

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Project: Herstructurering Lorentzweg e.o.
Onderdeel: Aanpassingen (ontwerp) TAM-omgevingsplan
Datum: 23-12-2025

Inleiding

Op 22 oktober 2025 is het ontwerp TAM-omgevingsplan (plan-ID NL.IMRO.1931.TAM2407DK039-ON01) ter inzage gelegd. In deze notitie wordt toegelicht welke aanpassingen op dit ontwerp zijn aangebracht:

1. Detailaanpassing van het stedenbouwkundig plan n.a.v. de zienswijze;
2. Minimale aanpassing in het woonprogramma;
3. Ambtshalve aanpassingen:
 - a. Herstellen van een fout in de regels van het ontwerp TAM-omgevingsplan
 - b. Mobiliteitsonderzoek van Goudappel is bijgewerkt.
 - c. Verbeelding bijgewerkt a.d.h.v. het stedenbouwkundig plan.

Hieronder volgt een puntsgewijze toelichting.

1. Detailaanpassing stedenbouwkundig plan n.a.v. ingediende zienswijze

De bewoner van de Lorentzweg heeft op 31 oktober 2025 een zienswijze ingediend. In het kort komt de zienswijze op het volgende neer:

- Indiener maakt bezwaar tegen de positie van de centrale entree en trappenhuis met glazen gevel van het galerijblok dat tegenover zijn woning is getekend. Dit i.v.m. verminderde privacy, verwachte lichthinder en verkeers- en parkeerdruk op de toch al smalle Lorentzweg;
- De drie bouwlagen verminderen het uitzicht en mogelijk ook de opbrengst van de eigen zonnepanelen.

Gesprek en conclusie (zie gespreksverslag en nagestuurde schetsen)

Op 21 november heeft een gesprek plaatsgevonden tussen indiener en QuaWonen.

- QuaWonen heeft hierin aangegeven begrip te hebben voor de bezwaren die de indiener heeft geuit m.b.t. de positie van de centrale entree. Tijdens het gesprek zijn twee mogelijke alternatieven besproken. Het alternatief dat zowel de voorkeur heeft van de indiener als van QuaWonen (alternatief 2A) is verder uitgewerkt en opgenomen in het aangepaste stedenbouwkundige plan.
- Ten aanzien van de hoogte van het galerijblok heeft QuaWonen aangegeven het ontwerp niet aan te willen passen. Enerzijds omdat een verlaging van het blok een woning zou kosten (dit geeft druk op de haalbaarheid van het plan) en anderzijds omdat QuaWonen van mening is dat de belemmering door de tegenoverliggende bebouwing t.o.v. de huidige situatie in het nieuwe plan juist afneemt. Ter illustratie is hiervoor een tweetal schetsen opgesteld waarin de huidige en voorgenomen situatie vergeleken worden.

Voor de volledigheid is het goed om te vermelden dat inderdaad, zoals de indiener aangeeft, verouderde informatie over het plan op de website van de gemeente stond. De informatie is inmiddels verwijderd c.q. bijgewerkt.

2. Minimale aanpassingen in het woonprogramma

De regels van het TAM-omgevingsplan maken het mogelijk 140 nieuwbouwwoningen te realiseren. Aanvankelijk bestond dit aantal uit 110 reguliere sociale huurwoningen en 30 zorgappartementen.

Door een eerdere planaanpassing naar aanleiding van de inloopavond van maart 2025 en het verzoek van Stichting Philadelphia Zorg (beoogd huurder van de zorgwoningen) om 31 zorgappartementen te huren is deze verdeling gewijzigd en omvat het definitieve plan 109 reguliere sociale huurwoningen en 31 zorgappartementen. Deze verdeling is opgenomen in het definitieve plan en in de bijbehorende regels en het mobiliteitsonderzoek (zie ook aanpassing 3a en 3b) en inmiddels ook kenbaar gemaakt aan omwonenden in een nieuwsbrief.

3. Ambtshalve wijzigingen

a. Herstellen van een fout in de regels van TAM-omgevingsplan

De toelichting op het TAM-omgevingsplan spreekt van 140 nieuwbouwwoningen. Dit aantal is *inclusief* de zorgwoningen die QuaWonen voor Philadelphia Zorg gaat bouwen.

In de ruimtelijke regels van het ontwerp TAM-omgevingsplan is echter een fout geslopen. Deze regels staan namelijk toe dat *naast* de maximaal 140 nieuwbouwwoningen nog eens maximaal 30 zorgwoningen gebouwd mogen worden. Dit is niet de bedoeling en komt ook niet overeen met het stedenbouwkundig plan.

De fout is in de definitieve regels hersteld (artikel 7.3, lid b en artikel 10.3.1, lid b) met als uitgangspunt de aantallen die genoemd zijn onder punt 2.

b. Mobiliteitsonderzoek van Goudappel is bijgewerkt

Het mobiliteitsonderzoek van Goudappel is aangepast. In dit onderzoek wordt het aantal parkeerplaatsen en de verkeersintensiteiten van het plan (opnieuw) berekend en nader toegelicht. Dit is gedaan om verschillende redenen:

- Het aantal en type woningen is gewijzigd (zie punt 2 van deze notitie);
- CROW-normen zijn verwerkt met de specifieke normen voor betreffende (gewijzigde) type woningen;
- Aantal verkeersbewegingen (verkeersintensiteiten) is aangepast n.a.v. gewijzigde woonprogramma;
- Aanpassingen die in het stedenbouwkundig plan zijn doorgevoerd (kaartmateriaal).

Dit heeft ertoe geleid dat het aantal parkeerplaatsen zowel gewogen (inclusief aanwezigheidspercentages) als ongewogen iets is gewijzigd. Dit geldt tevens voor de verkeersintensiteiten die het plan genereert. Afgerond blijft het aantal parkeerplaatsen gelijk als in het ontwerp TAM-omgevingsplan.

c. Verbeelding is bijgewerkt a.d.h.v. het stedenbouwkundig plan

De verbeelding is op basis van het laatste stedenbouwkundige plan op een aantal detailpunten bijgewerkt zodat deze beter aansluit op het feitelijke plan.