

Nota inspraak en overleg

bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden

1. Inspraak

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft het voorontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden met ingang van 19 november 2009 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 75 reacties ontvangen waarvan meerdere dubbel en 6 anoniem. Anonieme reacties zijn buiten beschouwing gelaten. Deze anonieme reacties gaan over het casino op het perceel Arnhemseweg 147. Hierover zijn ook niet-anonieme inspraakreacties ingediend, waarin dezelfde opmerkingen zijn gemaakt.

De reacties zijn hierna samengevat en van antwoord voorzien. Daar waar sprake was van (nagenoeg) gelijklopende reacties, zijn ze als één reactie samengevat en beantwoord.

1.1 Brief van [...]

Inhoud van de brief

- a. Inspreker heeft een vergunning gekregen voor het exploiteren van een amusementshal/casino aan het Hofveld 2. Sinds april 2009 is het bewuste pand als zodanig in gebruik. In het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage 3 (lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen). Volgens inspreker betekent dit dat hij zijn bedrijf daar niet meer kan exploiteren. Derhalve verzoekt hij om bijlage 4 (lijst van toegelaten vormen van cultuur en ontspanning) toe te voegen. Daarin worden casino's/amusementshallen toegestaan.
- b. Volgens inspreker wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid ontnomen, om de eerste (begane grond) en de tweede verdieping voor zijn bedrijfsactiviteiten te gebruiken. Verzocht wordt derhalve deze mogelijkheid te blijven bestaan.
- c. Vooruitlopend op een eventuele uitbreiding in de toekomst, wordt volledigheidshalve ook de Valkenweg 77 genoemd.
- d. Bouwregels Hofveld 2:
 1. Inspreker verzoekt om op de plankaart niet een goot- en nokhoogte aan te geven, maar over te gaan tot een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit om de mogelijkheden die in het geldend plan zijn opgenomen t.a.v. het gebruik van de eerste verdieping ten behoeve van de bedrijfsvoering, veilig te stellen.
 2. Als maximale bebouwing van de kavel wordt in de bebouwingsmatrix 60% opgegeven. Nu al wordt dit percentage overschreden, dit ten gevolge van verleende bouwvergunningen. Het lijkt voor de hand te liggen om het percentage te verhogen naar bijvoorbeeld 90%.
 3. Inspreker verzoekt de eenzijdige minimale afstand naar de zijerfscheiding te verlaten, omdat het hier een redelijk gesloten straat- en winkelfront betreft.
 4. Wat geldt voor Hofveld 2, zou, volgens inspreker, ook moeten gelden voor de panden Valkenweg 77 en Hofveld 4 en 6.

Beantwoording

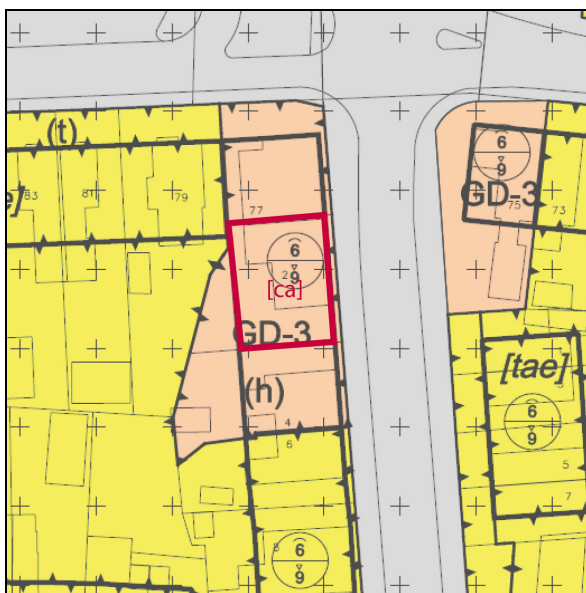
- a. Inspreker heeft een speelautomatenhalvergunning gekregen voor het exploiteren van een amusementshal/casino. Daarmee is het plaatsen van speelautomaten op de begane grond van het pand toegestaan. Conform deze vergunning is in het bestemmingsplan een aparte aanduiding opgenomen voor het casino op het betreffende perceel. Daarmee wordt het casino ter plaatse toegestaan.
- b. In het geldend bestemmingsplan was sprake van een bestemming 'Woondoel-einden' met een nadere aanduiding voor horeca, kantoren en maatschappelijke doeleinden. Met de nu neergelegde bestemming 'Gemengd – 3' is recht gedaan

aan de functiemenging in deze woonblokken. Omdat de omgeving een woongebied is, worden de niet-woonfuncties alleen toegestaan in de 1^e bovengrondse bouwlagen. De tweede verdieping is uitsluitend bedoeld voor de woonfunctie. Hier worden geen bedrijfsactiviteiten toegestaan.

- c. In het conserverende bestemmingsplan wordt niet vooruit gelopen op nieuwe ontwikkelingen. Inspreker kan hiervoor desgewenst een afzonderlijk verzoek indienen. Dan zal beoordeeld worden of een dergelijke uitbreiding wenselijk en uitvoerbaar is.
- d. Ten aanzien van de bouwregels:
 1. Zoals aangegeven bij de beantwoording onder b wordt het gebruik van de verdiepingen anders dan voor wonen niet toegestaan. Verder wordt aangesloten bij de bestaande architectonische en stedenbouwkundige karakteristiek van het gebouw zelf en de gebouwen in de omgeving: gebouwen in twee bouwlagen met een kap. De goot- en bouwhoogte zijn dan ook niet aangepast.
 2. Gebouwen kunnen in het bouwvlak worden gebouwd en bijgebouwd op het erf. De kavel mag voor maximaal 60% bebouwd worden. Indien dit in het huidige situatie meer is, geldt artikel 25.1 onder h, waarin is bepaald dat als legaal gebouwde bouwwerken niet voldoen aan de in het plan genoemde maten, de aanwezige maten gelden als vervangende regel.
 3. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is bewust gekozen om enige openheid tussen de bouwblokken te houden en wordt gehandhaafd ten behoeve van de stedenbouwkundige karakteristiek. Er wordt op deze locatie ook niet ingezet op een (verdere) ontwikkeling tot winkelgebied met gesloten winkelfront. Daarvoor dienen de bestaande vier winkelcentra in de wijk.
 4. De beantwoording over de bouwregels geldt ook voor de panden Valkenweg 77 en Hofveld 4 en 6.

Gevolgen voor het plan

Op het perceel Hofveld 2 is de aanduiding 'casino' opgenomen.



1.2 Brief van [...]

Inhoud van de brief

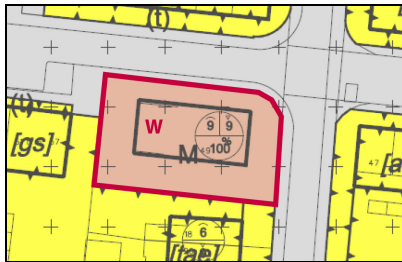
Insprekers hebben het pand aan de Spreeuwenweg 49 in november 2009 gekocht. Dit pand was voorheen in gebruik als kantoor-/praktijkruimte. Er rust een bestemming op voor maatschappelijke doeleinden. Insprekers willen dit pand geschikt maken voor bewoning en er zelf in gaan wonen. Derhalve verzoeken zij om aanpassing van de bestemming van het pand.

Beantwoording

Uit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' uit het geldende bestemmingsplan om te zetten in de bestemming 'Wonen'. Aan het verzoek kan meegewerkt worden.

Gevolgen voor het plan

Het perceel Spreeuwenweg 49 heeft de bestemming 'Wonen' gekregen.



1.3 Brief van [...]

Inhoud van de brief

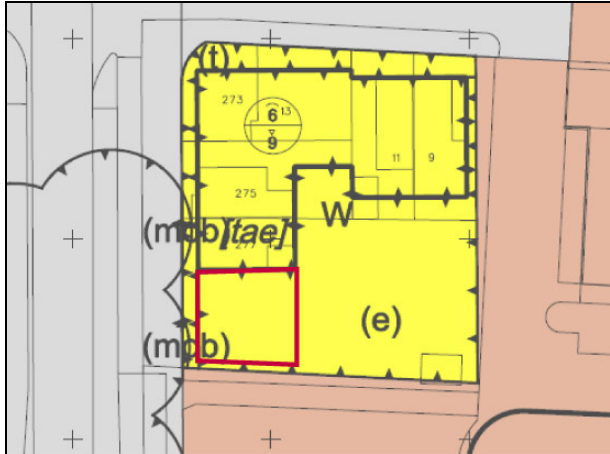
Insprekers verzoeken de huidige bestemming 'Bouwgrond' op het perceel Arnhemseweg 277 te handhaven, in plaats van de bestemming 'Erf', die het perceel in het nieuwe bestemmingsplan zal krijgen. Men spreekt de angst uit dat door een bestemmingswijziging de waarde van het perceel significant zal dalen.

Beantwoording

In het geldend bestemmingsplan was het bouwvlak groter. Deze bouwmogelijkheid is in het voorontwerp ten onrechte weggenomen. Dit is hersteld door het bouwvlak in zuidelijke richting te vergroten. Hierdoor blijft de bouwmogelijkheid voor één (extra) woning gehandhaafd.

Gevolgen voor het plan

Het bouwvlak op het perceel Arnhemseweg 277 is in zuidelijke richting verruimd tot 2,5 meter van de perceelsgrens.



1.4 Brief van:

[...]

[...]

Inhoud van de brief

In 1965 is de bouwaanvraag voor het huidige huis Adelaarslaan 49 gedaan. Destijds lagen er plannen om de Eendrachtstraat te verlengen tot aan de Eendenweg en deze via de huidige Ooievaarlaan door te laten lopen naar de 1^e Wormenseweg. Om daar ruimte voor te krijgen zou Adelaarslaan 47 worden afgebroken. Om een ruime bocht voor de kruising Adelaarslaan/Eendenweg mogelijk te maken, zou een stuk van de voortuin van Adelaarslaan 49 teruggekocht worden. In ruil daarvoor zou een stuk grond achter of aan de zijkant van de woning beschikbaar komen. Het huis mocht dus niet op gelijke hoogte met de bestaande panden aan de weg worden gebouwd. Destijds is de aanvrager, uiteraard gebonden aan regels als 2 meter uit de scheiding en andere algemeen geldende voorschriften, daarmee akkoord gegaan. Voor een bouwplaats was de diepte toen 15 meter. Nadien zijn de gemeentelijke plannen aangepast. De Eendenweg werd niet verbreed en niet doorgetrokken, ook ging de sloop van Adelaarslaan 47 niet door. Dit had tot gevolg dat Adelaarslaan 49 het enige pand bleef met een veel kleinere achtertuin en een stuk achteruitstand.

In het nu voorliggende bestemmingsplan is de bouwdiepte teruggebracht naar 12 meter, zodat er 3 meter van de oorspronkelijke rechten worden afgehaald. Wat de inspreeksters nog storender vinden, is het feit dat de bouwplaats op het kavel nu expliciet is aangegeven, wat het voor de toekomst onmogelijk maakt om aansluitend aan de andere woningen te bouwen. Inspreeksters maken hiertegen ernstig bezwaar.

Beantwoording

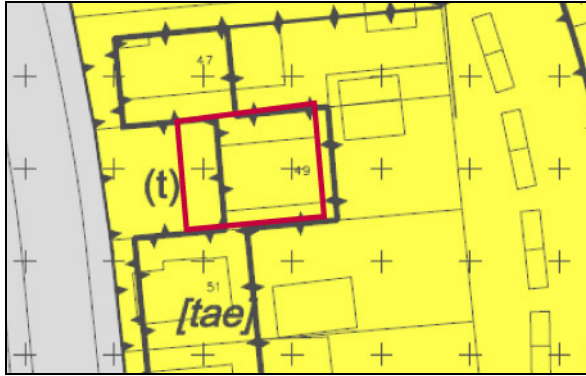
De bouwdiepte is per abuis op 12 meter getekend. Deze is aangepast naar 15 meter zoals dit ook voor andere vrijstaande woningen geldt in het plan. Dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De voorste grens van de bouwblokken is in principe steeds op de voorgevel van de woningen gelegd. Hiermee wordt de bestaande situatie vastgelegd en wordt het stedenbouwkundig karakteristieke beeld voor elke straat behouden. Op deze locatie valt nr. 49 uit het ritme van aangelegene woningen. Wanneer de voorste grens van het bouwvlak in het verlengde van de voorgevels van de aangrenzende woningen gelegd zou worden, zou de bestaande woning grotendeels onder het overgangsrecht voor het bouwen gebracht worden. Eventuele herbouw of een grote verbou-

wing van de woning zou dan niet meer mogelijk zijn. In overleg met insprekers is daarom de achterste grens van het bouwvlak op de achtergevel van de woning gelegd. Vanaf daar is een bouwvlak van 15 meter diep getekend.

Gevolgen voor het plan

De diepte van het bouwvlak op het perceel Adelaarslaan 49 is verruimd tot 15 meter. Deze diepte is uitgezet vanaf de achtergevel van de bestaande woning.



1.5 Brief van Wooncorporatie De Goede Woning, Postbus 468, 7300 AL Apeldoorn

Inhoud van de brief

De sociale verhuurder heeft binnen het plangebied een aantal duplexwoningen in haar bezit. Het voornemen is, als er een deel van een duplexwoning vrijkomt, er één woning van te maken. In het huidige en het nieuwe bestemmingsplan is dat niet mogelijk voor alle duplexwoningen.

Om dit in de toekomst wel mogelijk te maken, wordt verzocht voor de hieronder genoemde woningen, de bestemming aan te passen in: 'Bouwaanduiding gestapeld' en 'Bouwaanduiding aaneengebouwd':

- Ganzenweg 32 A en B;
- Roerdompweg 2, 4, 6, 8 en 10 allen A en B;
- Meerkoetweg 1, 5, 7, 11, 13, 15 en 17 allen A en B;
- Fabianusstraat 32, 48 en 68 allen A en B;
- Hofveld 63, 65, 67, 69, 71, 75, 81, 83, 85, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103 en 124; allen A en B.

Beantwoording

De genoemde adressen zijn inderdaad duplexwoningen oftewel benedenbovenwoningen. Het is inderdaad wenselijk om de gebruiksmogelijkheden van deze woningen te vergroten door zowel het gebruik als twee afzonderlijke woningen als het samenvoegen van twee boven elkaar gelegen woningen mogelijk te maken. Voor een aantal blokken met duplexwoningen is dit gedaan, maar de genoemde woningen hebben per abuis in het voorontwerp niet de juiste bouwaanduidingen gekregen. Dit is hersteld door aan deze percelen de ontbrekende bouwaanduiding toe te voegen. Deze reactie leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het plan

Het plan is als volgt aangepast:

- de bouwaanduiding gestapeld is toegevoegd aan:
 - het bouwvlak Ganzenweg 32A en 32B
 - het bouwvlak Roerdompweg 2A t/m 10B
 - het bouwvlak Meerkoetweg 19 t/m 23
 - de bouwvlakken Fabianusstraat 14 t/m 70
 - de bouwvlakken Hofveld 63A t/m 103B en 104 t/m 130

- de bouwaanduiding aaneengebouwd is toegevoegd aan het bouwvlak Meerkoetweg 1A t/m 17B

1.6 Brief van:

Wooncorporatie De Goede Woning, Postbus 468, 7300 AL Apeldoorn

Ons Huis, Postbus 24, 7300 AA Apeldoorn

De Woonmensen, Postbus 831, 7301 BB Apeldoorn

Inhoud van de brief

De sociale verhuurders pleiten voor een flexibel gebruik van hun woningbezit in de wijk, zowel wat betreft gebruik (voor bijvoorbeeld zorgwoningen of bijzondere doelgroepen) als wat betreft bebouwing (bouwhoogten en erfregeling). Het voorontwerpbestemmingsplan sluit hier niet bij aan en is te gedetailleerd.

Zo zou vervangende nieuwbouw niet gebonden moeten zijn aan de bouweisen die nu voor de bestaande situatie zijn neergelegd. Verder zou de bestemming 'Wonen' breder moeten worden opgepakt. Ook andere vormen van wonen, zoals met zorg of begeleid, zou hierin een plek moeten krijgen. Past dat niet in de bestemming, dan zou het via een algemene wijzigingsbevoegdheid geregeld kunnen worden waarbij tegelijk de gevolgen ten aanzien van parkeren kunnen worden onderzocht. Omgekeerd moet het ook gemakkelijker worden om bestaande zorgwoningen om te zetten naar woningen zonder dat daarvoor een bestemmingsplanwijziging voor nodig is.

Beantwoording

In dit beheerbestemmingsplan worden de bestaande situatie en het geldende recht vastgelegd. Daar waar dat mogelijk is krijgt de regeling enige flexibiliteit; daar waar dat niet gewenst is, bijvoorbeeld vanwege de wens om cultuurhistorisch belangrijke zaken te behouden en te beschermen, wordt de bestaande situatie strak vastgelegd. Een belangrijk doel van een beherend bestemmingsplan is het bieden van rechtszekerheid aan eigenaren en omwonenden over het toegelaten gebruik van gronden en bouwwerken. In dat licht is het niet mogelijk tegemoet te komen aan de wens dat vervangende nieuwbouw niet gebonden is aan de bouweisen die voor de bestaande situatie gelden.

Naar aanleiding van het verzoek om de bestemming Wonen breder op te pakken is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de regeling voor het gebruik van woningen voor verzorging en begeleiding te verruimen. Dit onderzoek heeft nog niet tot een besluit van de gemeenteraad geleid. Wanneer de gemeenteraad besluit de bestemming Wonen in het vervolg te verruimen zal deze regeling voor de vaststelling in dit bestemmingsplan worden ingevoegd. Mocht de gemeenteraad besluiten de bestemming Wonen niet te verruimen dan blijft de regeling die nu in dit bestemmingsplan is opgenomen in stand.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt nu nog niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de vaststellingsfase wordt het besluit van de gemeenteraad in het plan verwerkt.

1.7 Brief van [...]

Inhoud van de brief

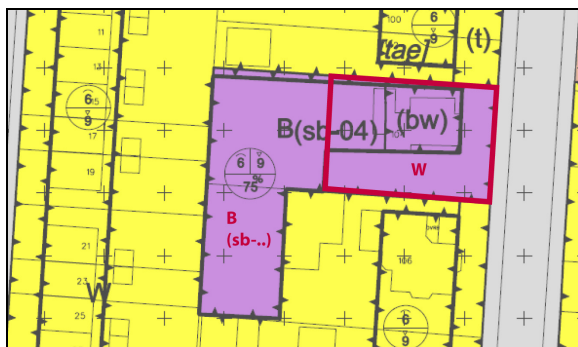
- a. In het bedrijfspand aan de Oude Beekbergerweg 104-106 zit een glashandel die ruiten (glas) in woningen of bedrijven plaatst en levert en geen autoruitenreparatiebedrijf. Toen het pand gebouwd is, is afgesproken dat meerdere bedrijfstakken zich hier konden vestigen, zoals een autobedrijf. Inspreker verzoekt dit aan te passen.
- b. De bestemming van de woning moet niet zijn 'bedrijfswoning' maar 'woonhuis'. Ook hiervoor verzoekt inspreker het bestemmingsplan aan te passen.

