

PARTICIPATIENOTA

In deze nota wordt beschreven op welke wijze de ontwikkelaar van het plan Cascade voor de realisatie van 286 woningen aan en nabij de Deventerstraat, FSD Development B.V. ("FSD") de plannen voor de locatie aan omwonenden heeft voorgelegd en hen heeft laten participeren om te komen tot het uiteindelijk plan voor de locatie, hetgeen ten grondslag ligt aan het door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn vastgestelde ontwerpbestemmingsplan "Hoek Deventerstraat – Kanaal Noord" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen.

Voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan heeft FSD de plannen voor de locatie aan omwonenden voorgelegd en hen laten participeren om te komen tot het uiteindelijk plan voor de locatie. De participatie voorafgaand aan de terinzagelegging staat afzonderlijk beschreven in [Bijlage 1](#) bij deze nota.

Op 14 februari 2024 heeft een bewonersavond plaatsgevonden over het plan. De tijdens deze avond gestelde vragen en gegeven reacties zijn verzameld in een Q&A (vraag en antwoord-document), die nadien op de website van het project (www.cascade.red) is geplaatst. De Q&A wordt aangehecht als [Bijlage 2](#) bij deze nota.


In aanvulling op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, de bewonersavond en de Q&A hebben gemeente Apeldoorn en FSD de plannen voor Cascade nogmaals onder de aandacht gebracht van ca. 300 adressen in de omgeving van het plan. In onderhavige nota zijn de ontvangen reacties verzameld ([Bijlage 3](#)) en voorzien van een beantwoording. Iedere brievensteller heeft via de gemeente Apeldoorn of FSD een persoonlijke reactie gekregen die op onderstaande beantwoording is gebaseerd.

<p><u>Inhoud website</u> <u>www.cascade.red</u></p>	
<p>De beelden op de website zijn verouderd en er zijn slechts beperkt beelden beschikbaar. Niet alle informatie over het plan is beschikbaar op de website.</p>	<p>De website is onderdeel van het participatietraject gedurende het gehele plan. Naar mate het plan verder komt wordt de website aangevuld en voorzien van deze nadere informatie. FSD zal de website naar aanleiding van deze reactie nog een keer kritisch bezien en er zorg voor dragen dat alle informatie over het plan die thans beschikbaar is in een vorm voor publicatie opnemen.</p>
<p><u>Bouwhoogte</u></p>	
<p>De hoogte van de gebouwen is te hoog voor Apeldoorn. Een appartementencomplex van 20 verdiepingen past niet in Apeldoorn. De gemeente</p>	<p>Op 24 februari 2022 heeft de gemeente Apeldoorn een omgevingsvisie opgesteld ("Omgevingsvisie Apeldoorn 2040"). In paragraaf 2.4. van de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan wordt de Omgevingsvisie toegelicht. Voor wat betreft de bouwhoogte geldt dat de Omgevingsvisie ruimte biedt voor hoogbouw op bepaalde plaatsen in Apeldoorn ('De</p>

<p>Apeldoorn kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing, waaronder ook in de directe omgeving van het plan. Het plan van Cascade sluit niet aan bij de bebouwing in de directe omgeving door de hoogte en de massaliteit, waardoor harmonie in het gebied zal komen te ontbreken.</p>	<p>Apeldoornse Bakens'). Het plan Cascade is een van deze locaties als gelegen binnen het Gebiedsprofiel Kanaalzone en het Gebiedsprofiel Binnenstad.</p> <p>Het plan dat ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan kent een opbouw van meerdere gebouwen met verschillende hoogtes en accenten. In het ontwerpbestemmingsplan was voor het hoogste gebouw (20 verdiepingen) een bouwhoogte opgenomen van 62 meter. De overige voor bewoning bestemde bebouwing had hoogtes van 56,5 meter (18 verdiepingen), 38,5 meter 12 verdiepingen) 33 meter (11 verdiepingen), 14,5 meter (5 verdiepingen), 11,5/10 meter (grondgebondenwoningen) en 6,5 meter (parkeergarage).</p> <p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en aanvullende inspraakreacties is het plan nogmaals beschouwd. Dit heeft geleid tot planaanpassing.</p> <p>Het idee van verschillende hoogteaccenten is in stand gehouden. Datzelfde geldt voor de gedachte om de gebouwen zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de directe omgeving door aan te sluiten op de profielen waaraan ze staan en op de belendingen. Door de introductie van deze 'tussenschaal', wordt daarmee de geleidelijke overgang gemaakt tussen hoog en laag. De hoogteaccenten worden zo ingepast in de directe omgeving en kunnen de beoogde rol in het toekomstige silhouet van Apeldoorn waar meer hoogbouwprojecten worden voorzien, blijven spelen.</p> <p>De bouwhoogtes voor het plan Cascade worden aangepast en in het nieuwe plan, dat ten grondslag wordt gelegd aan het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan, zijnde: 54,5 meter (17 verdiepingen), 48 meter (15 verdiepingen), 42 meter (13 verdiepingen), 36 meter (11 verdiepingen), 14,5 meter (4 verdiepingen) en 12/10 meter (grondgebondenwoningen). De parkeergarage blijft 6,5 meter.</p> <p>De randen van het plan Cascade zijn daarnaast zachter gemaakt doordat de beoogde appartementen parallel aan de Kanaalzijde zijn teruggebracht van 5 naar 4 verdiepingen. De woningen aan de Griftstraat zijn in het beoogde plan verlaagd van 4 naar 3 lagen en de rooilijn van de woningen is iets terug gelegd ten opzichte van de huidige bebouwing. De parkeergarage in het plan Cascade aan de zuidzijde met een halve verdieping verlaagd, door de split level om te draaien.</p> <p>Hiermee wordt de maximale hoogte lager dan aanvankelijk het plan was en tot uitgangspunt genomen in het ontwerpbestemmingsplan. Tegelijkertijd blijft de stedenbouwkundige gedachte achter het plan, zoals hiervoor omschreven in stand. Het maximaal aantal te realiseren woningen</p>
---	--

