

Verslag omgevingsdialoog ‘Herziening Generaal de Bonskazerne, Velp’

Definitief

Status: definitief

Datum: 27 oktober 2022

IMRO code: NL.IMRO.1982.BPHDeBonsAZC-on01

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
2 Korte toelichting op de Omgevingsdialoog	4
3 Vragen en opmerkingen van betrokkenen.....	5
4 Aanpassingen aan het (bouw)plan	8
5 Conclusie	8

1 Inleiding

In 2014 heeft BOEi (initiatiefnemer) de voormalige Generaal de Bonskazerne aangekocht. Nog niet alle gebouwen hebben een functie gekregen. Voor de nieuwe functie moet het bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied worden herzien.



Toegestane activiteiten inperken

Het huidige bestemmingsplan laat verschillende activiteiten toe binnen cultuur en ontspanning, dienstverlening, horeca, leisure en maatschappelijke doeleinden. Daarin zijn zware milieucategorieën toegestaan (zoals een schietbaan), wat gepaard kan gaan met de nodige (geluids)overlast.

In het toekomstige bestemmingsplan worden uitsluitend functies t/m milieucategorie 2 toegestaan. Dit is de één na laagste milieucategorie met een zeer beperkte uitstraling richting de omgeving. Voorbeelden hiervan zijn een dansschool, sportschool en/of kinderopvang.

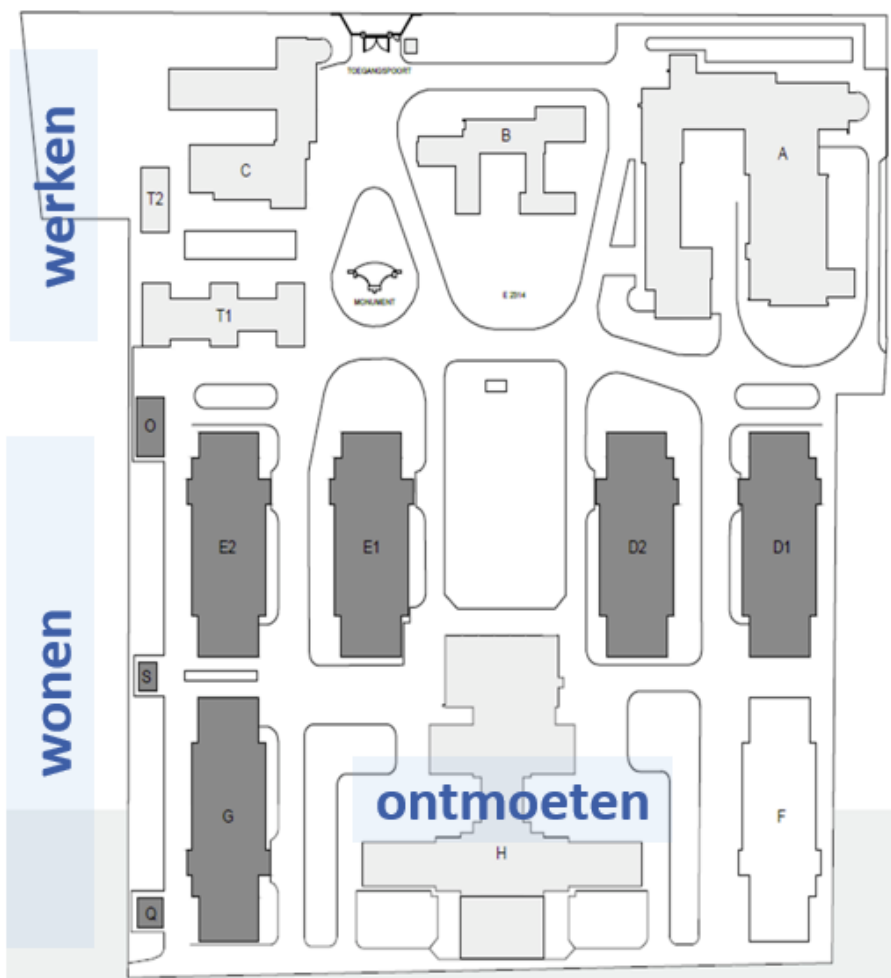
Nieuwe functie 'wonen' toevoegen

BOEi denkt de juiste invulling van het kazernecomplex gevonden te hebben in het concept 'betrokken wonen en werken'. Voor een aantal gebouwen wordt de mogelijkheid tot wonen nu toegevoegd aan de gemengde bestemming. De legeringsgebouwen lenen zich goed voor het realiseren van appartementen voor één- tot tweepersoonshuishoudens die in (semi-) collectieve woonvormen willen wonen. Doel is om een goede mix tussen wonen, werk en recreatie te krijgen.

