

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Krimpen aan den IJssel, Zandrak 66 (Crimpenersteyn)'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Krimpen aan den IJssel, Zandrak 66 (Crimpenersteyn)' heeft vanaf 22 november 2023 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen in het kader van artikel 3.8 Wro in samenhang met artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Eenieder kon online via de website <https://krimpenaandenijssel.nl/dossiers/crimpenersteyn/> het plan inzien. Tijdens deze periode van 6 weken is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Er drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en om die reden ontvankelijk verklaard. De zienswijze is in deze nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of de zienswijze gegrond is en zo ja, op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast. De indieners zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de beantwoording van de ingediende zienswijze(n)

Anonimiseren

Deze notitie wordt bij de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan elektronisch beschikbaar gesteld als bijlage bij het raadsbesluit. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er is geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak om de NAW-gegevens van natuurlijke personen te vermelden.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de samenvatting van de afzonderlijke zienswijzen en de daarbij behorende beantwoording gegeven. Per zienswijze is een conclusie opgenomen of de zienswijze gegrond is en of de zienswijze tot aanpassing van het plan heeft geleid. Hoofdstuk 3 bevat de samenvatting van de aanpassingen op het plan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Hoofdstuk 4 bevat de ambtshalve wijzigingen.

2. Samenvatting en beantwoording Zienswijze

Samenvatting Zienswijze 1

De indieners van deze zienswijze brengen de volgende bezwaren naar voren:

1. Bestemmingsplan en planschade

De beoogde nieuwbouwplannen passen niet binnen de (bouw- en gebruiksregels van) het huidige bestemmingsplan hierdoor ontstaat er mogelijke planschade aan woningen rondom het plangebied.

2. Verdwijnen van groen

Door de beoogde ontwikkeling aan de Boveneindselaan verdwijnt 40% van het groen achter het Jan van Zutphenhof. Indieners zijn niet tegen de realisatie van bebouwing, maar wel indien dit ten kosten gaat van het groen.

3. Toename verkeer

De realisatie van 50 woningen (wonen met een plus) zal leiden tot een toename van verkeersoverlast op de Boveneindselaan.

4. Vleermuizen

Indieners geven aan dat het foeragegebied en vliegroute van de vleermuizen zich uitstrekt over de singels aan de Boveneindselaan en Sportsingel. Er wordt aangegeven dat hiernaar geen nader onderzoek is uitgevoerd en er wordt nader onderzoek geëist.

5. Locatie gebouw W+

Er wordt voorgesteld om het gebouw W+ op de locatie van het Jan van Zutphenhof te realiseren aangezien de eigenaar van deze woningen het voornemen heeft deze woningen te verkopen.

6. Stedelijke bebouwing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een trend ingezet van stedelijke bebouwing. Dit gaat ten koste van het dorpse karakter van Krimpen a/d IJssel

Beantwoording Zienswijze 1

1. Bestemmingsplan en planschade

De Zellingen heeft zich in 2021 bij de gemeente gemeld met het principeverzoek voor nieuwbouw ter plaatse van het huidige Crimpenersteyn. De nieuwbouw van Crimpenersteyn past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Langeland'. Aangezien het planvoornemen niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan past, heeft de gemeenteraad daarom in 2021 besloten een haalbaarheidsonderzoek naar de nieuwbouw te starten. Dit heeft geresulteerd in de vaststelling van het stedenbouwkundig kader in januari 2023 door de gemeenteraad. Op basis van dit stedenbouwkundige kader is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld die de nieuwbouw van Crimpenersteyn juridisch-planologisch mogelijk moet maken.

Het (ontwerp)bestemmingsplan leidt tot een gewijzigd gebruik en gewijzigde bouwmogelijkheden binnen het plangebied. Deze wijzigingen kunnen mogelijk leiden tot planschade ter plaatse van omliggende woningen. De initiatiefnemer heeft het risico op planschade geïntariseerd. Op het moment dat het voorliggende bestemmingsplan een onherroepelijke status heeft, kunnen verzoeken tot tegemoetkoming planschade ingediend worden. Het huidige planvoornemen wordt mogelijk gemaakt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op verzoeken tot tegemoetkoming planschade is daarom de 'Procedureregeling

planschadevergoeding' van de gemeente Krimpen aan den IJssel van toepassing.