	<p>dat mag worden gerealiseerd blijft door beperkte aanpassingen in de hoogte op andere delen dan de hoogste torens mogelijk, namelijk 286 woningen.</p> <p>Als <u>Bijlage 4</u> is een overzicht gehecht waarop de verschillende bouwhoogtes in het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan zijn weergegeven, met een overzicht van toe- en afnames.</p>
<p>Windhinder</p>	
<p>Er is geen onderzoek gedaan naar windhinder voor de omgeving. Kan hiernaar onderzoek worden gedaan?</p> <p>Er zal sprake zijn van meer wind na realisatie van het plan Cascade.</p>	<p>In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen onderzocht te worden of windhinder of windgevaar kan ontstaan als gevolg van het plan. Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder waarbij wordt getoetst aan de NEN 8100 norm. In de in 2006 uitgekomen NEN 8100 wordt gewerkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) een beoordeling van het windklimaat gegeven (slecht, matig, goed).</p> <p>Onderzoek naar windhinder richt zich zowel op de bestaande situatie als de nieuwe situatie, waarin de bestaande omgeving is betrokken.</p> <p>In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is een windhinderonderzoek uitgevoerd (bijlage 11). Dit is toegelicht in paragraaf 4.11. van de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan. Uit het onderzoek volgde in de kern, in aanmerking genomen de geldende normering, dat het windklimaat na realisatie van het plan zodanig is dat sprake blijft van een goed windklimaat en aldus een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Actualisatie was benodigd doordat (i) abusievelijk het gebouw aan de Baron Sloetkade 115-153 (New York Apartments) niet is meegenomen als bestaande situatie en zodoende ook niet is betrokken in het kader van het onderzoek naar windhinder, (ii) de bouwhoogtes (zie hiervoor) zijn aangepast en (iii) de entrees van de gebouwen nader zijn bepaald.</p> <p>Na actualisatie van het windhinderonderzoek blijft de conclusie dat geen sprake is van windgevaar na realisatie van het plan (bijlage 11). Het windklimaat verschilt per locatie in het plangebied, maar is gemiddeld gezien aanvaardbaar zonder maatregelen. Op pagina 20 en 21 van het onderzoek is de conclusies voor wat betreft het windklimaat per locatie van het plangebied beschreven.</p>

