

Nota zienswijzen

Uitwerkingsplan Nieuwlarenstein

Gemeente Deventer
September 2017

1. Zienswijzen uitwerkingsplan

1.1 Ingediende zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 juli 2017 ingestemd met het ontwerpuitwerkingsplan 'Nieuwlarenstein'.

Het plan heeft van donderdag 13 juli 2017 tot en met woensdag 23 augustus 2017 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht.

Tijdens de ter inzageperiode zijn twee zienswijzen ingediend.

Deze nota zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Zienswijze 1

Samenvatting

1. Reclamant is verheugd dat na vele jaren van leegstand een ontwikkelaar wil investeren in het pand en de directe omgeving. Een groot deel van het plan is in lijn met het monumentale karakter van het pand en woningen aan o.a. Ceintuurbaan en A. van Twiststraat. Ook het behoud/verbeteren van het hek, de groene aanranding, openbare binnentuin en verkeersontsluiting via het parkeerterrein Ceintuurbaan zijn prima.
2. Er zijn 7 parkeerplaatsen geprojecteerd op de stoep tegen het monumentale hek op de W. ten Rijnestraat. Op deze 2 meter-brede stoep is geen ruimte voor extra parkeerplaatsen. Ook belemmeren die extra geparkeerde auto's buiten het plangebied het zicht op het monumentale hek en tasten deze de gewenste groene rand aan. Voorstel van reclamant is om afspraken te maken over de inzet van (elektrische) deelauto's op het terrein om de parkeerdruk tegen te gaan.
3.
 - a. De nieuwe huizen aan de W. ten Rijnestraat krijgen een hoogte van 13,5 m en sluiten daarmee niet aan op de huidige bebouwing aan de W. ten Rijnestraat. Hierdoor hebben deze woningen alsmede meest rechtse atelierwoning directe inrij op de achtertuin en 1e verdieping van de woning van reclamant aan de Ceintuurbaan.
 - b. Reclamant denkt dat deze beperking van het woongenot een planschade van ca. € 5000 (daling verkoopwaarde) veroorzaakt.
 - c. Beplanting van hoge struiken / bomen bij deze atelierwoning en een gegarandeerd behoud van de hoge volgroeide bomen aan de W. ten Rijnestraat is cruciaal voor het woongenot en tevens vereist vanuit de eigen nota van uitgangspunten van de gemeente. Reclamant vindt dat de gemeente streng moet handhaven dat deze bomen niet gekapt worden.
4. In de huidige plannen is geen aandacht voor de overlast welke veroorzaakt zal worden door het bouwverkeer. Voorstel van reclamant is om het bouwverkeer zoveel mogelijk buiten de spijstijden via de Brinkgeverweg af te wikkelen.

Beantwoording

1. *Wij zijn blij dat reclamant verheugd is met de ontwikkeling van het plangebied.*
2. *Het volledig realiseren van alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein is niet mogelijk. Rekening houdend met het oog op het monumentale aanzicht van Larenstein en de ambitie om een groene binnentuin te creëren is het aantal parkeerplekken op de locatie gemaximaliseerd. Wij hebben de ontwikkelaar de mogelijkheid geboden om de resterende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen onder de voorwaarde dat de mogelijkheden tot het gebruik van deelauto's onderzocht wordt. De ontwikkelaar heeft dan ook een inspanningsverplichting om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om deelauto's in te zetten. Afhankelijk van de potentie en mogelijkheden hiervan kan de gemeente inderdaad besluiten een andere normering te hanteren.*

