 parkeerplaatsen voor de 34 woningen. In het plangebied worden 34 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. De bestaande parkeerplaatsen aan de G.J. van Heuvenstraat en de Binnenweg blijven behouden. Dit zijn 16 parkeerplaatsen. In totaal zijn er 50 parkeerplaatsen (34 + 16) in en rondom het plangebied aanwezig. Er wordt ruimschoots voldaan aan de parkeeropgave. Het parkeren is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het plan (artikel 5.3.1).

		Hiermee zijn de gehanteerde parkeernormen juridisch geborgd. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.4	Reclamant is van mening dat het parkeren anders opgelost kan worden door de parkeerplaatsen te realiseren bij of voor de nieuwe woningen. Ook zou een extra centrale parkeerplaats op de nieuwe “groene binnenplaats” een goed alternatief kunnen zijn. Reclamant ziet ook graag dat de bestaande parkeerplaatsen aan de Anthony Winkler Prinsstraat behouden blijven. Het parkeren gaat dan niet ten koste van het Jac. Lugtmeijerplantsoen.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.4. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.5	Reclamant ziet graag de glasbakken aan de Anthony Winkler Prinsstraat verwijderd worden. Dit geeft veel geluidsoverlast. Het is logischer om deze te verplaatsen naar een terrein van een supermarkt.	Deze mening wordt gedeeld. De plaatsing van glasbakken is dan ook niet mogelijk op basis van het plan. De glasbakken aan de Anthony Winkler Prinsstraat worden verplaatst naar een nog nader te bepalen locatie. Dit heeft echter geen gevolgen voor het plan. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.6	Het voorstel van de reclamant is deze locatie te gebruiken voor seniorenwoningen en het aantal te reduceren. Als meer ouderen kunnen verhuizen naar een passende woning leidt dat tot een betere doorstroming op de woningmarkt.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.6. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.7	Reclamant vindt dat zijn woning in waarde daalt als aan de woningbouwontwikkeling medewerking wordt verleend.	Het indienen van verzoeken om te bepalen of er sprake is van schade maken geen onderdeel uit van de huidige ruimtelijke procedure, maar kan na vaststelling van een bestemmingsplan middels een separate procedure. Het staat de reclamant vrij om binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het vastgestelde plan een planschadeclaim in te dienen. Bij de economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee rekening gehouden. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.8	Reclamant vindt dat er een prachtig mooi plan is uitgedacht in Voorst, dit heet “de Poort van Voorst”. Hierin ziet de reclamant veel betere mogelijkheden om aan de behoefte van (veel meer) diverse woningen te voorzien. Als daar medewerking aan wordt verleend kan de locatie Winkler Prins zijn groene invulling behouden.	De gronden van het plan zijn al sinds de jaren 80 een beoogde locatie voor woningbouw. Conform beleid is dezeinbreidingslocatie de eerste keuze. Voor de uitbreiding van het dorp hebben we in de Kansenkaart de richting en locatie aangegeven. Het idee voor woningbouw naast een tweetal tankstations nabij de voetbalvelden (de zogenaamde “Poort van

