

Notitie

Informatieavond omgeving Deventerstraat

Van : De Goede Woning

Project : Deventerstraat

Datum : 7 februari 2022

=====

De Goede Woning is voornemens om op het eigen terrein gelegen aan de Deventerstraat/Laan van Osseveld nieuwbouw te realiseren. Afgelopen jaar zijn er samen met diverse adviseurs en de gemeente Apeldoorn, binnen de gegeven kaders, plannen gemaakt voor een markant appartementengebouw in negen bouwlagen met totaal 63 (sociale huur-) appartementen. Om het op deze locatie te kunnen realiseren is een wijziging van het huidige bestemmingsplan nodig. Voor de onderbouwing van de wijziging zijn onderzoeken uitgevoerd op het gebied van verkeer, geluid, grond, stikstof, effect van hoogbouw op de omgeving, windhinder, bezonning, en dergelijke.

In november 2021 is, in aanloop naar de bestemmingsplanprocedure, middels een brief de wijk geïnformeerd over het voornemen. Op 7 februari 2022 is, vanwege geldende corona-maatregelen, middels een digitale informatieavond de buurt nader geïnformeerd.

De Goede Woning en de architect hebben de plannen toegelicht. Onder meer het programma, de wensen uit het vigerende bestemmingsplan om een hoger gebouw te realiseren, de wijze van ontsluiting via de Vosweide, geldende normeringen over parkeren en architectuur met de inpassing in de omgeving zijn aan de orde geweest. Voorts is de bestemmingsplanprocedure kort toegelicht waarbij voor de precieze procedure verwezen is naar de gemeentelijke website. Daarnaast zijn de vooraf en in de chat gestelde vragen van de omgeving beantwoord.

Bijgaand een weergave van vragen en antwoorden (samengesteld en gecategoriseerd) die op de informatieavond zijn behandeld

Vragen en antwoorden

Het bouwplan

Wat wordt er precies gebouwd? Hoe hoog wordt het gebouw

*Antwoord: Er is grote behoefte aan woningen; ook in de sociale sector is er schaarste; deze locatie biedt De Goede Woning (DGW) mogelijkheden om woningen toe te voegen
Appartementengebouw met 63 sociale huurappartementen in 8 woonlagen (9 bouwlagen). De dakvloer bevindt zich op ca 27 meter en het hoogste punt van de schuine opbouw op 31 meter.*

Waarom moet dit gebouw zo hoog worden, waarom niet 3 of vier lagen. Er is nergens in Osseveld zo'n hoog gebouw?? Hoe wordt voorkomen dat er in mijn achtertuin wordt gekeken

Antwoord / reactie: Er is sterke behoefte aan woningen en er is schaarste aan grond; de gemeente geeft aan dat er op deze invalsweg van Apeldoorn behoefte is aan een markant (hoger) gebouw. In het van toepassing zijnde bestemmingsplan wordt verwezen naar de hoogbouwnota en zijn de plannen opgesteld met (mogelijk) een bebouwing van meer dan 25 meter.

Aan alle zijde van het gebouw bevinden zich balkons; de hekwerken hebben een hoogte van ca 1,20 m en zijn zoveel mogelijk dicht.

Bij de aankoop van mijn woning in 2010 (Vosweide 25) wist ik van de bouwplannen maar werd gezegd dat het maximaal 4 etages zou worden. Dit met het oog op het wegnemen van zicht en zon. Wat is de invloed op het rendement van mijn zonnecollectoren en boiler?

Antwoord: In het huidige (of zoals dat heet vigerende) bestemmingsplan waarin al gesproken is van een bebouwing van meer dan 25 meter hoogte. Hoogste punt is ca .31 meter boven maaiveld. In overleg met de gemeente zijn die plannen verder uitgewerkt. Het gebouw is zo ver mogelijk tegen de kruising Deventerstraat/Laan van Osseveld geplaatst.

Wie de hoogte van 4 lagen aan u heeft gecommuniceerd is ons niet bekend.

De bezonningstudie laat zien dat er geen schade van het gebouw valt op de woning Vosweide 25. Het nieuwe gebouw heeft dus geen invloed op het rendement van uw zonneboiler.