De stoep langs de W. ten Rijnestraat heeft een breedte van minimaal 2,50 meter. Deze breedte is voldoende voor het realiseren van een parkeerplaats voor langsparkeren. Wij zijn ons er van bewust dat door het voorzien van parkeerplaatsen op deze locatie de stoep minder toegankelijk wordt voor voetgangers. Het realiseren van parkeerplaatsen op het voetpad is een voortzetting van de situatie die nu ook aanwezig is op het deel tussen uitgang Larenstein en Haverstraat. Voetgangers zullen nu dus ook al grotendeels gebruik maken van het voetpad aan de andere zijde van de W. ten Rijnestraat. Wij vinden het aanvaardbaar dat in de nieuwe situatie sprake is van een eenzijdig voetgangersverbinding langs de W. ten Rijnestraat. Het aantal extra voorziene auto's aan de W. ten Rijnestraat is gering in verhouding tot het volume (robuustheid, lengte en hoogte) en zichtbaarheid van het hekwerk rondom (drie zijden) het plan. Daarmee prevaleert het adequaat bieden van parkeergelegenheid boven het permanent vrij zichtbaar houden van het gehele hekwerk. Wij merken daarbij op dat de auto's hierbij ook niet permanent geparkeerd zullen staan, dus het hekwerk wel degelijk te ervaren blijft. Aangezien de groenstructuur zich aan de binnenzijde (zijde van het plan) van het hekwerk bevindt, volgen wij bovenstaande redenering ook voor de zienswijze t.a.v. het groen.

3.

- a. *De woningen aan de W. ten Rijnestraat hebben in het uitwerkingsplan een maximale bouwhoogte van 14,5 meter en een maximale goothoogte van 9,5 meter. De woning aan de overkant (A.J. Duymaer van Twiststraat 2) heeft in het bestemmingsplan een maximale hoogte van 14 meter en een maximale goothoogte van 10 meter. Deze maatvoering is te vergelijken met de maatvoering van de nieuwe woningen. Stedenbouwkundig is deze hoogte passend omdat de binnentuin daarmee een intiem karakter krijgt en het Etty Hillesumplein aan de oostzijde ook een duidelijke begrenzing krijgt. Door de bouwhoogte krijgt de bebouwing ook aan de Willem ten Rijnestraat een statigheid die past bij Larenstein. In het vigerende bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. Eén van deze voorwaarden is een bouwhoogte van maximaal 15 meter. De woningen in het uitwerkingsplan hebben een lagere maximale bouwhoogte. Tevens wordt tussen de nieuw te bouwen woningen en het hekwerk een ruime afstand behouden. De afstand van de nieuwbouw tot aan de achtertuin van reclamant is ongeveer 20 meter. De atelierwoning in de vleugel van het Larensteingebouw aan de Ceintuurbaan ligt op een afstand van ruim 15 meter. In een stedelijke omgeving is dat een ruime en acceptabele afstand. Als gevolg van de realisatie van NieuwLarenstein verandert het uitzicht. Op een aantal plaatsen is er minder uitzicht op groen en openheid. Daarentegen zullen de vervallen kassen en schuren verdwijnen en wordt de oude school gerestaureerd. Als gevolg van het plan verandert de buurt, waarmee het wennen is aan de nieuwe invulling, privacy en gebruik van de plek, inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Wij zijn ons bewust van de veranderingen in de buurt en besteden hier zo goed als mogelijk aandacht aan. Bijvoorbeeld door langs de Willem ten Rijnestraat grondgebonden woningen te situeren waarbij het dagelijkse leven van bewoners zich vooral op de begane grond zal afspelen.*
- b. *Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde verminderd bestaat er de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Hierbij zijn de regels zoals opgenomen in Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Voor een dergelijk verzoek wordt een drempelbedrag in rekening gebracht van € 500,-. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Deventer (Digitaal loket, planschade).*
- c. *Er is een inventarisatie van de bestaande bomen gemaakt, waarmee vervolgens een groenplan gemaakt wordt. De bomen langs de Brinkgreverweg en de W. ten Rijnestraat worden, zolang ze vitaal zijn en het monumentale hek niet schaden, zo veel mogelijk gehandhaafd. Het gebied tussen de atelierwoning en het hekwerk is bestemd als 'Groen'. Dit houdt in dat gronden bestemd zijn voor groenvoorzieningen. Aan ontwikkelaar wordt conform de kapvergunning een herplantplicht opgelegd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke uitgangspunten voor dit plan.*