Beantwoording

- a. In het geldende plan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' met de nadere aanduiding 'bedrijven, kantoren en maatschappelijke doeleinden toegestaan'. Qua bedrijven zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen in milieucategorie 1. Autobedrijven zijn niet toegestaan. Omdat op het perceel al geruime tijd geen kantoren of maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd, zijn deze functies wegbestemd. In het voorontwerp van het nieuwe plan heeft het perceel de bestemming Bedrijf waardoor bedrijven in milieucategorie 1 zijn toegelaten; door middel van een aanduiding is ook een specifiek genoemd bedrijfstype toegestaan. Dat is nodig omdat het ter plaatse uitgeoefende bedrijf een hogere milieucategorie heeft dan categorie 1. Ten onrechte is het bedrijf van inspreker aangemerkt als autoruitenreparatiebedrijf. Om het geldend recht en het bestaande gebruik recht te doen is de aanduiding aangepast tot 'specifieke vorm van bedrijf - glasbewerkingsbedrijf'.
- b. In het geldend bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'bedrijven, kantoren en maatschappelijke doeleinden toegestaan'. Er was dus geen sprake van een bedrijfswoning bij een bedrijf, maar van een bedrijf bij een woonhuis. Dit is verkeerd opgenomen in het bestemmingsplan en is aangepast. Het woonhuis heeft de bestemming 'Wonen' gekregen.

Gevolgen voor het plan

Het woonhuis op het perceel Oude Beekbergerweg 104 heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Voor het achterste perceelsgedeelte met de bestemming 'Bedrijf' is de aanduiding vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – glasbewerkingsbedrijf'.



1.8 Brief van [...]

Inhoud van de brief

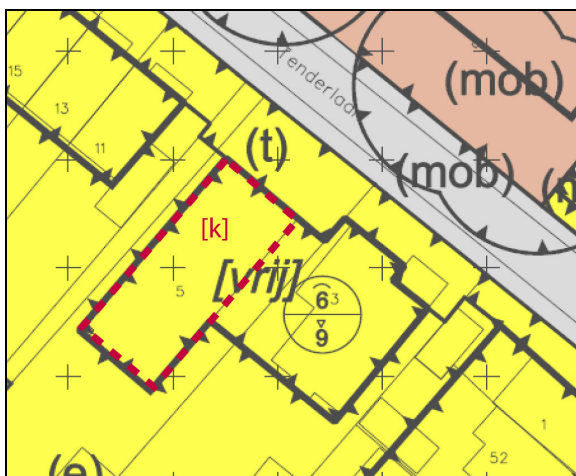
In het bestemmingsplan is de Tenderlaan aangewezen als een laan met een woonfunctie. Voorheen was het pand een kantoorpand. Echter, in 1989 heeft inspreker toestemming gekregen Tenderlaan 5 te gaan bewonen, onder voorwaarde dat het pand in de toekomst zowel een woon- als kantoorfunctie zou blijven behouden (zie bijgevoegd bestemmingsplan 'Brummelermark, 1^e partiële herziening'). Inspreker verzoekt om handhaving van die voorwaarde.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan 'Brummelermark, 1^e partiële herziening' is het perceel bestemd als 'Woondoeleinden' met daarbij de aanduiding 'kantoor'. Dit is abusievelijk niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan is aangepast conform het verzoek.

Gevolgen voor het plan

Aan de bestemming 'Wonen' voor het perceel Tenderlaan 5 is de aanduiding 'kantoor' toegevoegd.



1.9 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Insprekers ondervinden veel last van bezoekers aan het gebedshuis aan de Tenderlaan 2. Iedere verdere uitbreiding van het gebedshuis wordt door insprekers dan ook niet acceptabel gevonden. Verzocht wordt daarom, op onderstaande punten, het bestemmingsplan niet vast te stellen, respectievelijk van goedkeuring te onthouden:

- a. In het nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien in een mogelijkheid tot realisering van een parkeerplaats pal achter de woning van insprekers, op de bestemmingsplankaart aangeduid met (p). Het gebruik als parkeerterrein zal resulteren in overlast door onder meer aan- en afrijden van auto's en brommers, klappen-

de autodeuren, startende auto's en vooral veel pratende mensen etc. De afstand tot de woning bedraagt slechts 7 meter.

- b. Insprekers voorzien dat er, ter ontsluiting van eerder genoemde parkeerplaats, een doorgang zal worden gerealiseerd tussen hun woning en het perceel Arnhemseweg 46-2. De afstand van de schutting tot de woning bedraagt slechts 1,50 meter.
- c. Insprekers stellen vast dat, in vergelijking met het huidige bestemmingsplan, ook de bestemming, aangeduid mob, is verruimd. Daarmee wordt feitelijk een samenvoeging van de woning Arnhemseweg 46-2 en de overige bebouwing (gebedshuis) gefaciliteerd. Insprekers achten ook dit, in verband met de daaruit voortvloeiende overlast van genoemde Stichting, ontoelaatbaar.
- d. Dit alles zal volgens insprekers leiden tot een extra aantasting van hun vermogenssituatie als gevolg van een verdergaande ontwaarding van hun woning.

Beantwoording

- a. Het voormalige schoolgebouw is thans in gebruik als moskee. De aangrenzende grond is aangekocht om parkeerplekken te realiseren. Hiermee wordt de piekbelasting van verkeer in de buurt opgevangen en de verkeersveiligheid vergroot. Dit weegt op tegen de incidentele overlast van het gebruik van het terrein als parkeerterrein.
- b. De ontsluiting vindt plaats via het eigen terrein en vervolgens de Bufferstraat. Er is geen sprake van het realiseren van een nieuwe doorgang richting de Arnhemseweg ten behoeve van het parkeerterrein.
- c. De aanduiding (mob) staat voor monumentale boom. De monumentale boom wordt op de plankaart aangeduid ten behoeve van de bescherming van deze bomen. Samenvoeging van de woning op het perceel Arnhemseweg 46-2 en de moskee op het perceel Tenderlaan 8 maakt dit bestemmingsplan niet mogelijk.
- d. Iedere belanghebbende die meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan kan, op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders. Daarna zal door een onafhankelijke instantie worden beoordeeld of er sprake is van schade en zo ja, of deze redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven. Dit oordeel kan overigens pas worden gegeven nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.10 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Inspreker is tegen het bestemmen van de achtertuin van het perceel Arnhemseweg 46-2 als parkeerterrein bij de moskee aan de Tenderlaan 2 om de volgende redenen:

- a. De woning Arnhemseweg 46-2 is niet openbaar aangeboden.
- b. Welk gebruik gaat er in de woning plaatsvinden (clubhuis, etc.)?
- c. De achtertuin wordt omgebouwd tot een parkeerplaats.
- d. Inspreker's woongenot en rust gaan hierdoor totaal verloren.

Beantwoording

- a. De (wijze van) aan- en verkoop van onroerend goed is geen planologisch juridische aangelegenheid.
- b. De woning aan de Arnhemseweg 46-2 houdt de bestemming 'Wonen'. De woning zal derhalve als woning gebruikt (blijven) worden.
- c. Het voormalige schoolgebouw is thans in gebruik als moskee. Het aangrenzende perceel Arnhemseweg 46-2 is aangekocht om parkeerplekken te realiseren. Hiervoor wordt een deel van de tuin gebruikt. Hiermee wordt de piekbelasting van verkeer in de buurt opgevangen en de verkeersveiligheid vergroot. Dit weegt op tegen de incidentele overlast van het gebruik van het terrein als parkeerterrein.
- d. De komst van een parkeerterrein kan tot een andere woonbeleving leiden voor aanwonenden dan in het geval er sprake is van een tuin bij een woning. Met het parkeerterrein is het echter wel mogelijk de verkeersoverlast en parkeerdruk in de buurt te verminderen. Daarnaast is het parkeerterrein niet continue in gebruik en is in die zin de mogelijke overlast van dichtklappende deuren, draaiende motoren en pratende mensen beperkt tot bepaalde momenten.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.11 Brief van [...]

Inhoud van de brief

- a. In artikel 33 lid 33.3 is o.a. bepaald, dat het overgangsrecht niet van toepassing is op bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning. Tevens wordt er een 'ketting'beding opgenomen naar de overgangsbepalingen van voorgaande bestemmingsplannen. Inspreker merkt op dat onder het regime van 'vergunningvrij bouwen' veel bouwwerken zonder bouwvergunning worden opgericht en bovendien onder het wakend oog van ambtenaren van de gemeente. Hij vraagt zich dan ook af hoe het college denkt om te gaan met deze bouwwerken en of er wellicht iets van moet worden opgenomen in het overgangsrecht. Inspreker is van mening dat een andere opstelling van het overgangsrecht op zijn plaats is en verzoekt derhalve om heroverweging.
- b. In de matrix wonen is voor bijgebouwen, aan- en/of uitbouwen bij kavels tot 500 m² een maximale oppervlakte opgenomen groot 50 m². Momenteel zijn vooral bij woningen in aaneengesloten bouw, grotere oppervlakten aan bijgebouwen, aan- en/of uitbouw aanwezig. Veel bouwstroken zijn/worden beperkt tot 10 meter. Daardoor ontstaan er situaties dat aanwezige bouwwerken (met bouwvergunning gebouwd) onder het overgangsrecht gaan vallen. Inspreker doet het verzoek e.e.a. bij te stellen.
- c. De bepaling van de bouwstroken komt bij inspreker vreemd over. Aan de 1^e Johannastraat worden bouwstroken gehanteerd van 15 meter en aan de Fabianusstraat een bouwstrook van 12 meter, terwijl de achtertuin veel dieper is. Zijns inziens verdient e.e.a. een verder bestudering en aanpassing.

Beantwoording

- a. De gemeente is verplicht de tekst van het overgangsrecht letterlijk uit het Besluit ruimtelijke ordening over te nemen. Dat is in artikel 33 gedaan. De vergunningvrije bouwwerken worden niet getoetst aan het bestemmingsplan. Het is daarom niet nodig om iets in het overgangsrecht te bepalen voor het vergun-

ningvrij bouwen. Dit bestemmingsplan blokkeert het vergunningvrij bouwen niet.

- b. De maximaal toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen is gerelateerd aan de oppervlakte van de kavel. Is de kavel kleiner dan 500 m² dan is ten hoogste 50 m² aan bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen toegestaan, bij kavels tussen 500 en 750 m² is die oppervlakte maximaal 65 m² en is de kavel groter dan 750 m² dan is ten hoogste 85 m² aan erfbebouwing toegestaan. Daarbij geldt wel steeds de voorwaarde dat niet meer dan 60% van de kavel wordt bebouwd. Daar waar in de huidige situatie meer bebouwing aanwezig is dan het nieuwe bestemmingsplan toestaat, geldt artikel 25.1 onder h, waarin is bepaald dat als legaal gebouwde bouwwerken niet voldoen aan de in het plan genoemde maten, de aanwezige maten gelden als vervangende regel.
- c. Voor de woningen is op de plankaart een bouwvlak gegeven. In de meeste gevallen heeft dit bouwvlak de vorm van een bouwstrook waarin meerdere woningen zijn opgenomen. Daar waar vanuit cultuurhistorisch oogpunt de open ruimte tussen de woningen behouden moet blijven is gewerkt met kleinere bouwvlakken.

Door middel van bouwaanduidingen is onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen: vrijstaand, twee-onder-een-kap, aaneengebouwd en gestapeld. Ter plaatse van de aanduiding twee-aaneen zijn zowel twee-onder-een-kapwoningen als vrijstaande woningen toegestaan. Bij de woningen zijn standaarddieptes voor de bouwvlakken gehanteerd: 10 meter voor aaneengesloten woningen, 12 meter voor twee-onder-een-kap-woningen en 15 meter voor vrijstaande woningen. De nog beschikbare uitbreidingsruimte hangt daarmee af van de diepte van de bestaande woning. In principe krijgt een rijtjeswoning minder uitbreidingsmogelijkheden dan een vrijstaande woning. De reden hiervoor is dat een achteraanbouw aan een vrijstaande woning in het algemeen minder van invloed is op het woongenot van de burens, dan wanneer het gaat om een rijtjeswoning. Voorwaarde bij het toekennen van de diepte van het bouwvlak is dat de tuinen diep genoeg zijn: in principe wordt een afstand van 16 meter tussen twee tegenover elkaar liggende (potentiële) achtergevels aangehouden.

De diepte van de bouwvlakken is dus gerelateerd aan het type woning dat op de percelen staat, en daarna aan de diepte van de aan elkaar grenzende achtertuinen. Gebleken is dat dit in het voorontwerp niet overal op de juiste wijze is gedaan. Aan vrijstaande woningen die samen met twee-onder-een-kapwoningen in een bouwvlak voorkomen, is ten onrechte vaak een bouwdiepte van 12 meter gegeven. Dat is in het ontwerp hersteld.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt tot aanpassingen voor het hele plangebied: daar waar dat nog niet het geval was en de tuinen voldoende diepte hebben, is de bouwdiepte voor vrijstaande woningen op 15 meter gebracht.

1.12 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Inspreker is van mening dat de voorschriften ter zake van het gebruik en bebouwing van het pand aan de Arnhemseweg 341 onnodig beperkend werken en ver-

zoekt om een multifunctioneel gebruik toe te staan alsmede verruiming van bebouwingmogelijkheden.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent dat geldende planologische regelingen zijn overgenomen. In het geval van het perceel Arnhemseweg 341 is dat de bestemming 'Horeca'. Gezien de ligging in een hoofdzakelijk woongebied past hierbij geen verdere uitbreiding van activiteiten of bebouwing.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan

1.13 Brief van [...]

Inhoud van de brief

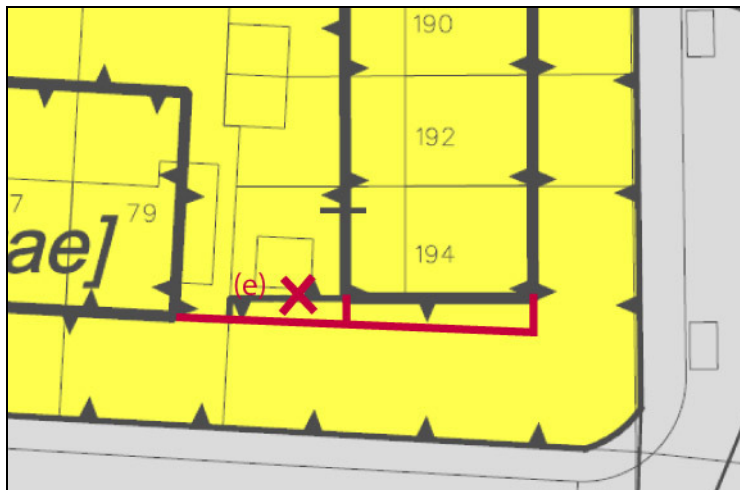
- a. Inspreker maakt de gemeente erop attent dat in het nieuwe bestemmingsplan de bouwlijnen bij zijn woning aan de Oude Beekbergerweg 194 zijn gewijzigd. De bouwlijn ligt in het nieuwe plan gelijk met de woning, terwijl deze bij het huidige plan op bijna 2 meter van de buitenmuur ligt. Hierdoor wordt de mogelijkheid tot aanbouwen ontnomen. Het is de enige mogelijkheid tot aanbouwen en werd door de welstandscommissie aangeraden. Verzocht wordt daarom de huidige situatie te handhaven.
- b. Inspreker wijst erop dat de tekening niet correct is. De aanbouw van bijkeuken en schuur zijn niet ingetekend, terwijl andere bouwwerken van latere datum er wel op staan. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording

- a. Het bouwvlak is geplaatst conform de gemeentelijke systematiek voor het plaatsen van bouwvlakken. Het bouwvlak heeft de vorm van een bouwstrook waarin meerdere woningen zijn opgenomen. Alleen de hoofdgebouwen vallen binnen het bouwvlak. Bij woningen op hoekpercelen is het bouwvlak aan de zijde die naar het openbaar gebied is gericht, strak om de bestaande woning gelegd en de aanduiding 'erf' in het verlengde van het bouwvlak, waardoor het perceelsgedeelte dat grenst aan het openbaar gebied vrij van bebouwing blijft. In dit geval blijft er door het toepassen van de standaardsystematiek te weinig ruimte over om nog erfbebouwing zoals een aanbouw te bouwen. Daarom zijn de grenzen van het bouwvlak en het aanduidingsvlak 'erf' aan de zuidkant van het perceel op dezelfde plaats gelegd als in het geldende bestemmingsplan, in lijn met de voorgevels van de woningen aan de Beethovenlaan.
- b. De genoemde bouwwerken staan op de ondergrond. De ondergrond die gebruikt is bij dit bestemmingsplan is de Grootchalige Basiskaart (GBK) gecombineerd met de kadastrale kaart. De GBK is voortdurend in beweging en wordt geregeld geactualiseerd. Over het algemeen zijn bestaande hoofdgebouwen wel in deze ondergrond opgenomen; voor bijgebouwen is de GBK minder exact. Het ontbreken van (bij)gebouwen op deze ondergrond heeft geen gevolgen voor de planologische regeling. De ondergrond is namelijk een hulpmiddel en is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het plan

Op het perceel Oude Beekbergerweg 194 zijn de ligging van de zuidelijke grens van het bouwvlak en de grens van het aanduidingsvlak 'erf' uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.



1.14 Brief van [...]

Inhoud van de brief

- a. Het perceel aan de Oude Beekbergerweg 196 heeft momenteel een 'rooilijn' die gelijk ligt aan de woningen aan de Beethovenlaan 84 en 86. Op de plankaart is de rooilijn naar achteren geplaatst. Dit geeft een verschil van 1,50 meter en zodoende is er geen mogelijkheid meer tot uitbouw aan de zijkant. Inspreker wil graag antwoord op de vraag hoe dit mogelijk is.
- b. Inspreker vraagt zich af waarom er aan de Beethovenlaan een strook van ongeveer 75 cm. vrij moet worden gehouden en
 1. Wie gaat die strook onderhouden?
 2. Waar kan en/of mag hij een hek plaatsen?