		Voorst”) betreft een particulier initiatief waarover separaat een besluit zal worden genomen. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.9	Reclamant is van mening dat de meeste inwoners van Voorst een voorkeur hebben voor uitbreiding en niet voor inbreiding.	Conform gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid zoals verwoord in onze Omgevingsvisie, bestemmingsplannen, en de Kansenkaart volgt er uitbreiding na inbreiding. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.10	Reclamant vraagt om mooie speeltoestellen in het plantsoen, wat bijdraagt aan de levendigheid voor de jeugd in het dorp Voorst.	Dit verzoek komt overeen met de resultaten voor de participatie met de buurt over de “make over” van het plantsoen. Bij de herinrichting van het plantsoen komen wij aan dit verzoek tegemoet. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.11	Reclamant heeft het gevoel dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling van 14 nieuwe woningen een financiële afweging is en geen ruimtelijke afweging. Bij een ruimtelijke afweging zouden er minder woningen gerealiseerd worden.	Er is wel degelijk sprake van een ruimtelijke afweging, want het plan is passend binnen de ruimtelijke beleidskaders. De woonvisie Voorst kent vier belangrijke pijlers: Aantrekkelijke woongemeente, Betaalbaarheid en beschikbaarheid, Kwaliteit van de woningvoorraad en Vergrijzing en wonen met zorg. Vooral de eerste pijler is inhoudelijk interessant voor deze ontwikkeling. Uitgangspunt is een meer kwalitatieve benadering te hanteren in de woningbouwprogrammering. Oftewel een woningaanbod dat aansluit op de woonwensen van verschillende doelgroepen. In die lijn is dan ook specifiek voor de kern Voorst onderzocht waar deze behoefte ligt. Zowel kwantitatief als kwalitatief. Voorst is een middelgrote kern waar 30% bereikbaar bouwen geldt, onderverdeeld in sociale huur en bereikbare koop. Ook het dorp heeft een woningbehoefte-onderzoek gedaan. Uiteindelijk zijn gemeente en de vertegenwoordigers van de Stuurgroep Verder met Voorst in de zomer van 2020 tot de afspraak gekomen dat de komende 5 jaar ca 30 woningen worden gebouwd, waarvan 10 bereikbaar en 20 middelduur/duur. In het plan voor de Winkler Prins wordt voor de volle 100% gebouwd in het bereikbare segment (10 koop en 11 huur) waarmee we een verdubbeling realiseren. Bovendien worden 13 bestaande huurwoningen vervangen voor nieuwe duurzame woningen. Het plan zet verder in op een gevarieerd woningaanbod, er wordt in prijsklassen gevarieerd en de woningen

		zijn geschikt voor verschillende doelgroepen. De woningbouwontwikkeling sluit daarmee goed aan op met het dorp gemaakte afspraken. In 2022 heeft de gemeente Voorst, samen met de inwoners uit dorp Voorst, de 'Kansenkaart Voorst' opgesteld. In de kansenkaart worden de kwaliteiten van het dorp Voorst en kansen voor het (ver)bouwen van woningen in dit dorp beschreven. In het rapport worden een aantal inbreidingslocaties (maatwerklocaties) in het dorp Voorst benoemd, voor mogelijke woningbouw in de (nabije) toekomst. Eén van deze locaties is de Winkler Prins locatie. Woningbouw op de betreffende locatie lag voor de hand want de Locatie Winkler Prins was al in de jaren 80 als woningbouwlocatie aangewezen. In de kansenkaart van het dorp Voorst zijn voor de Winkler Prins locatie uitgangspunten opgesteld met betrekking tot cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Het stedenbouwkundig plan is passend binnen de uitgangspunten in de Kansenkaart. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
2.12	Reclamant ziet graag een aanpassing van het stedenbouwkundig plan waarbij de woningen meer over de ruimte verdeeld worden, het parkeren plaatsvindt op een centrale binnenplaats, de bestaande bomen behouden worden, de verbinding tussen het plantsoen en het groen bij de nieuwe woningen verbeterd wordt.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 1.4. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>

Zienswijze 3 (d.d. 12 februari 2024, zaak 436459)

	Opmerking	Reactie
3.1	Reclamant heeft grote moeite met de bouw van 10 appartementen langs de Binnenweg. Het grote bouwvolume met een daarbij behorende nokhoogte van 13 meter is voor reclamant niet acceptabel. Tijdens de informatieavond op 18 mei 2022 werden hier 2-onder-één-kap woningen gepresenteerd, maar kennelijk zijn die ineens verdwenen. Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk om vanuit de bebouwde kern steeds opener richting het buitengebied te ontwikkelen. Hier vindt helaas het tegenover gestelde plaats.	Gelet op de aangetoonde behoefte aan woningen in het bereikbare segment is gekozen voor deze categorie i.p.v. twee-onder-één-kapwoningen.. Dit is destijds met de stuurgroep van dorpsbelangenorganisaties afgesproken De opgave was om te zoeken naar mogelijkheden om te verdichten, aangezien er een groeiende woningbehoefte is. Om zoveel mogelijk bomen te behouden is ervoor gekozen om op de plekken waar woningen worden gesloopt terug te bouwen. Juist deze locatie aan de rand van het dorp leent zich voor een groter bouwvolume,

