

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan De Maten - winkelcentrum Eglantier

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 9 april 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn vijf brieven met zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 10 december 2009. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

2.1 De heer K. Stolk, Klingmakersdonk 226, 7326 GC Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 april 2009 en ontvangen op 12 mei 2009

Inhoud van de zienswijze

- a. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt gesteld dat wat betreft de Gildenlaan geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Gezien het stijgende aantal verkeersbewegingen van 9.000 naar 13.000 per etmaal en de plaatsing van een geluidsreflecterende wand (= bebouwing op de voormalige tuincentrum-locatie) twijfelt reclamant aan de juistheid van deze stelling.
- b. In het akoestisch onderzoek wordt gesproken over een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een berekende waarde van 61 dB. Deze waarde is na 5 dB wettelijk toegestane aftrek, waardoor de feitelijke waarde dus 66 dB bedraagt. De wijze waarop door de gemeente met de wettelijke aftrek wordt omgegaan geeft reclamant het gevoel dat ergens naartoe is gerekend.
- c. Met de uitbreiding heeft winkelcentrum Eglantier in potentie de mogelijkheid om uit te groeien tot een centrum met een regionale aantrekkingskracht, terwijl het nu voor zover bij appellant bekend vooral de inwoners van de Maten bedient. Reclamant vraagt zich in dit kader af met welke groei van het aantal bezoekers rekening is gehouden. Het is reclamant nu niet duidelijk welke aannames hierover zijn gedaan. Daarbij zou bewust een beperkt effect ingecalculeerd kunnen zijn, gezien het belang dat ook aan de Apeldoornse binnenstad wordt toegedicht.
- d. De woning van reclamant bevindt zich op korte afstand van de Gildenlaan en op 40 meter afstand van de nieuwbouw. Binnen deze 40 meter vindt de verkeersafhandeling plaats. Voor zover kan worden nagegaan is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de bestaande bebouwing. De woning aan de Klingmakersdonk dateert uit 1974 en is derhalve niet uitgerust met hoogwaardige

gevelisolatie.

- e. Het akoestisch onderzoek noemt twee mogelijkheden om geluidsbelasting te beperken en wijst deze vervolgens direct af. Daarmee wordt een plan gepresenteerd dat overlast veroorzaakt, vervolgens wordt geconstateerd dat niet kan worden opgelost en de gemeente legt zich hierbij neer en gaat gewoon door. Dit komt op reclamant als erg bijzonder over. Waar het de mogelijkheden betreft, levert stil asfalt "slechts" 4 à 5 dB reductie op, waardoor de norm nog altijd niet gehaald wordt. Hiermee wordt voorbij gegaan aan het feit dat met 4 à 5 dB nog altijd 80% van de overlast weggenomen kan worden.
- f. Dat het aanbrengen van geluidswallen qua inrichting niet gewenst is, kan reclamant zich voorstellen. Dit neemt echter niet weg het feit dat de gemeente hem opzadelt met een situatie van ernstige geluidsoverlast. Dat mogelijkheden om dit op te lossen zo van tafel geveegd worden, is dan ook onbegrijpelijk.
- g. Als ontheffingsgrond voor de hogere grenswaarde wordt "vervanging van bestaande bebouwing" aangevoerd. Bestaande bebouwing bestond uit een loods en kas van circa 5 meter hoogte en besloeg circa 25% van het perceel, terwijl de nu voorgestelde bebouwing à 16 en 19 meter goothoogte vrijwel het gehele plangebied voor de tuincentrum-locatie beslaat. Naar mening van reclamant wordt op ernstige, misleidende wijze gebruik gemaakt van de ontheffingsgrond.
- h. Uitvoering van fysieke maatregelen op de Eglantierlaan maakt dat de gehele verkeerscirculatie in de Maten wordt beïnvloed. Gevolg hiervan is dat voor de Gildenlaan een forse stijging van de verkeersbelasting (van 9.000 naar 13.000 voertuigen per etmaal) zal plaatsvinden. De Eglantierlaan en de Gildenlaan zijn daarmee aan elkaar verbonden en vormen tezamen een reconstructie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Onderzoek naar deze wijziging is noodzakelijk, ondanks het feit dat de Eglantierlaan een 30km-uur gebied is.
- i. In de verkeersvisie wordt ten aanzien van de verkeersweg N786 opgemerkt dat het aantal verkeersbewegingen van 12.000 per etmaal teveel is voor een weg op deze locatie, terwijl gelijktijdig een plan wordt ontwikkeld wat ertoe leidt dat er door de Maten over de Gildenlaan 13.000 motorvoertuigen per etmaal komen te rijden. Reclamant vraagt zich af hoe dit met elkaar te rijmen valt.
- j. Het bestemmingsplan stelt dat "een van de meest ingrijpende wijzigingen de realisatie van een nieuwe ontsluiting en woningen op de locatie van het voormalige tuincentrum aan de Gildenlaan betreft. Ter plaatse zal ook de nieuwe toegang tot de parkeergarage worden gerealiseerd." Daarmee wordt aangegeven dat sprake is van een reconstructie en dat hiervoor onderzoek in de zin van de Wgh is vereist.
- k. Reclamant verneemt graag van de gemeente of het op grond van de Wro acceptabel is om de geplande bouwvolumes in verhouding tot de bestaande bebouwing in de Klingmakersdonk op deze wijze te plaatsen en of wordt voldaan aan de Wro.
- l. Tevens hoort reclamant graag hoe de vrijstellingsprocedure voor de hogere grenswaarde eruit ziet, wat hier voor onderzoek naar is gedaan, wat de motivering van de aanvraag is, waarom bron- of overdrachtsmaatregelen in dit geval niet mogelijk zijn en wat de bezwaarmogelijkheden voor reclamant hiertegen zijn.
- m. Er is langs de totale ring in de Maten geen vergelijkbare vernauwing van het ruimtelijk profiel zoals nu in het bestemmingsplan wordt voorgesteld. Daar waar wel hogere bebouwing staat zijn aan de overzijde niet direct woningen aanwezig. Dit sterkt reclamant in de overtuiging dat hetgeen wordt voorgesteld qua overlast ongewenst cq. niet mogelijk is.