Overzicht van functies per gebouw

De hoofdingang (bij gebouw C) is gelegen aan de Generaal de Bonsweg. Het parkeren kan binnen het kazernecomplex worden opgelost. Hieronder is per gebouw aangegeven welke functies in de toekomst mogelijk zijn:

- Maximaal kunnen er 117 woningen komen op het kazernecomplex. Het wonen is voorzien in de zuidoostzijde van gebouw A en in gebouwen D2, E1, E2, G en O.
- De gebouwen D1 en F zijn nu al in gebruik door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) en het Merlet College. Dit blijft zo in de nieuwe situatie.
- In de noordkant van gebouw A en in de gebouwen B, C, H, T1 en T2 is ruimte voor lichte maatschappelijke functies, dienstverlening, cultuur en ontspanning en horeca.



2 Korte toelichting op de Omgevingsdialoog

Bestemmingsplanprocedure

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Het past niet binnen de regels van de bestemming 'Gemengd' omdat binnen deze bestemming geen woningen zijn toegestaan (de andere functies zijn al wel toegestaan). Daarom heeft BOEi bij de gemeente een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te herzien. Eén van de eerste stappen in dit proces is de afstemming met de burens, zodat in een vroeg stadium duidelijk wordt hoe de omgeving aankijkt tegen de plannen.

De omwonenden

De volgende bewoner(s)/gebruiker(s) zijn per brief bij de omgevingsdialoog betrokken:

- Generaal de Bonsweg, nummers [geanonimiseerd]
- Steegschenhofscheweg, nummers [geanonimiseerd]

En per e-mail:

- COA
- Merlet college
- Vereniging van Eigenaren Bedrijvenpark De Bons

Mogelijkheid om te reageren op de plannen

De betrokkenen zijn verzocht om eventuele vragen, wensen of suggesties over de plannen, uiterlijk 4 weken na ontvangst van deze brief kenbaar willen maken. Vanuit leden van VVE Bedrijvenpark de Bons is de vraag gekomen om de reactietermijn, vanwege de vakantieperiode, op te rekken tot 3 oktober 2022. BOEi heeft hiermee ingestemd.

3 Vragen en opmerkingen van betrokkenen

Onderstaand zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van een antwoord. In het kader van de AVG zijn de originele reacties niet bij dit verslag opgenomen. Deze kunnen op verzoek geanonimiseerd worden verstrekt.

1. Is het de bedoeling dat de omheining verdwijnt?

Dit heeft niets met de bestemmingsplanherziening te maken, maar het antwoord is nee.

2. Diverse mensen uit de buurt hebben eventueel interesse in de kleinere gebouwen aan de Steegschenhofscheweg, zijn daar mogelijkheden voor?

Dit heeft niets met de bestemmingsplanherziening te maken. Het is onduidelijk welke kleine gebouwen worden bedoeld. Bij elke vorm van belangstelling kunt u zich melden bij de initiatiefnemer. Hierbij dient wel de opmerking te worden gemaakt dat geen van de kleine gebouwen, op de beheerderswoning na (gebouw O), als wonen worden bestemd.

3. Buurtvereniging de Heikant heeft misschien interesse in een verenigingsgebouw, zijn daar mogelijkheden voor?

Dit heeft niets met de bestemmingsplanherziening te maken. U kunt uw belangstelling kenbaar maken bij de initiatiefnemer.

4. We hebben de laatste jaren veel moeten inleveren in onze omgeving, eerst was het alleen een leegstaande kazerne, toen kwam er het AZC, gevolgd door industrieterrein, milieustraat, groot sportpark en nu weer bewoning op de oude kazerne. Dit zorgt voor ontzettend veel verkeersbewegingen, en is het voorgoed gedaan met onze rustige wijk.

Onderhavige bestemmingsplanherziening heeft uitsluitend betrekking op het kazerneterrein. In deze beantwoording beperken wij ons dan ook alleen tot een gewijzigde invulling van het kazerneterrein. In de uitwerking van het bestemmingsplan is de verkeersaantrekkende werking van het kazerneterrein in de bestaande en in de beoogde situatie in beeld gebracht. Voor beide situaties is uitgegaan van de maximale planologische invulling. Uit dit vergelijk blijkt dat de verkeersgeneratie in de maximale planologische invulling van de bestaande situatie ca. 3.000 verkeersbewegingen per dag genereert en in de maximale planologische invulling van de beoogde situatie ca. 2.000 verkeersbewegingen per dag. Uitgaande van de maximale planologische invulling betekent dit een afname van ca. 1.000 verkeersbewegingen per dag.