Een ondergrondse parkeergarage zou het te bebouwen oppervlakte kunnen vergroten waardoor het aantal woningen niet in de hoogte gebouwd hoeft te worden maar in de breedte. Is daarnaar gekeken?

Antwoord: De kosten van een ondergronds ook wel bebouwde parkeerplaats zijn bekeken. Deze zijn zodanig hoog dat dit niet in de plannen past. Het perceel biedt ruimte voor parkeren op maaiveld.

*Zoals in de presentatie is aangegeven wil de gemeente op deze locatie een markant gebouw
Met het hoogte accent voldoen we daaraan*

Op welke wijze wordt het gebouw verwarmt?

Antwoord: Het gebouw is gasloos; Voorzien is dat woningen individueel verwarmd worden middels warmtepompen; Installaties zijn op het dak geplaatst achter de opgaande gemetselde schermen.

Komt er een groendak op het dak? Komt er nog iets boven op het dak bijvoorbeeld antennes
Antwoord: Het dak is gereserveerd voor het leggen van zonnepanelen; antennes van derden zijn niet voorzien.

Zijn de afvalcontainer ondergronds en waar komen die te staan
Antwoord; de containers zijn ondergronds ; in overleg met afvalverwerker Ciculus zijn ze gesitueerd aan de rechterzijde van de entree van het terrein aan de Vosweide.

Parkeren

Hoeveel parkeerplaatsen komen er? Zijn er voldoende parkeerplaatsen in dit plan voor de 63 extra bewoners en hun bezoekers? In de Vosweide is nu vaak al geen parkeerruimte. Kan dit plan in zijn eigen parkeerbehoefte voorzien? Is er straks genoeg parkeerruimte? Aan het Kruidenpad is nu vaak net genoeg voor de bewoners.

*Antwoord: Er worden 75 parkeerplaatsen aangelegd;
Dit is volgens de gemeentelijk normeringen; afhankelijk van de grootte van de woningen moeten er 1 of 1,5 pp per woning worden aangelegd; deze norm gaat uit van parkeren voor de bewoners en voor bezoeker parkeren; normering is eventueel te vinden op de gemeentelijke site.
Het plan kan in de eigen parkeerbehoefte voorzien.*

Onze ervaring leert dat niet alle bewoners in het sociale segment een auto hebben. We verwachten dus dat er zometeen genoeg parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers aanwezig zullen zijn.

Komen er elektrische laadpalen op het Parkeerterrein?
*Antwoord; Het parkeerterrein wordt een openbaar terrein; voor laadpalen is ruimte gereserveerd;
Indien er vraag naar is zullen deze door derden worden aangelegd.*

Ontsluiting

Wat gebeurt er met de ontsluitingsroute naast de Deventerstraat 392?
Antwoord: Als we het goed hebben wordt de oude aansluiting van de Vosweide op de Deventerstraat bedoeld. (Deze aansluiting valt buiten het plangebied) De aansluiting blijft behouden en is toegankelijk voor fietsers en wandelaars.

Kan de ontsluiting van deze nieuwbouw niet via de Deventerstraat?
Antwoord: De gemeente heeft bepaald dat dit plan moet worden ontsloten via de Vosweide.

Verkeersdrukte

Klopt het dat de toegang tot het parkeerterrein via de Vosweide gaat? De verkeersdrukte aan de Veenhuizerweg en de Vosweide is al hoog. Nog meer verkeer leidt tot meer geluidsoverlast, en meer luchtvervuiling. Is Monuta ook betrokken
Antwoord: Het gebouw en parkeerterrein zijn inderdaad toegankelijk via de Vosweide.

Berekeningen over verkeersdrukke en geluid van auto's, uitgevoerd oor een onafhankelijk bureau geeft aan dat dit binnen de geldende normen blijft. Monuta is net als de rest van de omgeving ingelicht over de bouwplannen.

De drempels in de straat (Vosweide) zijn te laag om de snelheid er uit te halen. Tip: Gedeelte Vosweide eenrichtingsverkeer maken. Inrijden via De Ontvangst – Bloemenweide – Vosweide.

Antwoord: De gemeente gaat over een mogelijke herinrichting van openbare wegen.