- n. Reclamant raakt met de komst van 19 meter hoge bebouwing een deel van zijn privacy kwijt, tevens verdwijnt de huidige beslotenheid van de tuin en kan straks van bovenaf door vreemden in de tuin worden gekeken. De nog aanwezige bomen hebben een hoogte van circa 9 meter en schermen dus enkel het onderste deel van de bebouwing af.
- o. Het wegvallen van een deel van de privacy en de toename van de geluidsoverlast zullen leiden tot een aantoonbare waardevermindering van de eigen woning. Afhankelijk van de reactie die reclamant ontvangt behoudt hij zich het recht voor een plansachadeclaim in te dienen.

Beoordeling

- a. Voor de bepaling van de cijfers voor het akoestisch onderzoek maakt de gemeente Apeldoorn gebruik van meetgegevens en verkeersmodellen. Op de Gildenlaan (tussen de Eglantierlaan en de Rademakersdonk) is een stijging voorzien van 1.200 motorvoertuigen per etmaal gedurende een periode van 10 jaar (van 12.300 in 2008 naar 13.500 in 2018). Deze stijging betreft een combinatie van autonome groei en van de ontwikkelingen op het winkelcentrum. De Wet geluidhinder geeft in artikel 1 als definitie van een reconstructie van een weg, namelijk een of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg ten gevolge waarvan uit akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de weg in het toekomstig maatgevende jaar zonder het treffen van maatregelen met 2 dB of meer wordt verhoogd. Volledigheidshalve is voor reclamant een aanvullende berekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de bestaande woning aan de Klingmakersdonk 226, na realisatie van de nieuwbouw, zowel op de begane grond en op de verdieping ten gevolge van reflectie met 0,3 dB toeneemt. Deze geringe toename is zowel in de woning als daarbuiten niet waarneembaar. Op grond van het bovenstaande is bepaald dat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de in de zienswijze genoemde verkeersaantallen betrekking hebben op twee verschillende wegen, te weten de Eglantierlaan en de Gildenlaan. Voor de Gildenlaan zijn bij bovenstaande beantwoording de juiste cijfers genoemd.
- b. De Wet geluidhinder stelt onder artikel 110g, dat van de berekende geluidbelasting ten hoogste 5 dB, bij snelheden onder de 70 km/uur, wordt afgetrokken, voordat getoetst wordt aan de wettelijke normen. Hierbij gaat men uit van het stiller worden van het verkeer in de toekomst. De berekende geluidbelasting is 66 dB en de wettelijke geluidbelasting is 61 dB.
- c. Als gevolg van de geplande uitbreidingen van het winkelcentrum wordt inderdaad extra verkeer verwacht op de omliggende wegen. Daarnaast wordt verwacht dat er minder doorgaand verkeer over de Eglantier gaat rijden (met name vanaf de Laan van Kuipershof naar de Marskramersdonk), vanwege de herinrichting van de Eglantierlaan. De toename van het verkeer als gevolg van de uitbreidingen van het winkelcentrum en de woningen is bepaald aan de hand van de algemeen geldende uitgangspunten ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van winkelfuncties. Van een bewuste beperking van gevolgen is geen sprake.
- d. Zoals onder a. reeds is aangegeven blijkt uit aanvullende berekening dat de geluidbelasting op de bestaande woning aan de Klingmakersdonk 226, na realisatie van de nieuwbouw, zowel op de begane grond en op de verdieping ten gevolge van reflectie met 0,3 dB toeneemt. Deze geringe toename is zowel in de woning als daarbuiten niet waarneembaar. Het maakt daarbij geen verschil of de woning in

1974 of recentelijk is gerealiseerd.