Schaduw/bezinning	
<p>De bezonningsstudie bij het ontwerpbestemmingsplan is onduidelijk. Hierin ontbreken details. Kan de studie worden toegelicht?</p> <p>Het plan zal leiden tot meer schaduw door de nieuwe hoge bebouwing, zowel voor omwonenden als voor het aanwezige en nieuwe groen.</p> <p>De schaduw heeft ook tot effect dat eventuele zonnepanelen op bebouwing niet rendabel zijn of pas over een veel langere periode.</p>	<p>Het realiseren van een (woon-)gebouw van met het in dit bestemmingsplan voorziene volume zal zorgen voor schaduwwerking in haar omgeving. Voor een goede stedenbouwkundige inpassing dient de schaduwwerking in ogenschouw te worden genomen. Dat is bij het ontwerpbestemmingsplan gebeurd en de studie is ter gelegenheid van de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd. Het betreft bijlage 12 bij het bestemmingsplan en de studie is verantwoord en toegelicht in paragraaf 4.12. van de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan.</p> <p>Actualisatie was benodigd doordat (i) abusievelijk het gebouw aan de Baron Sloetkade 115-153 (New York Apartments) niet is meegenomen als bestaande situatie en zodoende ook niet is beoordeeld ten aanzien van schaduwwerking en (ii) de bouwhoogtes (zie hiervoor) zijn aangepast.</p> <p>Na actualisatie van de bezonningsstudie blijft de conclusie dat voor de omliggende bebouwing op de onderzochte data en tijden conform de gehanteerde TNO-norm er geen onevenredige hinder van schaduwvorming als gevolg van het plan ontstaat. Het plan voldoet aan de eisen van de TNO-norm. De conclusie geeft het volgende aan voor het omliggend onderzocht gebied:</p> <p><i>"Als we kijken naar de woningen gelegen aan de Beurtvaartstraat zien we dat deze extra schaduw ontvangen van het bouwplan op de vroege morgen, echter is vanaf 10:30 geen schaduw meer afkomstig van Cascade Apeldoorn. De woningen vangen bezinning van 10:30 tot 12:50 waarna de zon achter de woningen ligt.</i></p> <p><i>Woningen gelegen aan de Griftstraat 27 t/m 39 vangen ook in de vroege ochtend schaduwval van Cascade Apeldoorn. Griftstraat 27/35 vangen bezinning van 10:15 tot 13:20. Griftstraat 39 is de meest kritieke woning, deze vangt in de vroege uren zo'n 10 minuten bezinning en van 11:36 tot 13:52.</i></p> <p><i>Griftstraat 49 vangt bezinning tussen 10:18 en 10:37, waarna Cascade Apeldoorn schaduw werpt over het bouwwerk. Vanaf 12:42 vangt het bouwwerk weer bezinning tot 14:30. Dit zijn tijdstippen dat alle meetpunten tegelijk bezinning vangen. Als we de meetpunten los van elkaar gaan bekijken wordt de bezinning aanzienlijk groter.</i></p> <p><i>De woningen aan de Deventerstraat worden enkel tot 11:30 benadeeld door Cascade Apeldoorn, hierna vangen zij tot 16:45 bezinning. Woningen ten noordoosten van Cascade Apeldoorn zullen</i></p>

	<p><i>pas na 16:30 schaduw krijgen door het bouwplan. Zij vangen schaduw vanaf de vroege morgen tot 12:50 waarna de zon achter de woningen ligt.</i></p> <p><i>Betreft de woningen ten oosten van het bouwwerk te zijne Kanaal Noord 87 t/m 95 wordt de lichte TNO wordt ook hier ruimschoots gehaald. Voorzijde ontvangt bezonning vanaf 09:00 tot 13:30, de gehele achterzijde van 14:10 t/m 16:15.</i></p> <p><i>De woningen gelegen aan de overzijde van het kanaal ervaren geen schaduwval van Cascade Apeldoorn.”</i></p>
<p><u>Cultuurhistorische waarden van omliggend gebied</u></p>	
<p>Het plan houdt geen rekening met de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht De Parken.</p>	<p>Het plangebied van het project Cascade ligt niet binnen de contouren van het stadsgezicht De Parken. Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van het stadsgezicht, aan de overzijde van de Grift(straat).</p> <div data-bbox="705 678 1680 1197"> <p style="text-align: center;">Legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> --- begrenzing beschermd stadsgezicht Relicten van voor ± 1875 — tracé nog bestaande oude weg of pad - - - tracé niet meer bestaande oude weg of pad — oude waterloop ○ gebouw  </div> <p>De karakteristieken van De Parken zoals beschreven in de erfgoed informatie van de gemeente Apeldoorn* worden stedenbouwkundig gezien bepaald door oude tracés en waterlopen in het gebied, open groene gebieden en stedenbouwkundige ruimtes, blikvangers en zicht-assen. De grote samenhang komt vooral tot stand dankzij het lanenstelsel en het vele openbare en privé-groen. En uiteraard de architectuur van de bebouwing en nog wat details op perceelsniveau.</p>

*zie o.a.:

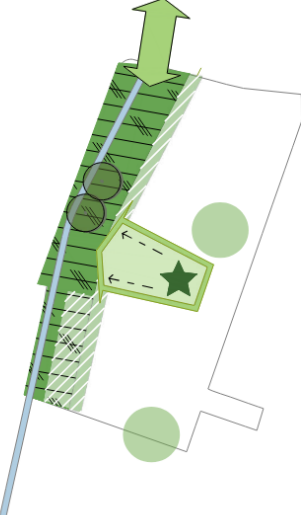
- Redengevende beschrijving De Parken: https://archieven.coda-apeldoorn.nl/detail.php?nav_id=4-1&index=0&imgid=106549961&id=106547892
- Cultuurhistorische beschrijving De Parken: https://archieven.coda-apeldoorn.nl/detail.php?nav_id=0-1&index=9&imgid=106591575&id=105948696

Het plan voor Cascade houdt rekening met deze karakteristiek, doordat er geen stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische elementen worden aangetast. Het plan valt buiten het stadsgezicht en doorbreekt geen waterlopen, open groene gebieden, lanen en/of zicht-assen. Er wordt ook geen historische bebouwing aangetast.