2. Verdwijnen van groen

De herontwikkeling van Crimpenersteyn vindt gefaseerd plaats. Om de verhuiscyclus van de huidige bewoners op gang te brengen, dient er eerst nieuwbouw gerealiseerd te worden. Een deel van de bestaande bewoners kan verhuizen naar nieuwbouw voordat (een deel van) het bestaande gebouw gesloopt kan worden. Hierdoor wordt voorkomen dat de kwetsbare doelgroep niet onnodig vaak moet verhuizen. Doordat er eerst nieuwbouw gerealiseerd moet worden op deze locatie, is het onoverkomelijk dat er eerst in het groen gebouwd wordt voordat er gesloopt wordt. In een latere fase ontstaat er nieuw openbaar groen tussen de gebouwen ter plaatse van het huidige Crimpenersteyn. Op deze locatie wordt daarmee (openbaar) groen toegevoegd. In het kader van het behoud van groen en bomen is de ontsluiting van circa 25 parkeerplaatsen ten behoeve van het meest westelijke gebouw, met maximaal 52 wooneenheden, komen te vervallen. Hierdoor blijft het groen parallel aan de Boveneindselaan gehandhaafd. Zie hiervoor ook het onderdeel 'te vervallen ontsluitingen' van hoofdstuk 4 van deze nota (ambtshalve wijzigingen).

3. Toename verkeer

Het huidige Crimpenersteyn telt circa 218 wooneenheden en in totaal circa 225 woonzorgeenheden. In de huidige situatie is het plangebied ontsloten op het Zandrak en wordt het grootste gedeelte van het verkeer afgewikkeld via het Zandrak, Boveneindselaan en Sportsingel richting de Nieuwe Tiendweg. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 240 wooneenheden mogelijk. Het aantal wooneenheden neemt daarmee in de nieuwe situatie maar zeer beperkt toe. Daarbij geldt dat ook in de toekomstige situatie het gehele plangebied ontsloten wordt op het Zandrak. Door de

beperkte toename van het aantal wooneenheden zal er geen sprake zijn van een significante toename van het verkeer op de Boveneindselaan. De omliggende infrastructuur is in voldoende mate ingericht om de extra verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen.

4. Vleermuizen

In het kader van de bestemmingsplanwijziging zijn door de initiatiefnemer een tweetal Quickscans Ecologie uitgevoerd. Tevens is er een nader onderzoek ecologie uitgevoerd. In hoofdstuk 5 paragraaf 7 van de toelichting behorend tot het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het onderdeel Ecologie, waaronder de aanwezigheid van vleermuizen. De drie onderzoeken vormen bijlages bij de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 6 tot en met 8). Binnen het plangebied zijn diverse verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen wordt de benodigde ontheffing aangevraagd.

5. Locatie gebouw W+

De nieuwbouw van Crimpenersteyn is een initiatief van De Zellingen. De gemeente Krimpen aan den IJssel faciliteert deze ontwikkeling. De huidige bebouwing aan het Jan van Zutphenhof is geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan. Deze woningen zijn niet in eigendom van De Zellingen en niet in eigendom van de gemeente Krimpen aan den IJssel, maar van een derde partij. Om deze bebouwing onderdeel uit te laten maken van de ontwikkeling, dient De Zellingen kosten te maken voor het verwerven van dit eigendom. Voor De Zellingen is deze investering niet financieel haalbaar gebleken.

6. Stedelijke bebouwing

De beoogde ontwikkeling voorziet achter het Jan van Zutphenhof in de realisatie van een gebouw dat bestaat uit vijf bouwlagen (circa

16,5 meter hoog). Ter plaatse van het huidige Crimpenersteyn zijn op dit moment bouwhoogtes van 15 meter toegestaan. Ook elders in Boveneind zijn maximale bouwhoogtes van 15 meter toegestaan. De bouwhoogte van het gebouw achter het Jan van Zutphenhof wijkt nauwelijks af van de reeds toegestane bouwhoogtes. Tot slot heeft de gemeenteraad in januari 2023 ingestemd met het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling. Hiermee heeft de gemeenteraad aangegeven dat de realisatie van gebouwen met vijf bouwlagen hier passend is.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Samenvatting Zienswijze 2

De indieners van deze zienswijze brengen de volgende bezwaren naar voren:

1. Karakter en entree park

Indieners geven aan dat ten aanzien van het gebouw W+ en bijbehorende ontsluiting een grote hoeveelheid bomen verdwijnt. Indieners verzoeken de karakteristieke natuur van het park en de bestaande groene entree vanaf de Sportsingel/Boveneindselaan zoveel als mogelijk te handhaven. Indieners wensen dat verdwenen bomen worden gecompenseerd. Over de compensatie van bomen wensen indieners mee te beslissen. Tevens verzoeken indieners de gemeente een onafhankelijke deskundige aan te trekken wie kan adviseren over de bomen aan de rand van het park en dit externe deskundige advies wordt meegenomen in het inrichtingsplan voor de buitenruimte. Tot slot verzoeken indieners de waterpartij ter hoogte van het gebouw W+ te verbreden door een deel van de groenzone aan de Sportsingel af te graven.

2. Participatie

Indieners geven aan dat het participatieproces in 2023 niet optimaal is verlopen. Dit mede door een gewijzigde overlegvorm met de kernleden van de buurtactiegroep ten opzichte van 2022. Er wordt aangegeven dat dit deels komt door het proces om tot een bestemmingsplan te komen. Om participatie te verbeteren, wordt aangedragen om gedurende de bouwtijd een bewonersbegeleidingsgroep op te richten. Op deze manier wensen indieners het bouwproces te bewaken.