- e. Doordat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden moeten maatregelen die deze overschrijding teniet kunnen doen onderzocht worden. Daarbij moet worden opgemerkt dat het voor realisatie van het project niet noodzakelijk is de Gildenlaan geheel te voorzien van nieuw asfalt. De toepassing van geluidreducerend asfalt zou in het kader van dit project dan ook maar een zeer beperkt effect hebben (aan één zijde over een korte afstand), terwijl de overschrijding in de praktijk op grote delen van de weg blijft bestaan. Na deze afweging is besloten om een hogere grenswaarde voor de nieuwbouwwoningen te verlenen. Dit impliceert niet dat door deze afweging de woning Klingmakersdonk een hogere geluidbelasting ontvangt ten gevolge van de nieuwbouw. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat in het kader van groot onderhoud aan wegen het niet ondenkbaar is om de relatief drukke Gildenlaan te voorzien van stil asfalt. Dit maakt echter geen onderdeel uit van voorliggend project.
- f. De situatie van reclamant is in de huidige situatie al aanwezig en wordt niet hoorbaar verslechterd door realisatie van het plan (toename ten gevolge van reflectie 0,3 dB). Reclamant wordt dan ook niet opgezaald met een slechtere situatie.
- g. Het hogere waarde criterium "vervanging van bestaande bebouwing" is niet nader in de beleidsnotitie omschreven qua omvang of volume. Derhalve is de ontheffing niet in strijd met beleidsnotitie. Overigens wordt opgemerkt dat de Wet geluidhinder niet spreekt over ontheffingscriteria. De gemeente Apeldoorn heeft deze ter motivatie opgenomen in haar beleidsnotitie om toch aan te kunnen geven voor welke gevallen ontheffing kan worden verleend.
- h. Zoals bij a. beschreven is geen sprake van een reconstructie als bedoeld in de Wet geluidhinder.
- i. Voor de N786, de weg tussen Eerbeek en de A50 (via de kern van Loenen) geldt een andere situatie. Langs deze weg liggen de woningen in Loenen dicht op de rijbaan, zo niet direct eraan. Daarnaast geldt voor de N786 dat het aandeel vrachtverkeer op het totale aantal verkeersbewegingen relatief groot is (vanwege de industrie in de omgeving). Daardoor is gesteld dat de huidige verkeersintensiteit op deze weg en de grote hoeveelheid vrachtverkeer moeilijk samengaat met de ligging in de kern van Loenen. De situatie in de Maten is totaal anders aangezien de ring Gildenlaan - Heemradenlaan - Laan van de Maten specifiek zijn ontworpen voor ontsluiting van dit stadsdeel.
- j. De stelling van reclamant wordt niet gedeeld. Het tekstgedeelte is bedoeld om in ruimtelijke zin aan te geven welke wijzigingen zich in de omgeving voordoen. Zoals in bovenstaande tekst meerdere malen is aangegeven, neemt de geluidbelasting op de bestaande woning aan de Klingmakersdonk 226, na realisatie van de nieuwbouw, zowel op de begane grond als op de verdieping ten gevolge van reflectie met 0,3 dB toe. Derhalve kan niet worden ingezien waarom de betreffende tekst zou leiden tot een reconstructie van de weg als bedoeld in de Wet geluidhinder.
- k. In tegenstelling tot wat reclamant veronderstelt, geeft de Wet ruimtelijke ordening geen directe, kwalitatieve criteria waaraan dient te worden voldaan. Volstaan wordt met de algemene stelregel dat plannen dienen te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze term wordt verder geconcretiseerd in wettelijke normen. In de bij het bestemmingsplan gevoegde onderzoeksrapportages worden de plannen getoetst aan deze wettelijke normen. Daarbij mag worden geconcludeerd dat hieraan wordt voldaan.

Binnen de wettelijke kaders bestaat er voor de gemeente een aanzienlijke stedenbouwkundige vrijheid om plannen vorm te geven. Daarbij heeft de gemeente het concept van een "stadje in een stad" verder willen versterken, onder andere door de bebouwing op de locatie van het voormalige tuincentrum zo vorm te geven dat deze meer een eenheid vormt met de overige bebouwing van winkelcentrum Eglantier. Dit resulteert in het in het bestemmingsplan uitgewerkte stedenbouwkundige concept.