Beantwoording

- a. Het bouwvlak is geplaatst conform de gemeentelijke systematiek voor het plaatsen van bouwvlakken. Het bouwvlak heeft de vorm van een bouwstrook waarin meerdere woningen zijn opgenomen. Alleen de hoofdgebouwen vallen binnen het bouwvlak. Bij woningen op hoekpercelen is het bouwvlak aan de zijde die naar het openbaar gebied is gericht, strak om de bestaande woning gelegd en de aanduiding 'erf' in het verlengde van het bouwvlak, waardoor het perceelsgedeelte dat grenst aan het openbaar gebied vrij van bebouwing blijft. In dit geval blijft er door het toepassen van de standaardsystematiek te weinig ruimte over om nog erfbebouwing zoals een aanbouw te bouwen. Daarom zijn de grenzen van het bouwvlak en het aanduidingsvlak 'erf' aan de noordkant van het perceel op dezelfde plaats gelegd als in het geldende bestemmingsplan, in lijn met de voorgevels van de woningen aan de Beethovenlaan.
- b. Deze grond wordt vrijgehouden om bebouwing tot de grens van de openbare ruimte te voorkomen. Er kan dan ook niet worden gebouwd, maar wel kan het worden gebruikt als tuin of openbaar groen. Kleine bouwwerken zijn wel mogelijk, zoals een erfafscheiding.

Gevolgen voor het plan

Op het perceel Oude Beekbergerweg 196 zijn de ligging van de noordelijke grens van het bouwvlak en de grens van het aanduidingsvlak 'erf' uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.



1.15 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Insprekers zijn voornemens aan hun huis aan de Oranjedwarsstraat 15 een verbouwing uit te voeren (uitbouwen van achterhuis met ongeveer 2 meter om hier een keuken en kinderkamer te realiseren). In het geldende bestemmingsplan bestaat deze mogelijkheid. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze rechten niet meer zichtbaar. Het volledige perceel van inspreker wordt (op de huidige bebouwing na) aangemerkt als tuinperceel.

Verzocht wordt het nieuwe bestemmingsplan aan te passen, zodat de verbouwing uitgevoerd kan worden.

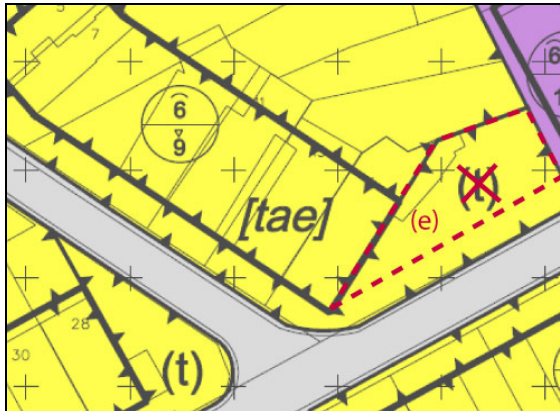
Beantwoording

Het bouwvlak is geplaatst conform de gemeentelijke systematiek voor het plaatsen van bouwvlakken. Het bouwvlak heeft de vorm van een bouwstrook waarin meerdere woningen zijn opgenomen. Alleen de hoofdgebouwen vallen binnen het bouwvlak. Bij woningen op hoekpercelen is het bouwvlak aan de zijde die naar het openbaar gebied is gericht, strak om de bestaande woning gelegd en de aanduiding 'erf' in het verlengde van het bouwvlak, waardoor het perceelsgedeelte dat grenst aan het openbaar gebied vrij van bebouwing blijft.

Bij het perceel van insprekers is dit uitgangspunt ook gehanteerd. Daarbij is er geen rekening gehouden met het feit dat het perceel erg schuin loopt, waardoor er inderdaad te weinig ruimte overblijft om nog erfbebouwing zoals een aanbouw te bouwen. De mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen door het vlak met de aanduiding erf, waar erfbebouwing gebouwd mag worden, te verruimen. Zie hiervoor de bijgevoegde afbeelding.

Gevolgen voor het plan

Op het perceel Oranjedwarsstraat 15 is het vlak met de aanduiding 'erf' verruimd op het achter- en zijerf.



1.16 Brief van [...]

Inhoud van de brief

- a. Op het perceel Kayersdijk 28 moet de geldende bestemming 'Bedrijven en handel' weer terugkomen. Tevens verzoekt men voor dit perceel de mogelijkheid op te nemen hier auto's te stallen en eventueel ook te verkopen.
- b. Verzocht wordt voor het perceel Kayersdijk 4a de bestemming 'Bedrijven en handel' toe te staan, net zoals op perceel Kayersdijk 6. Tevens verzoekt inspreker om medewerking van de gemeente voor wat betreft de bouw van een showroom, zoals de gemeente heeft beloofd in de brief d.d. 01-07-1998.

Beantwoording

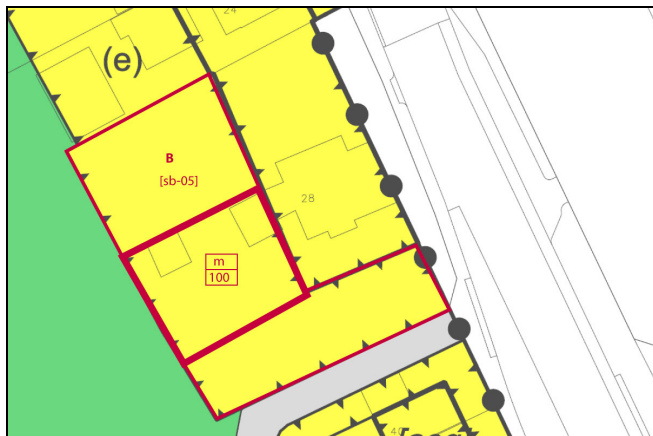
- a. In het geldend bestemmingsplan heeft het perceel Kayersdijk 28 de bestemming 'Woondoeleinden, niet gestapelde woningen' met op het als erf aangeduide gedeelte de aanduiding 'bedrijven en handel toegestaan'. Als bedrijf zijn hier toegestaan werkplaatsen, verzorgende bedrijven en overige inrichtingen, niet zijnde detailhandelsbedrijven. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mag niet meer bedragen dan 100 m².
Deze regeling is per abuis niet overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Om dit recht te zetten is het perceel gesplitst in een voorste deel met de bestemming 'Wonen' voor de woning en een achterste deel met de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoreparatiebedrijf' ten behoeve van reparatie van auto's voor het bedrijf achter op het perceel. Hiermee zijn bedrijven in milieucategorie 1 en een autoreparatiebedrijf toegelaten. Handel in auto's is op dit perceel niet mogelijk. De maximaal met bedrijfsopstallen te bebouwen oppervlakte is, conform het geldende recht, op 100 m² gesteld.
- b. In het geldend plan is Kayersdijk 4a bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden'. Een bedrijf of een showroom is er niet toegestaan. In 1998 heeft inspreker verzocht dit perceel voor zijn autobedrijf te mogen gebruiken en er een showroom te mogen bouwen. Wij hebben inspreker destijds bericht dat dit niet mogelijk was vanwege een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de vader van inspreker en De Groot Wooncentrum, gevestigd aan de overzijde van de Kayersdijk. Aan De Groot Wooncentrum is in 1993 een bouwvergunning verleend ten behoeve van een uitbreiding van het bestaande pand onder de voorwaarde dat twaalf extra parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd. De Groot Wooncentrum heeft ervoor gekozen deze parkeerplaatsen aan te leggen op het perceel Kayersdijk 4a en heeft daartoe een bij notariële akte vastgelegde overeenkomst

gesloten met de vader van inspreker. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan zich in het (voormalige) pand van De Groot Wooncentrum een vergelijkbare functie vestigen. Daarvoor blijft de verplichting van de twaalf aan te leggen extra parkeerplaatsen op het perceel Kayersdijk 4a onverkort gelden. Om dit ook planologisch mogelijk te maken heeft het perceel in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen.

Desalniettemin hebben wij onderzocht of het mogelijk is op het betreffende perceel een bedrijfsbestemming op te nemen voor een autoreparatiebedrijf, autohandel en showroom. Autohandel en autoreparatiebedrijven hebben in het kader van milieuzonering een aan te houden afstand tot gevoelige functies als woningen van 30 meter en vallen daarmee in milieucategorie 2. Deze afstand moet worden aangehouden tussen de perceels-/bestemmingsgrens van het bedrijf en de gevel van de dichtstbijzijnde woning. Wanneer de Kayersdijk wordt aangemerkt als gemengd gebied kan deze afstand gecorrigeerd worden tot 10 meter. Binnen deze afstand liggen woningen van derden. Daardoor is het niet mogelijk het perceel een bedrijfsbestemming te geven om daarmee een autohandel dan wel autoreparatiebedrijf toe te staan. Aan dit verzoek kan daarom niet meegewerkt worden.

Gevolgen voor het plan

Het perceel Kayersdijk 28 heeft de bestemming 'Wonen' gekregen voor de woning en de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoreparatiebedrijf' voor de bedrijvigheid op het achtererf. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak opgenomen met daarin de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)'. Binnen dit bouwvlak is bedrijfsbebouwing mogelijk tot een maximum bebouwd oppervlak van 100 m².



1.17 Brieven van [...]

Inhoud van de brief

Insprekers maken bezwaar tegen het verlenen van een vergunning aan perceel Arnhemseweg 147 voor een casino (gokhal), omdat men vreest voor gevolgen voor de eigen woon- en werkomgeving in de vorm van criminaliteit, verkeers- en parkeerproblemen en verkeershinder tijdens de verbouwing. Insprekers menen dat dit geen goede locatie is voor een casino en zijn bevreesd dat de eigen zaak ten onder gaat. Bovendien stelt men, dat er al casino's aan de Adelaarslaan en het Hofveld zijn.

Beantwoording

Het vestigen van een casino op het perceel Arnhemseweg 147 is mogelijk gemaakt met een procedure op grond van artikel 19 lid 2 WRO. Deze vrijstelling is inmiddels verleend. Binnen deze procedure is een afweging van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en een belangenafweging gemaakt. Zienswijzen daartegen konden (en zijn) tijdens deze procedure worden geuit. In het nieuwe bestemmingsplan is het geldend recht overgenomen.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.18 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Inspreker exploiteert het casino aan het Hofveld 2. Hij is tegen de komst van het casino aan de Arnhemseweg 147, omdat het niet economisch haalbaar is zo dicht bij elkaar twee casino's te exploiteren.

Beantwoording

Het vestigen van een casino op het perceel Arnhemseweg 147 is mogelijk gemaakt met een procedure op grond van artikel 19 lid 2 WRO. Deze vrijstelling is inmiddels verleend. Binnen deze procedure is een afweging van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, de economische uitvoerbaarheid en een belangenafweging gemaakt. Er zijn daarin geen bezwaren gevonden voor het op korte afstand naast elkaar bestaan van twee casino's. Zienswijzen daartegen konden (en zijn) tijdens deze procedure worden geuit. In het nieuwe bestemmingsplan is het geldend recht overgenomen.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.19 Brief van [...]

Inhoud van de brief

- a. Insprekers bewonen een pand aan de Wissellaan 16. Volgens de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan ligt deze straat in een 'rustige woonwijk'. De achtertuin van betreffend pand grenst aan het perceel Arnhemseweg 62, dat valt in het gebied met functiemenging tot milieucategorie 2. Insprekers vragen zich af welke waarde het dan nog heeft dat de straat als 'rustige woonwijk' is gekenmerkt.
- b. Aan de Arnhemseweg 62 was Foks parket gevestigd. Een deel van dit perceel is (nog steeds) gekenmerkt als 'Bedrijf', hoewel er op die locatie geen sprake (meer) is van een bedrijf. Alleen de grote schuur in de achtertuin wordt gebruikt als opslag. Insprekers hebben gehoord dat het bedrijf van Kopex sanitairgroothandel aan de Arnhemseweg 58/Spadelaan 3 weg is of weggaat van deze locatie. Insprekers vragen zich af of het wel klopt dat beide percelen een bedrijfsbestemming hebben gekregen.

Indien hierop bevestigend wordt geantwoord, vraagt inspreker zich af of er in geval van een verhuizing de mogelijkheid aanwezig is, dat er een actief bedrijf op gevestigd wordt en wat men daar eventueel kan tegen ondernemen.

Beantwoording

- a. De rustige woonwijk is een typologie die gebruikt is om de milieuzonering uit te drukken. Gebieden waar een menging van functies voorkomt of wenselijk is, zijn aangeduid als gebied met functiemenging. In deze gebieden wordt meer milieu-overlast toegestaan dan in de overige gebieden, de zogenaamde rustige woonwijken. Concreet betekent dit dat de afstand van een bedrijf tot een hindergevoelig object kleiner mag zijn, hetgeen de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten in zo'n gebied vergoot. De extra gebruiksmogelijkheden gelden alleen voor percelen met de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Gemengd', niet voor de woningen. Pal achter het lint met functiemenging zal inderdaad niet altijd worden voldaan aan de richtafstanden tot een rustige woonwijk. Wij zijn van mening dat het handhaven van de bestaande menging van functies de gewenste levensdigheid in dit gebied bevordert en dat dat opweegt tegen enige overlast. Overigens bevinden zich aan de Arnhemseweg in de directe omgeving van de woning van sprekers alleen woningen.
- b. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. De geldende bestemmingen zijn overgenomen. Daarmee wordt aangesloten bij de rechten van de belanghebbenden. De betreffende bedrijfspercelen hebben de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Deze percelen liggen niet direct aan de Arnhemseweg maar in het gebied dat als rustige woonwijk is aangemerkt. Daarom zijn hier uitsluitend bedrijven van categorie 1 van de bij de regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfstypen toegelaten. Het is inderdaad mogelijk dat zich een nieuw bedrijf vestigt.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.20 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Inspreker pleit voor woningbouw dan wel hele kleine bedrijfjes aan de Spadelaan, waar bedrijfspand Kopex gevestigd was, omdat deze plek erg moeilijk te bereiken is. Hij spreekt de vrees uit, dat indien het bedrijfsterrein blijft en niet wordt gebruikt, er wellicht daklozen zullen overnachten met alle overlast van dien. Tijdens de leegstand van het Kopex-gebouw zou het door kunstenaars als atelier gebruikt kunnen worden.

Beantwoording

Aangezien het bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden een beheerplan is, is aangesloten bij de geldende bestemming. Er zijn geen initiatieven of verzoeken geweest die om een bestemmingswijziging vroegen. Als wij de bedrijfsbestemming ongevraagd zouden wijzigen zou dat kunnen leiden tot planschade. Om deze reden blijft de geldende bestemming gehandhaafd. Mochten de eigenaren ideeën hebben voor een andere invulling van deze locatie dan kunnen zij daarvoor een separaat verzoek indienen. Dit verzoek zal dan aan alle relevante aspecten getoetst worden.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.21 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Over het pand aan de Talingweg 207 maken insprekers de volgende opmerkingen:

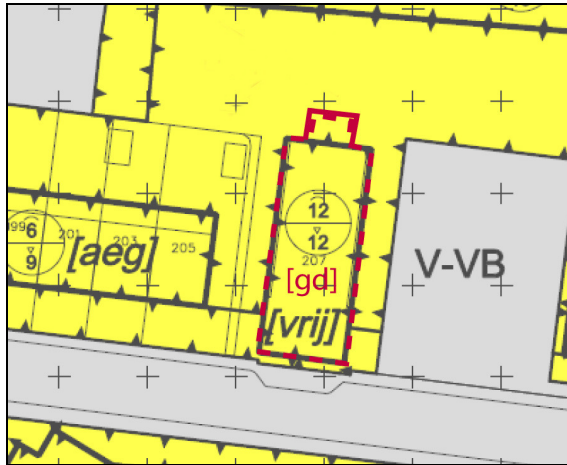
- a. Voor het gebouw hebben insprekers in 2006, middels een artikel 19 lid 2 WRO procedure, een vrijstelling gekregen voor wonen in het voormalig 10 kV transformatorstation van de Nuon, met de mogelijkheid ongeveer 50 m² te gebruiken als kantoor, atelier en galerie en om er workshops en een beperkte mate van detailhandel te kunnen houden. Daarvoor zijn er destijds vier parkeerplaatsen gereserveerd. Binnen het begrip 'beroepsuitoefening aan huis' van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een galerie aan huis te hebben en workshops te geven. Zonder aanduiding is ook een kantoor niet mogelijk. Omdat insprekers de mogelijkheid willen behouden eerdergenoemde activiteiten te kunnen uitoefenen, willen zij graag de aanduidingen 'Galerie' en 'Kantoor' toegekend krijgen of de begripsomschrijving uitgebreid zien met deze activiteiten. In het begrip galerie zou dan 'ondergeschikte detailhandel toegestaan', opgenomen moeten zijn.
- b. Bij herontwikkeling van het transformatorstation is overleg gevoerd met de commissie ruimtelijke kwaliteit en werd duidelijk dat de transformatorstoren aan de voorkant, de schakelruimte in het midden en de schakelwachtersruimte aan de achterzijde, deel uitmaken van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Sloop van de schakelwachtersruimte was hierdoor niet mogelijk, waarna deze ruimte bij de woning van insprekers is getrokken. In het voorontwerp van het bestemmingsplan valt deze ruimte echter buiten het bouwvlak, terwijl het geen aanbouw betreft. Insprekers verzoeken dan ook deze ruimte op te nemen in het bouwvlak.
- c. Betreffend perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' gekregen. In het kader van het bouwplan 'De Wornumsche Enk' zijn archeologische veldonderzoeken gedaan en deed men archeologische vondsten. In verband met bodemsanering en bouwrijp maken, is het terrein grotendeels afgegraven, waardoor eventuele archeologische waarden die nog aanwezig waren, teloor zijn gegaan. De toekenning van de genoemde dubbelbestemming en de beperkingen die dit met zich meebrengt, zijn daarom volgens inspreker niet redelijk. Zie hiervoor ook artikel 21.4 wijzigingsbevoegdheid.
- d. Het bevreemdt insprekers dat niet alle grote bomen als monumentale bomen zijn opgenomen op de plankaart en ook niet in de Algemene Plaatselijke Verordening vastgestelde lijst van bijzonder bomen. In de ruimtelijke onderbouwing staat letterlijk: "een aantal van deze bomen staat op het eigen terrein van de nieuwe woningen. Dit vraagt ten aanzien van onderhoud speciale aandacht". Naar de mening van inspreker is dit een omissie in de APV en het bestemmingsplan.
- e. Het aangelegde groene speelveld aan het Transformatorhof heeft de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' gekregen, waardoor er ook parkeerplekken en wegen op deze locatie zijn toegestaan. Volgens insprekers zijn er voldoende parkeerplekken en wegen aangelegd voor de woningen en andere voorzieningen en pleiten zij derhalve voor de bestemming 'Groen', die beter past bij de huidige invulling.