3. Bouwvlak

Indieners stellen dat het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige kader. Er wordt aangegeven dat gevels van de panden ter plaatste van het

huidige Crimpenersteyn opgeschoven zijn richting het park. Tevens wordt aangegeven dat deze panden worden voorzien van uitbouwen. Er worden aannames gedaan over de beoogde functie van deze uitbouwen en mogelijke andere locaties van de uitbouw. Daarnaast wijken de gebouwcontouren af van hetgeen is opgenomen in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Ten aanzien van het gebouw 'Wonen met een plus' wordt aangegeven dat de lengtes van de gevels groter zijn dan eerder is aangegeven, namelijk 56 meter bij 26 meter. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan gaat uit van een gevellengte van 50 meter.

4. Bouwplaats

Indieners hebben een vermoeden en suggestie waar de toekomstige bouwplaats wordt gesitueerd. De inrichting van de bouwplaats moet tot zo min mogelijk schade aan het park leiden. Ten aanzien van de bouwplaats stellen indieners eisen aan de oppervlakte en ligging hiervan.

5. Jan van Zutphenhof

Indieners stellen voor om de bewoners van de laagbouw aan het Jan van Zutphenhof in verband met de nieuwbouwplannen nieuwe woonruimte aan te bieden. Daarnaast verzoeken indieners dat deze woningen voor een acceptabel bedrag worden verkocht aan woningcorporatie QuaWonen.

6. Parkeren

Indieners stellen dat er ten aanzien van de herontwikkeling van Crimpenersteyn 180 parkeerplaatsen benodigd zijn. Daarnaast is er sprake van een bestaand tekort van circa 56 parkeerplaatsen in de wijk. Met de herontwikkeling van Crimpenersteyn wordt de parkeerdruk verergerd.

7. Uitstraling gebouwen

Ten aanzien van de uitstraling van de gebouwen verzoeken de indieners de twee bestaande GSM antennes niet terug te plaatsen op de nieuwbouw in verband met een gezonde woon- en leefomgeving. Tevens verzoeken indieners de gehele nieuwbouw te voorzien van een groene uitstraling.

Beantwoording Zienswijze 2

1. Karakter en entree park

Met de herontwikkeling van het plangebied streven partijen ernaar om zoveel mogelijk groen te handhaven en zoveel mogelijk bomen in het park te behouden. Dit is ook het uitgangspunt van het stedenbouwkundig kader. In het vastgestelde stedenbouwkundig kader was voor het gebouw W+ een zoekgebied aangeduid vanaf de Boveneindselaan tot het huidige Crimpenersteyn. In de verdere planvorming is het gebouw Wonen met een plus zover mogelijk richting het zuidoosten verschoven binnen het zoekgebied. Hierdoor wordt de groene entree aan de zijde van de Boveneindselaan zoveel als mogelijk gewaarborgd.

Ondanks het uitgangspunt om zoveel mogelijk groen in het plangebied te handhaven, is het onoverkomelijk dat er bomen verdwijnen als gevolg van de nieuwbouw. Initiatiefnemer dient zich hierbij te houden aan het gemeentelijke beleid over de compensatie van te verwijderen bomen. Met oog op de effecten die nieuwbouw op het groen hebben, heeft de initiatiefnemer een Bomen effecten analyse uit laten voeren door een onafhankelijke deskundige. De resultaten volgend uit deze analyse worden meegenomen in de verdere uitwerking van de inrichting van de buitenruimte. Over de beoogde plannen voor de buitenruimte zijn bewoners op 8 april 2024 geïnformeerd gedurende een bewonersbijeenkomst.

Tot slot voorziet het planvoornemen in het verbreden van de watergang ter plaatse van het gebouw W+. Het hoogheemraadschap stelt als beheerder eisen aan onder andere de breedte van deze watergang. Het planvoornemen dient te voldoen aan deze eisen van het hoogheemraadschap. Voor de waterkwaliteit zijn afspraken gemaakt met het hoogheemraadschap ten aanzien van minimale breedte van de watergangen. Deze zijn opgenomen in het plan.

2. Participatie

De gemeente hecht in het kader van de herontwikkeling van Crimpenersteyn veel waarde aan participatie en maatschappelijk draagvlak bij omwonenden. In 2022 heeft, naast de reguliere buurtbijeenkomsten, regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, De Zellingen en de vertegenwoordigers van de buurt (BAG). Dit heeft geleid tot een aangepast stedenbouwkundig kader. Na vaststelling van het stedenbouwkundig kader hebben diverse omwonenden zich gemeld bij de gemeente met bezwaren tegen het vastgestelde stedenbouwkundig kader. Deze bewoners voelden zich niet vertegenwoordigd door de BAG en hadden andere belangen dan de BAG behartigde. Het college hecht ook waarde aan de belangen van deze bewoners. Doordat deze bewoners zich hebben gemeld, is de wijze van participatie met de BAG eveneens gewijzigd. Er diende namelijk met belangen van meerdere omwonenden rekening te worden gehouden. Dit betekende tevens dat de BAG niet meer alle buurtbewoners vertegenwoordigden, zoals voorheen wel het geval was.

