

## Zienswijzennota

behorende bij het besluit tot omgevingsvergunning voor de locatie Laan van Orden, Caretexlocatie (nr. W12/003284)

### 1 Inleiding

- a. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad mag deze verklaring alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
- c. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist (artikel 6.5, lid 3 Bor).
- d. Op 7 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de 'Notitie Procedure inzake verklaring van geen bedenkingen Wabo' vastgesteld. In deze notitie zijn de categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.
- e. Een in de notitie opgenomen categorie betreft projecten waarvoor reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, beleidsnotities, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader bestaat dat is vastgesteld door de raad.
- f. Daarnaast geldt voor het bestaand stedelijk gebied nog de volgende voorwaarde: Realiseren van woningbouw (met inbegrip van verbouw) in bestaand stedelijk gebied waarbij het aantal woningen per project met niet meer dan 50 toeneemt, met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daartoe behorende voorzieningen.
- g. Het aan de orde zijnde project omvat de bouw van 28 woningen met bijbehorende voorzieningen op een locatie in bestaand stedelijk gebied. Dit project maakt deel uit van het Stedenbouwkundig plan Een Hart voor Orden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2011. Het geldende bestemmingsplan Brinkhorst en Orden laat realisatie van het project niet toe.
- h. Het project valt binnen categorieën zoals opgenomen in de onder d. genoemde notitie, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de raad is vereist.
- i. De ruimtelijke onderbouwing voor het project bestaat uit het ontwerp-bestemmingsplan Winkelcentrum Orden en omgeving.
- j. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 14 juni 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- k. Over de ontwerp-vergunning zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- l. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.

## 2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

### 2.1

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ontvangen op 10 juli 2012.

#### *Inhoud van de zienswijze*

De in maart 2012 aangekochte woning Germanenlaan 97 ligt recht tegenover de Morinistraat. Opgevallend is dat met name 's avonds overlast wordt ondervonden van verlichting van uitrijdende auto's over de Morinistraat, vooral in de woonkamer. Op dit moment wordt de Morinistraat 's avonds niet heel veel gebruikt. Met het toevoegen van 28 woningen op de Caretex-locatie, welke ontsluit via de Morinistraat, zal beduidend meer hinder gaan optreden van uitrijdende auto's. Dit tast ons woongenot aan en leidt mogelijk tot waardedaling van de woning. Gepleit wordt voor een alternatieve ontsluiting, rechtstreeks op de ringweg of tussen de oude villa en Rabobankgebouw op de Laan van Orden.

#### *Beoordeling*

De woningbouwlocatie 'Caretex' kende een bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een wasserij/fabriek en een gemeentewerf. Na het verdwijnen van deze milieubelastende functies is onderzoek gedaan naar een nieuwe passende functie. Met het plan voor de nieuwbouw van 28 sociale huurwoningen, waarvan 10 multifunctionele woningen, in combinatie met een opwaardering van de openbare ruimte wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk verbeterd.

Uiteraard speelt bij een herontwikkeling van een locatie in bestaand stedelijk gebied een goede inpassing in de omgeving een belangrijke rol. Nagegaan is met in achtname van de bestaande situatie in de omgeving wat de in ruimtelijk opzicht meest aanvaardbare ontsluiting voor de nieuwbouw is. Verschillende varianten zijn onderzocht waarna op ruimtelijke relevante gronden de voorkeur is gegeven aan een ontsluiting via de Morinistraat. Ontsluiting via de Morinistraat biedt stedenbouwkundig en verkeerskundig de meest optimale oplossing.

Binnen het totale stedenbouwkundig beoogde beeld en de bestaande verkeersstructuur is aansluiting op de Morinistraat de meest logische. In feite wordt deze al bestaande weg verlengd. Met de invulling van de Caretex-locatie wordt de wijk als het ware stedenbouwkundig afgerond richting het plantsoen en de Orderbeek. De multifunctionele woningen hebben daarom ook terrassen gekregen in plaats van tuinen. De gedachte is dat de Orderbeek een belangrijke identiteitsdrager is in de openbare ruimte van Apeldoorn. Dit gebied, nabij de Laan van Orden, wordt ingericht als openbaar toegankelijke openbare ruimte voor voetgangers. Autoverkeer zou hier minder wenselijk zijn.

