

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Haagwinde 91 Apeldoorn

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan 'Haagwinde 91 Apeldoorn'

1 Inleiding

Voor u ligt de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Haagwinde 91 Apeldoorn' (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerpbestemmingsplan 'Haagwinde 91 Apeldoorn' (hierna: ontwerpbestemmingsplan) heeft van 14 mei 2020 tot en met 24 juni 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

In hoofdstuk 2 van de Nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de reclamanten. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de reclamanten niet opgenomen in de Nota zienswijzen. Wel is aangegeven op welk adres reclamant gevestigd is. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen.

Hoofdstuk 3 beschrijft welke ambtshalve wijzigingen er zijn aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2 Zienswijzen

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen.

De termijn van terinzageligging was van 14 mei 2020 tot en met 24 juni 2020.

Overzicht reclamanten:

reclamant	adres	plaats	Datum brief	Datum ingekomen
2.1	Zilverschoon	Apeldoorn	24 mei	24 mei
2.2	Zilverschoon	Apeldoorn	21 juni	21 juni
2.3	Zilverschoon	Apeldoorn	21 juni	21 juni
2.4	Zilverschoon	Apeldoorn	22 juni	22 juni
2.5	Zilverschoon	Apeldoorn	23 juni	23 juni

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

2.1 [....., Zilverschoon, Apeldoorn]

Inhoud van de zienswijze

1.1 Reclamant juicht een nieuwe invulling voor de kerk en pastoriewoning toe. Echter, hij maakt zich zorgen over de te realiseren nieuwbouw. Volgens reclamant heeft de nieuwbouw niets meer te maken

met het verbouwen van de kerk, maar is een op zichzelf staand project. Het lijkt erop dat het verbouwen van de kerk/pastorie wordt gebruikt voor het realiseren van een nieuw appartementencomplex. Volgens reclamant zal het totale straatbeeld aan de kant van de Zilverschoon veranderen. Reclamant is van mening dat de nieuwbouw te dominant aanwezig zal zijn en daardoor het zicht op de kerk zal verdwijnen. De nieuwbouw wordt in de ogen van reclamant te massaal. Er worden teveel woningen gerealiseerd op een te kleine locatie. Reclamant geeft de voorkeur aan voor laagbouw in plaats van een gebouw bestaande uit 3 bouwlagen.

1.2 Reclamant is van mening dat de ontwikkeling zal leiden tot parkeeroverlast. Parkeren is namelijk al een probleem in de Zilverschoon vanwege de scholen.

Beoordeling

1.1 Op de vraag of de gemeente medewerking wil verlenen aan een nieuw bouwvolume wordt er gekeken of dit nieuwe bouwvolume ruimtelijk aanvaardbaar is. Als randvoorwaarde voor het nieuwe bouwvolume is meegegeven aan de initiatiefnemer, dat de hoogte van de nieuwbouw gerelateerd moet worden aan de basishoogte van de kerk. Op deze wijze blijft de kerk hiërarchisch gezien het belangrijkste gebouw van het ensemble en wordt de aanblik vanuit de omgeving het minst verstoort. Ook is als voorwaarde meegegeven dat er samenhang moet zijn tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing. Deze samenhang dient gezocht te worden in de zogenaamde 'verticale geleiding' van de nieuwbouw.

Vanuit cultuurhistorisch behoud van de kerk is als voorwaarde meegegeven dat er aan de kerk, aan de zijde van de parkeerplaats, geen interventies gepleegd mogen worden. Een uitzondering daarop vormen de kleine aanbouwtjes.

Het voorgenomen bouwplan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Het nieuwe bouwvolume heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter en is zorgvuldig ingepast op de planlocatie. Dat neemt niet weg dat het beeld vanaf de Zilverschoon gaat veranderen.

Gelet op de stedelijke omgeving zijn wij van mening dat het bouwplan passend is in de omgeving. Met de te realiseren appartementen wordt op deze locatie een goede aanvulling geboden aan het stedelijke woningaanbod.

1.2 Het nieuwbouwplan moet voldoen aan het vastgestelde parkeerbeleid. Het bezoekers parkeren maakt deel uit van de in het beleid gestelde parkeernormen. Aan de parkeernormen wordt voldaan.