In 2023 hebben partijen tweemaal overleg gevoerd met de vertegenwoordigers van de BAG. Tevens zijn de leden van de BAG per mail en telefoon meermaals op de hoogte gehouden van de stand van zaken. Tot slot hebben er in 2023 twee

buurtbijeenkomsten plaatsgevonden. Een eerste buurtbijeenkomst in juli stond in het teken van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig kader. Een tweede buurtbijeenkomst in november stond in het kader van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het voornemen voor 2024 (en verder) is om de combinatie van individuele gesprekken met betrokken buurtbewoners in combinatie met collectieve buurtbijeenkomsten voort te zetten. Reeds hebben in 2024 met diverse omwonenden individuele gesprekken plaatsgevonden. Daarnaast heeft op 8 april 2024 een buurtbijeenkomst plaatsgevonden. Deze buurtbijeenkomst stond in het teken van de inrichting van de buitenruimte.

3. *Bouwvlak*

Het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige kader bepaalt de kaders voor het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de globale ligging en bouwhoogte van het programma en het beoogde programma. Het stedenbouwkundig kader geeft een schetsmatige weergave van de beoogde ontwikkeling weer. In de daaropvolgende fases wordt de ligging van de gebouwen, het programma en de vormgeving van de gebouwen nader uitgewerkt. Het is daarbij mogelijk dat de daadwerkelijke invulling niet één op één gelijk is aan de schetsmatige weergave op basis van het stedenbouwkundig kader. De 'uitbouwen' betreffen draaiingen van bouwvolumes om op deze manier meer ruimte tussen de gebouwen te realiseren. De gebouwworm inclusief draaiingen van het bouwvolume zijn een nadere uitwerking van de plattegronden voor de gebouwen gebaseerd op het stedenbouwkundig kader. De contouren van de gebouwen zijn in juli 2023 en november 2023 gepresenteerd aan de buurt. Op deze avonden is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het stedenbouwkundig kader.

In het (ontwerp)bestemmingsplan is ter plaatse van alle drie de gebouwen niet de exacte gebouwcontour aangehouden. Aan alle

zijdes van het gebouw is een marge aangehouden van enkele meters om op deze manier kleine verschuivingen die volgen uit de definitieve uitwerking van het bouwplan van gebouwen in de toekomst mogelijk te maken. Op deze manier kunnen eventuele kleine verschuivingen van het bouwvolume in de toekomst vergund worden zonder daarvoor af te wijken van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het nog enkele jaren duren voordat de gebouwen ter plaatse van het huidige Crimpenersteyn gerealiseerd worden. Eerst dient namelijk het gebouw bedoeld voor 'Wonen met een plus' in gebruik genomen te worden. Het college vindt het wenselijk dat aan de initiatiefnemer enige vorm van flexibiliteit wordt gegeven omtrent de ligging van de gebouwen. Het college beseft dat een ruimer bouwvlak ter plaatse van het park gevoelig ligt bij de buurt. In het vast te stellen bestemmingsplan is de marge van het bouwvlak aan de parkzijde daarom geminimaliseerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Ten aanzien van de gevellengtes gelden de eisen hierover zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Tot slot bevatte het ontwerp beeldkwaliteitsplan verouderde gebouwcontouren. In het vast te stellen beeldkwaliteitsplan zijn de gebouwcontouren geactualiseerd.

4. *Bouwplaats*

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen invloed op de ligging van de bouwplaats. Pas in de volgende fase, bij aanvraag omgevingsvergunning, komt de locatie en inrichting van de bouwplaats aan de orde. Deze zal zorgvuldig worden gekozen. Initiatiefnemer is bereid om samen met de nog te selecteren aannemer de bouwplaats zo in te richten dat de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.

5. Jan van Zutphenhof

De nieuwbouw van Crimpenersteyn is een initiatief van De Zellingen. De gemeente faciliteert dit project. Het Jan van Zutphenhof maakt geen onderdeel uit van het plangebied van deze ontwikkeling. Tevens zijn deze woningen in eigendom van een derde partij. Zowel de gemeente als De Zellingen hebben geen zeggenschap over de huisvesting van deze bewoners of het eigendom van deze woningen.