5. Graag willen wij bekijken of de bebouwde kom uitgebreid kan worden bij de Generaal de Bonsweg tot voorbij de poort van de kazerne. Ook op de Steegschenhofscheweg willen wij graag de bebouwde kom grens verplaatst zien tot voorbij de poort/ingang AZC. Dit zodat de bewoners geen buitengebied regels meer hebben want het is wel een beetje gek dat er zo dadelijk 200+ bewoners binnen 100 m wonen en wij nog steeds buitengebied regelgeving hebben, en dat de maximumsnelheid gereduceerd wordt tot 50 km/uur.

Dit onderwerp valt buiten deze procedure, hiervoor kunt u zich wenden tot de gemeente.

6. Verder ziet het er allemaal keurig uit en kunnen wij de plannen waarschijnlijk toch niet tegenhouden.

Goed om te horen dat het er keurig uit ziet.

7. In het verleden waren er (tijdelijk) asielzoekers gehuisvest in onder andere de gebouwen E2 en G. Destijds hebben wij al regelmatig overlast ervaren hierdoor. Ook ten tijde van de tijdelijke bewoning door anti-kraak hebben wij regelmatig overlast ervaren. Die overlast werd met name veroorzaakt

doordat er regelmatig aan de straatzijde (Steegschenhofscheweg) buiten gebarbecued of gepicknickt werd, waardoor met name 's avonds luide stemmen en vaak vergezeld door muziek door de straat hoorbaar waren. Vooral omdat wij zelf op de begane grond aan de straatzijde slapen (in de zomer met de ramen open) is dat erg storend, met name als het tot 's avonds laat en soms diep in de nacht doorgaat. Overigens is dit niet alleen in de zomer het geval, maar regelmatig stonden ramen in die gebouwen open waardoor muziek luid en duidelijk hoorbaar was, en stonden (met name) jongelui met auto's en/of brommers tussen en achter gebouw E2 en G met muziek en/of motorgeluid aan.

In de beoogde situatie worden o.a. gebouw E2 en G in gebruik genomen voor reguliere bewoning. Van bewoning door asielzoekers of anti-kraak is dan geen sprake. Door de verschuiving naar reguliere bewoning wordt een ander type gebruiker aangetrokken. De panden worden volledig in gebruik genomen, daardoor zullen bewoners rekening met elkaar houden en zal sociale controle ontstaan. Het betreft grotendeels koopwoningen (ca. 88 van de 117 woningen). Het is in belang van de bewoners om netjes met de bebouwing en de buurt om te gaan.

Daarnaast zijn binnen het plangebied beperkt inpandige horecavoorzieningen beoogd waardoor de drang tot barbecueën en picknicken minder groot zal zijn. In gebouw O wordt een beheerderswoning gerealiseerd. Bij eventuele overlast kan de beheerder de veroorzakers hierop aanspreken. Uiteraard is enige geluidproductie, behorend bij een gemengde bestemming, niet te voorkomen.

8. Verder vragen wij ons af waarom de gebouwen O een woonbestemming krijgen. Indien deze gebouwen gebruikt gaan worden als bijvoorbeeld opslagruimte voor de bewoners, dan hebben wij daar zeker bezwaar tegen. Want dat betekent dat men dus met auto's en brommers e.d. naar deze gebouwen gaat rijden daar zal parkeren om spullen in en uit te laden en dergelijke. We vrezen dan ook dat de ruimte tussen gebouwen E2 en G enerzijds en de gebouwen O anderzijds straks gebruikt gaat worden als parkeerplaats. Met alle geluidsoverlast die daarmee gepaard gaat (vooral ook weer gezien wij aan de voorzijde slapen). Wij zouden dan liever zien dat de gebouwen E2 en G een soortgelijke bestemming krijgen, zoals bij de gebouwen T1, T2, C het geval is. Daar zitten (inpandig) bedrijven die overdag werkzaam zijn en waarbij 's avonds en in het weekend rust is (net zoals de rest van het gehele industriepark de Bons), zodat daar geen overlast van wordt ervaren. Een dergelijk gebruik van gebouwen E2 en G zou dan ook onze voorkeur hebben.