Bij de gemeente is geen overlast van parkeren bekend. In de omgeving van het plangebied is voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte. Daarmee zien wij geen aanleiding om te vrezen voor parkeeroverlast.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.2 [....., Zilverschoon, Apeldoorn]

Inhoud van de zienswijze

2.1 Het bestemmingsplan, m.b.t. het transformeren van de Teresiakerk Haagwinde 91 in Apeldoorn, van kerk naar woongebouw, roept bij reclamant grote vraagtekens op. Enerzijds juicht hij het plan toe. Er wordt een nieuwe invulling gegeven aan de kerk. Anderzijds is de Teresiakerk een markant punt in de wijk en vindt hij de verbouw/nieuwbouwplannen te groot. Daardoor wordt de Teresiakerk volledig aan het zicht onttrokken. Reclamant vindt de nieuwbouw een dissonant in de omgeving.

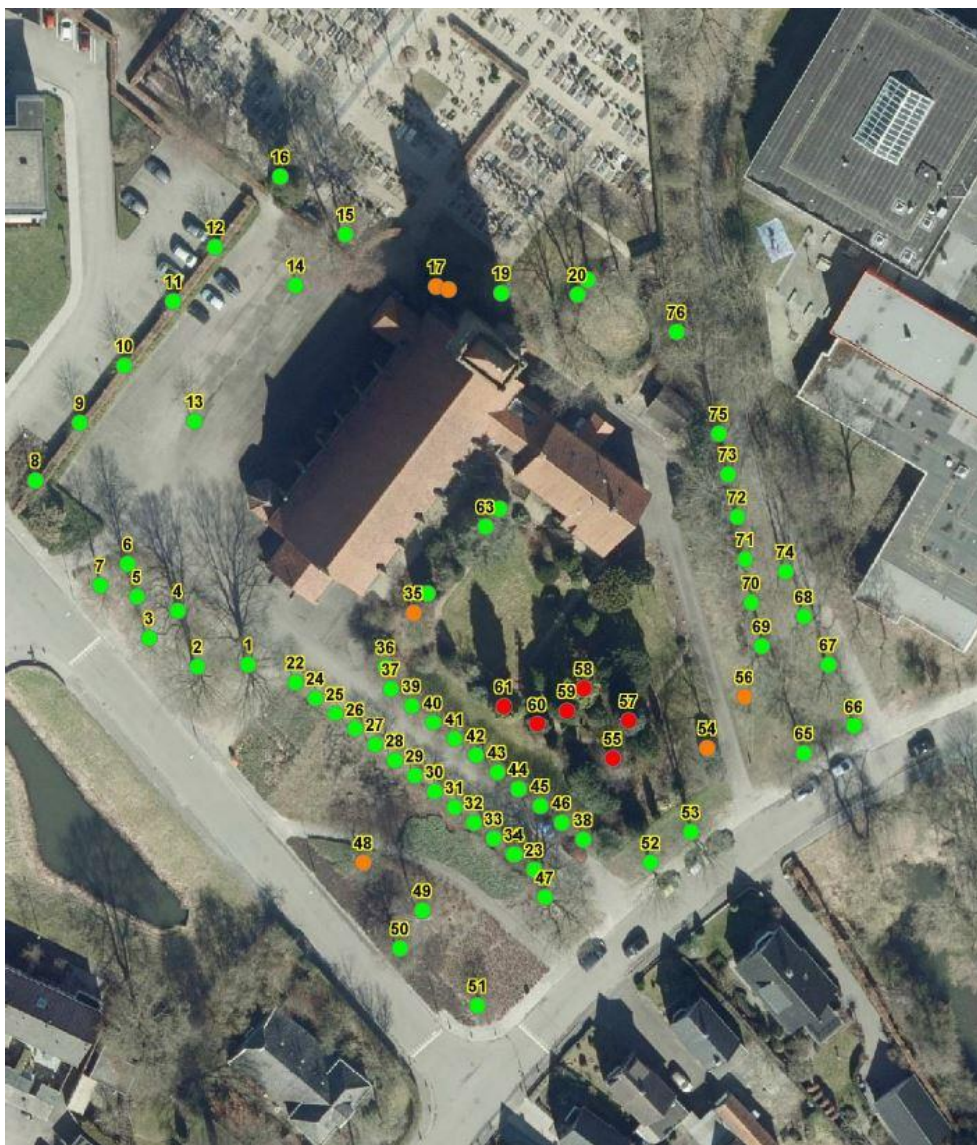
2.2 Daarnaast is er bij reclamant zeer grote twijfel over het behoud van het kostbare groen. Nieuwbouw van de appartementen zal volgens reclamant zeker inhouden dat er een groot deel van de aanwezige bomen moet wijken! Dat vindt reclamant niet wenselijk.