Beantwoording

- a. Zoals al in de verleende vrijstelling en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is vastgelegd, past hier een bijzondere functie naast de woonfunctie, passend bij de bijzondere geschiedenis en uitstraling van het gebouw. Door het toevoegen van de aanduiding 'gemengd' wordt het mogelijk gemaakt hier ook functies in de sfeer van kantoor, cultuur en ontspanning en ondergeschikte detailhandel uit te oefenen. Overigens is een (ondergeschikt) kantoor ook binnen de bestemming 'Wonen' toegelaten door middel van de regeling voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis.
- b. Deze ruimte is inderdaad ten onrechte niet in het bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is hierop aangepast.
- c. Het klopt dat voor het NUON-terrein destijds archeologisch onderzoek is uitgevoerd en opgravingen zijn gedaan waarbij interessante archeologische vondsten zijn gedaan. Het handhaven van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' is daardoor niet meer zinvol voor het destijds onderzochte gebied. De dubbelbestemming is daar dan ook verwijderd. Destijds is echter niet het hele voormalige NUON-terrein onderzocht. Het perceel van insprekers hoort ook bij het gebied dat toen niet is onderzocht, alleen al vanwege het feit dat er een gebouw staat. Gezien de vondsten die destijds zijn gedaan, is de trefkans op archeologische vondsten in de bodem van dit perceel zelfs extra groot. Daarom is het niet mogelijk de dubbelbestemming van dat perceel te verwijderen.
- d. Alleen voor de door burgemeester en wethouders als bijzondere boom aangewezen bomen nemen wij in het bestemmingsplan een beschermingsregeling op. Deze bomen zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. De overige grote bomen zijn weliswaar karakteristiek maar niet aangewezen als bijzondere boom. Daarom staan ze niet op de plankaart. Bomen moeten voldoen aan een hele reeks vereisten om als bijzondere boom op grond van de APV aangewezen te kunnen worden. Bedacht moet ook worden dat het feit dat een boom als bijzondere boom is aangewezen, beperkingen voor de eigenaar en eventueel ook voor omwonenden met zich mee kan brengen.
- e. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven is alleen het structurele en structurerende groen ondergebracht in de bestemming 'Groen'. Ook binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is groen mogelijk. Aangezien het hier een gebied betreft met een mix aan openbaar groen, verblijfsgebied en parkeerplaatsen is het onder deze bestemming gebracht. Het gebied maakt geen deel uit van de hoofdgroenstructuur in de wijk.

Gevolgen voor het plan

Op het perceel Talingweg 207 is de bestemming uitgebreid met de aanduiding 'gemengd' en is het bouwvlak vergroot ten behoeve van de schakelwachtersruimte. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' is verwijderd van het deel van het voormalige NUON-terrein dat in het verleden is onderzocht.



1.22 Brieven van [...]

Inhoud van de brief

Insprekers bewonen het pand aan de Fabianusstraat 12 op de hoek Fabianusstraat/Hofveld en willen een serre plaatsen naast de keuken in de achtertuin. Echter, dit is in het geldend bestemmingsplan niet mogelijk. Om die reden wil men een procedure opstarten voor aanvraag van een bouwvergunning, c.q. verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan. De beoogde bebouwing valt ook buiten de bouwgrenzen, als geschetst in het nieuwe bestemmingsplan. Zij willen met deze reactie de gemeente op de hoogte brengen van hun plannen en hebben een schetsontwerp ter beoordeling ingediend. Als het niet mogelijk blijkt het nieuwe bestemmingsplan zo aan te passen dat de serre er volledig binnenvalt, willen insprekers graag de mogelijkheid houden om uit te breiden tot de voorgevelgrens van de huizen Fabianusstraat 14 en verder. Dit geldt voor het deel vanaf de keuken tot en met de voordeur.

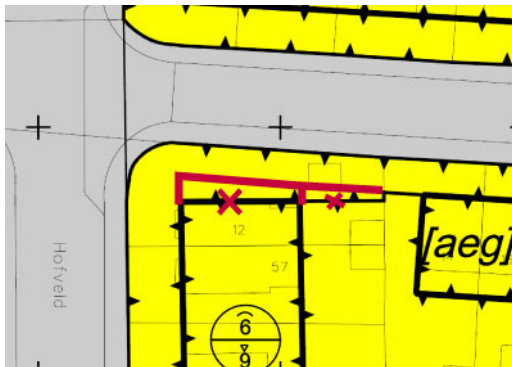
Beantwoording

Het bouwvlak is geplaatst conform de gemeentelijke systematiek voor het plaatsen van bouwvlakken. Het bouwvlak heeft de vorm van een bouwstrook waarin meerdere woningen zijn opgenomen. Alleen de hoofdgebouwen vallen binnen het bouwvlak. Bij woningen op hoekpercelen is het bouwvlak aan de zijde die naar het openbaar gebied is gericht, strak om de bestaande woning gelegd en de aanduiding 'erf' in het verlengde van het bouwvlak, waardoor het perceelsgedeelte dat grenst aan het openbaar gebied vrij van bebouwing blijft. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen kunnen worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf'.

In dit geval blijft er door het toepassen van de standaardssystematiek te weinig ruimte over om nog erfbebouwing zoals een aanbouw te bouwen. Daarom zijn de grenzen van het bouwvlak en het aanduidingsvlak 'erf' aan de noordkant van het perceel op dezelfde plaats gelegd als in het geldende bestemmingsplan, in lijn met de voorgevels van de woningen Fabianusstraat 14 t/m 22. Extra ruimte is niet toegankelijk.

Gevolgen voor het plan

Op het perceel Fabianusstraat 12 zijn de grens van het bouwvlak en de grens van het aanduidingsvlak 'erf' uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.



1.23 Brief van [...]

Inhoud van de brief

De bestemming van het perceel Arnhemseweg 60 is in het nieuwe bestemmingsplan gewijzigd. Was in het geldende bestemmingsplan een gedeelte van het perceel aangemerkt als bedrijfsterrein (lichte industrie), in het voorontwerp heeft dit de bestemming 'Tuin' gekregen en heeft het uitsluitend een woonbestemming. Insprekers willen echter vasthouden aan een bedrijfsbestemming met de volgende argumenten:

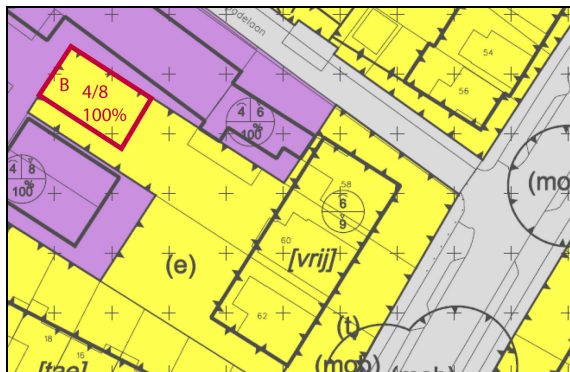
- Logische ordening: het perceel is omringd door bedrijventerreinen (lichte industrie). Indien het beleid is om alleen nog een woonbestemming te verlenen voor dit gebied, dan zou dat ook voor de belendende percelen moeten, maar daarvan is echter geen sprake;
- Conform document toelichting en regels bestemmingsplan: in de toelichting staat dat de 1^e lijn Arnhemseweg oa. bestemd is voor bedrijven. Het onderhavige perceel staat op de 1^e lijn Arnhemseweg;
- Economisch belang: bij aankoop van het perceel was bekend dat het deels een bedrijventerrein was. In de toekomst zijn er plannen in die richting, die mogelijk door de wijziging op het bestemmingsplan gedwarsboemd worden. Momenteel is er geen bedrijf gevestigd, maar dit kan volgens insprekers geen argument zijn om de bestemming te wijzigen. Op nummer 58 is sinds kort een bedrijf gevestigd en is de bedrijvenbestemming gehandhaafd. Insprekers verwachten dat ook voor hun perceel. Aangezien het perceel van insprekers wordt omringd door bedrijfspanden met de daarbij behorende aan- en afrijdende vrachtauto's, is het perceel als uitsluitend woonlocatie minder waardevol. Indien niet de huidige bestemming 'Bedrijf' wordt gehandhaafd, verwachten insprekers een compensatie voor het waardeverlies, alsmede een substantiële verlaging van de gemeentelijke WOZ waarde.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan heeft het achterste deel van het perceel Arnhemseweg 60 gedeeltelijk de bestemming 'Bedrijven en handel 2'. Omdat uit de inventarisatie bleek dat er geen bebouwing en bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn, is het perceel bestemd conform het huidige gebruik. Er bestaat geen bezwaar tegen het terugbrengen van de geldende regeling zoals verzocht door insprekers. Dit betekent dat op het achtererf conform de geldende regeling de bestemming 'Bedrijf' wordt neergelegd inclusief bouwvlak. Gezien de ligging van het perceel in het gebied dat is aangewezen als rustige woonwijk, zijn hier bedrijven in milieucategorie 1 toegestaan.

Gevolgen voor het plan

Het achterste deel van het perceel Arnhemseweg 60 heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen met een bouwvlak conform het geldend plan.



1.24 Brief van [...]

Inhoud van de brief

De woning van cliënt van inspreker is gelegen boven Talingweg 16b, waarin zich nu een islamitisch huis voor samenkomsten bevindt en heeft daardoor de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De woning van cliënt heeft de aanduiding 'bedrijfswoning'. Cliënt richt zich tegen de aanduiding 'bedrijfswoning'. Sinds juni 1988 is hij woonachtig op genoemd adres en hij is nooit betrokken geweest bij de invulling van het onderliggende pand. Zowel 16a en 16b hadden een woonbestemming. De woning van cliënt heeft geen functionele binding met Talingweg 16b. De woning als bedrijfswoning bestemmen houdt in, dat de bestemming de komende 10 jaar gehandhaafd gaat worden. Cliënt vindt dit niet terecht en stelt dat uit de toelichting niet blijkt, dat het college zich dit gerealiseerd heeft. Ook wordt nergens genoemd of het overgangsrecht van toepassing is of wordt. Dit klopt niet met het uitgangspunt van de gemeente, dat hier sprake is van een beheerplan. Inspreker is van mening dat niet de bestaande situatie wordt vastgelegd, maar de volgens de gemeente wenselijke, waarmee de woning van cliënt wordt wegbestemd.

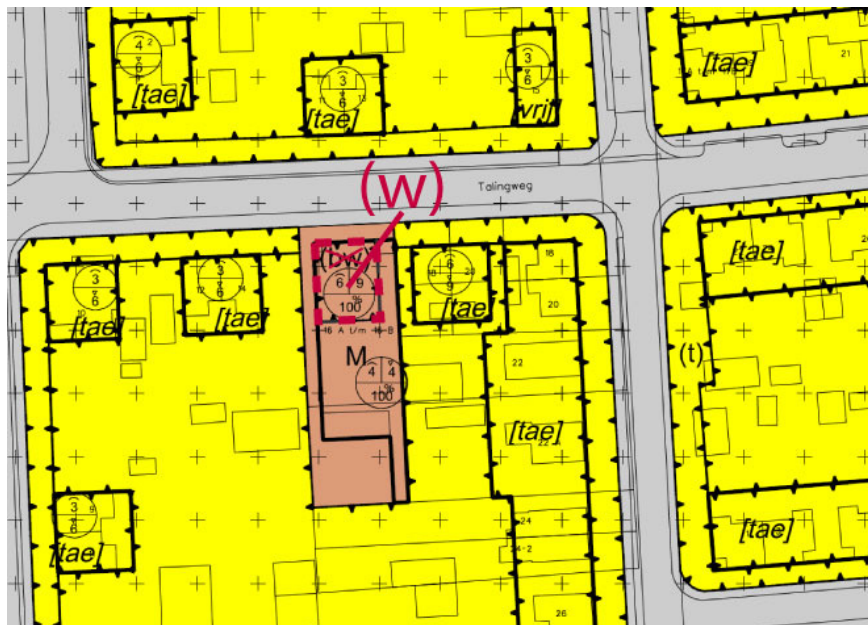
Verzocht wordt zowel Talingweg 16b als Talingweg 16a te bestemmen tot 'Woondoeleinden' met een specifieke aanduiding voor het afwijkend gebruik. (Zie de omschrijving in de Toelichting).

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan is het perceel Talingweg 16a/16b bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden', waarbij een dienstwoning is toegestaan. Uitgangspunt voor het nieuwe (beheers)bestemmingsplan is het overnemen van het geldende recht. De begane grond wordt nog steeds voor een maatschappelijke voorziening gebruikt. Daarom wordt de bestemming Maatschappelijk gehandhaafd. Aangezien er geen functionele relatie meer bestaat tussen de woning en de maatschappelijke functie op de begane grond, is het geen bezwaar de woning niet meer als bedrijfswoning maar als (reguliere) woning aan te duiden. De bewoner dient zich wel te realiseren dat het wonen boven een maatschappelijke functie enige overlast met zich mee kan brengen en dat de bestemming het ook mogelijk maakt er andere dan de huidige maatschappelijke functie te vestigen.

Gevolgen voor het plan

Op het perceel talingweg 16a/16b is de aanduiding 'bedrijfswoning' omgezet in de aanduiding 'wonen'.



1.25 Brief van [...]

Inhoud van de brief

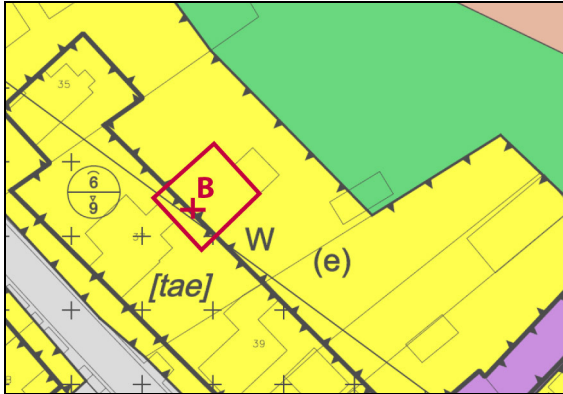
- Inspreker heeft op het perceel 2^e Wormenseweg 37 lange tijd bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, eerst een transportbedrijf en later een administratiekantoor. Op dit moment vinden er geen bedrijfsactiviteiten plaats. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijven en Handel 1' weggehaald. Volgens inspreker zal dit zeker uitmonden in een lagere verkoopprijs en een moeilijker verkoopbaarheid. Inspreker wil dan ook graag de bestemming 'Bedrijf' terug voor zijn perceel.
- Op de plankaart is de achtergrenslijn niet ingetekend naar de huidige situatie. Het college heeft voorgesteld dat de eigenaren van de aanliggende panden stukken grond kopen. Dit is alleen nog niet notarieel geëffectueerd. Het lijkt inspreker echter verstandig het bestemmingsplan aan de beoogde situatie aan te passen.

Beantwoording

- In het geldende bestemmingsplan heeft het perceelsgedeelte direct achter de woning van inspreker de bestemming 'Bedrijven en handel -1'. Omdat uit de inventarisatie bleek dat er geen bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn, is het perceel bestemd conform het huidige gebruik. Er bestaat geen bezwaar tegen het terugbrengen van de geldende regeling zoals verzocht door insprekers. Dit betekent dat op een deel van het achtererf conform de geldende regeling de bestemming 'Bedrijf' wordt neergelegd, inclusief bouwvlak. Hier zijn dan bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 toegestaan.

- b. Deze wijziging wordt opgenomen op het moment dat de overeenkomst formeel is afgerond en leidt (nu nog) niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Gevolgen voor het plan

Een deel van de achterzijde van het perceel 2^e Wormenseweg 37 heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen met een bouwvlak conform het geldend plan.



1.26 Brief van [...]

Inhoud van de brief

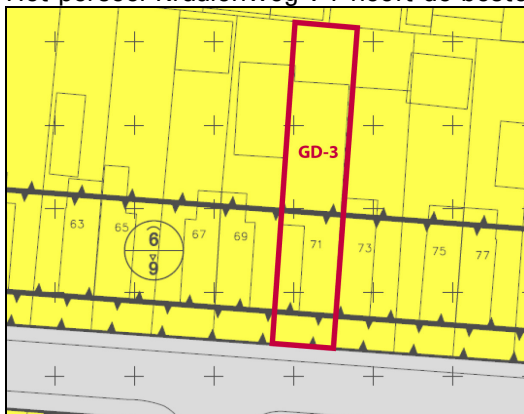
Inspreekster verzoekt de bestemming 'Woon/werk' te handhaven op het perceel Kraaienweg 71 in verband met de vestiging van haar bedrijf.

Beantwoording

In het geldend plan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' met nadere aanduiding 'bedrijven, kantoor en maatschappelijke doeleinden' toegestaan. Uit de inventarisatie was niet gebleken dat zich op dit perceel een bedrijf bevindt en daarom was de aanduiding weggelaten. Het was uiteraard niet de bedoeling het bedrijf van inspreekster weg te bestemmen. Uitgangspunt van het nieuwe (beheer)bestemmingsplan is het geldende recht overnemen. Daaraan wordt het meeste recht gedaan door het perceel Kraaienweg 71 de bestemming 'Gemengd - 3' te geven. Daarmee zijn zowel een woning als bedrijven in milieucategorie 1, kantoren als maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Gevolgen voor het plan

Het perceel Kraaienweg 71 heeft de bestemming 'Gemengd - 3' gekregen.



1.27 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Inspreker verzoekt zijn vrijstaande woning aan de Valkenweg 144 te behandelen als vrijstaande woning en niet, zoals in het nieuwe bestemmingsplan is gedaan, deze woning gelijk te stellen met de 2 onder 1 kap woningen in dezelfde straat. Dit ontnemt hem namelijk de mogelijkheid om tot 15 meter uit de voorgevellijn naar achteren te bouwen in plaats van 12 meter.

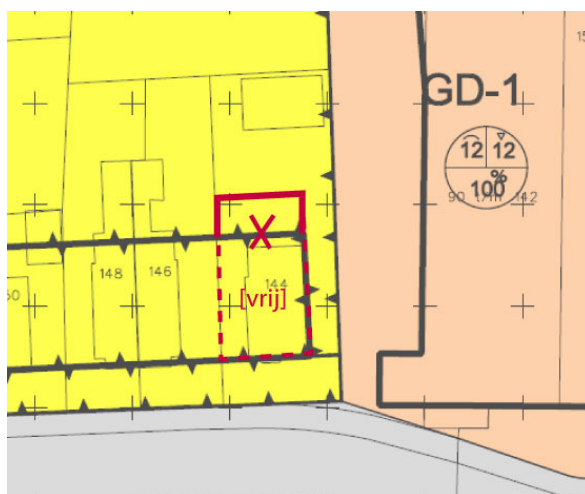
Beantwoording

Valkenweg 144 is een vrijstaande woning als enige in een rij van twee-onder-een-kapwoningen. Bij de woningen zijn standaarddieptes voor de bouwvlakken gehanteerd: 10 meter voor aaneengesloten woningen, 12 meter voor twee-onder-een-kap-woningen en 15 meter voor vrijstaande woningen. De nog beschikbare uitbreidingsruimte hangt daarmee af van de diepte van de bestaande woning. In principe krijgt een rijtjeswoning minder uitbreidingsmogelijkheden dan een vrijstaande woning. De reden hiervoor is dat een achteraanbouw aan een vrijstaande woning in het algemeen minder van invloed is op het woongenot van de burens dan bij een rijtjeswoning. Voorwaarde bij het toekennen van de diepte van het bouwvlak is dat de tuinen diep genoeg zijn: in principe wordt een afstand van 16 meter tussen twee tegenover elkaar liggende (potentiële) achtergevels aangehouden.