De gemeente ziet de ontwikkeling van het plangebied juist als kans om de historische karakteristiek van De Parken ook aan de overzijde van de Grift (straat) beter beleefbaar te maken. Deze visie is vertaald in het door de gemeente opgestelde Gebiedsontwerp voor het plangebied (bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan). In deze visie is aangegeven op welke manier er, onder meer door ontwikkeling van groen en ruimte voor verblijven, een kwaliteitsslag kan worden gemaakt.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Cascade dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van dit Gebiedsontwerp.

De gebouwopzet en landschappelijke inrichting van het plangebied leiden tot een versterking van de groenstructuur langs de Grift doordat het – zoals ook de bedoeling is in het Gebiedsontwerp – wordt doorgetrokken naar het zuiden en de groenstructuur niet langer stopt net ten noorden van het plangebied. De watergang zelf blijft ook aanwezig en wordt niet aangetast.

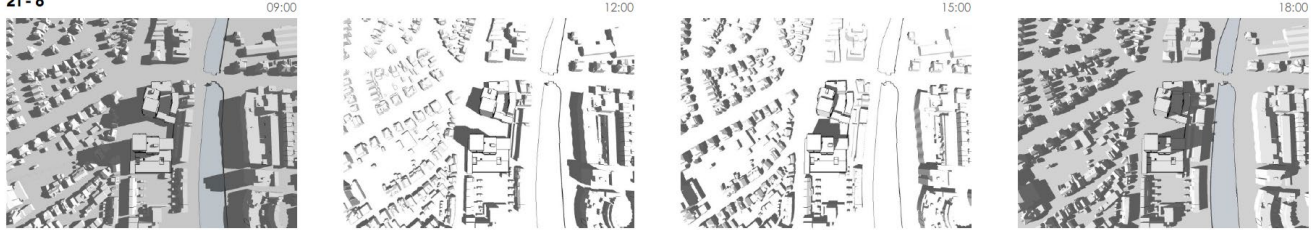
	 <p>Groene ruimte aan de Grift</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingericht voor voetgangers • Ruimte voor verblijven, ontmoeten en spelen • Identiteit van groen gerelateerd aan Grift • Accentueren van de overgang van de Grift als onderdeel van een stenig profiel naar een groen profiel • Toevoegen van natuurwaarden • Handhaven bestaande bomen • Tegengaan van 'hittestress' • Mogelijk interne hoven <p>Op deze manier wordt de landschappelijke karakteristiek langs de Grift juist versterkt ('van stenig naar groen profiel'). In paragraaf 3.3 en 3.4 van het bestemmingsplan zijn de randvoorwaarden uit het Gebiedsontwerp en de doorvertaling hiervan naar het stedenbouwkundig plan uitgebreider toegelicht.</p> <p>Er kan worden geconcludeerd dat het plan in voldoende mate rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het nabijgelegen stadsgezicht De Parken.</p>
<p><u>Uitzicht en privacy</u></p> <p>Het plan heeft effect op de bestaande situatie en kan worden ervaren door omwonenden als een plan dat negatieve invloed heeft op bij hen bestaand uitzicht en privacy. Het leidt hen inziens bovendien tot waardevermindering van woningen.</p>	<p>Aan het bestemmingsplan ligt een stedenbouwkundig ontwerp ten grondslag. Dit stedenbouwkundig ontwerp voldoet aan de uitgangspunten van de Gebiedsvisie die door de gemeente Apeldoorn is opgesteld. Hierin is afgewogen hoe bebouwing in het plangebied past binnen de omgeving en is de privacy van omwonenden betrokken.</p> <p>Hoewel de situatie voor omwonenden zal veranderen, maakt het bestemmingsplan geen onredelijke inbreuk op privacy of uitzicht. Hierin is mede in aanmerking genomen dat het plangebied is gelegen in een stedelijke omgeving waarbinnen sneller belemmeringen hiervan optreden.</p>