2.3 Reclamant is van mening dat de parkeeroverlast nog verder zal toenemen. Er is nu al sprake van parkeeroverlast door de aanwezigheid van de scholen.

Beoordeling

2.1 Zie de beantwoording onder 1.1.

2.2 Bij de toelichting op het bestemmingsplan is een bomen effect analyse toegevoegd. De nieuwbouw is zorgvuldig ingepast in de groene omgeving. Uit de onderstaande kaart blijkt dat boom 54-55-57-58-59-60 en mogelijk 61 niet duurzaam zijn te behouden vanwege geplande nieuwbouw. Ook blijkt dat boomnummer 54 (Amerikaanse vogelkers) een invasieve exoot is. Boom 35-48-56 zijn vanwege slechte boomtechnische staat niet te behouden. Daarnaast staan boomnummers 17 en 18 (*Picea abies*) zeer dicht tegen het gebouw waardoor duurzaam behoud in de toekomst niet mogelijk is.



2.3 Zie voor de beantwoording 1.2

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.3 [....., Zilverschoon, Apeldoorn]

Inhoud van de zienswijze

3.1 De Teresiakerk is een van de weinig historische panden in de wijk Zevenhuizen. Reclamant vindt het jammer dat de mooie oude Teresiakerk aan het oog wordt onttrokken door een te hoog appartementencomplex. Een complex wat hij totaal niet bij de kerk vind passen. Reclamant vindt de voorgenomen bouwplannen niets meer te maken heeft met het transformeren van de kerk naar een appartementencomplex. Het merendeel van de appartementen komt namelijk in het nieuwe veel te hoge, grote complex. Naar de mening van reclamant komt het nieuwe complex ook veel te dicht op het trottoir.

3.2 Reclamant heeft verzocht om gevelaanzichten vanaf de Zilverschoon. Deze heeft hij tot op heden niet ontvangen.

3.3 Volgens reclamant is het parkeren in de Zilverschoon in de buurt van de scholen nu al een probleem door de auto's van leerkrachten, ouders die kinderen halen en brengen en de vele ouderavonden. Veelal wordt gebruik gemaakt van de parkeerplaats bij de kerk. Dat zal komen te vervallen. Reclamant vreest voor parkeerchaos.

3.4 Tot slot vreest reclamant voor een waardevermindering van de woning.

Beoordeling

3.1 *Zie voor de beantwoording 1.1.*

3.2 *Op 2 juli is door de initiatiefnemer een tekening (render) overhandigd met daarop het gevelaanzicht vanaf de Zilverschoon. Per mail is het stedenbouwkundige kader verstrekt.*

3.3 *Zie voor de beantwoording 1.2.*

3.4 *Mocht reclamant van mening zijn dat sprake is van een waardedaling door de mogelijkheden die het nieuwe plan biedt, dan kan hij middels een aparte procedure een vergoeding hiervoor vragen. Deze planschadeprocedure kan plaatsvinden nadat het voorliggende plan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.*

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.4 [....., Zilverschoon, Apeldoorn]

Inhoud van de zienswijze

4.1 Reclamant is van mening dat de hoogte van de nieuwbouw en de vormgeving zijn woongenot ernstig aantast. De nieuwbouw, bestaande uit 3 woonlagen, is naar zijn mening te hoog en staat veel te dicht naar de weg gepland. De kerk is vanaf de Zilverschoon nog nauwelijks zichtbaar. De kerk is een gemeentelijk monument. Door het ontwerp van de nieuwe aanbouw wordt er afbreuk gedaan aan het monument.

4.2 Reclamant vreest voor een ernstige waardevermindering van zijn onroerend goed.

4.3 Reclamant wil graag weten wat de beoordeling, mening en invloed van het CRK is, dan wel was t.o.v. de plannen.

4.4 Het bouwterrein begint bij het trottoir volgens de plattegrond. Volgens reclamant is deze grond van de gemeente. Hij vraagt zich af of de grond verkocht is aan de initiatiefnemer.