De diepte van de bouwvlakken is dus gerelateerd aan het type woning dat op de percelen staat, en daarna aan de diepte van de aan elkaar grenzende achtertuinen. Gebleken is dat dit in het voorontwerp niet overal op de juiste wijze is gedaan. Aan vrijstaande woningen die samen met twee-onder-een-kap-woningen in een bouwvlak voorkomen, is ten onrechte vaak een bouwdiepte van 12 meter gegeven. Dat is in het ontwerp hersteld. Ook het perceel Valkenweg 144 heeft voldoende diepte en voldoende afstand tot de achtergevel van de achterliggende woning. Daarom is ook voor deze woning het bouwvlak vergroot tot een diepte van 15 meter.

Gevolgen voor het plan

De bouwdiepte van de woning op het perceel Valkenweg 144 is vergroot tot 15 meter. Ook voor gelijke gevallen binnen het bestemmingsplan is dit gebeurd. Aan het perceel is de bouwaanduiding 'vrijstaand' toegevoegd.



1.28 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Insprekers hebben op het adres Reigersweg 117 een bedrijf gestart als ZZP-er en verzoeken derhalve de geldende bestemming als bedrijfsruimte te handhaven voor de gehele opstal. Deze bestemming is er in het nieuwe bestemmingsplan namelijk afgehaald. Volgens inspreker moet de mogelijkheid open blijven om de gehele opstal in te richten als kantoor en werkruimte ten behoeve van het bedrijf.

Beantwoording

In het geldend bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden, niet gestapelde woningen'. Daarin zijn geen specifieke bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het beleid is erop gericht om bedrijfsactiviteiten te clusteren op bedrijventerreinen of straten met van oudsher een gemengd gebruik, zoals de Arnhemseweg. Alleen bestaande rechten binnen woonbuurten worden, indien gewenst, gehandhaafd. Daarvan is hier geen sprake. Er wordt dan ook geen bedrijfsbestemming neergelegd. Opgemerkt wordt dat de bestemming 'Wonen' ruime mogelijkheden voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis kent.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.29 Brieven van:

[...]

[...]

[...]

Inhoud van de brief

- a. Insprekers merken op dat hun panden Schubertlaan 16a, 16b, 24, 26 en 28 in het geldende bestemmingsplan geheel binnen de bebouwingsgrenzen liggen en geheel binnen het gebied met de hoogtescheidingslijn van 12 meter, terwijl de panden in het nieuwe bestemmingsplan voor meer dan de helft buiten het bouwvlak liggen. De gedeelten van de panden die buiten het bouwvlak liggen, vallen in het nieuwe bestemmingsplan dan onder het bouwovergangsrecht; met andere woorden zij worden wegbestemd. Het wegbestemmen is niet zonder meer toegestaan. Volgens vaste jurisprudentie moeten bestaande, legaal opgerichte bouwwerken (evenals bestaand legaal gebruik) in beginsel dienovereenkomstig positief worden bestemd, een aantal uitzonderingen daargelaten. In het geval van insprekers is daarvan geen sprake.
Insprekers verzoeken de gemeente ervoor te zorgen dat de bestaande bebouwing op deze percelen geheel binnen het bouwvlak komt te liggen en dat hier een bebouwingspercentage van 100% en een maximale goot- en nokhoogte van 12 meter gaat gelden. Dit zou voor alle panden van het winkelcentrum aan de Schubertlaan moeten gebeuren.
- b. Insprekers vragen zich af of artikel 25.1 sub h de rechterlijke toets wel kan doorstaan. Hier lijkt geen sprake van een regeling op basis van een 'goede ruimtelijke ordening', maar op basis van planschadebeperking. Het is ook een

overgangsrechtelijke bepaling. Aangezien het Bro (art. 3.2.1) imperatief formuleert hoe het overgangsrecht moet luiden, lijkt deze bepaling niet toegestaan.

- c. Insprekers verzoeken de gemeente om bij de winkelpanden bewoning te beperken tot de verdiepingen.
- d. Insprekers verzoeken om de bouwregels zodanig aan te passen dat de al tientallen jaren aanwezige overkapping voor winkelend publiek, die zich buiten het bouwvlak aan de voorzijde van de winkels aan Schubertlaan/Schubertplein bevindt, positief wordt bestemd.
- e. De garageboxen achter de winkels mogen onder het geldende bestemmingsplan gebruikt worden voor winkeldoelinden (opslag). Onder het nieuwe bestemmingsplan mogen ze enkel gebruikt worden als garageboxen, behorend bij een woonbestemming. Verzocht wordt ten aanzien van dit punt het geldende bestemmingsplan te volgen. De al genoemde jurisprudentie over wegbestemmen is ook hier relevant. Er is nl. geen sprake van een omstandigheid waaronder het bestaand gebruik (opslag t.b.v. detailhandel) van de garageboxen onder het overgangsrecht mag worden gebracht en daarom zal dit bestaande legale gebruik positief bestemd moeten worden.
- f. Tot slot verzoeken insprekers de bestaande speeltuin (naast de garageboxen/schuin achter de winkels aan de Schubertlaan) niet weg te bestemmen.

Beantwoording

- a. In het geldende bestemmingsplan Apeldoorn Zuid is inderdaad sprake van een groter bouwvlak en een hoogte van 12 meter. Detailhandel is alleen op de begane grond toegestaan en woningen op de verdiepingen daarboven. Het achtererf is in gebruik bij de aangelegene detailhandelsvestigingen. De hoofdbouwmassa bestaat uit twee lagen met daarboven een kap. Op het achtererf staan gebouwen van circa 3 meter hoog, vaak met een flauw hellend kapje. Bestemmingsplan Apeldoorn Zuid is een heel globaal bestemmingsplan. Het kent inderdaad een diepe bouwstrook die zowel de hoofdbouwmassa als de achtererven beslaat. Het is niet de bedoeling dat de winkels op het achtererf tot 12 meter hoog kunnen uitbreiden; dit gaat immers ten koste van de bovengelegen woningen. In het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan is de hoofdbouwmassa, waarbinnen de betreffende panden vallen, van een bouwvlak voorzien. Achter op het erf staan inderdaad gebouwen die bij de winkels horen. Hiervoor ontbreekt in het nieuwe bestemmingsplan op dit moment een regeling. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast aan het geldend recht. Het bouwvlak voor de percelen Schubertlaan 2 t/m 28 is dieper gemaakt zodat zowel hoofdbouwmassa als bebouwing op het achtererf binnen het bouwvlak vallen. Voor de hoofdbouwmassa zijn goot- en bouwhoogte beide op 12 meter en het bebouwingspercentage op 100% gesteld. Voor de achtererfbebouwing zijn goot- en bouwhoogte op 4 meter bepaald; het bebouwingspercentage is hier 75%. In een bestemmingsplan moet inderdaad rekening worden gehouden met bestaande rechten. Het wegbestemmen van legaal tot stand gekomen bebouwing is abusievelijk gebeurd en is nu hersteld.
- b. Insprekers stellen dat in artikel 25 lid 25.1 sub h sprake is van een overgangsrechtelijke bepaling. Met deze regeling zijn (mogelijke) afwijkingen positief bestemd, zulks in tegenstelling tot overgangsrecht. Hiermee is nieuwbouw (algehele vernieuwing) zonder meer toegestaan. Daarmee is het geen overgangsrechtelijke bepaling.
- c. Wonen was in het geldend plan beperkt tot de verdiepingen. In het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan hebben de vier winkelcentra de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen. Deze bestemming was zo ingericht dat alle functies, zowel de woon- als de niet-woonfuncties, in alle bouwlagen waren toegestaan. Gebleken is dat dat niet in overeenstemming is met het beleid

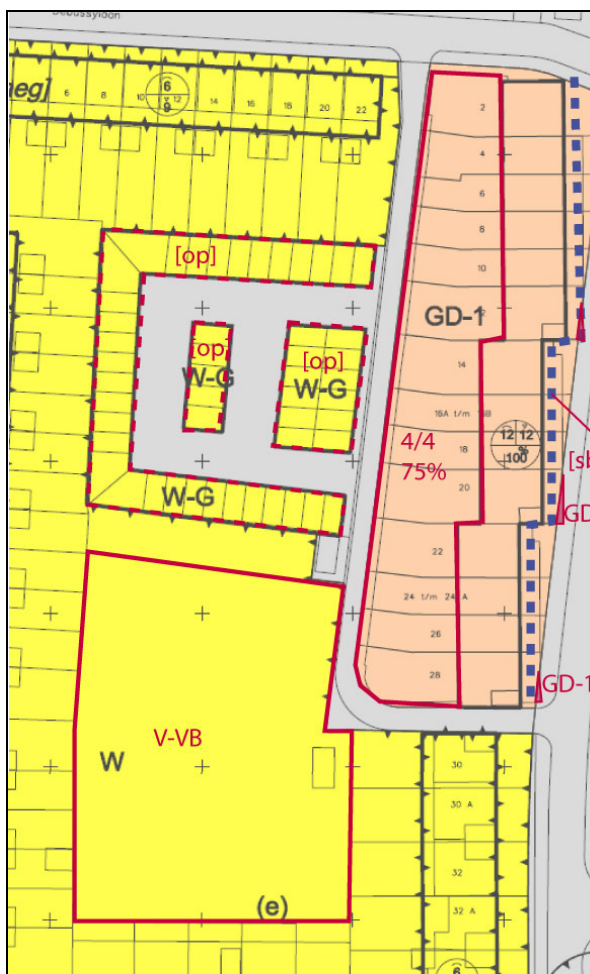
voor de winkelcentra. Het toestaan van woningen op de begane grond kan de gewenste levendigheid van de winkelcentra verminderen en het toestaan van niet-woonfuncties op de verdieping geeft ongewenste uitbreidingsmogelijkheden voor die functies. Het is gewenst het geldende recht te handhaven. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Overigens is naar aanleiding van het onderzoek naar deze opmerking gebleken dat het geldende recht een oppervlaktebeperking voor horeca in de winkelcentra kent; een beperking die in het voorontwerp van het nieuwe plan niet was overgenomen. Dat is hersteld. Voor winkelcentrum Schubertplein is maximaal 400 m² aan horeca toegestaan.

- d. Het klopt dat het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan geen regeling bevatte voor deze overkappingen. De bestaande overkappingen bevinden zich in het voorontwerp deels boven grond met de bestemming 'Gemengd - 1' en deels boven grond met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Dat is niet wenselijk. Daarom is het bestemmingsplan zo aangepast dat ook de overkappingen vallen in het vlak met de bestemming 'Gemengd - 1'; verder is een bouwregeling opgenomen voor de luifels gekoppeld aan een aanduiding op de kaart.
- e. De garageboxen worden inderdaad gebruikt ten behoeve van opslag voor winkels, en mogen daar op grond van het geldende bestemmingsplan ook voor worden gebruikt. Het nieuwe bestemmingsplan is hierop aangepast in de zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - magazijn' is opgenomen waarmee de opslag ten behoeve van het aanliggende winkelgebied is toegestaan.
- f. Ten onrechte is aan dit perceel in het nieuwe plan de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' gegeven. De bestemming is gewijzigd in 'Verkeer - Verblijfsgebied' waarbinnen groen en speelvoorzieningen zijn toegestaan.

Gevolgen voor het plan

Voor de percelen Schubertlaan 2 t/m 28 is het plan als volgt aangepast:

- Het bouwvlak is dieper gemaakt zodat zowel hoofdbouwmassa als bebouwing op het achtererf binnen het bouwvlak vallen. Voor de hoofdbouwmassa zijn goot- en bouwhoogte beide op 12 meter en het bebouwingspercentage op 100% gesteld. Voor de achtererfbebouwing zijn de goot- en bouwhoogte op 4 meter bepaald; het bebouwingspercentage is hier 75%.
- De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd - 1' is zo aangepast dat de niet-woonfuncties alleen nog in de eerste bovengrondse bouwlaag zijn toegelaten en het wonen alleen nog in de bouwlagen boven de eerste bovengrondse bouwlaag.
- De oppervlaktebeperking voor horeca in de vier winkelcentra is uit het geldende bestemmingsplan overgenomen in de regels.
- De luifels vallen nu geheel binnen de bestemming 'Gemengd - 1'; zijn met een aanduiding aangegeven op de plankaart en in de regels is er een bouwregeling voor opgenomen. (met 'specifieke bouwaanduiding - overkapping')
- Aan de bestemming 'Wonen - Garageboxen' is de aanduiding 'opslag' toegevoegd. In de regels is een bijpassende regeling opgenomen.
- Het speelterrein heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen.



1.30 Brief van [...]

Inhoud van de brief

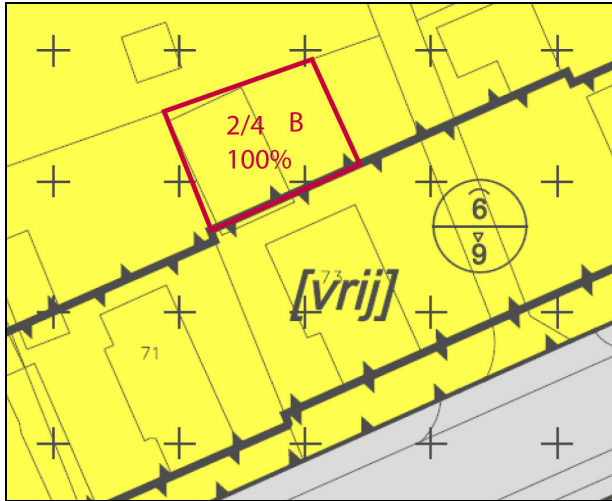
Insprekers verzoeken de bestemming 'Bedrijven en handel 2', zoals die nu op hun woning aan de Reigersweg 73 aanwezig is, te mogen behouden. Destijds was dit de reden voor inspreker om het betreffende pand te kopen. Bij verkoop zal het huis hiermee een hogere waarde hebben net als bij de koop. Van deze bestemming is reeds gebruik gemaakt en inspreker wil hier in de toekomst ook weer gebruik van gaan maken.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan heeft het achterste gedeelte van perceel Reigersweg 73 deels de bestemming 'Bedrijven en handel 2'. Omdat uit de inventarisatie niet bleek dat er nog bedrijfsactiviteiten waren, heeft het perceel in het voorontwerp in zijn geheel de bestemming 'Wonen' gekregen. Er bestaat geen bezwaar tegen het terugbrengen van de geldende regeling zoals verzocht door inspreker. Dit betekent dat op het achtererf conform de geldende regeling de bestemming 'Bedrijf' wordt neergelegd inclusief bouwvlak. Hier zijn dan bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 toegestaan.

Gevolgen voor het plan

Het achterste deel van het perceel Reigersweg 73 heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen met bouwvlak conform het geldend plan.



1.31 Brief van [...]

Inhoud van de brief

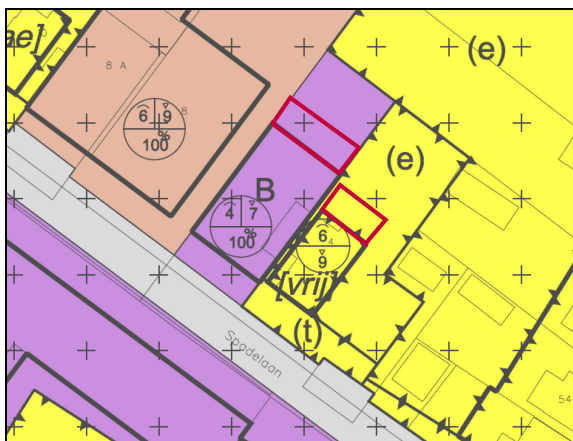
De bouwvlakken voor de percelen Spadelaan 4 en 6 zijn in het nieuwe bestemmingsplan verkleind. Met het oog op de toekomst verzoeken insprekers de afmetingen, zoals ze binnen het huidige bestemmingsplan zijn, te handhaven.

Beantwoording

In het voorontwerp zijn beide bouwvlakken te klein getekend. Dat is nu hersteld.

Gevolgen voor het plan

De diepte van het bouwvlak voor de woning op het perceel Spadelaan 4 is vergroot tot 15 meter. Voor het perceel Spadelaan 6 is het bouwvlak voor het bedrijf vergroot, conform het geldende recht.



1.32 Brief van [...]

Inhoud van de brief

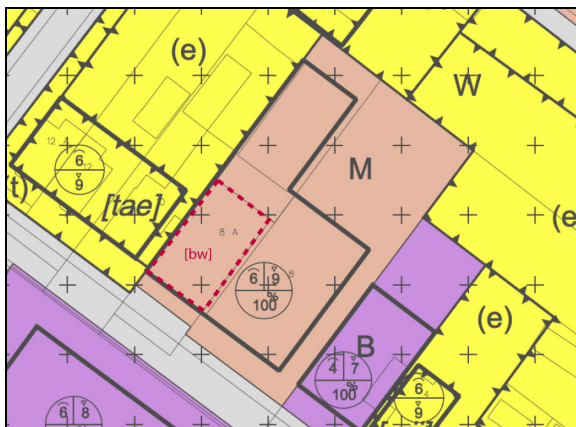
- Inspreker merkt op dat bij het perceel Spadelaan 8a de aanduiding 'bedrijfswoning' ontbreekt. Deze reeds bestaande bedrijfswoning hoort bij de bestemming 'Maatschappelijk', die is gegeven aan de locaties Spadelaan 8 en 8a.
- Inspreker verzoekt de gemeente om uitsluitel of voor de locaties Spadelaan 8 en 8a wordt afgeweken van het bestaande welstandsbeleid.

Beantwoording

- Ter plaatse is inderdaad een bedrijfswoning aanwezig. Het geldende bestemmingsplan laat dat ook toe. In het voorontwerp was dit ten onrechte weggelaten. Deze fout is hersteld.
- Het welstandsbeleid is zelfstandig vastgesteld beleid. Dit wordt niet overgenomen in het bestemmingsplan. In de toelichting is dit beleid beschreven. Het vastgestelde welstandsbeleid geldt ook voor de percelen Spadelaan 8 en 8a, daarvan wordt in principe niet afgeweken.

Gevolgen voor het plan

Aan de bestemming voor het perceel Spadelaan 8a is de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.



1.33 Brief van [...]

Inhoud van de brief

- Inspreker merkt op dat zijn bedrijfspand aan de Loudonstraat 25, dat achter de woning staat, in het nieuwe bestemmingsplan gedegradeerd wordt tot een normaal woonhuis. Toen hij het bedrijfspand in 1993 gebouwd heeft, heeft het de bestemming 'Bedrijfspand' gekregen. Als dat niet zo was geweest, zou hij elders hebben gebouwd. Ook heeft inspreker een gedeelte van zijn erf en het stuk waar het gebouw op staat, moeten opvoeren bij de belastingdienst als zijnde bedrijfsgrond. Inspreker verzoekt dan ook zijn perceel te bestemmen als bedrijfspand.
- Enige tijd geleden heeft iemand van de gemeente Apeldoorn de situatie bij inspreker bekeken en beloofd dat het bedrijfspand een eigen huisnummer zou krijgen b.v. 25 a of 25 ^{II}.