Gebouw O wordt als (beheerders)woning in gebruik genomen. Van opslagruimte voor bewoners, anders dan in de eigen woning, is geen sprake. De legeringsgebouwen (waaronder gebouw E2 en G) lenen zich uitermate voor de realisatie van woningen voor 1 tot 2 persoons huishoudens, woongroepen en woonwerkgemeenschappen.

Daarnaast is het zo dat het huidige bestemmingsplan ruime mogelijkheden biedt tot gebruik van de gebouwen voor activiteiten met een hoge belasting op de omgeving. Denk hierbij o.a. aan activiteiten gericht op vermaak/leisure. Deze activiteiten zijn nu feitelijk niet aanwezig maar zijn wel toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze activiteiten sterk ingeperkt en zelfs uitgesloten ter plaatse van o.a. de gebouwen E2 en G. Hierdoor ontstaat een gunstigere situatie voor de omgeving.

9. In het algemeen maken wij ons verder zorgen over wie c.q. welke bevolkingsgroepen in deze gebouwen zullen gaan wonen. Gezien de huidige problematiek van woonruimten in Nederland is het niet ondenkbaar dat hier met name statushouders gehuisvest gaan worden? Daar hebben wij dan serieuze bezwaren tegen. Naast het feit dat het naastgelegen asielzoekerscentrum al allerlei nationaliteiten bevat, wat stelselmatig problemen met zich meebrengt waardoor zeer regelmatig hulpdiensten moeten uitrukken, zou een uitbreiding van het aantal bewoners van niet Nederlandse nationaliteiten c.q. andere culturen alleen maar voor nog meer spanningen gaan zorgen. Er zou in dat geval een soort enclave van niet Nederlandse nationaliteiten en culturen ontstaan, wat de integratie van deze bevolkingsgroep(en) in Nederland zeker niet ten goede zal komen. Dit heeft al meerdere malen tot ernstige incidenten op het asielzoekerscentrum en in onze straat geleid. U zult begrijpen dat als de politie in onze straat en in onze tuin aan het zoeken is omdat er (weer) een steekpartij voor

ons huis heeft plaatsgevonden, dat dat het gevoel van veiligheid ernstig aantast. En dat wij een uitbreiding van deze bevolkingsgroep hier in het buitengebied dan ook niet zien zitten.

U heeft zorg over een toename van incidenten en een gevoel van onveiligheid. Initiatiefnemer wil met het concept 'betrokken wonen en betrokken werken' een bijdrage leveren aan een veilige, prettige leefomgeving en aan een succesvolle integratie van verschillende groepen. Daarbij past een gemengde invulling van het terrein.

Qua doelgroepen wordt gedacht aan ouderen en starters die al dan niet in woongroepen samen willen wonen. Daarnaast richt het concept zich op personen met een afstand tot de reguliere (koop)woningmarkt, zoals ZZP'ers, statushouders en spoedzoekers en bijzondere doelgroepen die behoefte hebben aan een woon-werk vorm zoals atelierwoningen. De kans bestaat dat een gedeelte van de woningen wordt ingevuld door statushouders maar het aandeel zal niet groot zijn. Met een combinatie van voornoemde doelgroepen wordt een "mini-samenleving" gecreëerd waarin mensen betrokken zijn en voor elkaar zorgen.

In de beoogde situatie worden D2, E1, E2, G en een gedeelte van gebouw A in gebruik genomen voor reguliere bewoning. Van bewoning door asielzoekers of anti-kraak is dan geen sprake. Door de verschuiving naar reguliere bewoning wordt een ander type gebruiker aangetrokken. De panden worden volledig in gebruik genomen, daardoor zullen bewoners rekening met elkaar houden en zal sociale controle ontstaan. Het betreft grotendeels koopwoningen (ca. 88 van de 117 woningen). Het is in het belang van de bewoners om netjes met de bebouwing en de buurt om te gaan.

10. Fijn dat er nu invulling wordt gegeven aan de overige gebouwen. In het verleden zijn er diverse informatieavonden gehouden, waarbij ook de afwikkeling van de verkeersstromen besproken is. De hoofdingang van het AZC bevindt zich aan de Steegschenhofscheweg, recht tegenover onze woning. Regelmatig levert dit gevaarlijke verkeerssituaties op.

Voor de overige gebouwen zou de ingang/uitgang worden gevestigd aan de Generaal de Bonsweg. Graag zouden we bevestigd willen zien dat de afwikkeling van de verkeersstromen voor de overige gebouwen plaats vindt aan de Generaal de Bonsweg. In diverse informatieavonden is deze toezegging reeds gedaan.