6. Parkeren

De herontwikkeling van het plangebied is een initiatief van De Zellingen. De gemeente faciliteert dit project. Ten aanzien van de nieuwbouw geldt dat de initiatiefnemer moet voorzien in haar eigen parkeerbehoefte. De kosten voor de aanleg van de parkeerbehoefte wordt door de initiatiefnemer bekostigd. De omliggende woningen maken geen onderdeel uit van het plangebied van deze ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft onafhankelijk deskundig onderzoek laten uitvoeren naar de parkeerbehoefte van de nieuwbouwon ontwikkeling. Op basis van dit onderzoek blijkt dat de totale parkeerbehoefte van de nieuwbouw 83 parkeerplaatsen betreft. Dit is een toename van 27 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie (56 parkeerplaatsen). De nieuwbouw voorziet daarmee in circa 50% extra parkeerplaatsen in vergelijking met de huidige situatie, terwijl het aantal eenheden beperkt toeneemt van 225 naar 240 eenheden. Door deze significante toename van het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied zal de parkeerdruk in de omgeving verbeteren als gevolg van de nieuwbouw. Daarnaast zijn er in de huidige situatie 28 gebouwde parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen zijn niet openbaar toegankelijk. Deze parkeervoorziening wordt daarom maar beperkt gebruikt. In de toekomstige situatie worden alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk. Naast de 27 extra te realiseren parkeerplaatsen worden in de toekomstige situatie 28 parkeerplaatsen extra

openbaar toegankelijk. In totaal zijn er in de toekomstige situatie 55 extra openbare parkeerplaatsen dan in de huidige situatie.

Het onafhankelijke parkeeronderzoek is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd (bijlage 11). De verkeersparagraaf als onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast op basis van dit aanvullende onderzoek.

De herontwikkeling van het plangebied is een initiatief van De Zellingen. De gemeente faciliteert dit project. Ten aanzien van de nieuwbouw geldt dat de initiatiefnemer moet voorzien in haar eigen parkeerbehoefte. De kosten voor de aanleg van de parkeerbehoefte wordt door de initiatiefnemer bekostigd. De omliggende woningen maken geen onderdeel uit van het plangebied van deze ontwikkeling. De initiatiefnemer kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de aanleg van parkeerplaatsen voor bestaande woningen buiten het plangebied.

7. Uitstraling gebouwen

Het plaatsen van GSM-antennes op de nieuwbouw is voorsnog geen onderdeel van het planvoornemen. Het plaatsen van antennes wordt ook niet direct mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan. Het plaatsen van antennes is enkel mogelijk na een afwijkingsbesluit van het college.

Ten aanzien van de gevels van de gebouwen is het beeldkwaliteitsplan leidend. Het beeldkwaliteitsplan biedt voldoende ruimte om ontwerpkeuzes te maken.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond voor zover deze betrekking

heeft op de gebouwcontouren in het beeldkwaliteitsplan, de omvang van de bouwvlakken aan de zijde van het park en de onderbouwing van het parkeren. Aan de hand van deze zienswijze zijn afbeeldingen in het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd, zijn bouwvlakken op de verbeelding van het bestemmingsplan verkleind en is er een nieuwe onderbouwing voor de parkeerbehoefte toegevoegd. Op basis hiervan is paragraaf 3.4 van de toelichting aangepast.

Samenvatting Zienswijze 3

De indiener van deze zienswijze brengt de volgende bezwaren naar voren:

1. Parkeren

Indiener stelt dat er in de huidige situatie sprake is van verkeersoverlast rondom Crimpenersteyn. Dit wordt mede veroorzaakt door de woningen aan het Jan van Zutphenhof, welke oorspronkelijk 55+ woningen betroffen. Er wordt verzocht om breder naar parkeren te kijken dan enkel de herontwikkeling van Crimpenersteyn om op deze wijze parkeeroverlast in de omgeving op te lossen. Indiener heeft de parkeerbehoefte van de herontwikkeling van Crimpenersteyn geraamd inclusief omliggende woningen aan onder andere het Zandrak, Zaagmolen, Hamhof, Boveneindselaan, IJsselaak en Jan van Zutphenhof. Vanwege de parkeerproblematiek in de omgeving wordt voorgesteld een andere efficiënte locatie te zoeken voor de nieuwbouw.

Met betrekking tot de berekening van de parkeerbehoefte in het ontwerpbestemmingsplan worden opmerkingen geplaatst over de gehanteerde categorie voor stedelijkheid bij de berekening van de parkeernormen. Tevens wordt aangegeven dat de ligging van het plangebied verkeerd wordt aangeduid.

Indiener heeft in de zienswijzen uitgebreide berekening van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie. Indiener stelt dat het gebouw 'wonen met een plus' zal fungeren als reguliere huur en een parkeernorm voor sociale huur appartementen passend is. Hierbij wordt aangenomen dat een deel van de appartementen bedoeld is voor mobiele ouderen.

2. Verkeer

Indiener stelt dat de verkeersintensiteit in de toekomstige situatie toeneemt van 436 verkeersbewegingen naar 634 verkeersbewegingen, een toename van 198 verkeersbewegingen. Vanwege deze toename aan verkeer wordt voorgesteld om het plangebied op drie wegen te ontsluiten. Voorgesteld wordt om het plangebied via een dam of brug direct te verbinden met de Sportsingel. Door middel van éénrichtingsverkeer wordt het verkeer zo verdeeld over drie straten. Verzocht wordt om geen directe verbinding tussen het Zandrak en de Sportsingel te realiseren om sluipverkeer te voorkomen.