	<p>Het plan is bovendien gebaseerd op de gedachten verduurzamen, verdichten en vergroenen. Het bestaande introverte en anonieme kantoor wordt eenzijdig woonlocatie met meer aandacht voor groen en veel voordeuren aan de straat, wat de levendigheid en de veiligheid in de omgeving ten goede zal komen.</p> <p>Het aspect is aldus meegewogen in het kader van het Gebiedsontwerp en vervolgens ook in het bestemmingsplan en leidt niet tot onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de omgeving.</p> <p>In sommige gevallen komt het voor dat plannen – ondanks de goede ruimtelijke inpasbaarheid daarvan – schade veroorzaken aan bijvoorbeeld omliggende objecten door een waardevermindering van die objecten. De wet biedt in die gevallen de mogelijkheid om vergoeding van deze schade te verzoeken bij de gemeente. Daartoe is een planschadeprocedure in de wet opgenomen.</p>
<u>Planontwikkeling en Uitwerking plan (details)</u>	
<p>In de binnengekomen reacties zijn diverse vragen gesteld die de verdere planuitwerking en/of uitvoering daarvan raken. Onder meer over hoe de bebouwing er precies uit komt te zien, de wijze waarop dit plan wordt voorzien van nutsaansluitingen, de route van het bouwverkeer, hoe voor en tijdens de bouw wordt omgegaan met belendende percelen en (mogelijke) schade.</p>	<p>In een bestemmingsplan legt de gemeenteraad vast wat er in een gebied wel en niet mag. Het is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als inwoners en bedrijven. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt het bouwplan onder meer getoetst aan het bestemmingsplan.</p> <p>Onderhavig plangebied bevindt zich nog in de fase van het vaststellen van het bestemmingsplan. Een deel van de gestelde vragen en zorgen zijn gedetailleerd en zien toe op de toekomstige uitwerking van het bouwplan (op basis van het stedenbouwkundig ontwerp dat thans ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan). Van de vragen en zorgen is evenwel kennisgenomen. Na vaststelling van het bestemmingsplan en in het kader van de uitwerking van het bouwplan ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal initiatiefnemer een of meer informatiebijeenkomsten organiseren over deze meer gedetailleerde vragen.</p>
<u>Parkeren</u>	
<p>Het plan voorziet niet in bezoekersparkeren en een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bewoners. De parkeerdruk in de omgeving van het plangebied is reeds hoog en het</p>	<p>De gemeente Apeldoorn heeft ten tijde van het schrijven van deze nota haar actuele parkeerbeleid neergelegd in de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde "Parkeervisie 2019" en "Beleidsregels Parkeren 2019". De beleidsregels worden momenteel geactualiseerd en het concept van het nieuwe beleid "Beleidsregels Parkeren 2024" hebben reeds ter inzage gelegen.</p>

<p>toezicht ver onder de maat. Illegaal parkeren en tegen de verkeersrichting in rijden is bijvoorbeeld nu al een groot probleem.</p> <p>De te bouwen parkeergarage zorgt voor een vermindering van de waarde van de woningen grenzend aan het huidige parkeerterrein tussen de Beurtvaarstraat en het Kanaal. Deze parkeergarage zorgt voor een donker en grijze uitstraling.</p>	<p>Het beoogde beleid van de gemeente is erop gericht dat er minder auto's op straat komen. Onderdeel hiervan is dat er bij nieuwbouwprojecten minder parkeerruimte wordt gerealiseerd en meer ingezet zal gaan worden op duurzame mobiliteitsalternatieven in onder meer de Binnenstad en de Kanaalzone.</p> <p>Voor onderhavig bestemmingsplan is aanvankelijk acht geslagen op het parkeerbeleid uit 2019, maar zijn de normen uit dit beleid, zoals vastgelegd in de Beleidsregels Parkeren 2019, tegen het licht gehouden van landelijke kengetallen. Hierbij is geconstateerd dat de parkeernormen voor autoparkeren in Apeldoorn bijzonder hoog zijn. Dit is gebaseerd op een door het CBS in 2020 verricht onderzoek naar het aantal personenauto's per huishouden en de conclusies daarvan voor Apeldoorn. De actualisatie van deze cijfers over 2023 leiden niet tot andere inzichten.</p> <p>Vanwege de discrepantie tussen het beleid uit 2019 en de kengetallen, en mede indachtig een aanstaande gemeentelijke beleidswijziging, is op basis van het voor dit bestemmingsplan uitgevoerde verkeersonderzoek van GraafTraffic verantwoord om voor dit plan in afwijking van de parkeernormen uit het in 2019 vastgestelde beleid aan te sluiten bij de gegevens omtrent de werkelijke situatie rondom autobezit en parkeren. Met name ook omdat dit aansluit bij de gemeentelijke visie op mobiliteit, zoals vastgelegd in de "Visie op mobiliteit in het Stadspark van de gemeente Apeldoorn" (2021).</p> <p>Het verkeersonderzoek waarin voorgaande uitvoerig is omschreven is als bijlage 13 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan en in paragraaf 4.2. daarvan toegelicht.</p> <p>Overigens is – na het gereedkomen van het onderzoek van GraafTraffic – inmiddels het conceptbeleid voor het parkeren (2024) ter vervanging van de beleidsregels uit 2019 gepubliceerd. In deze documenten, zo ook de Parkeervisie 2019, beschrijft de gemeente de ambitie om de binnenstad te gaan ontwikkelen als stadspark met minder verkeer. Het beoogde nieuwe beleid laat in lijn hiermee een verlaging van parkeernormen zien en meer ruimte voor deelmobiliteit. Dit (beoogd) nieuwe beleid bevestigt dat aansluiting bij de kengetallen rondom autobezit en parkeren voor dit plan verantwoord is.</p> <p>Voor onderhavig bestemmingsplan wordt een parkeergarage gerealiseerd alwaar 145 auto's geparkeerd kunnen worden, inclusief toepassing van deelmobiliteit. Dit sluit, zoals uit voorgaande volgt, aan bij een norm gebaseerd op het werkelijk autobezit in Apeldoorn (zie bijlage 3 bij het verkeersonderzoek), rechtvaardigen een uitzondering op het beleid uit 2019 en ligt in lijn met de normen die in het nieuwe (beoogde) parkeerbeleid 2024 zijn opgenomen.</p>
--	--

