

Raadsbesluit

Nr. 21-2020

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Imkersplaats 38, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1391-ont1, met ingang van 14 november 2019 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 17 april 2020, nr. 21-2020, met bijbehorende 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijziging' waarin wordt voorgesteld aan vier zienswijzen niet tegemoet te komen en aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door aanpassing van het bestemmingsplan, terwijl voorts één ambtshalve wijziging worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en ambtshalve wijziging) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat de ingediende zienswijzen in zijn geheel en integraal ter beschikking zijn gesteld aan de raad;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 23-08-2019;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;


besluit:

1. Aan vier zienswijzen niet tegemoet te komen en aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Eén ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan aan te brengen.

3. Bestemmingsplan Imkersplaats 38, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1391-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 april 2020

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
23 april 2020

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Imkersplaats 38

Voorstel nr
21-2020

Datum
17-04-2020

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Aan vier zienswijzen niet tegemoet te komen en aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Eén ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Imkersplaats 38, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1391-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Op de Imkersplaats 38 in de wijk De Maten te Apeldoorn was een oude school voor speciaal onderwijs gelegen. Aangezien de bebouwing niet meer als school gebruikt werd en de bebouwing gedateerd was is gekeken naar een vervolgbestemming voor het perceel. De locatie is in het kader van de call ingebracht als mogelijke woningbouwlocatie voor sociale woningbouw. Na beoordeling is de locatie als kansrijk gezien. De gemeente heeft aan de Goede Woning voorgesteld de te bebouwen grond te kopen van de gemeente met inachtneming van de Prestatieafspraken Apeldoorn 2018. De planvorming is op basis van de kansrijkheid verder uitgewerkt. Uiteindelijk heeft de planvorming geresulteerd in het voorliggende bestemmingsplan dat aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Imkersplaats 38 heeft met ingang van 14 november 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de genoemde termijn zijn vijf zienswijzen ingediend tegen het plan. Dit voorstel dient ter vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad het bestemmingsplan Imkersplaats 38 vast kan stellen en op een juiste manier invulling is gegeven aan de doelstelling van de call.

2. Kader

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van woningbouw. Het realiseren van woningbouw is op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van in totaal achttien sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. Het gaat hier om twee rijen van negen woningen. Deze woningen vallen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de bouw van achttien sociale huurwoningen mogelijk. Binnen de gemeente Apeldoorn is een dringend tekort aan sociale huurwoningen. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd en aan de vraag naar sociale huurwoningen kan worden voldaan.

Argumentatie

De argumentatie voor het voorliggende bestemmingsplan volgt met name uit het feit dat de locatie voor woningbouw is ingebracht in de call. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van achttien sociale huurwoningen, een type woningbouw waar binnen de gemeente een dringende behoefte bestaat. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van de sociale huurwoningen mogelijk gemaakt.

Het gehele bestemmingsplanproces ziet er als het volgt uit.



- **Vorbereiding**
In de voorbereidingsfase is een inventarisatie van alle relevante beleidsaspecten en van het plangebied uitgevoerd, waarna de toelichting van het bestemmingsplan is opgesteld.
- **Voorontwerp**
Gelet op de omvang van de ontwikkeling is er geen voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter visie gelegd.
- **Ontwerp**
Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 27 juni 2019 ter inzage gelegen.
- **Zienswijzen**
Er zijn vijf zienswijzen ingediend.
- **Vaststelling**
De vaststelling staat gepland in het eerste kwartaal van 2020.

4. Maatschappelijk draagvlak

Op 15 april 2019 is voor de omwonenden een inloopavond gehouden in de voormalige school op het perceel Imkersplaats 38 te Apeldoorn. Tijdens deze inloopbijeenkomst is informatie gegeven met betrekking tot de voorgenomen woningbouw op de genoemde locatie. Tijdens de avond is een plan gepresenteerd voor twee rijen van tien woningen op de locatie. Op de avond was het ook mogelijk om reacties te geven op het voorgenomen plan. Daarvan is ook veelvuldig gebruik

gemaakt. Daarnaast zijn er ook na de avond verschillende reacties binnengekomen. In het onderstaande zijn de reacties weergegeven met daarbij de aanpassingen.