4.5 Reclamant vraagt zich af hoe het in de toekomst gaat met de parkeer gelegenheid in de Zilverschoon. De parkeerdruk is nu al groot als gevolg door de scholen. Ook vraagt reclamant zich af hoe het parkeren ten behoeve van de begraafplaats gaat plaatsvinden.

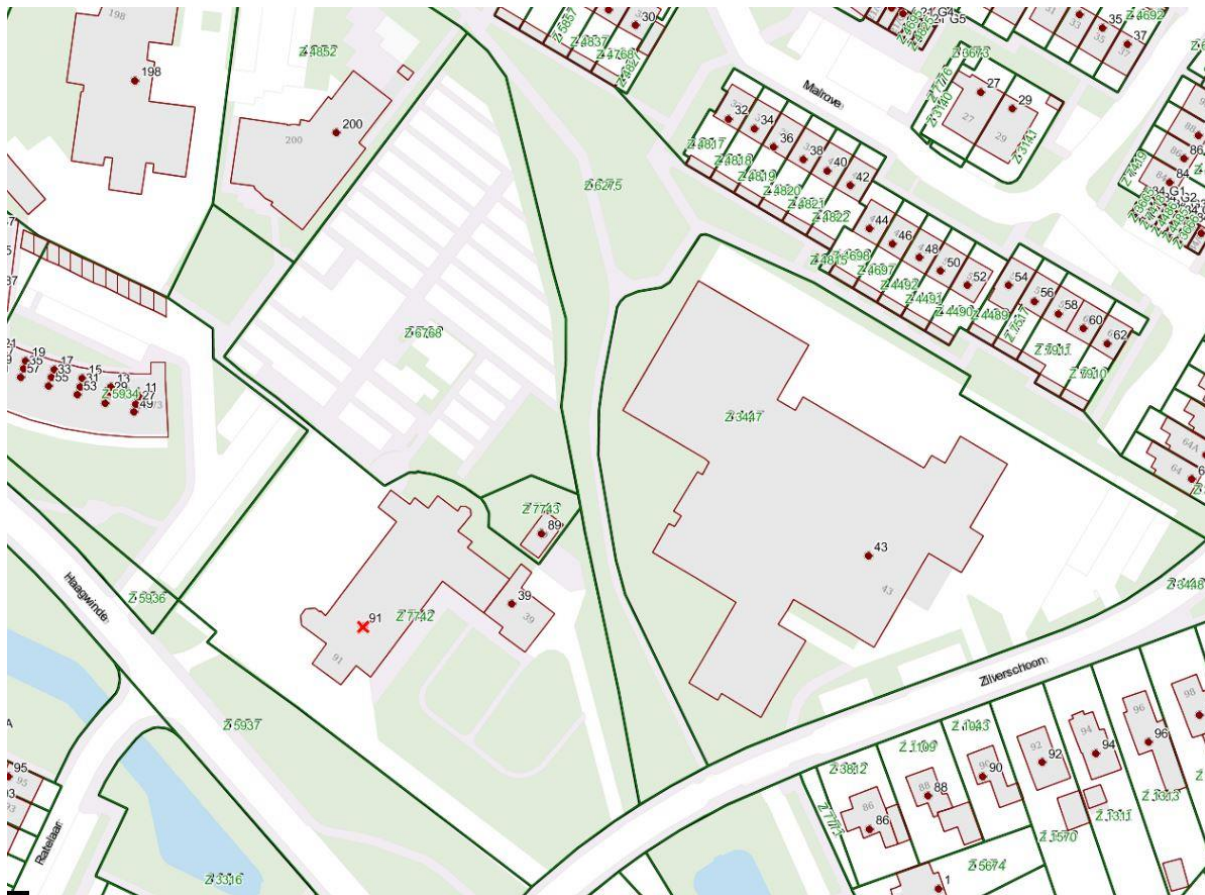
Beoordeling

4.1 Zie hiervoor de beantwoording onder 1.1.

4.2 Mocht reclamant van mening zijn dat sprake is van een waardedaling door de mogelijkheden die het nieuwe plan biedt, dan kan hij middels een aparte procedure een vergoeding hiervoor vragen. Deze planschadeprocedure kan plaatsvinden nadat het voorliggende plan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.