	<p>De parkeergarage wordt – mede in aanmerking genomen de verkregen input van de omgeving – splitlevel gerealiseerd en gedraaid. Hiermee is de hoogte van de gebouwde garage aan de zuidzijde maximaal 6,5 meter. De plaats waar de parkeergarage grenst aan de parkeerplaats zal in het uiteindelijk bouwplan worden teruggebracht naar 4,5 meter, met dien verstande dat auto's op het dak onder een pergola kunnen worden geplaatst. Het precieze ontwerp wordt in een later stadium uitgewerkt, waarbij ook de uitstraling van de garage wordt betrokken. De directe omgeving zal in dit uitwerkingsproces worden betrokken.</p> <p>Bezoekers kunnen in bestaande nabij gelegen parkeergarages parkeren. De dichtstbijzijnde garages op ca. 500 meter hebben hiertoe voldoende capaciteit. De garages zijn gelegen op een aanvaardbare afstand. Door de bestaande garages te benutten voor bezoekersparkeren worden bestaande faciliteiten ook beter benut, hetgeen ten goede komt aan een duurzaam gebruik van beperkte ruimte.</p> <p>De parkeerovertredingen die naar voren worden gebracht en de handhaving daarvan is een apart thema en heeft niet direct betrekking op het bestemmingsplan. Wij zullen de zorgen hieromtrent met de gemeente Apeldoorn delen.</p>
<p><u>Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid</u></p>	
<p>Er komen 286 woningen bij. De wegen om het plangebied heen zijn niet ingericht op nog meer verkeer. Bovendien is het gemeentelijk beleid gericht op het autoluw maken van de binnenstad.</p> <p>Zelfs als de wegen de toekomstige verkeersintensiteit wel aan kunnen zijn er zorgen over de verkeersveiligheid. Met name voor het fietsverkeer.</p>	<p>De huidige bestemming van het plangebied heeft een bepaalde verkeersgeneratie. Door de realisatie van de in het bestemmingsplan beoogde woningen zal uiteindelijk, na aftrek van de bestaande verkeersgeneratie, per saldo een toename van verkeersbewegingen optreden. Het is derhalve terecht dat geconstateerd wordt dat sprake zal zijn van verkeerstoename.</p> <p>De toename is evenwel beperkt en past binnen de maximale verkeersintensiteit van het gebied op basis van de hierover bekende getallen. Deze worden verantwoord in het verkeersonderzoek van GraaffTraffic (bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan).</p> <p>In dit onderzoek is ook de verkeersveiligheid in ogenschouw genomen, waarbij de huidige situatie rondom het plangebied in beeld is gebracht, onder meer de maximale snelheid en de aanwezige fietsvoorzieningen. Het totaal toekomstig verkeer kan op het aanwezige wegennet worden afgewikkeld en behoeft geen aanpassing. Overigens is hierbij in aanmerking genomen dat de ontsluiting van de parkeergarage van het plan is gelegen aan Kanaal Noord. Voor de situatie aldaar is door GraaffTraffic wel in overweging gegeven dat bij een zekere omvang van het fietsverkeer het raadzaam kan zijn de fietsstraat te herinrichten. Deze suggestie is aan de gemeente kenbaar gemaakt.</p>