1. Er is weinig ruimte tussen de parkeerplaats van de nieuwe woningen en de tuinen van de woningen aan de Gruttersdreef 514-529. Tevens wordt een groene buffer daartussen gemist.
2. Omwonenden wensen liever geen zijramen op de verdieping in verband met de privacy.
3. Naast het handhaven van een aantal (specifieke) bomen wordt ook verzocht om (een aantal) bomen te kappen.
4. Zorgen worden geuit over geluidsoverlast van de luchtwarmtepompen ten behoeve van de op te richten woningen.
5. Verschillende voorstellen zijn gedaan om de woonblokken in oost-westelijke (richting winkelcentrum) of noord-zuidelijke richting (richting Imkersplaats) op te schuiven. Daarnaast zijn voorstellen gedaan voor een geheel andere verkaveling of voorstellen waarbij woningen geschrapt worden, omdat het plan als (te) vol werd ervaren.
6. Verzoek om bij wijziging van het plan bepaalde doorzichten en/of uitzichten te behouden.

ad 1. De woningblokken worden een aantal meters opgeschoven richting het winkelcentrum, waardoor de huidige groenstrook tussen de tuinen en het voormalig schoolterrein grotendeels behouden blijft. Deze groenstrook fungeert als buffer tussen de woningen op de percelen Gruttersdreef 514-529 en de parkeerplaats van de te realiseren woningen. Hiermee liggen de tuinen en de parkeerplaats verder uit elkaar. De invulling van de groene buffer moet nog verder uitgewerkt worden.

ad 2. De zijramen op de verdiepingen aan de noordzijde zijn uit het ontwerp gehaald.

ad 3. De grote boom aan de kant tegenover Gruttersdreef 514 blijft behouden en de initiatiefnemer probeert de grote boom tegenover Gruttersdreef 312 ook te handhaven. Die laatste staat wel dicht bij de nieuwe woning, het is daarom nog even afwachten of dat mogelijk is. Er worden niet meer bomen gekapt dan noodzakelijk voor de nieuwbouw, tenzij er zieke bomen tussen zitten.

ad 4. Luchtwarmtepompen produceren geluid, een acceptabel alternatief is echter niet voorhanden. De pompen staan midden op het (platte) dak. Hierdoor wordt eventuele geluidsoverlast zo veel mogelijk beperkt. Verder zal er een kleine opstaande rand langs het dak komen, waardoor de luchtwarmtepompen zoveel mogelijk uit het zicht zijn. Dit is het maximaal haalbare op dit punt.

ad 5. De woningblokken zijn een aantal meters richting het winkelcentrum opgeschoven én er zijn twee woningen uit het plan gehaald aan de zijde van de Gruttersdreef 513-310. Het plan is niet verder in zuidelijke richting opgeschoven, omdat anders de groene buffer aan de kant van de Imkersplaats te smal wordt en daar staan ook een paar bomen die we graag willen handhaven. Omdat er twee woningen uit het plan zijn gehaald aan de noordzijde, wordt de reeds bestaande groene buffer tussen de nieuwbouw en de Gruttersdreef 513-310 ook breder. De nieuwe woningen komen aan deze zijde op een grotere afstand te staan dan de voormalige school stond. De verschuiving richting winkelcentrum gaat grotendeels niet ten koste van eerder getoonde doorzichten of uitzichten.

ad 6. Door het creëren van groene of bredere groene buffers en het handhaven van een aantal bomen ten opzichte van het vorige plan, is er zo veel als mogelijk recht gedaan aan de wens om doorzichten en/of uitzichten zoals deze in het originele plan zaten, te behouden.

Met de bovenstaande aanpassingen is aan de grootste bezwaren op het plan tegemoet gekomen. Gelet op de opmerkingen en reacties is voor het voorliggende plan het meeste draagvlak binnen de buurt.