We zullen deze suggestie voorleggen aan de gemeente.

Hoe kijkt De Goede Woning aan tegen de infrastructuur, de bereikbaarheid, het groen, de luchtkwaliteit en de geluidsoverlast.

Antwoord: Wij denken dat we met dit plannen verantwoord plan hebben gemaakt dat voorziet in extra woningen voor de sociale doelgroep. Berekeningen tonen aan dat het goed past binnen de regels die gelden voor zaken als infrastructuur, groen, geluid en luchtkwaliteit.

Komt er nog een fiets/voet uitgang aan de zijde van de laan van Osseveld?

Antwoord; er is hiervoor ruimte gereserveerd aan de zuidzijde van het parkeerterrein; het is aan de gemeente of hier gebruik van gemaakt wordt en dit dan door de gemeente wordt aangelegd.

Speelvoorzieningen / groen

Het groen en de speelvoorziening verdwijnen voor dit nieuwbouwplan. Wordt dit gecompenseerd in het nieuwe plan? Kinderen zullen nog meer op straat moeten spelen bij een hogere verkeersdruk. Is daar rekening mee gehouden?

Antwoord: Dit perceel, eigendom van DGW, is altijd bedoeld als locatie waar woningbouw zal gaan plaatsvinden. Het groen wordt door middel van nieuwe bomen en struiken zoveel mogelijk teruggebracht in het plan. Door DGW is geen speelvoorziening voorzien.

Na aanleg wordt het (min of meer afgesloten) parkeerterrein een openbaar gebied en kan er wat ons betreft gespeeld worden in deze openbare ruimte.

ten aanzien van mogelijk speelvoorzieningen wordt gewezen op een kinderboerderij in de buurt en, iets verderop, een vlindertuin in Woudhuis en op speelvoorzieningen in het Mheenpark .

Wie verzorgt in de toekomst het groen?

Antwoord; in overleg met de gemeente is het terrein ontworpen. Na inrichting wordt het terrein overgedragen aan de gemeente. De gemeente zal het groen (openbaar gebied) gaan onderhouden.

Bouwen – uitvoering

Wanneer start de bouw en wat is de bouwtijd? In welke periode is de meeste overlast, bijvoorbeeld bij het heien?

Antwoord: Om te kunnen bouwen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

We hopen dat de procedure begin volgend jaar (2023) geheel doorlopen kan zijn.

We moeten nog een aannemer selecteren en hopen dan dat we in de eerste helft van volgend jaar te kunnen starten met bouwen. We verwachten daar, afhankelijk van het bouwsysteem (prefab of traditioneel) in totaal zo'n 1,5 jaar mee bezig te zijn. Omdat we bouwen in een gebouwde omgeving

gaan we uit van boorpalen ipv heipalen. Bouwen zal enige overlast geven; dat is helaas niet te voorkomen.

Ontsluiting bouwterrein/ Toegang bouwplaats

Wordt het terrein in zijn geheel afgesloten tijdens de bouw of wordt eerst het voorste deel vanaf de Deventerstraat afgesloten? Ik wil geen vrachtverkeer door mijn straat. Ik woon aan de Vosweide of Bloemenweide.

Antwoord: het bouwterrein zal worden afgesloten. We zijn in overleg met de gemeente over de toegang tijdens de bouw. Er zijn nog geen definitieve toezeggingen maar het bouwverkeer zal via de Deventerstraat of mogelijk via de laan van Osseveld het bouwterrein kunnen benaderen.

Bouwverkeer komt niet door de Vosweide.

We zullen uw zorgen ook meenemen in de gesprekken met de gemeente hierover.

Bestemmingsplan

Is er al een omgevingsvergunning verleend voor dit bouwproject?

Antwoord: Nee, eerst moet het bestemmingsplan vastgesteld worden. Daarna kan de aanvraag omgevingsvergunning ingediend worden.

Wat zijn de overwegingen om van 8 bouwlagen uit te gaan in plaats van de 4 zoals destijds in het bestemmingsplan opgenomen? De hele Osseveld-buurt is laagbouw en max 4 bouwlagen hoog.