- l. Als bijlage bij deze zienswijzennota is de beschikking Hogere grenswaarden gevoegd. In dit stuk wordt een motivatie gegeven op welke wijze het besluit tot stand is gekomen. Het stuk heeft tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegen met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijk is geen gebruik gemaakt. Reclamant heeft in het kader van het bestemmingsplan echter uitdrukkelijk aandacht gevraagd voor het akoestisch onderzoek en de akoestische situatie ter plaatse. Daarmee is naar mening van het college op de juiste plek aandacht gevraagd voor het aspect geluid.
- m. Reclamant heeft in principe gelijk dat hier sprake is van een vernauwing van het ruimtelijk profiel van de Gildenlaan. Deze is echter zeer relatief, aangezien op het smalste punt de afstand tussen de bebouwing aan beide zijden van de Gildenlaan nog altijd ruim 40 meter bedraagt. Uit concrete berekeningen op de locatie van reclamant blijkt dat de toename van hinder als gevolg van een dergelijke vernauwing van het profiel 0,3 dB bedraagt. Het betreft hier een niet met het menselijk oor waar te nemen verhoging. Van een toename van overlast is derhalve geen sprake.
- n. Zoals in het voorgaande reeds aangegeven bedraagt de minimale afstand tussen de bebouwing van reclamant en de geplande bebouwing aan de Gildenlaan 40 meter. Tussen de geplande bebouwing en de woning van reclamant bevinden zich meerdere rijen bomen en een erfafscheiding. Daarmee zal ook in de nieuwe situatie de beslotenheid van de achtertuin van reclamant behouden blijven en wordt de inbreuk op diens privacy tot een minimum beperkt.
- o. De stelling dat sprake zal zijn van een aantoonbare waardevermindering van de eigen woning van reclamant wordt niet zonder meer gedeeld. Immers, op korte afstand van de woning van reclamant bevindt zich straks een hoogwaardig stadsdeelcentrum met alle voorzieningen en functies die hiervan verwacht mogen worden. Daarbij worden verkeer en parkeren op een voor reclamant zo gunstig mogelijke wijze opgelost. Desalniettemin staat het reclamant vrij om naar aanleiding van de plannen bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek in te dienen tot vergoeding van planschade.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.2 De heer S. Tilma, Warenargaarde 816, 7329 GS Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 15 mei 2009

Inhoud van de zienswijze

- a. De geplande bebouwing aan de Gildenlaan (locatie voormalig tuincentrum) heeft tot gevolg dat de woonsituatie van reclamant aanmerkelijk zal verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Dit resulteert in ernstige aantasting van het woongenot en inbreuk op de privacy.
- b. De realisatie van de parkeerkelder zal gepaard gaan met het uitvoeren van grote bouwkundige voorzieningen, zoals het slaan van een damwand in en het gedeeltelijk indammen van de vijver. Dit zal invloed hebben op het grondwaterpeil, wat weer gevolgen heeft op de fundering van de eigen woning van reclamant. Het is voor reclamant dan ook zo goed als zeker dat deze werkzaamheden scheurvorming en/of verzakking met zich meebrengen.
- c. Het bouwen van de nieuwe parkeergarage en het uitbreiden van de parkeervoorziening aan het "Gildenplein" zal een grote toename van de verkeersdruk op het weggedeelte tussen de ingang van de garage en de Eglantierlaan tot gevolg hebben. Hierdoor ontstaan gevaarlijke situaties.
- d. Reclamant stelt verder voor het centrum fietsvrij te maken.
- e. De bouw zal tot gevolg hebben dat een groot aantal volwassen bomen, zoals eiken, essen en linden plaats moeten maken voor bebouwing. Reclamant betreurt dit en neemt aan dat de bomen niet gekapt dan wel herplant worden.
- f. De nieuwe bebouwing op de kop Gildenlaan zal extra schaduwwerking en een toename van wind- en geluidhinder tot gevolg hebben. In het plan is hier geen berekening naar gedaan.
- g. De bouw op de kop Gildenlaan zal tot gevolg hebben dat een groot aantal volwassen bomen plaats moeten maken voor een bouwwerk. Reclamant neemt aan dat de bomen elders in de Eglantier herplant zullen worden.
- h. Reclamant heeft achter zijn woning een riooloverstort die regelmatig in werking treedt. Omdat deze nog op de plankkaart is opgenomen is het reclamant niet duidelijk of deze overstort komt te vervallen. Mocht dit zo zijn, dan protesteert reclamant hier met nadruk tegen.
- i. Met de bouwplannen zal de achtergelegen vijver smaller worden. Het hemelwater van de nieuwbouw zal geloosd worden op deze vijver. In het verleden hebben zich frequent oeverovertredingen voorgedaan. De extra hoeveelheid hemelwater zal een veelvuldig wisselende waterstand tot gevolg hebben, wat weer kan leiden tot verzakkingen in de ondergrond van de woning van reclamant.
- j. Reclamant stelt voor het deelgebied "medisch centrum" mee te nemen in de plannen. Daardoor ontstaan naar mening van reclamant tal van mogelijkheden/voordelen ten opzichte van de huidige plannen:
 1. Het is dan mogelijk de "korte poot" van de L-vormige bebouwing op de kop Gildenlaan te laten vervallen.
 2. Het vrijkomende gebied kan als parkeerterrein worden ingericht, waardoor het voor bewoners van het centrum mogelijk is om buiten sluitingstijd van de garages te gebruiken.