Beantwoording

- a. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' zonder nadere aanduiding. Er is dus geen sprake van een bedrijfsbestemming. Aangezien niet wordt ingezet op het toestaan van nieuwe bedrijfsactiviteiten in woongebieden wordt het bestemmingsplan niet aangepast.
- b. Het verkrijgen van een huisnummer wil niet zeggen dat er in planologisch opzicht iets verandert. Huisnummers zijn niet planologisch relevant.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.34 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Insprekers maken bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming van Hofveld 6. Men wil graag de geldende bestemming (Vergunning winkelpand) behouden en verzoekt dit aan te passen.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' zonder nadere aanduiding. Er is dus geen sprake van een bestemming die een winkel toelaat. Het beleid is er op gericht geen nieuwe detailhandelsvestigingen op te richten buiten de bestaande winkelcentra. Aan het verzoek is niet tegemoet gekomen.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.35 Brief van [...]

Inhoud van de brief

De woning aan het Hofveld 8 heeft een winkelgedeelte dat momenteel niet als zodanig gebruikt wordt. Men is dit in de toekomst wel van plan. Derhalve verzoekt inspreker op bedoeld perceel niet alleen een woonbestemming op te leggen.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' zonder nadere aanduiding. Er is dus geen sprake van een bestemming die een winkel toelaat. Het beleid is er op gericht geen nieuwe detailhandelsvestigingen op te richten buiten de bestaande winkelcentra. Aan het verzoek is niet tegemoet gekomen.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.36 Brief van Gemeente des Heeren, De Boei 7, 7325 NJ Apeldoorn

Inhoud van de brief

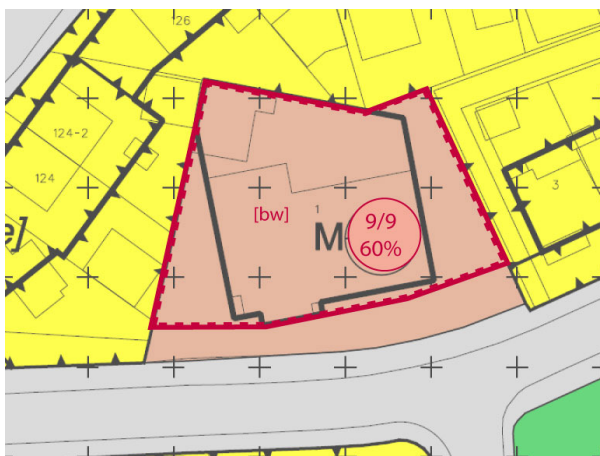
Het perceel Troelstrastraat 1, gebouw Licht en Leven, staat in het bestemmingsplan aangeduid als 'M'. Boven in de Kerkzaal vergadert de Gemeente des Heeren, beneden is een dienstwoning, waar al 35 jaar gewoond wordt. Inspreker vraagt zich af of dit object niet als 'GD' aangemerkt dient te worden.

Beantwoording

Het perceel Troelstrastraat 1 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'; bij recht is een dienstwoning toegestaan. In het voorontwerp van het nieuwe plan is de geldende bestemming overgenomen. De nieuwe bestemming 'Maatschappelijk' is zo ingericht dat bedrijfswoningen alleen zijn toegestaan waar op de plankaart de aanduiding bedrijfswoning voorkomt. Voor dit perceel is de aanwezige dienst-/bedrijfswoning over het hoofd gezien. Deze is nu aangeduid als 'bedrijfswoning'. Hiermee blijft de woning gehandhaafd. Verder past de gekozen bestemming 'Maatschappelijk' goed bij het feitelijke gebruik. Overigens is ook geconstateerd dat het bouwvlak op dit perceel te klein is getekend. Dat is in het ontwerpplan hersteld.

Gevolgen voor het plan

Op het perceel Troelstrastraat 1 is de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd en is het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.



1.37 Brief van [...]

Inhoud van de brief

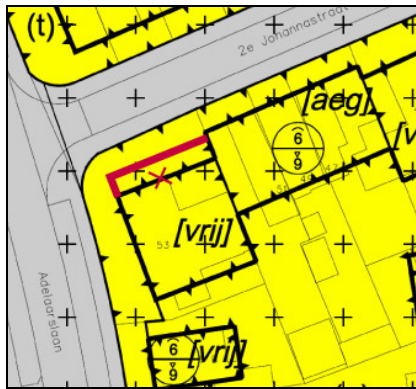
Inspreker wil in de toekomst een nieuw huis laten bouwen op het perceel 2^e Johannastraat 53. Tijdens de inloopavond van 16 november jl. is inspreker aangeraaden om een verzoek in te dienen voor een andere rooilijn, in lijn met de rooilijn van de huisnummers 47 t/m 51. Verzocht wordt dit mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Beantwoording

De voorgevel van een woning is een belangrijk stedenbouwkundig gegeven en bepalend voor de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte. Om deze reden is in het nieuwe bestemmingsplan de voorste bebouwingsgrens doorgaans op de bestaande voorgevel neergelegd. Voor het perceel 2^e Johannastraat 53 kan deels aan het verzoek worden tegemoetgekomen door het bebouwingvlak verder naar voren te verplaatsen. Het beeld van de woningen aan deze zijde van de 2^e Johannastraat wordt deels bepaald doordat de voorgevels verspringen. Dat willen wij behouden. Daarom is de voorste grens van het bouwvlak niet gelijk gelegd met de voorgevels van de woningen op de nrs 47 t/m 51, maar twee meter naar achteren.

Gevolgen voor het plan

Het bouwvlak is naar voren verplaatst tot 2 meter achter de voorgevelrooilijn van de woningen aan de 2^e Johannastraat 47-51.



1.38 Brief van [...]

Inhoud van de brief

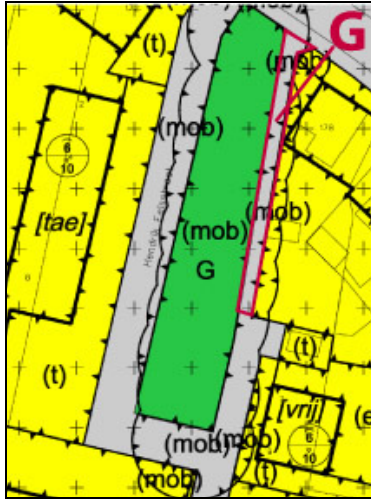
Inspreker heeft met veel plezier kennis genomen van de informatie over het bestemmingsplan Stadsdeel Zuid Midden. Inspreker heeft van de gemeente begrepen dat in het plantsoen dat langs de Hendrik Felsstraat ligt, het 'Eikenlaantje' wordt gesitueerd. Als buurtbewoner wordt de wens geuit, inspraak te hebben in de inrichting van dit Eikenlaantje b.v. het soort bankje wat er komt, een bijbehorende afvalbak, en heel graag een bladerenbak.

Beantwoording

In het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan heeft de strook grond tussen het plantsoentje (eikenlaantje) en de woning aan de 1^e Wormensweg 178 de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Wij kunnen ons voorstellen dat dat de indruk heeft gewekt dat daar een kleine weg of pad komt. Dat is niet het geval. Deze strook heeft in het ontwerpplan de bestemming 'Groen' gekregen, net als het plantsoentje. Er zijn geen plannen voor het plaatsen van bankje, afvalbak of bladerbak.

Gevolgen voor het plan

De bestemming van de betreffende strook is gewijzigd in 'Groen'.



1.39 Brief van [...]

Inhoud van de brief

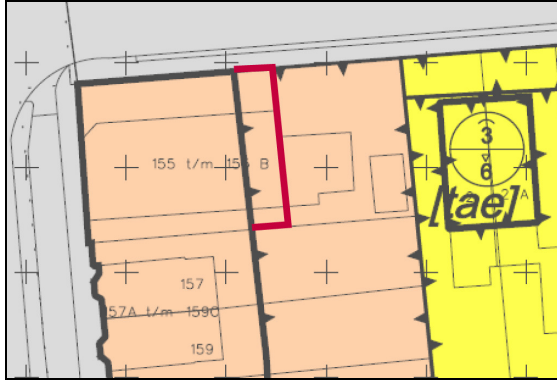
- a. Verzocht wordt voor het perceel Arnhemseweg 155 de opgenomen regeling/bestemming te wijzigen in de geldende situatie. Nu is het bouwvlak ingekort, terwijl het pand al bestaat sinds 1936.
- b. Het perceel Arnhemseweg 133 wordt nu als woonhuis en kantoor gebruikt. Verzocht wordt voor dit pand tevens de bestemming 'Detailhandel' op te nemen. Alle burens zijn nu al reeds winkelpanden.

Beantwoording

- a. De huidige bestemming van het perceel Arnhemseweg 155 is 'Centrumdoeleinden'. De bouwdiepte van gebouwen aan de Arnhemseweg mag maximaal 15 meter bedragen. Die toegelaten bouwdiepte van 15 meter is in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Daardoor valt op dit perceel een deel van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak. Het is niet de bedoeling geweest om hier bestaande rechten in te perken. In het ontwerpplan is het bouwvlak verruimd waardoor het hoofdgebouw binnen het bouwvlak valt. De aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw vallen in de bebouwingsregeling voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen op het erf en zijn in die zin ook planologisch geregeld.
- b. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Arnhemseweg 133 de bestemming 'Woondoeleinden'. Waar de aanduiding 'winkels toegestaan' voorkomt mag de beganegrondlaag van de woning ook worden gebruikt voor winkeldoeleinden. De betreffende aanduiding komt op diverse percelen aan de Arnhemseweg voor, maar niet op het perceel Arnhemseweg 133. Omdat er aan dit deel van de Arnhemseweg veel niet-woonfuncties voorkomen heeft een groot deel van de percelen aan de Arnhemseweg in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 2' gekregen. Dit is een flexibele bestemming waarbinnen meerdere functies zijn toegelaten. Detailhandel is alleen toegestaan waar op de plankaart de aanduiding 'detailhandel' voorkomt. Deze aanduiding is specifiek bedoeld voor bestaande detailhandel buiten de winkelgebieden. Het beleid van de gemeente Apeldoorn is om buiten de winkelcentra geen nieuwe detailhandel toe te staan. Aan dit verzoek wordt niet tegemoet gekomen.

Gevolgen voor het plan

Het bouwvlak op het perceel Arnhemseweg 155 is zodanig verruimd dat het hoofdgebouw in zijn geheel binnen het bouwvlak valt.



1.40 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Inspreker wijst op een bericht in De Stentor van 18 juli 2009 waarin de plannen van de gemeente met betrekking tot de Arnhemseweg uit de doeken werd gedaan:

1. De hele infrastructuur op de schop nemen;
2. Alleen het asfalt van de Arnhemseweg vernieuwen

De drogisterij van inspreker bevindt zich al 88 jaar op nr. 197 aan de Arnhemseweg. Inspreker wil graag op de hoogte worden gehouden wat de plannen van de gemeente zijn en binnen welk tijdsbestek, met betrekking tot de parkeerplaatsen. De drogisterij heeft een klantenkring met veel mensen op leeftijd, die gebaat zijn bij een goede parkeergelegenheid.

Beantwoording

Het nieuwe bestemmingsplan maakt de genoemde herinrichtingen en aanpassingen mogelijk. Of, hoe en wanneer deze plaatsvinden regelt het bestemmingsplan niet. Bij grote wegaanpassingen worden aanwonenden en bedrijven door middel van nieuwsbrieven (en eventueel informatieavonden) geïnformeerd over de werkzaamheden, omleidingen en planning.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.41 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Inspreker heeft veel last van de auto's in de Diepenbrocklaan die niet parkeren op de bestaande parkeerplaatsen. Dit belemmert de doorgang ten zeerste. Als er een ongeluk gebeurt, kan men er niet door. Inspreker verzoekt de gemeente iets aan deze situatie te doen.

Beantwoording

Dit is een handhavingvraagstuk en betreft geen onderwerp dat in een bestemmingsplan geregeld kan worden.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.42 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Inspreker merkt op dat op de Diepenbrocklaan, vooral 's avonds, buiten de parkeerplaatsen wordt geparkeerd. Dit leidt tot veel overlast. Inspreker verzoekt de gemeente hier iets aan te doen.

Beantwoording

Dit is een handhavingvraagstuk en betreft geen onderwerp dat in een bestemmingsplan geregeld kan worden.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.43 Brief van [...]

Inhoud van de brief

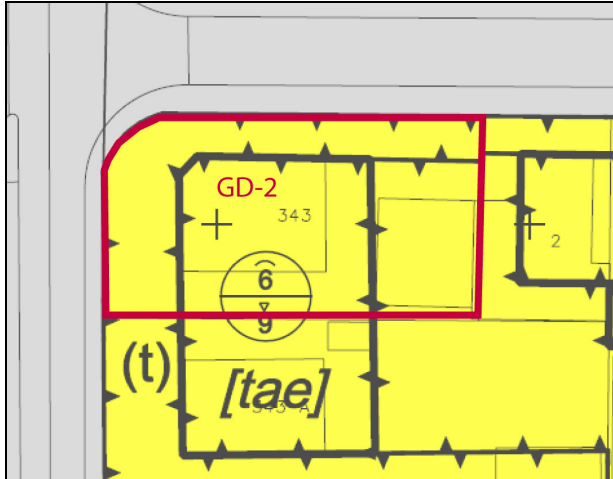
Inspreker verzoekt de bestemming 'Woon/bedrijf' zoals die in het geldend bestemmingsplan is opgenomen voor het perceel Arnhemseweg 343, te handhaven. In het nieuwe bestemmingsplan is namelijk de bestemming 'Wonen' voor zijn perceel opgenomen.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'bedrijven, kantoren en maatschappelijke doeleinden toegestaan'. Deze niet-woonfuncties zijn in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan per abuis niet overgenomen. In het ontwerpplan is de bestemming gewijzigd in de bestemming 'Gemengd - 2' hetgeen voor de Arnhemseweg gebruikelijk is voor panden waar functiemenging kan plaatsvinden. Daarmee zijn de huidige gebruiksmogelijkheden voor inspreker gewaarborgd.

Gevolgen voor het plan

Het perceel Arnhemseweg 343 heeft de bestemming 'Gemengd - 2' gekregen.



1.44 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Het pand aan de Arnhemseweg 321 wordt gebruikt als:

- Woning, Woonhuis;
- Schoonheidssalon (met vergunning);
- Administratief/internetbedrijf (geen verkeerstoepassingen).

Verzocht wordt de bestemming uit het geldende bestemmingsplan te handhaven, t.w. Woonhuis/Bedrijfspand en als zodanig op de plankaart te verwerken/op te nemen.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Arnhemseweg 321 de bestemming 'Woondoeleinden' zonder nadere aanduiding. Er is dus geen sprake van een bedrijfsbestemming. De genoemde werkzaamheden vallen binnen de regeling voor beroep en bedrijf aan huis en zijn in die zin ter plekke mogelijk. Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.45 Brief van [...]

Inhoud van de brief

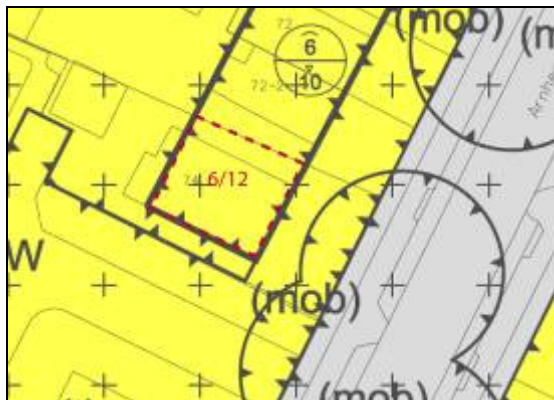
Het pand van inspreekster aan de Arnhemseweg 74 heeft een nokhoogte van 12 meter, in plaats van de opgenomen hoogte van 10 meter. Inspreekster verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Beantwoording

Het pand heeft inderdaad een hogere nokhoogte dan andere panden in de omgeving. Aan het verzoek is tegemoet gekomen.

Gevolgen voor het plan

De bouwhoogte voor de woning op het perceel Arnhemseweg 74 is op 12 meter gesteld.



1.46 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Inspreker heeft begrepen dat zijn huis aan de Snipweg 11 mag blijven staan. Hij wil nu graag zijn pand beter geïsoleerd en beveiligd krijgen via wooncorporatie De Goede Woning, of zo nodig via de belangenvereniging De Sleutel. Inspreker stelt, dat hij graag met een premie had willen verhuizen.

Beantwoording

Het nieuwe bestemmingsplan maakt het handhaven van de woning aan de Snipweg 11 mogelijk; ook sloop en vervangende nieuwbouw, die dan wel in grote lijnen dezelfde vorm moet hebben als de bestaande woning, is mogelijk. Het isoleren en beveiligen van woningen en het verhuizen –al dan niet met premie– zijn geen aangelegenheden die het bestemmingsplan regelt. Desgewenst kan inspreker hierover contact opnemen met de verhuurder.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.47 Brief van [...]

Inhoud van de brief

- a. In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwblok op het perceel Kievitsweg 38 kleiner ingetekend dan in het geldende bestemmingsplan. Van oudsher staat er een schuur op het perceel, die niet is meegenomen in betreffend bouwblok. Verzocht wordt het geldende bestemmingsplan te handhaven.
- b. Inspreker vraagt zich af hoe het zit met de verhoogde kans op archeologische waarden. Hij wil dit niet aangemerkt hebben op zijn perceel.

- c. Op de plankaart staat een carport van de burens ingetekend. Dit is niet juist. De carport staat op eigen grond van de burens. Verzocht wordt ook dit te wijzigen in het nieuwe bestemmingsplan.

Beantwoording

- a. Het geldende bestemmingsplan Apeldoorn-Zuid is tamelijk globaal van aard. Het heeft op de plankaart grote bestemmingsvlakken met daarbinnen grote bouwvlakken. In de voorschriften van het bestemmingsplan zijn voor het bouwen nadere beperkingen opgelegd, onder andere dat de bouwdiepte van vrijstaande woningen ten hoogste 15 meter mag bedragen.