Vanaf 14 november 2019 heeft het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er vijf zienswijzen met betrekking tot het plan ingediend. De zienswijzen richten zich met name op de ontsluiting van de parkeergelegenheid voor de te realiseren woningen en het aspect dat er naar mening van reclamanten onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van bestaande bewoners. Daarnaast richt één zienswijze zich op de een aantal specifieke regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijzen is verwoord in een 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijziging'. Voorgesteld wordt om aan vier zienswijzen niet tegemoet te komen en aan één zienswijze gedeeltelijk wel tegemoet te komen door het bestemmingsplan aan te passen. Voor de inhoudelijke behandeling wordt naar

de separate 'Nota zienswijze en ambtshalve wijziging' verwezen. In de nota wordt ook één ambtshalve wijziging voorgesteld. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen noemenswaardige archeologische vondsten zijn gedaan. Het opnemen van de gebiedsaanduiding 'overige zone – lage archeologische verwachtingswaarde' is dan ook niet meer noodzakelijk.

5. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Tegen dit bestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend en wordt één ambtshalve wijziging voorgesteld. Aangezien voorgesteld wordt om aan vier zienswijzen niet tegemoet te komen wordt een beroepsrisico aanwezig geacht.

6. Financiële paragraaf

Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn.

7. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

8. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden alleen tegen de wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

drs. T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

A.J.M. Heerts

raad d.d. 23 APR. 2020

voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

Nota zienswijzen en ambtshalve wijziging

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan Imkersplaats 38

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 14 november 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota wordt deze ambtshalve wijziging beschreven.

2 Communicatie

Op 15 april 2019 is voor de omwonenden een inloopavond gehouden in de voormalige school op het perceel Imkersplaats 38 te Apeldoorn. Tijdens deze inloopbijeenkomst is informatie gegeven met betrekking tot de voorgenomen woningbouw op de genoemde locatie. Op de avond was het ook mogelijk om reacties te geven op het voorgenomen plan. Daarvan is ook veelvuldig gebruik gemaakt. Daarnaast zijn er ook na de avond verschillende reacties binnengekomen.

Door middel van een brief is aan alle omwonenden kenbaar gemaakt wat er met hun reacties gebeurd is. De reacties hebben er wel toe geleid dat het plan aangepast is.

Van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn de omwonenden door middel van een brief op de hoogte gebracht.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 14 november 2019.

Inhoud van de zienswijze

- a. Door het plan ontstaat er een gevaarlijke verkeerssituatie exact voor onze carport en schijnen koplampen naar binnen.
- b. Geluidsoverlast door meer verkeer voor onze deur en het gebruik van warmtepompen.
- c. Worden er verkeersdrempels gerealiseerd?
- d. Er komt geen nieuwe speelplek voor kinderen terug.
- e. Bomen worden weggehaald.
- f. Het uitzicht verandert, waar voorheen uitzicht op groen was, is in de nieuwe plannen sprake van een parkeerplaats.