3. Een groot deel van de groenvoorziening kan gehandhaafd worden.
4. Onder het gebied van het medisch centrum is het mogelijk een grotere parkeergarage te maken. Deze zou ondergronds kunnen worden aangesloten op de bestaande garage.
5. Ook zou dan een eenrichtingsverkeer kunnen worden ingesteld met de ingang aan de Gildenlaan en de uitgang aan de Eglantierlaan, wat bijdraagt aan de verkeersveiligheid. Een kleine rotonde op de kruising zou deze nog verder kunnen vergroten.
6. Het tekort aan de te bouwen woningen zou over de overige locaties verdeeld kunnen worden.
7. De extra tijd kan op deze wijze effectief worden gebruikt om tot een beter plan te komen en ook mogelijk stilstand als gevolg van de huidige financiële en economische crisis helpen voorkomen.

Beoordeling

- a. Niet kan worden ontkend dat de situatie voor reclamant zal wijzigen. In de huidige situatie bevindt de bestaande bebouwing zich op een afstand van circa 39 meter, terwijl dit in de nieuwe situatie circa 21 meter bedraagt. Dergelijke afstanden zijn binnen stedelijk gebied niet ongebruikelijk. Het gekozen stedenbouwkundig concept is dan ook zonder meer aanvaardbaar. Daarbij worden verkeer en parkeren op een voor omwonenden zo gunstig mogelijke wijze opgelost. Ook ten aanzien van bezonning zal de situatie niet wezenlijk verslechteren. De rapportage die hiervoor is opgesteld en als bijlage bij deze zienswijzennota is gevoegd, toont aan dat de effecten van de voorgenomen bebouwing slechts zeer gering zijn. Zelfs in de wintermaanden is na 11:00 uur 's ochtends al geen overlast meer te verwachten. In de zomermaanden is na 9:00 uur 's ochtends in het geheel geen schaduw meer op het perceel waarneembaar.
- b. Voorafgaand aan de daadwerkelijke uitvoering van bouwwerkzaamheden is het noodzakelijk dat bodemonderzoek wordt gedaan naar de opbouw van de ondergrond, een zogenaamd "sonderingenonderzoek". Op basis van deze rapportage worden de graafmethode en de wijze van bouwen bepaald. Daarmee worden de risico's voor omwonenden zoveel mogelijk beperkt. Verder is het gebruikelijk bij grote bouwprojecten dat voorafgaand aan de realisatie van de bebouwing een bouwtechnische rapportage van de belendende panden wordt gemaakt. Als zich in het geval van reclamant toch schade mocht voordoen, dan kan deze worden verhaald op de bouwer/ontwikkelaar. De ervaring leert echter dat dergelijke situaties in Apeldoorn, vanwege de relatief stevige zandbodem zelden tot nooit aan de orde zijn.
- c. Als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum zal er extra verkeer naar het winkelcentrum rijden. Op de Gildenlaan (tussen de Eglantierlaan en de Rademakersdonk) is een stijging voorzien van 1.200 motorvoertuigen per etmaal gedurende een periode van 10 jaar (van 12.300 in 2008 naar 13.500 in 2018). Deze stijging betreft een combinatie van autonome groei en van de ontwikkelingen op het winkelcentrum. Deze hoeveelheid extra verkeer kan op de Gildenlaan goed worden opgevangen. Er zijn voorzieningen aanwezig waardoor oversteken over de Gildenlaan veilig kan worden gemaakt (in 2 etappes). Daarnaast is de toename van het verkeer als gevolg van de geplande uitbreidingen op het winkelcentrum slechts een klein gedeelte van het totale verkeersaanbod op de Gildenlaan.
- d. Tijdens de voorbereiding van het project is meerdere malen onderzocht of het fietsvrij maken van het winkelcentrum tot de mogelijkheden behoorde. Belangrijk bij het

instellen van een dergelijke maatregel is dat ook daadwerkelijk handhaving van dit verbod plaatsvindt door de politie. Vanwege prioritering in werkzaamheden zou dit slechts in zeer geringe mate plaatsvinden, waardoor per saldo geen sprake is van handhaving. De mogelijkheid voor een verbod is dan ook losgelaten. De oplossing is gezocht in de feitelijke inrichting van de openbare ruimte; door de ruimtes tussen de winkels te vernauwen, ontstaat een situatie die niet langer uitnodigt tot fietsen.