Een ontsluiting direct op de Laan van Orden is verkeerskundig ook niet wenselijk. De Laan van Orden vormt de hoofdontsluiting naar het nieuwe winkelcentrum en GOED. Dit betekent dat er na het kruispunt Laan van Orden/Laan van Spitsbergen een toename van in- en uitrijdend autoverkeer ontstaat. Wanneer er dan op korte afstand ook een afslag naar de Caretex-locatie wordt gemaakt, kan dit leiden tot een verminderde doorstroming van de Laan van Orden. Er ontstaan dan op korte afstand drie punten met afslaand verkeer: van en naar het winkelcentrum, van en naar het benzinstation en van en naar de Caretex-locatie. Verkeerstechisch is het ook niet wenselijk om een extra kruispunt te

maken op de Laan van Orden, zo dicht op het bestaand kruispunt met de Germanenlaan/Rembrandtlaan.

Ook een andere variant in de vorm van een ontsluiting van de nieuwbouw direct op de Laan van Spitsbergen (onderdeel van de ring van Apeldoorn) is geen wenselijke. Dat leidt tot een ongewenste verkeersdrukte doordat een extra 'uitgang' van de achterliggende wijk ontstaat. Daarnaast is een extra aansluiting op de hoofdwegenstructuur niet wenselijk vanwege de doorstroming en verkeersveiligheid op de Laan van Spitsbergen.

Met de ontsluiting van de woningbouw via de Morinistraat zal het aantal verkeersbewegingen op die weg ten opzichte van de bestaande situatie toenemen. Als eerste dient hierbij opgemerkt te worden dat in de bestaande situatie de woningbouwlocatie geen gebruik kent en dus ook geen verkeersbewegingen veroorzaakt. Het geldende bestemmingsplan laat echter wel degelijk nog de vestiging van bedrijfsmatige functies ter plaatse toe.

Richtlijnen geven aan dat er gemiddeld per woning maximaal 5 autobewegingen per dag plaatsvinden. Omgerekend naar de 28 te bouwen woningen moet dan ook rekening worden gehouden met 140 extra autobewegingen per etmaal (heen en weer). Op een gemiddeld avonduur (tussen 19.00 en 23.00 uur) vindt gemiddeld 3.5% van het etmaaltootaal plaats (bekend op basis van verkeerstellingen).

Voor de Morinistraat betekent dit dat er tussen 19.00 en 23.00 uur gemiddeld 5 autobewegingen per uur plaatsvinden van en naar de nieuwe woningen. Van deze auto's zijn alleen die van de nieuwbouwwoningen weggrijden relevant bij de beoordeling of er sprake zal zijn van lichthinder voor reclamant. Dat aantal, circa 3 tot 5 auto's, is zodanig laag dat er geen onevenredige lichthinder zal optreden.

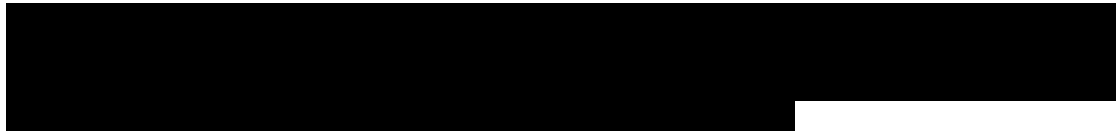
Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er tengevolge van de woningbouw geen onevenredig nadelige gevolgen optreden voor reclamant. Het aantal verkeersbewegingen op de Morinistraat tengevolge van de nieuwbouw zal laag zijn en van een onevenredige lichthinder tengevolge van dat verkeer zal geen sprake zijn. Er bestaat dan ook geen aanleiding om af te zien van de ruimtelijk meest geschikte inrichting van de locatie en de daar onderdeel van uitmakende ontsluitingswijze.

Op basis van deze conclusie is er geen aanleiding om te veronderstellen dat realisatie van het woningbouwproject zal leiden tot een buiten het normale maatschappelijke risico vallende schade. Indien reclamant echter van mening is dat tengevolge van het project een waardedaling van de woning zal optreden, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1) de mogelijkheid een planschadeverzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoetgekomen.

2.2



### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ontvangen op 3 juli 2012. Een aanvulling is ontvangen op 17 juli 2012.