		omdat het aan meer open ruimte grenst. De locatie biedt een hoge woonkwaliteit door het uitzicht naar het open landschap. Doordat de maximale goothoogte is vastgesteld op 7 meter en er een kap wordt gevraagd, zijn de gevelwanden minder hoog. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
3.2	Reclamant maakt zich zorgen over de parkeerdruk die door de nieuwbouw wordt veroorzaakt. Weliswaar zijn er in het plan extra parkeerplaatsen gedacht maar naar het idee van de reclamant zijn dat er onvoldoende. In de G.J. van Heuvenstraat zijn nu al tekort parkeerplaatsen waardoor aan de zuidkant van deze straat op de trottoirs wordt geparkeerd. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn de langsparkerplaatsen aan de Binnenweg te vervangen door haaks parkeren. Hierdoor kunnen circa 8 extra parkeerplaatsen worden gecreëerd.	Ter beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie onder 2.3. Vanuit capaciteitsoverwegingen is het een optie om het langsparkeren aan de Binnenweg te wijzigen in haaksparkeren, maar het gaat in dit geval wel ten koste van openbaar groen. Daarnaast zijn vanuit verkeersveiligheidsoogpunt de langsparkerplaatsen wenselijk. Langsparkeren vergt minder hinderlijke en gevaarlijke parkeermanoeuvres dan haaks parkeren. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
3.3	Reclamant wil graag weten hoe er om wordt gegaan met het regenwater. Er komt aanzienlijk verhard oppervlak bij waardoor watercompensatie moet plaats vinden (eis Waterschap). De aangedragen oplossing van “kratjes in de achtertuinten” en “wellicht een wadi in het groen” voldoen volgens de reclamant niet.	Het hemelwater wordt niet op de riolering geloosd, maar wordt geïnfiltreerd in de bodem van het plangebied. De overloopvoorzieningen voor het overtollige hemelwater worden aangesloten op de hemelwaterriolering in de omliggende wegen. De nieuw te bouwen woningen worden voor vuilwater aangesloten op de riolering. De nieuw te bouwen bijgebouwen bij de nieuw te bouwen woningen worden voorzien van 'groene' daken en de parkeerplaatsen worden voorzien van waterdoorlatende verharding. In het plan wordt circa 975 m² aan verharding toegevoegd vergeleken met de bestaande situatie. Binnen het plangebied dient vanuit de gemeentelijke regelgeving een hemelwaterberging van 36 mm/m² verhard (dak- en terrein)oppervlak aangebracht te worden. Dit houdt in dat voor dit gebied de gemeentelijke norm van 36 mm/m² geldt over de totale verharding van circa 3.475 m². En niet de eis van het waterschap, omdat de netto toename van verhard terrein kleiner is dan 1.500 m². De eis van het waterschap geldt alleen bij 1.500 of meer. Onze eis van 36mm geldt altijd en wordt bij 1.500 of meer overruled door de eis van het waterschap Dit komt met dit ontwerp uit op circa 125 m³ regenwaterberging. Bij verdere uitwerking van de plannen dient initiatiefnemer aan te

		geven hoe de benodigde bergingscapaciteit wordt gerealiseerd. Er is voldoende ruimte aanwezig in het plangebied om hierin met infiltratiekratten, infiltratieleidingen en/of een wadi te voorzien. Bij de aanleg de hemelwatervoorziening(en) mag geen schade toegebracht worden aan de (wortels van de) bestaande bomen. Ook dient het ontwerp van het park gerespecteerd te worden. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>
3.4	Reclamant is opgevallen dat qua parkeerplaatsen langs de Anthony Winkler Prinsstraat de stedenbouwkundige tekening (langsparkeren) afwijkt van de ontwerp-tekening (haaks parkeren). Welke tekening is de juiste?	De stedenbouwkundige tekeningen zoals opgenomen in het plan en het stedenbouwkundig plan zijn correct. Het betreft langsparkeren aan de Anthony Winkler Prinsstraat. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd te laten vaststellen</i>

Conclusie zienswijze

In totaal zijn er drie zienswijzen behandeld. Dit leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorst, 4 juni 2024

Bijlage 1 bij zienswijze 1 (1.8)

Rood = afsluiten, geen pad langs

Groen = alternatief

Groen onderbroken lijn = tweede alternatief