- e. Langs de Gildenlaan is nu een aanzienlijke groenstructuur aanwezig. Vier van de bomen die bepalend zijn voor deze groenstructuur, zijn inmiddels verplant. De nieuwbouw heeft echter tot gevolg dat niet alle bestaande bomen behouden kunnen blijven. Deze bomen worden gecompenseerd bij de herinrichting van de Eglantierlaan. De bomen langs deze laan worden geplaatst in een zogenaamde "boombunker", vergelijkbaar met de situatie op het parkeerterrein bij het medische centrum.
- f. Zoals bij de beantwoording bij a. is aangegeven, zal ten aanzien van bezonning de situatie niet wezenlijk verslechteren. De rapportage die hiervoor is opgesteld en als bijlage bij deze zienswijzennota is gevoegd, toont aan dat de effecten van de voorgenomen bebouwing slechts zeer gering zijn. Zelfs in de wintermaanden is na 11:00 uur 's ochtends al geen overlast meer te verwachten. In de zomermaanden is na 9:00 uur 's ochtends geen schaduw meer op het perceel waarneembaar. Het aspect van windhinder speelt in het algemeen een belangrijke rol bij gebouwen die hoger zijn dan 30 meter. Bij gebouwen tussen 15 en 30 meter hoog is slechts in uitzonderlijke gevallen sprake van windhinder op zeer korte afstand van het gebouw. In voorliggend geval zijn de hoogte van het gebouw en de afstand van de dichtsbijzijnde woning vergelijkbaar. Op basis van algemene bevindingen mag dan ook geconcludeerd worden dat het aspect windhinder niet aan de orde is. Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voor reclamant geen significante negatieve gevolgen heeft.
- g. Zoals in het voorgaande is aangegeven, zijn inmiddels vier volwassen bomen verplaatst. De overige bomen kunnen niet worden herplant en zullen daarom worden gecompenseerd op de Eglantierlaan.
- h. De basis voor de plankaart wordt gevormd door de Grote Basiskaart van Nederland (hierna: GBKN). Deze kaart wordt opgesteld door het Kadaster op basis van luchtfoto's. De aanwezigheid van de riooloverstort op de plankaart zegt dan ook niet direct iets over het behoud hiervan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de overstort inmiddels is verplaatst. Deze maakt al 40 jaar deel uit van het rioolstelsel in De Maten en zal ook in de toekomst noodzakelijk zijn.
- i. In hydrologisch opzicht heeft de te lozen hoeveelheid water slechts een minimale invloed op de waterschijf, aangezien dit aantakt op een watersysteem van een totaal stadsdeel. Deze invloed is dan ook te verwaarlozen. Oeverovertredingen in het verleden zijn dan ook niet veroorzaakt door hemelwater, maar door verstopte duikers benedenstreams. Het betreft ook hier geen uitzonderlijke ontwikkeling, zolang deze maar binnen afzienbare tijd wordt opgelost. De kans op verzakkingen wordt, als gevolg van de aanwezigheid van een stevige zandbodem, niet waarschijnlijk geacht. Overigens bevindt zich tussen het perceel van reclamant en de watergang een afstand van ruim 6 meter, waardoor op het perceel van reclamant geen oeverovertreding mogelijk is. Deze zal hoogstens plaatsvinden op grond die in eigendom is van de gemeente Apeldoorn.

- j. Tijdens de totstandkoming van de plannen is de mogelijkheid voor herontwikkeling van het "medisch centrum" onderzocht. In tegenstelling tot de veronderstellingen van reclamant leverde dit uitsluitend extra programma op en geen mogelijkheden tot verplaatsing. Daarbij komt dat het te verplaatsen/te realiseren programma eveneens een parkeeropgave met zich meebrengt die uitsluitend via een gebouwde parkeervoorziening (garage/kelder) kan worden opgelost, hetgeen nog verder op de planexploitatie drukt. Vanwege de in zichzelf al complexe opgave van het 'medisch centrum' is besloten deze vooralsnog niet mee te nemen in de herontwikkeling van winkelcentrum Eglantier. Dit is ook mogelijk, omdat het medisch centrum feitelijk geen onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.3 Acht bewoners van de Vedelaarshoeve te Apeldoorn