4. *Zoals vooralsnog gepland verloopt het bouwverkeer via de W. ten Rijnestraat via de zij-ingang van het Larensteincomplex. Het bouwverkeer komt vanaf de Ceintuurbaan via de Schoutenweg. De bouwplaatsinrichting is voorzien binnen het plangebied (dus binnen het hekwerk). Hier is ook plek voorzien voor laden en lossen van materiaal en materieel. Wat betreft aanvoer en afvoer buiten de*

spitstijden, wordt hier in het algemeen rekening mee gehouden. Aangezien wij echter geen grip hebben op alle toeleveranciers zal er de gehele dag bouwgerelateerd verkeer (kunnen) zijn. Overlast voor omwonenden is dan ook niet volledig te voorkomen, maar de ontwikkelaar zal trachten daarin zoveel als mogelijk rekening te houden met de buurt. Tevens zal de buurt tijdig worden geïnformeerd over de start van de werkzaamheden.

Conclusie

De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het uitwerkingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting

1. Reclamanten zijn blij dat er nu plannen zijn om het rijksmonument en de omliggende terreinen te ontwikkelen.
2. Reclamanten vinden het jammer dat bij de inloopavond al een duidelijk plan werd gepresenteerd en dat de omwonenden geen enkele invloed hebben gehad op de ontwikkeling van het gebied.
3. Reclamanten vinden dat de herenwoningen van maximaal 14,5 meter hoog achter hun woningen te dicht gesitueerd op de woningen aan de Haverstraat worden gesitueerd. Reclamanten vrezen voor inkijk en aantasting van de privacy. Reclamanten stellen een aantal mogelijkheden voor om tegemoet te komen aan hun zienswijze, waaronder het vergroten van de afstand tussen de woningen, het beperken van de bouwhoogte, het anders situeren van de woningen waarbij achter hun woningen groene ruimte en parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden.
4. Reclamanten hebben uit een gesprek met de ontwikkelaar kunnen afleiden dat er een eerder plan is geweest waarbij een grotere afstand was tussen de woningen van reclamanten en de nieuw te bouwen woningen. Reclamanten zouden dit plan graag nogmaals bespreken, waarbij aandacht kan zijn voor het toekomstbestendig opnemen van een aantal boom(groepen) in het plan.
5. Reclamanten geven aan dat op grond van het geldende bestemmingsplan het binnenterrein autovrij moet zijn en het parkeren van de nieuwe bewoners zo veel mogelijk uit het zicht en bij voorkeur ondergronds opgelost moet worden. Reclamanten zien dit niet terug in het uitgewerkte plan. Reclamanten verwachten dat het aantal nieuwe parkeerplaatsen niet voldoende is om alle auto's te kunnen parkeren binnen dit gebied en dat dit waarschijnlijk zal leiden tot meer parkeeroverlast in de Haverstraat. Reclamanten stellen voor om de norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning te hanteren en om voor de bewoners in de omgeving een passende parkeeroplossing te zoeken.
6. Het bouwen in de directe omgeving van de woningen van reclamanten kan leiden tot schade aan de bestaande bebouwing door onder andere trillingen. Reclamanten gaan er van uit dat bij eventuele schades aan hun woningen een ruimschootse vergoeding geboden wordt, of deskundig herstel van de woning(en). Tevens zien reclamanten graag dat overlast zoveel mogelijk wordt beperkt en dat zij op de hoogte worden gesteld van de verschillende werkzaamheden.
7. Het plan Nieuwlarenstein zal volgens reclamanten leiden tot een waardevermindering van hun woningen. Reclamanten hopen dat de gemeente en de initiatief nemer serieus met reclamanten in gesprek willen gaan om deze planschade te voorkomen.