Beoordeling

- a. De Imkersplaats is gelegen in een 30km-zone. Bij de inrichting van de parkeerplaatsen achter de nieuwe woningen en de ontsluiting hiervan op de Imkersplaats is aangesloten bij de richtlijnen die gelden voor het inrichten van een verblijfsgebied. Daarnaast wordt na het gereedkomen van de woningen ook de Imkersplaats ter plaatse van de nieuwe woningen heringericht. Niet begrepen wordt waarom er dan een gevaarlijke parkeersituatie ontstaat. In deze klopt het dat de ontsluiting van de parkeerplaatsen direct tegenover de carport van reclamant wordt gesitueerd. Dit parkeerterrein wordt op maaiveldniveau gerealiseerd. Gelet op het feit dat achter de woning van reclamant een berging staat en de raampartij in de woning van reclamant achter deze berging gelegen is wordt, indien al aanwezig, weinig tot geen lichthinder verwacht. Eventueel licht dat door de carport schijnt, indien daar geen auto geparkeerd staat, komt terecht op voordeur. Gelet op het feit dat het de ontsluiting van een parkeerterrein betreft waarbij sprake is van weinig verkeersbewegingen zal dit slechts incidenteel plaatsvinden.
- b. De woning van reclamant is aan de Imkersplaats gelegen. Deze straat dient als ontsluitingsweg van de achtergelegen woningen aan de Imkersplaats en Gruttersdreef. Het is in deze niet zo dat er in de huidige situatie geen verkeersbewegingen achter de woning van reclamant plaatsvinden. Gelet op het feit dat er nu al verkeersbewegingen plaatsvinden wordt niet verwacht dat door de ontsluiting van de parkeerplaats er sprake is van een significante toename van geluidsoverlast.
In afwijking van hetgeen altijd medegegeend is, is er voor een andere manier van verwarmen van de nieuwe woningen gekozen. Door de corporatie is namelijk gekozen voor een verwarmingssysteem op basis van een zogenaamde ventilatiewarmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Het verwarmingssysteem bevindt zich geheel binnen de woning en heeft geen buitenunit. Er bevindt zich derhalve geen element van het verwarmingssysteem buiten de woning die geluid produceert en mogelijk tot geluidsoverlast zou kunnen leiden.
- c. In deze worden er geen nieuwe verkeersdrempels gerealiseerd. Op dit moment is namelijk al een verkeersdrempel ter hoogte van de Gruttersdreef aanwezig. Daarnaast is ter hoogte van het perceel Imkersplaats 60 ook een verkeersdrempel aanwezig. Verkeersdrempels moeten altijd een bepaalde afstand tot elkaar hebben om zo een optimale werking te hebben. Het toevoegen van een verkeersdrempel tussen de twee bestaande drempels is daarom niet mogelijk. Verder wordt er op gewezen dat de Imkersplaats een 30 km – zone is.
- d. Het schoolterrein van de voormalige school werd door kinderen altijd gebruikt als speelgelegenheid. De aanwezigheid van de school was de reden dat de kinderen in de buurt over een speelgelegenheid beschikten. In het nieuwe plan is er op dit moment geen ruimte voor het realiseren van een speelgelegenheid voor kinderen. Het bestemmingsplan laat echter wel binnen de bestemming 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' toe dat er speel- en klimtoestellen worden gerealiseerd. Mocht in de toekomst toch blijken dat het plaatsen van speelgelegenheden wenselijk is dan biedt het voorliggende bestemmingsplan 'Imkersplaats 38' daartoe in ieder geval de mogelijkheden toe.
- e. Het is een juiste constatering dat er bomen worden weggehaald. Om tot ontwikkeling van de locatie te kunnen komen was de kap van een aantal bomen helaas noodzakelijk. Bij de planvorming is wel gekeken om zoveel mogelijk bomen te behouden. In het plan komen ook een aantal nieuwe bomen terug. Het ontwerp voorziet in totaal negen nieuwe bomen, waarvan vijf aan de westzijde van het plangebied rondom de nieuwe parkeerplaats en in deze ook aan de zijde van reclamant. Naast de bomen komt er vele nieuwe beplanting terug in het plangebied, zoals heesters, een beukenhaag en vaste planten.
- f. Wanneer gekeken wordt naar de situatie zoals deze aanwezig was voordat tot sloop van de school werd overgegaan blijkt dat reclamant tegen een berging van de voormalige school aan keek. De zienswijze dat voorheen het uitzicht op groen was is in deze dan ook niet juist en geeft geen goede voorstelling van zaken.
Het te realiseren parkeerterrein wordt met groen ingepast. Aan de westzijde komt opnieuw een beukenhaag met een hoogte van ca. 1.20 meter. Deze zal de auto's voor een deel aan het zicht onttrekken. Tussen het pad achter de woningen aan de Gruttersdreef en de haag komen lage struiken. Op de parkeerplaats zelf komen drie bomen van 8 – 12 meter hoog en tussen de beukenhaag en de bestaande woningen komen 2 kleinere bomen (ca. 6m hoog). Er wordt gekozen voor soorten met een hoge belevingswaarde door herfstkleur en of bloei. Langs de nieuwe bergingen is ruimte vrijgehouden voor de aanplant van klimplanten, waardoor deze zijde een groenere aanblik krijgt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 10 december 2019

Inhoud van de zienswijze

- a. Op de tekening staat vermeld dat dat het voetpad een breedte heeft van anderhalve meter. Dit is nu één meter. Hoe wordt deze anderhalf meter gerealiseerd? Daarnaast wijzigt de bestrating niet. Het lijkt dan ook dat er niets verandert.
- b. Er worden bomen geplant direct achter mijn perceel. Om welke bomen gaat dit een hoe groot/oud zijn ze bij de planting