Namen en adressen van de indieners van een zienswijze:

- a. De heer/mevrouw C. Verbaan, Vedelaarshoeve 413, 7326 TP Apeldoorn
- b. De heer P.T.J. Borgenjen, Vedelaarshoeve 412, 7326 TP Apeldoorn
- c. De heer R. Ottema, Vedelaarshoeve 411, 7326 TP Apeldoorn
- d. De heer N.H. Paalman, Vedelaarshoeve 410, 7326 TP Apeldoorn
- e. De heer M. Westra, Vedelaarshoeve 409, 7326 TP Apeldoorn
- f. De heer R. van der Ley, Vedelaarshoeve 408, 7326 TP Apeldoorn
- g. De heer F. Weijdema, Vedelaarshoeve 407, 7326 TP Apeldoorn
- h. Mevrouw G. Toonen, Vedelaarshoeve 201, 7326 TM Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 18 mei 2009

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten hebben direct uitzicht op de voorgenomen nieuwbouw van het winkelcentrum Eglantier, meer specifiek tegenover de nieuw te realiseren Albert Heijn en het reeds aanwezige kerkcentrum "De Drie Ranken". Reclamanten maken daarbij bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte van maximaal 19 meter. Hoewel zij ook dit nog steeds hoog vinden, zijn zij bereid een verlaging naar 15 meter te accepteren.
- b. De voorgenomen bebouwing veroorzaakt een complete metamorfose van het tot op heden redelijk ruime uitzicht, lichtinval en zonlicht. De zeer gewaardeerde late middagen avondzond zal voor een groot deel niet meer de woningen van reclamanten bereiken. Het redelijk ruime uitzicht verdwijnt in zijn geheel.
- c. Reclamanten stellen dat sprake is van een waardevermindering van de eigen woningen. Zij behouden zich dan ook het recht voor een vergoeding in planschade te claimen.
- d. Tijdens een informatieavond is eveneens bezwaar gemaakt tegen de hoogte van 19 meter. Ambtelijk zijn argumenten gebruikt dat deze hoogte nodig zou zijn voor de gewenste samenhang van de beeldkwaliteit, om markeerpunten aan te geven en om het concept van het "stadje" duidelijk te maken. Naar mening van reclamanten zijn dergelijke argumenten na realisatie niet of nauwelijks meer zichtbaar, mede vanwege

de grote hoeveelheid bomen die aan de Eglantierlaan geplaatst zullen worden, terwijl nadelen voor omwonenden wel blijven.

Beoordeling

- a. Het stedenbouwkundig plan voor de revitalisatie van winkelcentrum Eglantier gaat, onder andere, uit van de vergroting van de herkenbaarheid van het winkelcentrum aan de buitenkant. De Gildenlaan en Eglantier krijgen in die zin meer het karakter van "boulevards" met daaraan gekoppeld herkenbare bebouwing. Langs de Eglantierlaan vertaalt zich dit in een (hoger deel van een) appartementengebouw met een maximale hoogte van 19 meter, waar reclamanten tegen ageren. Dit (deel van het) gebouw betreft de locatie van de toegang van de parkeergarage en de feitelijke beëindiging van de bebouwing van het winkelcentrum. Door de bebouwing te verlagen naar 15 meter verdwijnt deze eindmarkering en ontstaan een minder heldere stedenbouwkundige situatie. Overigens heeft het (hogere deel van het) gebouw een frontbreedte van 16 meter, terwijl de totale bebouwing circa 100 meter breed is. Het effect van dit deel van de bebouwing op de omgeving is dan ook zeer beperkt.
- b. De afstand van de woning van reclamanten bedraagt zowel in de huidige als in de voorgenomen situatie circa 65 meter. Uitsluitend ten aanzien van de hoogte zal de situatie veranderen. Daarbij blijft de situatie rond het zuidelijke deel van het kerkgebouw ongewijzigd. Ten aanzien van bezonning zal de situatie niet wezenlijk verslechteren. De rapportage die hiervoor is opgesteld en als bijlage bij deze zienswijzennota is gevoegd, toont aan dat de effecten van de voorgenomen bebouwing slechts zeer gering zijn. In de zomermaanden is tot 18:00 uur 's avonds geen schaduw ten gevolge van de voorgenomen bebouwing op het perceel waarneembaar. Slechts laat op de avond is enige schaduw waarneembaar. In de wintermaanden is zelfs in het geheel geen overlast te verwachten. De woonsituatie van reclamanten blijft dat ook grotendeels ongewijzigd.
- c. Op grond van het bovenstaande wordt betwijfeld of daadwerkelijk sprake zal zijn van een waardevermindering van de eigen woning, terwijl wel op korte afstand een winkelcentrum wordt gerevitaliseerd en wordt aangepast aan de eisen van de huidige tijd. Desalniettemin staat het reclamanten vrij om bij burgemeester en wethouders een verzoek om planschade in te dienen.
- d. De argumentatie van reclamanten lijkt enigszins in strijd met elkaar. Immers, de dominante bebouwing is nauwelijks zichtbaar vanwege de langs de Eglantierlaan te plaatsen bomen. Naar mening van het college is de bebouwing wel degelijk een belangrijke markering langs de Eglantierlaan. Daarbij is de stedenbouwkundige motivatie voor het hogere deel van de bebouwing langs de Eglantierlaan bij a. gegeven.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.4 Dommerholt Advocaten, namens Wittenveen's Dierenspecialzaken, gevestigd Eglantier 134, 7329 DD Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 mei 2009