Voor het overige wensen wij u veel succes toe met de ontwikkeling van de Generaal de Bonskazerne.

De verkeersafwikkeling van de overige gebouwen vindt inderdaad plaats via de toegangspoort aan de Generaal de Bonsweg.

11. Heeft het plan betrekking op het totale gebied van de generaal de Bonskazerne, dus zowel het gebied dat bestemd is als gemengd als het gebied dat bestemd is als het AZC?

Nee, uitsluitend op de gemengde bestemming. De gronden van het AZC zijn op verzoek van de gemeente conserverend binnen de plangrens opgenomen zodat één bestemmingsplan resteert, zoals in de bestaande situatie ook het geval is.

12. Wordt rekening gehouden met de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de bedrijven die op het bedrijventerrein De Bons zijn gevestigd?

De gebouwen binnen het plangebied betreffen zowel in de bestaande als nieuwe situatie gevoelige objecten. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn namelijk reeds voor alle gebouwen gevoelige functies zoals zorg en onderwijs toegestaan. Met de toevoeging van de beoogde woningen, binnen de bestaande gebouwen, wijzigt de afstand tot bedrijventerrein De Bons niet. Hierdoor worden de bedrijven niet verder in hun mogelijkheden beperkt.

13. Worden de gebouwen die binnen de contour vallen gebruikt voor wonen en daardoor gevoelig?

Zie antwoord op vraag 12.

14. Wat gebeurt er met de buitenruimte?

Hier zijn geen concrete plannen voor. De ontwikkeling betreft een herbestemming van bestaande gebouwen, er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd.

15. Kan verzekerd worden dat gevoelige bestemmingen en functies (dus ook tuinen) worden uitgesloten binnen deze zone? (nu is er de kans om de zaak in één keer goed te regelen, dat is beter dan achteraf proberen te herstellen)

Zie antwoord op vraag 12.

16. Is de initiatiefnemer bereid om maatregelen te treffen om mogelijke hinder, in de ruimste zin van het woord, te voorkomen in het gebied?

Het is onduidelijk wat voor hinder hier wordt bedoeld. Gekeken naar hinder van bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar het antwoord op vraag 12. Gekeken naar de gebruiksmogelijkheden van het kazerneterrein en hiermee gepaard gaande eventuele overlast op de omgeving, concluderen wij het volgende; het huidige bestemmingsplan biedt ruime mogelijkheden tot gebruik van de gebouwen voor activiteiten met een hoge belasting op de omgeving. Denk hierbij o.a. aan activiteiten gericht op vermaak/leisure. Deze activiteiten zijn nu feitelijk niet aanwezig maar zijn wel toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze activiteiten sterk ingeperkt. Hierdoor ontstaat een gunstigere situatie voor de omgeving. Indien u op een of andere wijze hinder ondervindt, kunt u zich tot de initiatiefnemers wenden. Op voorhand worden hier geen toezeggingen over gedaan.

17. Wordt de generaal de Bonskazerne/ het initiatief niet ontsloten op het bedrijventerrein?

De verkeersafwikkeling van de gebouwen binnen het kazerneterrein vindt plaats via de toegangspoort aan de Generaal de Bonsweg.

18. Betreft de bijkomende verkeersbewegingen van het initiatief in relatie tot de nu al aanwezige verkeersbewegingen, is of wordt hier ook onderzoek naar gedaan, en hoe worden problemen hier voorkomen?

In de uitwerking van het bestemmingsplan is de verkeersaantrekkende werking van het kazerneterrein in de bestaande en in de beoogde situatie in beeld gebracht. Voor beide situaties is uitgegaan van de maximale planologische invulling. Uit dit vergelijk blijkt dat de verkeersgeneratie in de maximale planologische invulling van de bestaande situatie ca. 3.000 verkeersbewegingen per dag genereert en in de maximale planologische invulling van de beoogde situatie ca. 2.000 verkeersbewegingen per dag. Uitgaande van de maximale planologische invulling betekent dit een afname van ca. 1.000 verkeersbewegingen per dag.

4 Aanpassingen aan het (bouw)plan

De ingekomen reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Er zijn dan ook geen aanpassingen doorgevoerd.

5 Conclusie

Uit de ingekomen reacties wordt over het algemeen geconcludeerd dat de omgeving het een mooi plan vindt en blij is dat er invulling aan de gebouwen wordt gegeven.