4.3 Het ontwerpplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Het ontwerpplan is drie keer voorgelegd aan de CRK, 24 september 2019, 20 februari 2020 en 18 maart 2020. In haar advies van 18 maart 2020 stemt zij op hoofdlijnen in met plan. Op onderdelen zijn verbeter punten meegegeven. De aanvraag omgevingsvergunning dient te zijner tijd te voldoen aan de meegegeven verbeterpunten. In de bijlage bij deze nota is het advies van de CRK toegevoegd.

4.4 Het kadastrale perceel van de kerk loopt tot aan het trottoir van de Zilverschoon. De gemeente heeft geen gemeentelijk eigendom aan initiatiefnemer verkocht. Ter verduidelijking hieronder een uitsnede van de kaart met daarop de kadastrale percelen.



4.5 De begraafplaats blijft toegankelijk vanaf het parkeerterrein bij de Teresiakerk. Bezoekers dienen echter te parkeren in de openbare ruimte. Bij een uitvaart kan de rouwauto wel gebruik maken van het parkeerterrein. Zie ook de beantwoording onder 1.2.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.5 [....., Zilverschoon, Apeldoorn]

Inhoud van de zienswijze

5.1 Tegenwoordig wordt een oud/historisch gebouw vaak uitgebreid met een strak modern gebouw. Ook bij de Teresiakerk gaat dat waarschijnlijk gebeuren. Reclamant vraagt zich af waarom de nieuwbouw zo hoog moet worden. Hierdoor is de kerk nog nauwelijks zichtbaar. Reclamant vindt de nieuwbouw te hoog en de nieuwbouw staat te dicht bij de straat.

5.2 Reclamant geeft aan dat de tekeningen van het nieuwbouwplan niet aanwezig zijn. Van de Zilverschoonkant is geen tekening te zien of te vinden. Verder geeft reclamant aan dat de tekeningen die op de website van de gemeente staan zeer sterk afwijken van de tekeningen die reclamant op de informatieavonden gezien heeft.

5.3 Reclamant geeft aan dat parkeren een probleem gaat worden. Dat is nu al een probleem en dat zal alleen maar groter worden.

5.4 Reclamant geeft aan dat zijn uitzicht belemmerd gaat worden door de hoge nieuwbouw wat een waardevermindering van zijn huis zal betekenen.

Beoordeling

5.1 *De woning van reclamant is gelegen in een stedelijke omgeving. De afstand tussen het appartementencomplex en het trottoir van de Zilverschoon bedraagt circa 14 meter. De afstand tussen het appartementencomplex en de woning van reclamant bedraagt circa 29 meter. De afstand nieuwbouw – woning is op een ruime afstand. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Voor de maximale hoogte van de nieuwbouw is aangesloten bij de hoogte van de kerk. Zie verder de beantwoording onder 1.1.*

5.2 *Initiatiefnemer heeft op de informatieavond het voorlopig ontwerp van het beoogde nieuwbouwplan laten zien. Na de informatieavond is het voorlopig ontwerp getoetst door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Naar aanleiding van opmerkingen vanuit de CRK is o.a. de voetprint van de nieuwbouw gewijzigd. In de toelichting op het bestemmingsplan is een impressie te zien van het beoogde plan. In de uitwerking van het plan (aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen) wordt de materialisatie en detaillering van de nieuwbouw nader beoordeeld. Zie hiervoor het bijgevoegde advies van de CRK.*

5.3 *Zie voor de beantwoording 1.2.*

5.4 *Mocht reclamant van mening zijn dat sprake is van een waardedaling door de mogelijkheden die het nieuwe plan biedt, dan kan hij middels een aparte procedure een vergoeding hiervoor vragen. Deze planschadeprocedure kan plaatsvinden nadat het voorliggende plan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden.*

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 **Ambtshalve wijzigingen**

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten, beleid of regelgeving.

Op verzoek van de initiatiefnemer is, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, de bestemming maatschappelijke voorzieningen, als zelfstandige functie, toegevoegd. Deze bestemming was in het voorgaande plan, 'Stadsdeel Noord-Oost', al mogelijk. In het bestemmingsplan 'Stadsdeel Noord-Oost' zat een brede maatschappelijke bestemming. Het huidige plan, 'Haagwinde 91 Apeldoorn' maakt nog een aantal maatschappelijke voorzieningen mogelijk, te weten: apotheken, gezondheidscentrum, klinieken en dagverblijven en consultatiebureaus.