In het nieuwe bestemmingsplan is de (huidige) gemeentelijke standaard toegepast. Voor de woningen is op de plankaart een bouwvlak gegeven. In de meeste gevallen heeft dit bouwvlak de vorm van een bouwstrook waarin meerdere woningen zijn opgenomen. Daar waar vanuit cultuurhistorisch oogpunt de open ruimte tussen de woningen behouden moet blijven is gewerkt met kleinere bouwvlakken. Door middel van bouwaanduidingen is onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen: vrijstaand, twee-onder-een-kap, aaneengebouwd en gestapeld. Ter plaatse van de aanduiding twee-aaneen zijn zowel twee-onder-een-kapwoningen als vrijstaande woningen toegestaan. Bij de woningen zijn standaarddieptes voor de bouwvlakken gehanteerd: 10 meter voor aaneengesloten woningen, 12 meter voor twee-onder-een-kapwoningen en 15 meter voor vrijstaande woningen. De nog beschikbare uitbreidingsruimte hangt daarmee af van de diepte van de bestaande woning. In principe krijgt een rijtjeswoning minder uitbreidingsmogelijkheden dan een vrijstaande woning. De reden hiervoor is dat een achteraanbouw aan een vrijstaande woning in het algemeen minder van invloed is op het woongenot van de burens, dan wanneer het gaat om een rijtjeswoning. Voorwaarde bij het toekennen van de diepte van het bouwvlak is dat de tuinen diep genoeg zijn: in principe wordt een afstand van 16 meter tussen twee tegenover elkaar liggende (potentiële) achtergevels aangehouden.

De diepte van de bouwvlakken is dus gerelateerd aan het type woning dat op de percelen staat, en daarna aan de diepte van de aan elkaar grenzende achtertuinen. Gebleken is dat dit in het voorontwerp niet overal op de juiste wijze is gedaan. Aan vrijstaande woningen die samen met twee-onder-een-kapwoningen in een bouwvlak voorkomen, is ten onrechte vaak een bouwdiepte van 12 meter gegeven. Dat is in het ontwerp hersteld. Ook het perceel Kievitsweg 38 heeft voldoende diepte en voldoende afstand tot de achtergevel van de achterliggende woning. Daarom is ook voor deze woning het bouwvlak vergroot tot een diepte van 15 meter.

Bij de woonbestemming zijn de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebracht. Erfbebouwing, zoals een schuur, mag binnen het bouwvlak maar ook ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd. Inspreker's bijgebouwen staan op het perceelsgedeelte met de aanduiding 'erf'. Er is derhalve geen aanleiding om vanwege de bijgebouwen het bouwvlak nog verder te verruimen.

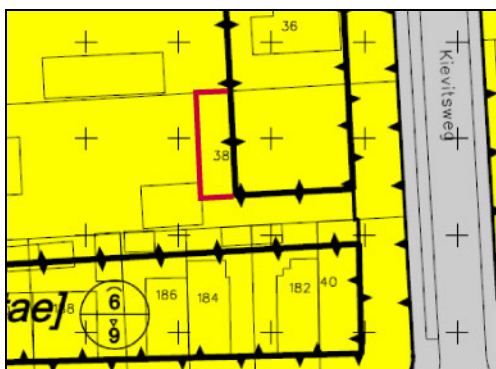
- b. Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg houdt de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten (archeologische) monumenten. De gemeente Apeldoorn doet dat door het leggen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' respectievelijk 'Waarde - Archeologie middelhoog' op gronden waar een hoge respectievelijk middelhoge trefkans is op de aanwezigheid van archeologische monumenten. Deze trefkansen zijn vastgelegd op de archeologische beleidskaart. Uit deze beleidskaart blijkt dat voor het perceel van inspreker (en de omgeving daarvan) een hoge trefkans geldt. De trefkans is gekoppeld aan een vervolgonderzoek. Een vervolgonderzoek is alleen noodzake-

lijk bij eventuele ontwikkelingen waarbij de grond wordt geroerd. Aan het verzoek is niet tegemoet gekomen.

- c. De genoemde bouwwerken staan op de ondergrond. De ondergrond die gebruikt is bij dit bestemmingsplan is de Grootschalige Basiskaart (GBK) gecombineerd met de kadastrale kaart. De GBK is voortdurend in beweging en wordt geregeld geactualiseerd. Over het algemeen zijn bestaande hoofdgebouwen wel in deze ondergrond opgenomen; voor bijgebouwen is de GBK minder exact. Het ontbreken van (bij)gebouwen op deze ondergrond heeft geen gevolgen voor de planologische regeling. De ondergrond is namelijk een hulpmiddel en is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het plan

De bouwdiepte voor de woning op het perceel Kievitsweg 38 is verruimd tot 15 meter.



1.48 Brief van [...]

Inhoud van de brief

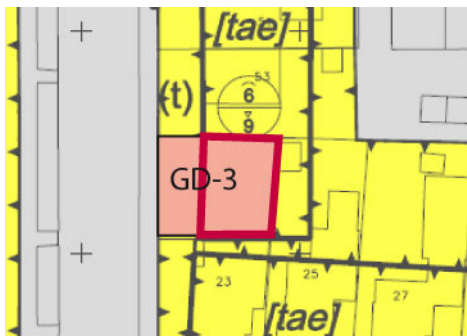
Volgens inspreker is ten onrechte de bestemming 'Wonen' op het perceel Hofveld 55 gelegd. Het pand is nooit als woonhuis gebruikt. Er huist al 10 jaar een tandartspraktijk.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Hofveld 55 de bestemming 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'winkels, kantoren en maatschappelijke doeleinden toegestaan'. Deze niet-woonfuncties zijn in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan per abuis niet overgenomen. Om deze omissie te herstellen is in het ontwerpplan de bestemming gewijzigd in 'Gemengd - 3'.

Gevolgen voor het plan

De bestemming van het perceel Hofveld 55 is gewijzigd in 'Gemengd - 3'.



1.49 Brief van Uni-Invest Beheer BZ, Postbus 94186, 1090 GD Amsterdam

Inhoud van de brief

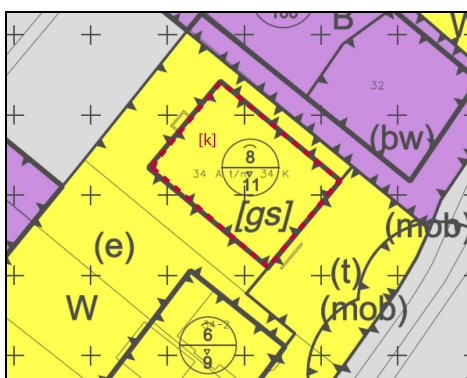
Inspreker maakt namens cliënt Enhobel Kantoren/Bedrijfsruimten BV bezwaar tegen de wijziging van de bestemming van zijn pand aan de Arnhemseweg 34A t/m K van kantoorruimte naar woonruimte. Inspreker verzoekt om handhaving van het huidige gebruik, zijnde kantoor met 10 omliggende parkeerplaatsen. Inspreker heeft geen bezwaar tegen uitbreiding van de huidige kantoorbestemming met woondoeleinden. De mogelijkheid om het pand, ook in de toekomst, volledig als kantoor te kunnen verhuren, dient in dat geval wel gehandhaafd te blijven.

Beantwoording

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Kantoren/Woondoeleinden'. Per abuis is de functie van kantoor niet in het nieuwe bestemmingsplan terecht gekomen. Op het perceel is de aanduiding 'kantoor' toegevoegd.

Gevolgen voor het plan

Aan de bestemming 'Wonen' is voor het perceel Arnhemseweg 34A t/m K de aanduiding 'kantoor' toegevoegd.



1.50 Brief van [...]

Inhoud van de brief

- a. Inspreker merkt op dat in het nieuwe bestemmingsplan het privé parkeerterrein op het Zuiderkerkplein wordt aangegeven met 't' van tuin. Volgens inspreker moet dit parkeren zijn.
- b. Indien tuin toch juist blijkt te zijn, wat zijn dan de gevolgen voor eventuele toekomstige plannen voor het herinrichten van parkeerterrein en eventuele overkappingen over de parkeerplaatsen.

Beantwoording

- a. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het Zuiderkerkplein de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'tuin'. Ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mag, uiteraard, een tuininrichting aanwezig zijn of worden aangelegd en mag worden geparkeerd.
- b. Qua bebouwing zijn hier alleen erf- en terreinafscheidingen toegelaten, die niet hoger dan 1 meter mogen zijn. Het bouwen van overkappingen is hier niet toegestaan.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.51 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Insprekerster meent dat het geldende bestemmingsplan op het perceel Arnhemseweg 2 1.000 m² maatschappelijke doeleinden en 2.000 m² kantoren toestaat. Insprekerster heeft op korte termijn meer ruimte nodig en verzoekt daarom de toegelaten oppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen uit te breiden.

Beantwoording

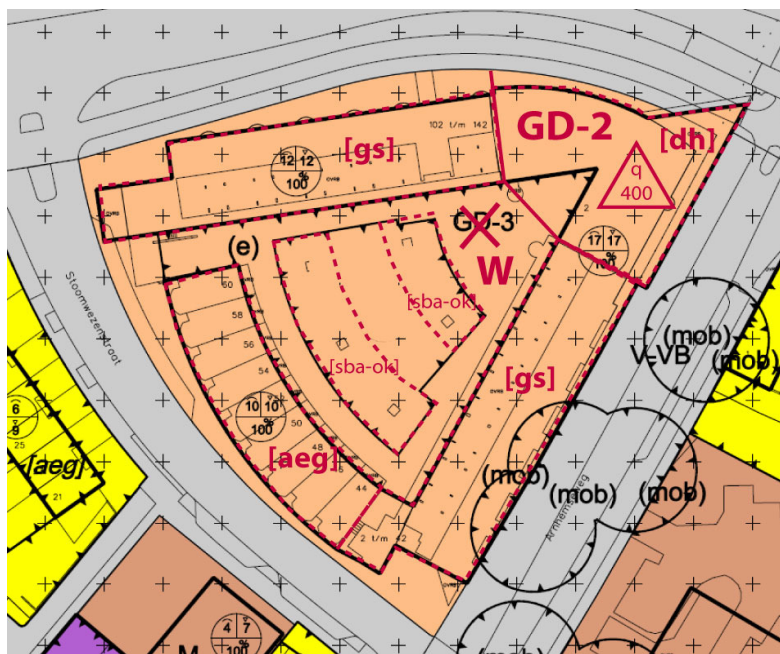
Het betreffende pand maakt deel uit van het complex Arnhemseweg 2, Stoomwezenstraat 2 t/m 60 (even nummers) en Laan van de Mensenrechten 102 t/m 142 (eveneens even nummers). Het complex bestaat uit twee onderdelen: enerzijds het wigvormige deel bij de voormalige spoorovergang waarin maatschappelijke en kantoorfuncties gevestigd zijn en anderzijds de gedeelten aan Stoomwezenstraat en Laan van de Mensenrechten waarin alleen woningen voorkomen. Dit complex vormt het plangebied van de derde uitwerking van bestemmingsplan Brummelermark en heeft daarin de bestemming 'Centrumvoorzieningen'. Deze bestemming laat de volgende functies toe: woningen, detailhandel, kantoren, maatschappelijke doeleinden, bedrijven en handel en nutsvoorzieningen. Het uitwerkingsplan is vrij globaal en geeft niet aan waar welke functies zijn toegestaan. Om te voorkomen dat de niet-woonfuncties een te grote oppervlakte zullen beslaan, wat onder andere parkeerproblemen zou geven, is voor die functies een oppervlaktebeperking opgenomen.

Door onjuiste inventarisatie heeft het hele complex in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 3' gekregen. Ten onrechte zijn daardoor kantoren, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsactiviteiten in categorie 1 uitsluitend in de 1^e bovengrondse bouwlaag toegestaan en is geen aanduiding opgenomen dat detailhandel is toegelaten; boven-

dien zijn deze functies in het gehele complex toegestaan, zonder locatieduiding of oppervlaktebeperking. Deze fout is hersteld door het wigvormige deel met het adres Arnhemseweg 2 de bestemming 'Gemengd - 2' te geven en de aanduiding 'detailhandel' toe te voegen, met een oppervlaktebeperking voor detailhandel tot maximaal 400 m², conform het geldende recht. Daarmee zijn in alle bouwlagen de volgende functies toegelaten: woningen, kantoren, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen in categorie 1 en 2, detailhandel en bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2. Het deel met de adressen Stoomwezenstraat 2 t/m 60 en Laan van de Mensenrechten 102 t/m 142 heeft, conform de feitelijk aanwezige situatie, de bestemming Wonen gekregen. Zie hiervoor ook de bijgevoegde afbeelding.

Gevolgen voor het plan

Het complexdeel Arnhemseweg 2 heeft de bestemming 'Gemengd - 2' gekregen met de aanduiding 'detailhandel', met een oppervlaktebeperking voor detailhandel tot maximaal 400 m². Het complexdeel Stoomwezenstraat 2 t/m 60 en Laan van de Mensenrechten 102 t/m 142 heeft de bestemming 'Wonen' gekregen, met de toepasselijke aanduidingen 'gestapeld' en 'aaneengesloten'.



1.52 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Inspreker's brief betreft zijn perceel Valkenweg 77. Hij is namens de eigenaar van het perceel Hofveld 2 benaderd om een gezamenlijk standpunt over de het nieuwe bestemmingsplan. Inspreker wil eerst weten wat de plannen van de gemeente zijn.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Valkenweg 77 de bestemming 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'horeca, kantoren en maatschappelijke doeleinden toegestaan'. Datzelfde geldt voor de percelen Hofveld 2 en 4. Daarom hebben deze percelen in het voorontwerp van het nieuwe plan de bestemming 'Gemengd - 3' gekregen, met de aanduiding 'horeca'. Bestemming en aanduiding

laten woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horeca toe. Daarmee is het geldende recht in zijn geheel overgenomen. De gemeente heeft geen plannen daar verandering in aan te brengen.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.53 Brief van [...]

Inhoud van de brief

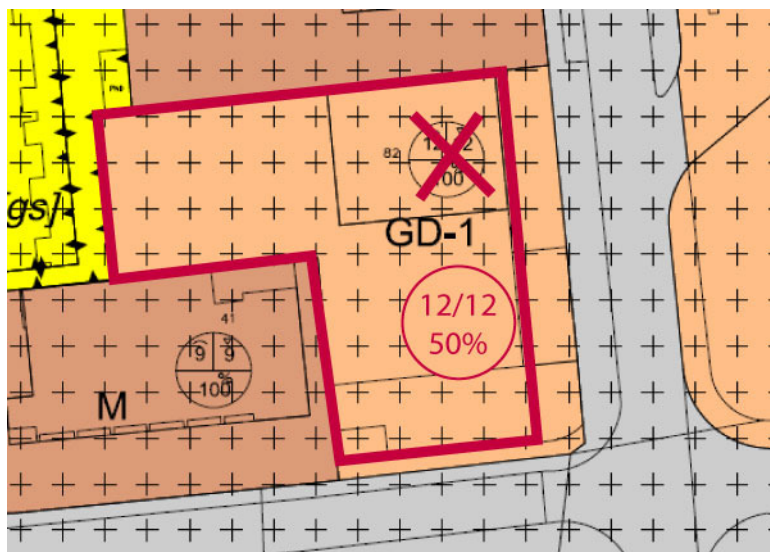
Inspreekster constateert dat het geldende bestemmingsplan toelaat dat 50% van het perceel Adelaarslaan 82 wordt bebouwd (ruim 600 m²) en dat het nieuwe bestemmingsplan dat terugbrengt tot het huidige bebouwde deel (circa 270 m²). Dit kan een toekomstige ontwikkeling van het eigendom van inspreker ernstig bemmeren en haar belangen schaden.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan Apeldoorn Zuid ligt het bouwvlak over het grootste deel van het perceel. Van dit bouwvlak mag 50% bebouwd worden. Bij de inventarisatie van dit perceel is te veel gekeken naar de feitelijk aanwezige situatie en is onvoldoende rekening gehouden met dit geldende recht en de eigendomssituatie. Dit is in het ontwerpplan hersteld door het volledige eigendom van inspreker de bestemming 'Gemengd - 1' te geven in plaats van deels 'Gemengd - 1' en deels 'Verkeer - Verblijfsgebied' en het bouwvlak te vergroten.

Gevolgen voor het plan

Het perceel Adelaarslaan 82 heeft in zijn geheel de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen en het bouwvlak is uit het geldende bestemmingsplan overgenomen, waarbij is bepaald dat maximaal 50% van het bouwvlak bebouwd mag worden.



1.54 Brief van [...]

Inhoud van de brief

Op het perceel Fuutweg 35 is een automobielfgarage gevestigd. In het voorontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden hebben ook de percelen Fuutweg 31 en 33 de aanduiding dat een automobielfgarage is toegestaan. Inspreker meent dat een automobielfgarage van die omvang niet in een woonwijk past. Het is een jonge wijk met spelende kinderen en een basisschool in de buurt. Aan- en afvoer van auto's met autoambulances geeft overlast en gevaarlijke situaties. Vergroting van de activiteiten zal extra overlast veroorzaken. Dit soort bedrijven hoort op een industrieterrein.

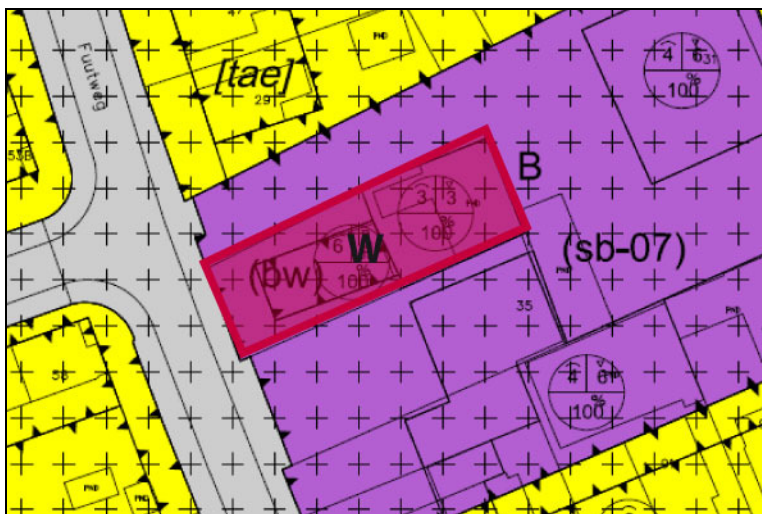
Het bedrijf op het perceel Fuutweg 35 houdt zich regelmatig niet aan de regels. Inspreker heeft er al vaker over geklaagd. De gemeente is altijd met veel tegenzin opgetreden. Dit geeft weinig vertrouwen voor de toekomst.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan hebben de percelen Fuutweg 31 en 35 de bestemming 'Handel en Bedrijf 1' en is op het perceel Fuutweg 31 een garagebedrijf/herstelinrichting/autohandel toegestaan. Op 25 september 1996 hebben burgemeester en wethouders vrijstelling verleend om het perceel Fuutweg 35 te gebruiken voor een APK-keuringsstation en inrichting voor reparaties aan motorvoertuigen. Het perceel Fuutweg 33 is in het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'Woondoeleinden'. In het voorontwerp van het nieuwe plan zijn de percelen Fuutweg 31 en 35 bestemd als 'Bedrijf' met de aanduiding dat een autoreparatiebedrijf is toegestaan. Het perceel Fuutweg 33 heeft ten onrechte de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. In het ontwerpplan is het geldend recht overgenomen en heeft dit perceel de bestemming 'Wonen' gekregen. Of een bedrijf zich houdt aan de regels is een handhavingvraagstuk en betreft geen onderwerp dat in een bestemmingsplan geregeld kan worden.