	<p>Hiernaast is relevant dat de gemeente Apeldoorn toewerkt naar het beperken van autogebruik in het centrumgebied en te stimuleren dat ander vervoer (bus, fiets, trein en deelverkeer) gebruikt wordt. Dit is ook opgenomen in de Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn'. Hier ligt onder meer een onderzoek van Goudappel Coffeng aan ten grondslag. Ook is er onderzoek gedaan naar deelverkeer. Hieruit volgt dat dit voor Apeldoorn zeer kansrijk is. Apeldoorn wil hier graag ruimte voor maken. Uit onderzoek blijkt dat wanneer mensen verhuizen er ook nagedacht wordt over hoe te verplaatsen. Dan wordt een keuze gemaakt van het vervoer dat beschikbaar is. Door actief deelmobiliteit aan te bieden krijgen de nieuwe bewoners de mogelijkheid om dit mee te nemen in hun overwegingen.</p>
<p>Groen</p>	
<p>Het groen in het plangebied is beperkt.</p> <p>Bovendien is het groen voornamelijk aan de binnenzijde geprojecteerd. Kan die keuze worden toegelicht?</p> <p>De binnenplaats (het parkje) is donker door de omliggende bebouwing en zal met name in de schaduw liggen.</p> <p>Groen tegen een betonmuur is geen natuur.</p>	<p>Het plangebied heeft een robuuste groene basis, mede in aanmerking genomen dat de gemeente de ambitie heeft om aan de Grift een groene identiteit mee te geven. Het voorziene groenoppervlakte in het plan Cascade is (inclusief terras) circa 41% van het totale plangebied. Zie in dit kader ook de beantwoording bij Cultuurhistorische waarden van omliggend gebied. Verblijven, ontmoeten en spelen staan in dit deel van het plangebied centraal. Het gebied vormt een overgangszone van een stedelijk naar een groen profiel. Het voorziene groenoppervlakte in het plan Cascade is (inclusief terras) circa 41% van het totale plangebied.</p> <p>In het plan zijn groen en bebouwing in samenhang met elkaar ontworpen en vullen beide elkaar aan. Bij de uitwerking van de bouwblokken is gekeken hoe er maximaal kan worden bijgedragen aan een stedelijke, groene en vooral levendige openbare ruimte. Centraal in het gebied, liggend aan de Grift, is daarom gezocht naar een passende bebouwingstypologie die enkel met voorkanten (meerzijdigheid) aan de openbare ruimte staat en het parkeren aan het zicht onttrekt.</p> <p>Het te realiseren 'pocketpark' tussen de bebouwing (het noord- en het zuidblok) is voor een ieder toegankelijk. Het dakpark op de fietsparkeerplaats en het dakpark op de helft van de autoparkeergarage is semi-openbaar en slechts voor de eigen bewoners en hun bezoek toegankelijk. Door ontwikkeling van deze zone worden de natuurwaarden versterkt, wordt hittestress tegengegaan en krijgt het plan meer ruimtelijke kwaliteit. Waar mogelijk blijven bestaande bomen behouden en wordt de zone aangevuld met nieuw groen en passende inrichtingselementen.</p>

	<p>Het gebruik van het pocketpark is vooral essentieel in de maanden april tot september. In deze maanden zal de schaduw van omliggende gebouwen tussen ca 14.00 en 16.00 over het park vallen, maar hiervoor en hierna zijn er prachtige zonnige plekken. Bovendien is schaduw – zeker op de heetste uren van de dag – in de zomermaanden geen onwenselijke situatie. Op 21 juni is de schaduw / bezonning als volgt:</p> <p>21 - 6</p>  <p>Zie ter informatie ook de bezonningsstudie waarin conform de TNO-normen de situatie in februari en oktober in beeld zijn gebracht (bijlage 12 bestemmingsplan).</p> <p>Voor wat betreft de betonmuur en de wijze van aankleding daarvan biedt het beeldkwaliteitsplan aanbevelingen en richtlijnen die bij de verdere uitwerking worden betrokken.</p>
<p>Participatie</p> <p>De participatie was gebrekkig en het laatste plan is onvoldoende voorgelegd aan de omgeving alvorens het in procedure is gebracht.</p> <p>Verslaglegging van participatie was onvoldoende transparant of te positief.</p>	<p>Er zijn diverse (digitale) informatiebijeenkomsten gerealiseerd, waarin plannen voor het plangebied zijn gepresenteerd, zie ook Bijlage 1 bij deze nota. De gegeven input is genotuleerd en meegenomen bij de verdere uitwerking van de uiteindelijke stedenbouwkundige opzet die ten grondslag is gelegd aan het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Bij het bepalen van die stedenbouwkundige opzet is tevens acht geslagen op het Gebiedsontwerp d.d. 1 april 2022 dat de gemeente Apeldoorn heeft vastgesteld. Het gebiedsontwerp beschrijft de kaders en uitgangspunten voor een ontwikkeling van de locatie en dient in acht te worden genomen. De randvoorwaardenkaart ziet er als volgt uit en is tevens in paragraaf 3.3. van de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen en toegelicht:</p>



Bepaalde input uit de participatiemomenten kwamen feitelijk neer op een bezwaar tegen uitgangspunten in het Gebiedsontwerp. Het tot stand komen van het Gebiedsontwerp is evenwel een zorgvuldig proces geweest, waarin de belangen van betrokken stakeholders, waaronder de directe omgeving, en de verschillende thema's zijn meegenomen en afgewogen. Voor initiatiefnemer is dit kader leidend geweest bij de stedenbouwkundige opzet voor het plan, waarbij de gemeente ook actief is betrokken.