De volgende wijzigingen zijn aangebracht aan het plan:

Cursief aangegeven tekst = toegevoegd

Doorgehaalde tekst = verwijderd

Regels

Toegevoegd begrip *gezondheidscentrum* : centrum waarin diverse zorgverlenende instanties en daarmee gelijk te stellen diensten gehuisvest zijn zoals huisartsenzorg, apotheker, fysio- en overige therapeuten, diagnostici, verlos- en verpleegkundigen, ziekenverzorging, thuiszorginstelling, maatschappelijk werk en wijkverpleging en waarin geen overnachtingen plaatsvinden.

Artikel 3.1 Wonen is als volgt gewijzigd:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met een maximum van 35, *al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis of niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;*
- b. aan wonen gerelateerde gemeenschappelijke ruimten voor ~~(para)medische en therapeutische voorzieningen~~, kookstudio, ontmoetingsruimte, workshops en gastenverblijf, met een gezamenlijk maximum van 400 m² bruto vloeroppervlak;
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' ook voor de in bijlage 1 van de regels genoemde maatschappelijke voorzieningen uit milieucategorie 1, met een maximum van 1.200 m² bruto vloeroppervlak;*
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuin en/of erf;
- f. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. voor zover aangeduid gelden tevens de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3;

met de daarbij behorende bouwwerken, (ontsluitings)wegen, voorzieningen voor (ondergrondse) afvalinzamelingen, parkeervoorzieningen en overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen.

Artikel 3.2.1 toegevoegd:

Maatschappelijke voorzieningen	<i>bouwwak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'</i>	<i>de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde</i>	<i>de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde</i>	<i>voor de kerk geldt de goot- en bouwhoogte bestaand.</i>
--------------------------------	---	--	--	--

Artikel 3.5.2 toegevoegd: *Afwijken van de gebruiksregels*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *Het in lid 3.1 onder b bepaalde en aan het wonen gerelateerde gebruiksvormen van gemeenschappelijke ruimten toestaan die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 3.1 onder b genoemde gebruiksvormen.*
- b. *Het in lid 3.1 onder c bepaalde en ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke voorzieningen uit milieucategorie 2 toe te staan, die genoemd staan in de lijst van toegestane maatschappelijke voorzieningen uit bijlage 1 van de regels.*

Artikel 3.5.3 toegevoegd: *Voorwaarden afwijken gebruiksregels*

- a. *Afwijken als bedoeld in 3.5.2 onder a is alleen mogelijk voor zover:*
 1. *geen onevenredige belemmeringen of hinder voor omliggende functies zal ontstaan;*
 2. *het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 400 m² voor gemeenschappelijke ruimten als bedoeld in lid 3.1 onder b niet wordt overschreden.*
- b. *Afwijken als bedoeld in 3.5.2 onder b is alleen mogelijk voor zover:*
 1. *geen onevenredige belemmeringen of hinder voor omliggende geluidsgoedige functies zal ontstaan en dit door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond;*
 2. *Om te voorkomen dat omliggende geluidsgoedige functies niet kunnen voldoen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, van de binnen- en buitenruimte, dient de erfafscheiding van de buitenruimte behorende bij een*

kinderdagverblijf, uitgevoerd te worden in de vorm van een zoveel mogelijk gesloten afscheiding, met een soortelijke massa van minimaal 10 kg/m² en met een minimale bouwhoogte van 2 meter.

3. op het voorerfgebied is een buitenverblijf behorende bij een kinderdagverblijf niet toegestaan;
4. het maximum bruto vloeroppervlak van 1.200m² voor maatschappelijke voorzieningen niet wordt overschreden.

Toegevoegd bijlage 1, lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen

Bijlage 1 Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen

SBI	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
4773	Apotheken	0	0	0	10	10	1
84	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	4
8622, 8623	gezondheidscentrum, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
8691 8692	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1
9101	Bibliotheken	0	0	10	0	10	4
9603	Uitvaartcentra	0	0	10	0	10	4
852, 8531	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2
8532, 854, 855	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30	2
8610	Ziekenhuizen	10	0	30	10	30	2
871	Verpleeghuizen	10	0	30	0	30	2
8891	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2
9491	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2
94991	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0	30	2
8425	Brandweerkazernes	0	0	50	0	50	3.1
9609A	Dierenasiels en pensions	30	0	100	0	100	3.2
96032	Crematoria	100	10	30	10	100	3.2

Plankaart

Op de plankaart is de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen voor het kerkgedeelte.