Beantwoording

1. *Het is fijn dat reclamanten blij zijn met de ontwikkeling van het plangebied.*
2. *In juli 2015 zijn omwonenden geïnformeerd door de ontwikkelaar over aankoop van de locatie en de voorgenomen plannen, inclusief contactgegevens voor vragen en opmerkingen. In november 2015 is vervolgens een enquête gehouden bij omwonenden. De resultaten hiervan zijn teruggekoppeld in januari 2016. Deze resultaten zijn verwerkt in de planvorming. Op 10 mei 2017 is vervolgens een informatieavond georganiseerd waar het stedenbouwkundig plan en enkele gevelbeelden zijn gepresenteerd. Hierna is met reclamanten een afspraak gepland op 5 juli 2017 ter bespreking van nadere vragen en opmerkingen. Wij zijn hiermee van mening dat de ontwikkelaar heeft voldaan aan een open en actieve communicatie en informatievoorziening. Nadere inventarisatie en verwerking van wensen van omwonenden in de planvorming is daarmee ook niet aan de orde, gezien het doorlopen proces en procedurele stand van planvorming.*
3. *De achtertuinen van de Haverstraat 24 en 26 grenzen aan de zijtuin van de nieuw te bouwen herenhuizen. Deze worden parallel aan de W. ten Rijnestraat gebouwd, waardoor alleen de zijgevel van een van de woningen uitkijkt op de woningen aan de Haverstraat. Deze gevel komt op een afstand van 3 tot 9 meter van de erfrens. Deze afstand tussen de nieuwbouw en de*

bestaande woningen achten wij, in deze stedelijke omgeving, acceptabel. Mede omdat de bebouwing door de ligging aan de noordoostzijde van de percelen van de reclamanten geen grote nadelige effecten heeft op de bezonning.

Het vergroten van de afstand tussen de woningen, het beperken van bouwhoogten of het anders situeren van de bebouwing is niet aan de orde. Het huidige plan komt voort uit de vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en de uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan en is overeenkomstig uitgewerkt.

4. Wij hebben voorafgaand aan de planontwikkeling een Nota van Uitgangspunten opgesteld waar de ontwikkelaar het uitgewerkte plan op heeft gebaseerd. Verder is een stedenbouwkundige visie Larenstein opgesteld. Aan de stedenbouwkundige visie ligt een stedenbouwkundige- en cultuurhistorische analyse ten grondslag. Alternatieven zijn inderdaad denkbaar, echter zijn wij van mening dat de voorliggende visie en de uitwerking hiervan het meest recht doet aan de locatie van de voormalige landbouwschool.
5. De binnenruimte is in het uitwerkingsplan zodanig bestemd dat er geen parkeerplaatsen mogelijk zijn. Daarmee wordt voldaan aan een van de uitwerkingsregels uit het huidige bestemmingsplan. Het uit het zicht en ondergronds parkeren is in dit plan zo veel mogelijk getracht uit te voeren. Onder het nieuw te bouwen appartementengebouw worden circa 20 parkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen in het gebied worden zo veel mogelijk uit het zicht aangelegd, afgeschermd door (bestaande) bomen en groen. In het plangebied zelf worden zo veel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waarbij het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte voor de bewoners zelf gedekt is. Parkeerplaatsen voor bezoekers worden buiten het plangebied op maaiveld aangelegd. De norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning is niet in het geldende bestemmingsplan benoemd. Wel is benoemd dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd voldoet aan de norm. Elke woning krijgt één parkeerplaats in eigendom, binnen het hek van NieuwLarenstein. Buiten het hek worden in overleg met de gemeente parkeerplaatsen nieuw aangelegd of voorzien voor gebruik. Dit is langs de W. ten Rijnestraat en de Ceintuurbaan. Het zoeken naar een passende parkeeroplossing voor de bewoners aan de Haverstraat valt niet binnen de kaders van dit uitwerkingsplan. Wel zal worden onderzocht of toekomstige bewoners van NieuwLarenstein gebruik willen maken van deelauto's, zodat er nog minder parkeerdruk ontstaat. Mede gelet op de locaties van de hoofdontsluiting (Ceintuurbaan en W. ten Rijnestraat) is het niet de verwachting dat het plan extra parkeerdruk tot gevolg heeft ter plaatse van de Haverstraat.
6. De ontwikkelaar in het gesprek met reclamanten op 5 juli 2017 besproken en vastgelegd dat voor de start bouw contact met omwonenden opgenomen wordt om een opname te doen van de huidige staat (een 0-meting). In overleg met de gemeente stelt de ontwikkelaar een uitvoeringsplan op (o.a. bouwverkeer, routing over het terrein tijdens de bouw, informatievoorziening voorafgaand en tijdens de bouw, parkeerplan en uit te voeren grondwerk (o.a. hoe te funderen bij de nieuwbouw)). Daarnaast wordt uiteraard alle mogelijke zorg betracht geen onnodige overlast of schade te veroorzaken als gevolg van de bouw.
7. Als gevolg van de bouw op NieuwLarenstein verandert het uitzicht. Op een aantal plaatsen is er minder uitzicht op groen en openheid. Daarentegen zullen de vervallen kassen en schuren verdwijnen en wordt de oude school gerestaureerd. Als gevolg van het plan verandert de buurt, waarmee het wennen is aan de nieuwe invulling, privacy en gebruik van de plek, inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde vermindert bestaat er de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Hierbij zijn de regels zoals opgenomen in Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Voor een dergelijk verzoek wordt een drempelbedrag in rekening gebracht van € 500,-. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Deventer (Digitaal loket, planschade).