Antwoord: Zoals ook in de presentatie is aangegeven geeft het huidige bestemmingsplan ruimte voor een gebouw hoger dan 25 meter. Daarbij wil de gemeente op deze invalsweg van Apeldoorn een markant gebouw; In de gesprekken met de gemeente zijn we met dat gegeven verder gegaan in de uitwerking.

Ik wens actief betrokken te worden bij de gewijzigde bestemmingsplanaanvraag. Hoe word ik hierin betrokken?

Antwoord: Na de informatieavond wordt bekeken of er aanleiding is om het plan (op onderdelen) aan te passen. Daarna wordt het ontwerpbestemmingsplan (door de gemeente) verder opgesteld en de benodigde onderzoeken verwerkt.

De planning is dat het ontwerpbestemmingsplan in april / mei 2022 ter inzage wordt gelegd. Omdat de te ontwikkelen locatie een prominente plek is, zal tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan een Beeldkwaliteitsplan (BKP) ter inzage worden gelegd. Dit BKP vormt het welstandskader voor de ontwikkeling op de planlocatie.

Omwonenden en de wijkraad krijgen op dat moment door de gemeente hierover een brief. Het plan wordt daarnaast op de gemeentelijke website www.apeldoorn.nl/bestemmingsplannen gepubliceerd. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De termijn waarbinnen dit kan is 6 weken vanaf ter inzagelegging.

Wat is de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan?

Antwoord: Na deze termijn wordt bekeken of er zienswijzen zijn ingediend en zo ja, of deze aanleiding geven om het plan aan te passen. In een zienswijzennota wordt een reactie gegeven op alle zienswijzen. Als daar aanleiding voor is, dan wordt het plan zo mogelijk aangepast.

Het uiteindelijke bestemmingsplan wordt daarna samen met de zienswijzen en zienswijzennota voorgelegd aan de wethouder en daarna aan het college. Als het college akkoord is, dan wordt het plan ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het plan wordt, als er zienswijzen zijn ingediend, eerst besproken tijdens de Politieke Markt Apeldoorn (PMA). Als de raadsleden tijdens de PMA het plan besluitrijp vinden, dan wordt in de daarop volgende raadsvergadering een besluit genomen om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen. De planning is dat het bestemmingsplan in het najaar (september / oktober 2022) aan de gemeenteraad kan worden aangeboden. Dit is natuurlijk wel afhankelijk van of, hoeveel en wat voor zienswijzen er worden ingediend.

Het uiteindelijke raadsbesluit wordt na twee weken gepubliceerd. Na publicatie is er zes weken de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Raad van State als men het niet eens is met het besluit. Voor de behandeling van het beroep bij de Raad van State zijn wel leges verschuldigd.

7/2 mail via de gemeente

Vraag

Ik begreep recent dat woningbouwvereniging de Goede Woning voornemens is 63 appartementen (8 verdiepingen) aan de " deventerstraat" te gaan bouwen.

Dit is vrijwel direct naast onze woning. Dit impliceert dat er een nog grotere en onaanvaardbare parkeerproblematiek in de buurt zal ontstaan evenals een substantieel beperking van zonlicht (8 hoog!) in onze tuin.

Kunt u mij aangeven hoever te stand van zaken is mbt de verleende omgevingsvergunning?

Antwoord

We zijn gestart met het bestemmingsplantraject voor dit plan.

Volgende week maandagavond, 7 februari, is er een digitale informatiebijeenkomst over dit plan, georganiseerd door de Goede Woning.

Als het goed is, heeft deze persoon daar ook een uitnodiging voor ontvangen.

Daar zal De Goede Woning een toelichting geven op de ontwikkeling, hoe één en ander is gedacht, kan men via de chat vragen stellen, opmerkingen maken en bedenkingen uiten en wordt het vervolg van de procedure toegelicht.

Er ligt nog niks ter inzage en er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd.

De planning is dat in de eerste helft van dit jaar het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Een ieder krijgt dan de gelegenheid om zijn of haar zienswijze op het plan in te dienen.

Omwonenden krijgen daar tegen die tijd een brief over.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn parkeren en bezonning onderdelen die beoordeeld worden.

Algemeen

Kan de presentatie gedeeld worden?

Antwoord: *Op de website van DGW is later deze week de informatie terug te vinden.*

/