Beoordeling

- a. Er vindt wel een aanpassing van de voetpad plaats. De ruimte om het voetpad te verbreden wordt gerealiseerd aan de oostzijde van het huidige voetpad.
- b. Voor de maat van de bomen wordt bij bestelling een omtrek van de stam gehanteerd. Meestal is deze omtrek bij aanplant 16-18cm (diameter 5-6cm) Hoe groter de boom bij aanplant hoe moeilijker hij aan slaat. Op dit moment is nog niet duidelijk welke soort bomen er geplant worden. Dat wordt ook niet met een bestemmingsplan geregeld. Er wordt in ieder geval gekozen voor bomen met een hoge belevingswaarde door herfstkleur en of bloei

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.3 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 december 2019.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het huidige plan zou qua groene visie uitgebreid kunnen worden door het toevoegen van ander groen of de realisatie van een paddepoel.
- b. In het plan is helaas geen enkele speelgelegenheid voor kinderen opgenomen. Op het terrein om de woningen is voldoende ruimte aanwezig waarbij aangesloten kan worden bij het groen genoemd onder a. Graag gaan we met de gemeente hier over in gesprek.
- c. In het huidige plan zijn vijftien parkeerplaatsen opgenomen. In de omgeving is echter voldoende parkeergelegenheid waarbij sprake is van een lage bezettingsgraad. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde parkeeraanlyse. Lege parkeerplaatsen betekent minder groen en meer hitte- en wateroverlast.
- d. De benodigde zijweg om op de geplande parkeergelegenheid te komen bevindt zich op zeer korte afstand van de bestaande drempel op de Gruttersdreef. Een tweede verkeersdrempel lijkt noodzakelijk om de verkeersveiligheid te garanderen. Dit levert echter andere problemen op, te weten geluidsoverlast en vermindering van de luchtkwaliteit door remmend en optrekkend verkeer.
- e. De geplande zijweg zal lichtoverlast geven door het inschijnen door de lampen van vertrekkende voertuigen ter hoogte van Imkersplaats 53.
- f. Er zijn plekken gemarkeerd voor 'Parkeren' voor de percelen Imkersplaats 51 tot en met 54. Het is de vraag of de toegang tot deze woningen gegarandeerd kan worden indien

- deze door de nieuwe bewoners gebruikt worden om te parkeren.
- g. Er is sprake van vermindering van woongenot en waarde van de bestaande huizen. Het gaat hierbij met name over het uitzicht en de bebouwingsgraad, het aanzicht en geluidsoverlast.
 - h. Graag willen we de gemeente meegeven dat bij dergelijke projecten bewoners tijdig geïnformeerd willen worden en toegang willen hebben tot de optie om mee te denken en te praten. In het huidige traject is hier onvoldoende sprake van geweest.