3. Wind

Indiener stelt dat door de positionering en hoogte van de gebouwen sprake kan zijn van het venturi-effect. Dit kan leiden tot windoverlast.

4. Bouw

Ten aanzien van de nieuwbouw eist indiener dat er voorafgaand aan de bouw een nulmeting wordt verricht aan omliggende woningen van de bouwlocatie. Tevens verzoekt de indiener om voor het bouwverkeer een weg aan te leggen vanaf de Sportsingel via een brug of dam naar de bouwlocaties. Op deze manier moet schade aan het Zandrak worden voorkomen. Tot slot adviseert de indiener een containerpark te realiseren tussen het Schuttersveld en de Groeiplaneet.

5. *GSM-antennes*

Indiener verzoekt, in het kader van een gezonde woon- en leefomgeving, de huidige GSM-antennes op de nieuwbouw niet meer terug te plaatsen.

Beantwoording Zienswijze 3

1. Parkeren

De herontwikkeling van het plangebied is een initiatief van De Zellingen. De gemeente faciliteert dit project. Ten aanzien van de nieuwbouw geldt dat de initiatiefnemer moet voorzien in haar eigen parkeerbehoefte. De kosten voor de aanleg van de parkeerbehoefte wordt door de initiatiefnemer bekostigd. De omliggende woningen maken geen onderdeel uit van het plangebied van deze ontwikkeling. De initiatiefnemer kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de aanleg van parkeerplaatsen voor bestaande woningen buiten het plangebied. De initiatiefnemer heeft onafhankelijk deskundig onderzoek laten uitvoeren naar de parkeerbehoefte van de nieuwbouwontwikkeling. Op basis van dit onderzoek blijkt dat de totale parkeerbehoefte van de nieuwbouw 83 parkeerplaatsen betreft. Dit is een toename van 27 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie (56 parkeerplaatsen). De nieuwbouw voorziet daarmee in circa 50% extra parkeerplaatsen in vergelijking met de huidige situatie, terwijl het aantal eenheden beperkt toeneemt van 225 stuks naar 240 stuks. Door deze significante toename van het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied zal de parkeerdruk in de omgeving verbeteren als gevolg van de nieuwbouw. Daarnaast zijn er in de huidige situatie 28 gebouwde parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen zijn niet openbaar toegankelijk. Deze parkeervoorziening wordt daarom maar beperkt gebruikt. In de toekomstige situatie worden alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk. Naast de 27 extra te realiseren parkeerplaatsen worden in de toekomstige situatie 28 parkeerplaatsen extra openbaar toegankelijk. In totaal zijn er in de toekomstige situatie 55 extra openbare parkeerplaatsen dan in de huidige situatie.

Het onafhankelijke parkeeronderzoek is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd (bijlage 11). De verkeersparagraaf als onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast op basis van dit aanvullende onderzoek. In de aangepaste berekening is voor de mate van stedelijkheid de categorie 'matig stedelijk, rest bebouwde kom' aangehouden.

Tot slot zullen alle woningen in het plangebied bedoeld zijn voor inwoners met een zorgvraag. Van reguliere sociale huur en mobiele ouderen is in de nieuwbouw geen sprake. Alle woningen in het plangebied zijn voorzien van de aanduiding 'zorgwoningen'.

2. Verkeer

Voor de berekening van de verkeersintensiteit worden dezelfde aannames gedaan als voor de berekening van de parkeerbehoefte. In de beantwoording van zienswijze 3.1 wordt aangegeven dat de aannames met betrekking tot reguliere verhuur en de huisvesting van mobiele ouderen onjuist is. Het huidige Crimpenersteyn bevat 225 zorgeenheden. In de toekomstige situatie bevat het plangebied 240 zorgeenheden. Hiermee is er sprake van een beperkte toename van het aantal zorgeenheden in het plangebied. Het aantal verkeersbewegingen neemt daarom beperkt toe van 430 naar 634 verkeersbewegingen per weekdag.. De omliggende infrastructuur is in voldoende mate ingericht om de extra verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen.

De parkeerplaatsen worden in de huidige situatie geheel ontsloten via het Zandrak aan de voorzijde van het gebouw. In de toekomstige situatie worden de parkeerplaatsen rondom de gebouwen bedoeld voor 24-uurszorg, ter plaatse van het huidige Crimpenersteyn, direct ontsloten op het Zandrak. Het gaat hierbij

om 188 zorgeenheden. De 52 woningen 'Wonen met een plus' worden middels een éénrichtingsweg via het Jan van Zutphenhof ontsloten op het Zandrak. Door de beperkte toename van het aantal zorgeenheden in het plangebied zal er geen sprake zijn van een significante toename van het verkeer op het Zandrak. Daarnaast heeft het Zandrak voldoende capaciteit om deze verkeersstroom af te wikkelen. Er is daarmee geen noodzaak om een extra ontsluiting te realiseren.