Met input vanuit de directe omgeving is waar mogelijk rekening gehouden. Achteraf bezien was het wellicht verstandiger geweest nog een participatiemoment te organiseren voordat het ontwerpbestemmingsplan op 28 december 2023 ter inzage werd gelegd om de uiteindelijke uitkomst van het uitwerkingsproces te presenteren. Dat is evenwel niet gebeurd.

Door na het sluiten van de zienswijzentermijn op 7 februari 2024 alsnog actief, op verzoek van zowel gemeente als initiatiefnemer, opmerkingen te verzamelen en te betrekken bij de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt beoogd om tegemoet te komen aan het bezwaar dat hierover is geuit. Dit is derhalve naast de mogelijkheid die een ieder heeft gehad om

	<p>een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan nadat dit ter inzage is gelegd op de door de wet voorgeschreven wijze. Deze reacties zijn als Bijlage 3 aan deze participatienota gehecht. Hiermee wordt tevens beoogd transparantie te betrachten en tegemoet te komen aan de opmerking dat eerdere gegeven input niet juist of te positief is verslagen.</p> <p>In totaal zijn 32 (aanvullende) reacties verkregen, waarvan 15 bij de gemeente zijn binnengekomen en 17 bij initiatiefnemer. Een deel van de ontvangen 32 reacties is overigens dubbel ingediend bij FSD en/of gemeente. Deze reacties zijn bestudeerd en bekeken is of dit heeft genoopt tot aanpassing van het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag gelegde stedenbouwkundige opzet. Dat is het geval geweest, naast een aantal zaken die ambtshalve hersteld zijn. In de nota zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan staan alle wijzigingen beschreven. De belangrijkste is de actualisatie van bepaalde onderzoeken en het aanpassen van de bouwhoogten.</p>																												
Schaal van nieuwe woningen																													
<p>Er is geen bezwaar tegen de komst van woningen op deze locatie, maar de omvang (massa) daarvan en dan met name de hoogte wordt ter discussie gesteld.</p>	<p>Er worden in dit bestemmingsplan maximaal 286 woningen voorzien. Dat is een mix van diverse typen woningen, aansluitend bij de behoeften van de gemeente Apeldoorn. Globaal betreft dit het volgende programma:</p> <table border="1" data-bbox="725 812 1583 1096"> <thead> <tr> <th>Blok</th> <th>Aantal</th> <th>Doelgroep</th> <th>Categorie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>47</td> <td>Starters</td> <td>Sociaal</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>92</td> <td>1 persoonshuishoudens</td> <td>Sociaal + middelduur</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>6</td> <td>Familiewoningen</td> <td>Vrije sector</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>117</td> <td>Empty nesters</td> <td>Middelduur + vrije sector</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>10</td> <td>Familiewoningen</td> <td>Vrije sector</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>14</td> <td>Familiewoningen</td> <td>Middelduur</td> </tr> </tbody> </table> <p>Op basis van het Gebiedsontwerp en de daarin opgenomen uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Er is daarbij ingezet op een groene verblijfsruimte aan de Grift, het 'groene hart' van de ontwikkeling. Daaromheen wordt de bebouwing op een logische wijze ingepast in de omgeving. Dat geeft het volgende beeld en biedt ruimte aan maximaal 286 woningen:</p>	Blok	Aantal	Doelgroep	Categorie	A	47	Starters	Sociaal	B	92	1 persoonshuishoudens	Sociaal + middelduur	C	6	Familiewoningen	Vrije sector	D	117	Empty nesters	Middelduur + vrije sector	E	10	Familiewoningen	Vrije sector	F	14	Familiewoningen	Middelduur
Blok	Aantal	Doelgroep	Categorie																										
A	47	Starters	Sociaal																										
B	92	1 persoonshuishoudens	Sociaal + middelduur																										
C	6	Familiewoningen	Vrije sector																										
D	117	Empty nesters	Middelduur + vrije sector																										
E	10	Familiewoningen	Vrije sector																										
F	14	Familiewoningen	Middelduur																										