Beoordeling

- a. Een paddenpoel in het plangebied ter plaatse van de wadi is niet wenselijk. De wadi is primair bedoeld voor infiltratie van het hemelwater. Ook moet een paddenpoel verschillende eisen voldoen. Binnen een stedelijke woonomgeving is de realisatie lastig. Een paddenpoel dient op een rustige plek te worden gerealiseerd met oeverbegroeiing. Daarnaast mag er geen sprake zijn van blad inval en dient de doorsnede van de poel 20 tot 30 meter te bedragen. Daarnaast trekt stilstaand water ook muggen aan en kunnen de amfibieën die in de poel leven voor geluidsoverlast zorgen. Dit is ongewenst in een woonomgeving. Wilde bloemen in combinatie met een wadi is eventueel wel een optie. Deze mogelijkheid willen we graag onderzoeken.
- b. Zie hiervoor de reactie bij reclamant 3.1 onder d.
- c. De parkeernorm voor de op te richten woningen bedraagt 1,5 parkeerplaats per woning. In deze parkeernorm is het parkeren van bezoekers meegenomen. Aan dit aspect wordt door reclamant in de zienswijze voorbijgegaan. In het totale plangebied worden 23 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek blijkt dat er bij de bestaande parkeerplaatsen in de nabijheid van het plangebied sprake is van een lage bezettingsgraad. Hier worden dan ook de resterende parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling gevonden.
De parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per auto is in norm binnen de gehele gemeente Apeldoorn geldt voor het type woningen dat hier gerealiseerd wordt en is er op gericht om parkeeroverlast te voorkomen. In het geval voor minder parkeerplaatsen wordt gekozen is de verwachting dat dit met name op de Imkersplaats ter hoogte van de woningen van reclamanten tot parkeeroverlast zal gaan leiden. Dit gelet op het feit dat bewoners van een woning graag zo dicht mogelijk bij hun woning willen parkeren. Een dergelijke situatie wordt als ongewenst gezien.
- d. In het kader van de verkeersveiligheid is het toevoegen van een extra verkeersdrempel niet noodzakelijk. Het parkeerterrein met de bijbehorende ontsluiting wordt aangelegd op basis van de daarvoor geldende richtlijnen. Zie hiervoor ook de reactie bij 3.1 onder c.
- e. Zie hiervoor de reactie bij 3.1 onder a.
- f. De genoemde parkeerplaatsen vallen buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Verdere behandeling van dit aspect wordt dan ook achterwege gelaten.
- g. Indien reclamanten van mening zijn dat er sprake is van vermindering van woongenot en daling van de waarde van de woningen dan kunnen reclamanten tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen. Dit is een separaat traject.
Voor wat betreft het aspect geluidsoverlast door warmtepompen wordt verwezen naar de reactie genoemd onder 3.1 onder b.
- h. De zienswijze dat omwonenden niet voldoende bij het project betrokken zijn wordt absoluut niet gedeeld. Zoals ook uit hetgeen onder Communicatie is aangegeven hebben omwonenden de gelegenheid gehad om hun inbreng op de planvorming te geven en is naar aanleiding van de reacties het plan aangepast.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.4 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 december 2019.

Inhoud van de zienswijze

- a. Er wordt te weinig rekening gehouden met de belangen van de bewoners van de Gruttersdreef 514 t/m 521.
- b. Op het idee om de woningen anders te situeren, in een U-vorm, is niet ingegaan. Hiermee wordt een hoop overlast voorkomen waarbij de nieuwe bewoners niet tekort wordt gedaan.
- c. Met het gepresenteerde plan wordt de verkeerssituatie aan de Imkersplaats een stuk onveiliger.

Beoordeling

- a. Tijdens de inloopbijeenkomst zoals deze heeft plaatsgevonden op 15 april 2019 zijn door een aantal bewoners van de Gruttersdreef reacties gegeven op het destijds voorliggende plan. Naar aanleiding van de reacties is het plan aangepast. Zo is het aantal woningen met twee verminderd en is de locatie van de nieuwe woningen enkele meters in oostelijke richting verschoven. Hierdoor is er een (groene) buffer ontstaan tussen de tuinen van de door reclamant genoemde woningen aan de Gruttersdreef en de parkeerplaats van de nieuwe woningen. Hiermee liggen de tuinen en de parkeerplaats verder uit elkaar. De zienswijze dat te weinig rekening wordt gehouden met de belangen van genoemde bewoners wordt dan ook niet begrepen. Er is terdege rekening gehouden met de belangen.
- b. Met de huidige opzet is nadrukkelijk gekozen om de bebouwing de groenstructuur die door de wijk slingert te laten begeleiden. Het u-vormige bouwblok zou die groenstructuur onderbreken. Daarnaast passen u-vormige bouwvolumes niet in de typische bebouwingsstructuur van De Dreven met rijen woningen met verspringende voorgevel. Tevens hebben we in tegenstelling tot de voorgestelde u-vorm er nadrukkelijk voor gekozen om de nieuwe woningen met de achtertuin te richten op de achtertuinen van de woningen aan de Gruttersdreef zodat de afstand tussen de woningen optimaal is. Hierdoor grenzen achtertuinen aan achttuinen met daartussen nog een groenstrook. Bijkomend nadeel van het voorgestelde u-vormig bouwblok is dat met name de woningen aan de noordzijde achter op het gebied zijn weggedrukt en uitkijken op bestaande schuttingen. Ook is het nagenoeg onmogelijk om de woningen in de hoeken van de u-vorm een acceptabele achtertuin te geven. Gelet op het voorgaande is dan ook niet gekozen voor het door u voorgestelde.
- c. Met betrekking tot de verkeerssituatie wordt verwezen naar de reactie bij 3.1 onder a.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.5 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 december 2019.