Conclusie

De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het uitwerkingsplan.

2. Ambtshalve wijzigingen

Bij een optimalisatieslag van het aantal appartementen is gebleken dat het wenselijk is om enkele studio's te realiseren. Dit betekent dat het aantal appartementen meer kan worden dan in het ontwerp uitwerkingsplan is opgenomen. Het gaat daarbij om maximaal 3 appartementen extra.

De verbeelding wijzigt door het aanpassen van het maximum aantal wooneenheden op een deel van de opgenomen bouwvlakken van 43 naar 46. De toelichting wordt tevens aangepast door het benoemen van het gewijzigd aantal woningen.

Een gevolg van het toevoegen van maximaal drie extra appartementen is dat daarmee ook de parkeerbehoefte toeneemt. Randvoorwaarde is dat er voor elke woning in het plangebied minimaal één parkeerplaats op eigen terrein wordt aangelegd. In dit geval betekent dit dat er 74 nieuwe woningen worden gerealiseerd, en derhalve 74 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. In onderstaande tabel en afbeelding is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aangegeven. In de toelichting van het uitwerkingsplan is dit tevens aangepast.

Locatie op eigen terrein	Aantal parkeerplaatsen
Zijde Willem ter Rijnenstraat:	11
Parkeerkoffer nabij Haverstraat:	29
Parkeerkelder:	20
Zijde Brinkgreverweg:	14
Totaal:	74



gras met bestaande bomen aangevuld met nieuwe bomen

entree woningen stoepje

gras met bestaande bomen aangevuld met nieuwe bomen

rijbaan en voetpad

loper naar entree

voetpad halfverharding

tuin appartementen als onderdeel van gezamenlijke tuin. afscherming middel lage beplanting

verschillende vakken met invulling als moestuin, speeltuin siertuin, BBQ

nieuwe entree

plein als middelpunt van gezamenlijke tuin: boom als eyecatcher, halfverharding, zitten, ontmoeten

vaste planten border

markering oudbouw met arboretum. verschillende soorten bomen verwijzen naar de historie van de school

loper naar entree

lage beplanting met meerstamige heesters als buffer

gras met bestaande bomen aangevuld met nieuwe bomen

entree nieuwbouw hellingbaan en trappen

parkeren met haag

rijbaan met rabatstrook

parkeren met haag

inspringing weg tbv behoud Ginkgo

SCHETSONTWERP LARENSTEIN, DEVENTER
 IN OPRACHT VAN:
 LARENSTEIN DEVELOPMENT
 26 september 2017, aanvulling parkeerplaatsen