3. Wind

Met oog op mogelijke windhinder heeft de initiatiefnemer een onafhankelijke deskundige gevraagd om een windhinderonderzoek uit te laten voeren. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van voornamelijk gebouwhoeken van de nieuwbouw sprake kan zijn van een beperkte toename van windhinder. Dit heeft met name invloed op windgevoelige functies, zoals entrees en terrassen. Op basis van dit onderzoek wordt nader windonderzoek niet nodig geacht. De resultaten van het windhinderonderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.10 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het onafhankelijke windhinderonderzoek is als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd (bijlage 12).

4. Bouw

Op dit moment is nog niet duidelijk op welke wijze het bouwverkeer wordt ontsloten. Dit zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning(en) gebeuren. Tevens zullen woningen in de omgeving van de nieuwbouw door de initiatiefnemer van een nulmeting worden voorzien. Ten aanzien van het containerpark heeft het bestemmingsplan geen invloed op de ligging van de hiervan. Pas in de volgende fase, bij aanvraag omgevingsvergunning, komt de locatie en inrichting van de bouwplaats aan de orde.

5. GSM-antennes

Zie beantwoording zienswijze 2.8.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond voor zover deze betrekking heeft op het de kans op windhinder en de onderbouwing van het parkeren. Aan de hand van deze zienswijze is een windhinderonderzoek uitgevoerd en is er een nieuwe onderbouwing voor de parkeerbehoefte opgesteld. Op basis hiervan zijn paragrafen 3.4 en 5.10 van de toelichting aangepast.

3. Conclusie en aanpassingen bestemmingsplan

Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen deels tot een aanpassing van het bestemmingsplan leiden. De volgende wijzigingen zijn op basis van de zienswijzen aan het bestemmingsplan doorgevoerd:

Parkeren

Op basis van de ingediende zienswijzen is er aanvullend (onafhankelijk) deskundig verkeersonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is de parkeerbehoefte van het project nader onderbouwd. Op basis van dit parkeeronderzoek is paragraaf 3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan herzien. Het parkeeronderzoek zelf is als bijlage 11 als bijlage bij de toelichting aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Begrenzing bouwvlak zuidzijde/parkrand:

In de omvang van de bouwvlakken is enige marge aangehouden ten aanzien van de nadere uitwerking van de plannen. Deze marge leidt er mede door dat verder in het park reikt dan wenselijk is. Op de verbeelding is de begrenzing van het bouwvlak aan de zuidzijde/parkzijde teruggelegd.

Windhinder:

Aan de (bijlage behorend tot) de toelichting van het bestemmingsplan is een windhinderonderzoek toegevoegd. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de toelichting het bestemmingsplan. De resultaten uit het onderzoek hebben geen effect op de verdere inhoud van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Scheiding tuinen/openbare ruimte

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden rondom de gebouwen nagenoeg allen bestemd als 'Groen'. Onderdeel van deze bestemming zijn de openbare ruimte, maar ook privé tuinen van de initiatiefnemer. Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is de buitenruimte nader ontworpen. De groenbestemming ter plaatse van de privé tuinen zijn in het bestemmingsplan voorzien van de functieaanduiding 'tuin'. Op deze manier is de scheiding tussen publieke en private gronden inzichtelijk gemaakt. Tevens is de ruimte tussen het middelste gebouw en het meest oostelijke gebouw voorzien van de aanduiding "verkeers- en parkeervoorzieningen" uitgesloten om op deze wijze de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen. De verbeelding is op dit punt aangepast.

Aantal woningen

Na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft een nadere uitwerking van de gebouwen plaatsgevonden. Hierdoor is het maximale aantal woningen per bouwvlak gewijzigd. De wijzigingen zijn als volgt:

- W+ (westelijk gebouw) van 49 woningen naar 52 woningen;
- W24 (middelste gebouw) van 107 woningen naar 104 woningen;
- Het woningaantal in het oostelijke gebouw blijft ongewijzigd.

Het totale aantal woningen in het plangebied blijft ongewijzigd (240 stuks). Tevens hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden in de bouwvolumes van de gebouwen. De verbeelding is op dit punt aangepast.

Uitbreiding plangebied oostzijde

Aangezien er nieuw (deskundig) onafhankelijk onderzoek is uitgevoerd naar de parkeerbehoefte, is de beoogde parkeerbehoefte van het te realiseren programma nader onderbouwd. Tevens heeft een nadere uitwerking van de buitenruimte, waaronder de locatie van parkeren, plaatsgevonden. Aan de hand van deze nadere uitwerking wordt ook parkeren aan de achterzijde van de woningen aan de IJsselaak en Plechtaak toegevoegd. De beoogde locatie van deze parkeerplaatsen maakte niet geheel onderdeel uit van het plangebied. Aan de oostzijde is de begrenzing van het plangebied daarom verruimd. Deze toegevoegde gronden zijn bestemd als 'Verkeer' en 'Groen'.