Inhoud van de zienswijze

- a. Zowel op de plankaart als in de bestemmingsplanregels is het aantal woningen niet gemaximaliseerd. Verzocht wordt dan ook om op de plankaart dan wel in de regels op te nemen dat er maximaal 18 grondgebonden aaneengesloten woningen gerealiseerd mogen worden.
- b. Conform de afspraken met de buurt zullen er op de verdiepingen geen gevelopeningen in de zijgevels gerealiseerd worden. Dit vanwege de privacy van omliggende woningen. Het voorliggende bestemmingsplan laat dit echter wel toe. Reclamant verzoekt om een verbodsbepaling in het bestemmingsplan hiervoor op te nemen.
- c. Verzocht wordt om binnen de bestemming 'Groen' de mogelijkheid voor het realiseren van ballenvangers te laten vervallen.
- d. Reclamant verzoekt om de afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemmingom 'Groen' en

'Verkeer' om de maximale bouwhoogte te verhogen van vier naar zes meter te laten vervallen. Tevens wordt verzocht om de afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een jeugd- en ontmoetingsplaats te laten vervallen.

Beoordeling

- a. In de plankaart is een bouwaanduiding opgenomen dat er alleen 'aaneengebouwde woningen' gerealiseerd mogen worden. Dit is ook zo in de regels omschreven. Dergelijke woningen hebben een bepaalde beukmaat. Gelet op het feit dat het bouwvlak strak om de woningen ligt is negen woningen per bouwvlak het maximale aantal dat gerealiseerd kan worden. Er worden dan ook geen redenen gezien om het aantal woningen in het bestemmingsplan te maximaliseren.
- b. In een bestemmingsplan kunnen alleen regels worden opgenomen die ruimtelijk relevant zijn. Daarvan is hier geen sprake. Daarom kan het door reclamant gestelde ook niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Het betreft hier een privaatrechtelijk aspect. Hierin speelt de gemeente Apeldoorn geen rol omdat we in deze geen eigenaar zijn van de grond met de te realiseren woningen. Mocht reclamant dit aspect juridisch af willen hechten dan zal hij een privaatrechtelijke overeenkomst aan moeten gaan met de eigenaar van de woningen.
Wij willen echter nogmaals aangegeven dat uitdrukkelijk schriftelijk richting de buurt gecommuniceerd is dat de zijramen op de verdieping uit het ontwerp van de woning zijn gehaald. Dit is ook kortgesloten met de ontwikkelaar. Wij hebben ook geen enkel signaal dat de ontwikkelaar zich niet meer aan deze duidelijke afspraak gaat houden.
- c. Aangezien er geen plannen zijn om ballenvangers te realiseren wordt er ook geen reden gezien om de betreffende mogelijkheid tot het realiseren hiervan binnen de bestemming 'Groen' te behouden. Uit artikel 3.2 Bouwregels wordt 'en ballenvangers' dan ook verwijderd.
- d. Op basis van het stedenbouwkundige plan is er geen noodzaak aanwezig om de door reclamant genoemde bepalingen in het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast is er ook geen ruimte aanwezig voor een jeugd- en ontmoetingsplek. De betreffende bepalingen komen dan ook te vervallen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- Uit artikel 3.2 Bouwregels wordt 'en ballenvangers verwijderd.
- De artikelen 3.4, 4.3 en 11.1.1 onder f zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan worden verwijderd.

4 Ambtshalve wijziging

De volgende ambtshalve wijziging is in het plan aangebracht:

- Gelet op het feit dat uit het uitgevoerde archeologische onderzoek geen archeologische vondsten naar voren zijn gekomen is er geen noodzaak meer om artikel 9 'overige zone – lage archeologische verwachtingswaarde' in het bestemmingsplan meer op te nemen. De bijbehorende regeling zal dan ook uit het bestemmingsplan verwijderd worden.