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant geeft aan zich te kunnen verenigen met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt het verkoopvloeroppervlak van het winkelcentrum in aanzienlijke mate te doen toenemen met als doel het winkelcentrum sterker in de markt te zetten.
- b. Reclamant merkt op dat de bestemming "gemengde doeleinden" gehandhaafd blijft op het pand Eglantier 134, maar dat sprake is van een, zij het geringe, vergroting van het toegestane bouwvlak. Bestudering van de plannen wijst uit dat de mogelijkheden om grotere detailhandelsvestigingen mogelijk te maken in dit bestemmingsplan worden vergroot. Hierdoor kan ontwikkelaar Scan Estate confronteren met de situatie dat zijn dierenspeciaalzaak op enig moment onhuurd zal gaan worden. Dit impliceert dat de (huur-)rechten en een ongestoorde voortzetting op termijn kunnen worden gefrustreerd teneinde een grootschalige detailhandelsvestiging mogelijk te maken. Reclamant is van mening dat dit niet door middel van het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk gemaakt kan en mag worden, aangezien het in de daartoe strekkende procedure gaat om een goede ruimtelijke ordening en niet om de afspraken tussen gemeente en Scan Estate in planologisch opzicht vast te leggen.
- c. Om bovenstaande reden betreurt reclamant het dat er in het kader van vooroverleg, dat wil zeggen in de inspraakfase, geen overleg heeft kunnen plaatsvinden.

Beoordeling

- a. Het standpunt van reclamant wordt gedeeld.
- b. De (toekomstige) uitbreidingsmogelijkheden voor de diverse winkelcentra, waaronder de Eglantier, in Apeldoorn zijn vastgesteld in de detailhandelsvisie. Hierin is onder andere aangegeven hoeveel vierkante meter uitbreiding er mag plaatsvinden. De detailhandelsvisie vormt de basis van het revitaliseringplan, dat met voorliggend bestemmingsplan wordt gerealiseerd. Toekomstig gewenste (detailhandels-) uitbreidingen kunnen uitsluitend in overweging worden genomen indien de ruimte binnen de detailhandelsvisie dit toelaat. De mogelijkheden voor het winkelcentrum Eglantier zijn thans echter in het bestemmingsplan verwerkt. Op grond van de thans geldende detailhandelsvisie zijn grootschalige uitbreidingsplannen voor de Eglantier derhalve niet aan de orde. In de betreffende situatie is sprake van een privaatrechtelijke afspraak tussen reclamant en ontwikkelaar. Deze kan door beide partijen worden beëindigd. Inbreng van de gemeente Apeldoorn is hierbij niet aan de orde.
- c. Niet kan worden ingezien op welke wijze inspraak een bijdrage had kunnen leveren in het bevestigen van de privaatrechtelijke afspraken die reclamant met de ontwikkelaar heeft gemaakt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.5 W. de Wilde, Viltmakershoek 222, 7326 LP Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 mei 2009

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant is van mening dat de bebouwing op de hoek Gildenlaan/Eglantierlaan wel erg hoog wordt, wat tot gevolg heeft dat de woningen aan de Viltmakershoek 222-226 in de verdrukking komen. Wanneer de bouwplannen tot uitvoer gebaracht zouden worden, zouden deze woningen aan drie zijden omringd worden door een flat. Dit kan niet de bedoeling zijn.

Beoordeling

- a. De bebouwing op de hoek Gildenlaan/Eglantierlaan wordt met de voorliggende plannen niet gewijzigd. Derhalve mag worden verondersteld dat de zienswijze is gebaseerd op een misverstand. Als al sprake is van hoge bebouwing in de nabijheid van de Viltmakersdonk, dan bevindt deze zich op de zogenaamde kop van de Gildenlaan. Een reactie op deze bebouwing en mogelijke opmerkingen op de hoogte hiervan kan worden gevonden in de beantwoording van zienswijzen 1 en 2.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.