### *Inhoud van de zienswijze*

Er wordt goed gebruik gemaakt van faciliteiten in de omgeving van de Caretex-woningbouwlocatie, zoals buurthuis Orca en de gymzaal. Dit leidt echter nu al regelmatig tot parkeeroverlast. De woningbouw wordt ontsloten via de Morinistraat. Er zijn grote zorgen ten aanzien van verkeer- en parkeeroverlast op de Morinistraat.

Voor de woningbouw komen er 35 parkeerplaatsen bij. Voor bezoekers van Orca, de gymzaal en de basisschool Spitbergen en voor omwonenden verdwijnen er als gevolg van de woningbouw 18 parkeerplaatsen. Voor deze bezoekers en omwonenden zullen te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Als verbeteropties worden genoemd:

- Germanenlaan van Texandrilaan parkeerinsteek schuin op het troittoir geeft meer parkeerplekken,
- op grasveld aan Texandrilaan voor het flatgebouw nummers 214-260 insteekparkeerplaatsen,
- een deel van de Germanenlaan eenrichtingverkeer maken.

### *Beoordeling*

De woningbouwlocatie 'Caretex' kende een bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een wasserij/fabriek en een gemeentewerf. Na het verdwijnen van deze milieubelastende functies is onderzoek gedaan naar een nieuwe passende functie. Met het plan voor de nieuwbouw van 28 sociale huurwoningen, waarvan 10 multifunctionele woningen, in combinatie met een opwaardering van de openbare ruimte wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk verbeterd.

Uiteraard speelt bij een herontwikkeling van een locatie in bestaand stedelijk gebied een goede inpassing in de omgeving een belangrijke rol. Ondermeer is nagegaan wat met in achtname van de bestaande situatie in de omgeving de in ruimtelijk opzicht meest aanvaardbare parkeeroplossing voor de nieuwbouw vormt. Uitgangspunt daarbij is geweest dat de al bestaande parkeersituatie niet danwel zo min mogelijk verslechterd.

Op de locatie Caretex worden 28 grondgebonden woningen toegevoegd. Parkeerplaatsen voor deze nieuwe woningen worden in de openbare ruimte gesitueerd. De gemeentelijke parkeernorm die voor deze woningen geldt bedraagt 1.5 parkeerplaats per woning. De parkeervraag als gevolg van deze ontwikkeling stijgt dan ook met 42 parkeerplaatsen.

Het project voorziet in het toevoegen van 42 parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuwe parkeerplaatsen worden nabij de nieuwe woningen gesitueerd. Ook worden er in de Morinistraat haakse parkeerplaatsen toegevoegd zodat het aantal parkeerplaatsen voor de al aanwezige functies niet afneemt.

In de huidige situatie wordt in de Morinistraat al op de rijbaan geparkeerd. Onderkend wordt dat met de oorspronkelijke situering van de bovengenoemde haakse parkeerplaatsen die mogelijkheid in het geding komt. Om die reden worden de haakse parkeerplaatsen circa 2 meter in zuidelijke richting verschoven. Daarmee ontstaat voldoende ruimte om de mogelijkheid tot parkeren op de rijbaan in stand te houden.

Met de totale oplossing voor parkeren wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en worden de functies zoals de flat Germanenlaan 310-356, de basisschool Spitsbergen en Orca niet onevenredig in hun parkeermogelijkheden aangetast.

De in de zienswijzen aangegeven alternatieve parkeerlocaties liggen dermate ver van de nieuw te realiseren woningen af, dat dit geen oplossing zal bieden voor de parkeervraag die in de directe nabijheid van de nieuwe woningen ontstaat. Gelet op bovenstaande is de noodzaak vanwege de woningbouw ook niet aanwezig.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er tengevolge van de woningbouw geen onevenredige nadelige gevolgen optreden voor reclamanten. Tengevolge van de woningbouw treedt geen wezenlijke verandering op in de parkeersituatie voor de in de omgeving aanwezige functies. Om de mogelijkheid tot parkeren op de rijbaan van de Morinistraat te verzekeren worden de beoogde haakse parkeerplaatsen enigszins verschoven. Er bestaat dan ook geen aanleiding om af te zien van de ruimtelijk meest geschikte inrichting van de locatie en de daar onderdeel van uitmakende parkeeroplossing.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen. De tegemoetkoming bestaat uit het met circa 2 meter in zuidelijke richting verschuiven van de te realiseren haakse parkeerplaatsen aan de Morinistraat. Dit conform onderstaande tekening.