Ligging oostelijk bouwvlak

Vanwege het opgestelde ontwerp voor de buitenruimte en de nieuwe onderbouwing van het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied is de ligging van parkeerplaatsen nader uitgewerkt. Om te voorkomen dat de parkeerplaatsen aan de oostzijde van het plangebied ontsloten worden op de Plechtaak, middels een eenrichtingsweg, is de ontsluiting van deze parkeervoorziening verruimd zodat in- en uitrijdend verkeer ontsloten wordt op het Zandrak en er geen ongewenste sluiproute wordt gecreëerd. Voor het profiel van een tweerichtingsweg én parkeren was onvoldoende ruimte beschikbaar. Het meest oostelijke bouwvlak is daarom meer richting het westen verschoven, waarbij de ligging van de zichtlijn net van een bouwvlak is voorzien. De verbeelding is hierop aangepast.

Terras

Na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er een ontwerp van de buitenruimte opgesteld. Naast de begrenzing tussen openbaar gebied en privé tuinen geeft dit ontwerp ook nader inzicht in het gebruik van de privétuinen. Ten dienste van de bestemming 'Woongebied' zijn ter plaatse van twee gebouwen

terrassen gewenst. Dit gebruik was voorheen nog niet mogelijk binnen de bestemming 'Groen'. Artikel 3 (Groen) lid 1 (bestemmingsomschrijving) van de planregels is daarom aangevuld met het gebruik van terrassen ten dienste van de aangrenzende bestemming.

Zorgwonen

Binnen het woongebied was op basis van het ontwerpbestemmingsplan de realisatie van reguliere woningbouw mogelijk binnen het plangebied. Van reguliere woningen in het plangebied is geen sprake. In artikel 6 lid 1 van de planregels is sub a (het wonen, met daaronder begrepen een aan-huis-gebonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit, inclusief webwinkels-aan-huis, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.4.1) daarom komen te vervallen. De realisatie van reguliere woningen is enkel nog mogelijk door af te wijken van de gebruiksregels. Artikel 6 lid 5 is daarom aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

Actualisatie beeldkwaliteitsplan

Op basis van de nadere uitwerking van de gebouwen, tuinen en openbare ruimte is het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd (bijlage 1). Tevens heeft vooroverleg plaatsgevonden met Dorp, Stad en Land en zijn suggesties doorgevoerd in het beeldkwaliteitsplan.

Af te graven water

Aan de westzijde van het plangebied wordt water afgegraven ten behoeve van de watercompensatie. Voorheen waren deze gronden bestemd als 'Groen'. Ondanks dat waterpartijen passend zijn binnen de groenbestemming is vanwege consistentie het af te graven water bestemd als 'Water' in plaats van 'Groen'. De verbeelding is hierop aangepast.

Uitbreiding toepassing ondergeschikte bouwdelen

Ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen is de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen verhoogd van 1 meter naar 3,5 meter om op deze wijze meer ruimte te bieden voor balkons. Artikel 2 lid 8 van de planregels is hierop aangepast.

Te vervallen ontsluitingen

Het ontwerpbestemmingsplan bevatte naast de ontsluiting van het parkeren op het Zandrak ook ontsluitingen op de Boveneindselaan (westzijde plangebied) en Plechtaak (oostzijde plangebied). Met oog op mogelijk sluipverkeer zijn deze ontsluitingen komen vervallen. De westzijde van het plangebied wordt daardoor via het Jan van Zutphenhof ontsloten op het Zandrak. De ontsluiting op het Jan van Zutphenhof betreft een éénrichtingsweg ten behoeve van de ontsluiting van maximaal 52 wooneenheden en circa 25 parkeerplaatsen. Het Jan van Zutphenhof heeft voldoende capaciteit om deze circa 25 parkeerplaatsen af te wikkelen. Aan de oostzijde van het plangebied is de ontsluiting verbreed waardoor er ruimte ontstaat voor tweerichtingsverkeer. Hierdoor kan deze parkeervoorziening geheel afgewikkeld worden op het Zandrak.

Bijkomend voordeel van het laten vervallen van de extra kruising is dat het groen/ de bomen aan de Boveneindselaan behouden kunnen blijven. De verbeelding is op deze punten aangepast. Ter plaatse van de ontsluitingen is de bestemming 'Verkeer' gewijzigd in 'Groen'.

Bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Groen'

Binnen de bestemming 'Groen' is de realisatie van maximaal twee gebouwen mogelijk. Het gaat hierbij om fietsenbergingen. Uit de nadere planuitwerking blijkt dat een bruto vloeroppervlakte van 25m² te krap is. In artikel 3 lid 2 onder 1 sub a opgehoogd naar 30m².