Gevolgen voor het plan

Het perceel Fuutweg 33 heeft de bestemming 'Wonen' gekregen.



1.55 Brief en reactie van [...]

Inhoud van de inspraakreactie

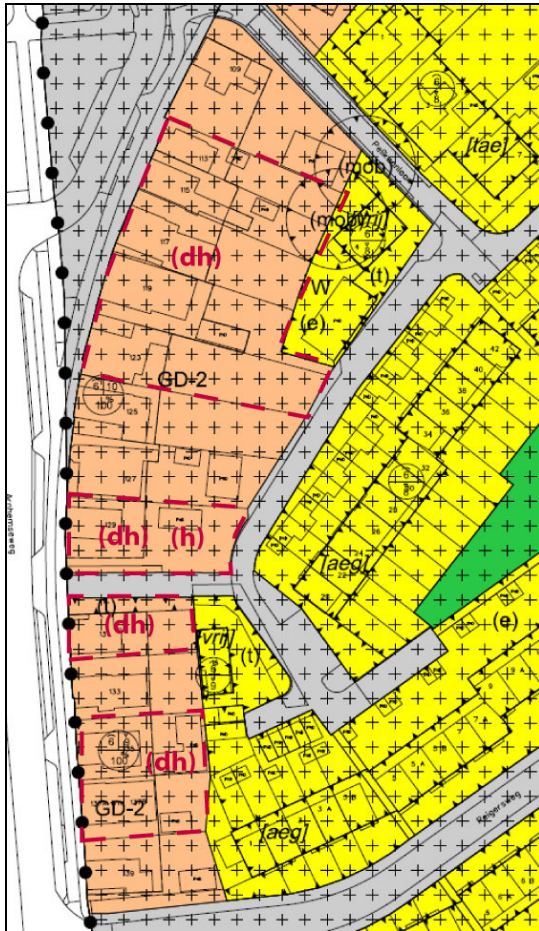
- a. Het pand Arnhemseweg 129 heeft in het geldende bestemmingsplan een woon/winkelbestemming. In het voorontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden heeft het nog wel een woonbestemming, maar een winkel is niet meer toegelaten. Inspreekster verzoekt het geldende recht te handhaven.
- b. Inspreekster zou graag bij haar winkel in woonaccessoires, meubelen en verse thee, ook een kleinschalige theeschenkerij en theetuin willen beginnen.

Beantwoording

- a. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Arnhemseweg 129 de bestemming 'Woondoeleinden'. Waar de aanduiding 'winkels toegestaan' voorkomt mag de beganegrondlaag van de woning ook worden gebruikt voor winkeldoeleinden. Deze aanduiding komt ook op het perceel Arnhemseweg 129 voor. Omdat er aan dit deel van de Arnhemseweg veel niet-woonfuncties voorkomen heeft een groot deel van de percelen aan de Arnhemseweg in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 2' gekregen. Per abuis is de aanduiding dat op het perceel Arnhemseweg 129 winkels zijn toegestaan, niet overgenomen in het voorontwerp. Datzelfde geldt voor de percelen Arnhemseweg 113 t/m 123, 131, 135 en 137. Deze fout is hersteld door voor die percelen de aanduiding detailhandel toe te voegen.
- b. Er bestaat geen bezwaar om op dit perceel ook kleinschalige horeca toe te staan. Aan de bestemming 'Gemengd - 2' is (ook) de aanduiding 'horeca' toegevoegd.

Gevolgen voor het plan

Aan de bestemming "Gemengd - 2" is voor de percelen Arnhemseweg 113 t/m 123, 129, 131, 135 en 137 de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd; voor het perceel Arnhemseweg 129 is daar nog de aanduiding 'horeca' bijgevoegd.



1.56 Reactie van [...]

Inhoud van de inspraakreactie

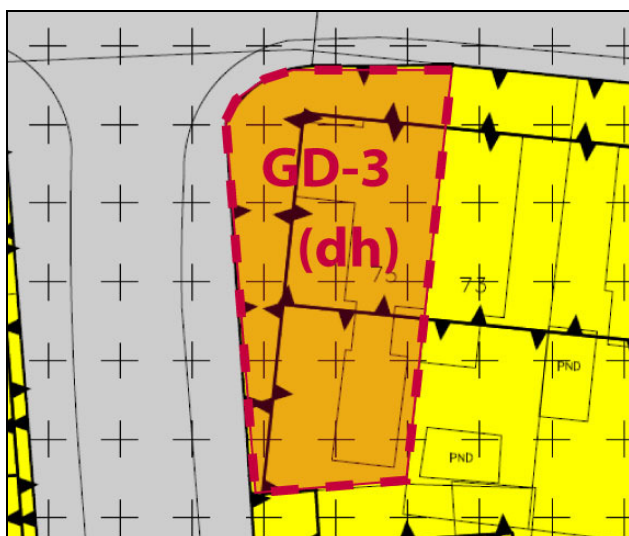
Het pand Valkenweg 75 heeft in het geldende bestemmingsplan een bestemming waarin ook een winkel is toegestaan. In het voorontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden heeft het nog wel een woonbestemming, maar een winkel is niet meer toegelaten. Inspreker verzoekt het geldende recht te handhaven.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Valkenweg 75 de bestemming 'Woondoeleinden' met de aanduiding 'winkels, kantoren en maatschappelijke doeleinden toegestaan'. Bij de inventarisatie is onderkend dat het perceel naast de woonfunctie ook voor andere functies wordt gebruikt. Daarom heeft het in het voorontwerp van het nieuwe plan de bestemming 'Gemengd - 3' gekregen. Deze bestemming laat zowel woningen als diverse niet-woonfuncties toe; detailhandel is alleen toegestaan waar een aanduiding op de plankaart voorkomt. Bij het bestemmen op dit perceel is de winkel over het hoofd gezien. Aan het verzoek is tegemoet gekomen door de aanduiding 'detailhandel' toe te voegen.

Gevolgen voor het plan

Aan de bestemming 'Gemengd - 3' voor het perceel Valkenweg 75 is de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd.



1.57 Reactie van [...]

Inhoud van de inspraakreactie

Voor de winkels aan de Schimmelpennickstraat geldt in het geldende bestemmingsplan een maximum bebouwingspercentage van 75%. Inspreker wil zijn winkel in dierenbenodigdheden uitbreiden. Op grond van het geldende bestemmingsplan is dat niet mogelijk. Het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan maakt uitbreiding wel mogelijk met een bebouwingspercentage van 100%. Blijft deze mogelijkheid gehandhaafd en is het mogelijk de winkel alvast uit te breiden voordat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld?

Beantwoording

In de Detailhandelsvisie 'Een boodschap voor iedereen' is het detailhandelsbeleid van de gemeente vastgelegd. De gemeente kiest voor handhaven en versterken van de fijnmazige structuur van de detailhandel op buurtniveau. De detailhandelsstructuur in Zuid bestaat uit stadsdeelcentrum Hart van Zuid, drie buurtwinkelcentra (Kayershof, Maasstraat en Schubertplein) en een solitaire supermarkten (aan de Havikstraat). Kwantitatief gezien is er geen uitbreidingsruimte voor de detailhandel. Gelet op de maatschappelijke functie van buurtwinkelcentrum Kayershof, het winkelcentrum waarin de winkel van inspreker is gevestigd, blijft dit winkelcentrum behouden. Uitbreiding van de detailhandelsoppervlakte wordt hier niet geboden.

Winkelcentrum Kayershof heeft in het voorontwerp van het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen. De volledige eerste bouwlaag van de bebouwing mag hier voor niet-woonfuncties gebruikt worden, waaronder detailhandel. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag 75% van het bouwvlak bebouwd worden. Dit percentage is in het voorontwerp van het nieuwe plan voor het hele bouwvlak per abuis op 100 gesteld. Dat zou het -in strijd met het detailhandelsbeleid- mogelijk maken de detailhandelsoppervlakte fors uit te breiden. Dat is in het ontwerpplan hersteld. Het bouwvlak is, net als bij het voorontwerp, in twee delen verdeeld. Het eerste deel betreft de hoofdbouwmassa, het deel waar zich de winkels en de bovengelegen woningen bevinden. Goot- en bouwhoogte zijn hier 11 meter en het bebouwingspercentage 100%, net als in het voorontwerp. Voor

het deel van het bouwvlak waar de achtererfbebouwing staat zijn goot- en bouwhoogte op 4 meter gebleven; het bebouwingspercentage is hier in het ontwerpplan op 75% gesteld. Dit geeft enige uitbreidingsruimte maar maakt forse uitbreiding van de detailhandelsoppervlakte niet mogelijk. Op het perceel van inspreker zijn de bouw mogelijkheden volledig benut. Aan het verzoek om uitbreiding wordt niet tegemoet gekomen.

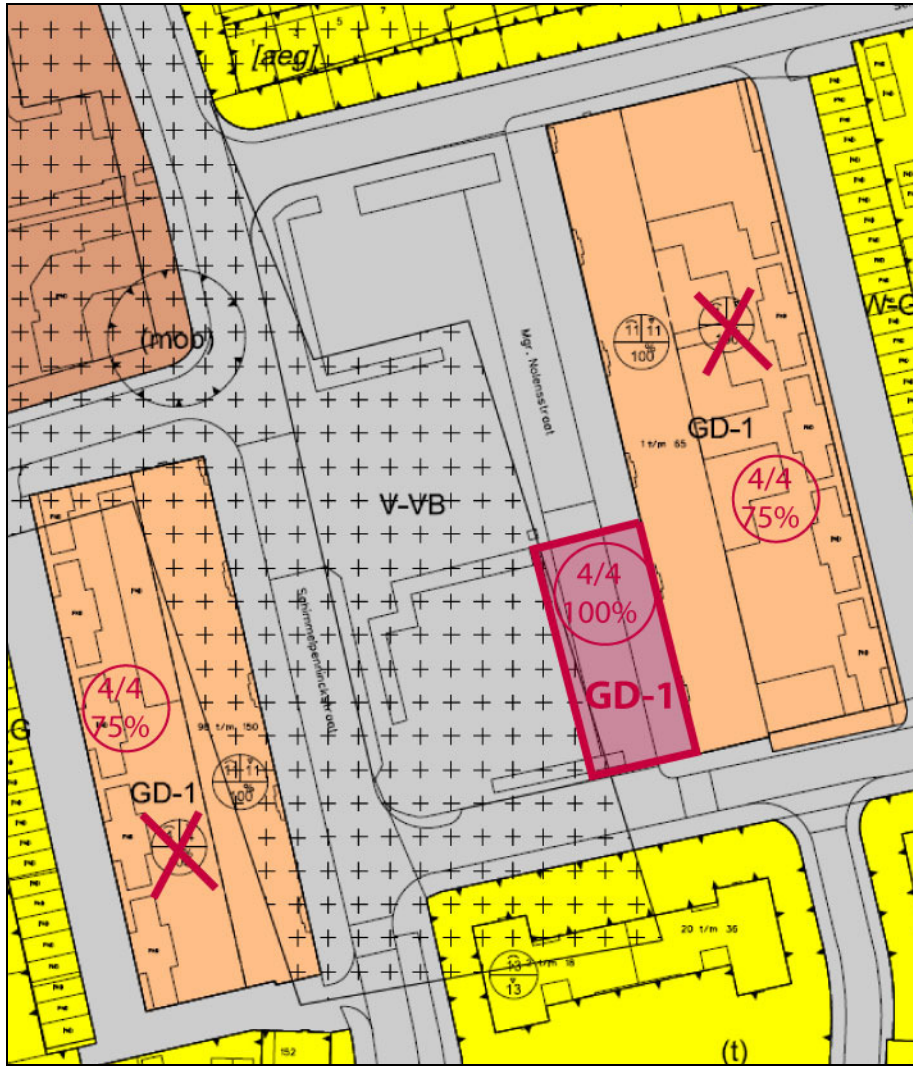
Voor het deel van winkelcentrum Kayershof dat aan de overzijde, aan de Mgr. Nolenstraat, ligt, is een zelfde regeling toegepast. Het voor de hoofdbouwmassa uitstekende deel waarin de supermarkt is gevestigd had per abuis een goot- en bouwhoogte van 6 meter gekregen. Die hoogten zijn aangepast tot 4 meter.

Zoals in de beantwoording van reactie 1.29 is aangegeven was het wonen boven de vier winkelcentra in het geldend plan beperkt tot de verdiepingen. In het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan hebben de vier winkelcentra de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen. Deze bestemming was zo ingericht dat alle functies, zowel de woon- als de niet-woonfuncties, in alle bouwlagen waren toegestaan. Gebleken is dat dat niet in overeenstemming is met het beleid voor de winkelcentra. Het toestaan van woningen op de begane grond kan de gewenste levendigheid van de winkelcentra verminderen en het toestaan van niet-woonfuncties op de verdieping geeft ongewenste uitbreidingsmogelijkheden voor die functies. Het is gewenst het geldende recht te handhaven. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Overigens is naar aanleiding van het onderzoek naar deze opmerking gebleken dat het geldende recht een oppervlaktebeperking voor horeca in de winkelcentra kent; een beperking die in het voorontwerp van het nieuwe plan niet was overgenomen. Dat is hersteld. Voor winkelcentrum Schubertplein is maximaal 400 m² aan horeca toegestaan.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Het bebouwingspercentage binnen het deel van het bouwvlak waar de achtererfbebouwing is gesitueerd, is op 75% gesteld.
- De bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd - 1' is zo aangepast dat de niet-woonfuncties alleen nog in de eerste bovengrondse bouwlaag zijn toegelaten en het wonen alleen nog in de bouwlagen boven de eerste bovengrondse bouwlaag.
- De oppervlaktebeperking voor horeca in de vier winkelcentra is uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Voor winkelcentrum Kayershof bedraagt deze oppervlakte 180 m².
- De goot- en bouwhoogte voor het deel waarin de supermarkt aan de Mgr. Nolenstraat is gevestigd, is op 4 meter gesteld.



2. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden, respectievelijk bekend gemaakt aan Lian-don, VAC, Waterschap Veluwe, Provincie Gelderland, NS Reizigers en VROM-inspectie. De reacties zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

2.1 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, Postbus 68, 6800 AB Arnhem

Inhoud van de brief

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (verder: CRK) heeft samen met vertegenwoordigers van wijkraad en gemeente in het kader van de wijkschouw een rondgang gemaakt langs diverse locaties in Zuid. Daarbij is ook ingegaan op het voorontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden. Het is doorgaans zo dat de gemeente de actualisatie van een bestemmingsplan combineert met een gebiedsgerichte uitwerking van het welstandsbeleid voor hetzelfde gebied. Voor Zuid is er echter al in 2005 een gebiedsgericht welstandsbeleid vastgesteld.

- a. In het bestemmingsplan worden geen uitspraken gedaan over de inrichting en het beheer van het openbare gebied, die de CRK wel zeer belangrijk vindt. Het zou goed zijn als de gemeente een Masterplan voor de inrichting van het openbare gebied ontwikkelt. Het bestemmingsplan biedt goede aanleidingen voor een hoofdtraamwerk hiervoor. Dit kan worden gecombineerd met een instandhoudingsplan voor het bestaande groen. Als het groen wegvalt betekent dat op veel plekken een verlies aan ruimtelijke en belevingskwaliteit.
- b. De Apeldoornse bestemmingsplannen bieden ruime bebouwingmogelijkheden. Vanuit de welstandstoets kan regulerend opgetreden worden ten aanzien van plaatsing en vormgeving van bouwwerken. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een grote categorie bouwwerken vergunningvrij wanneer het bestemmingsplan zich daar niet tegen verzet. De CRK adviseert erover na te denken of de huidige bestemmingsplansystematiek de ruimtelijke kwaliteit voldoende waarborgt of dat daarvoor een stringentere opzet nodig is. Zo'n keuze is niet los te zien van de modernisering van de monumentenzorg. Juist in Zuid zijn nog vele wijken met een zodanige cultuurhistorische betekenis dat zij een zorgvuldige omgang verdienen. Mede op basis van de cultuurhistorische analyse adviseert de CRK nader in beeld te brengen welke gebiedsdelen en waardevolle gebouwen en groenstructuren in aanmerking komen voor bescherming in het bestemmingsplan. De CRK adviseert ook om de ruimtelijke kwaliteit te betrekken in de afweging bij het al dan niet verlenen van ontheffingen bij bouwplannen die niet naadloos in het bestemmingsplan passen. Het vorige bestemmingsplan bood met de beschrijving in hoofdlijnen de mogelijkheid stedenbouwkundige aspecten mee te wegen in de welstandsadvisering. Dat is in het nieuwe bestemmingsplan niet meer expliciet aangegeven.
- c. Het enige jaren geleden vastgestelde gebiedsgerichte welstandskader biedt geen verder uitwerkingsniveau dan de Kadernota Over welstand geschreven. Ook komen de aanwezige en in de cultuurhistorische analyse beschreven cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kwaliteiten in het welstandskader maar zeer beperkt tot uitdrukking. De CRK doet de aanbeveling om op basis van het nieuwe bestemmingsplan en de modernisering van de monumentenzorg het gebiedsgerichte welstandsbeleid bij te stellen zodat deze alsnog voldoende handvatten biedt voor een borging van de ruimtelijke, cultuurhistorische en groene kwaliteiten van de wijk.

Beantwoording

- a. Een bestemmingsplan geeft een regeling voor het toegelaten gebruik van de grond en daarop (al dan niet) te bouwen bebouwing. Met de bestemmingen Verkeer - Weg, Verkeer - Verblijfsgebied en Groen is de openbare ruimte in het plan vastgelegd en is bepaald op welke manier deze gebruikt mag worden en of er bebouwing is toegelaten. Hoe deze ruimte vervolgens wordt ingericht en beheerd zijn geen onderwerpen die in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Hoewel wij de zorg van de CRK voor de kwaliteit van de openbare ruimte zeker delen en het onderwerp zeker onze aandacht heeft, zien wij op dit moment geen aanleiding voor het maken van een masterplan voor de inrichting van de openbare ruimte.
- b. Voor bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden hebben wij de Apeldoornse standaard-bestemmingsplansystematiek toegepast. Deze gaat uit van ruime bouwstroken, gecombineerd met maxima voor goot- en bouwhoogten die aansluiten bij de feitelijk aanwezige situatie en beperkte afwijkingmogelijkheden. Alleen daar waar sprake is van cultuurhistorisch bijzondere te behouden bouwwerken en ensembles hebben wij een stringente regeling toegepast: daar is per gebouw (of per rij woningen) een bouwvlak gelegd dat aan voor- en zijkant (en soms ook achterkant) strak het gebouw omsluit. Dit is gebeurd bij het Vogelplein en omgeving, het Zwanenplein en omgeving en de voormalige 10- en 50 kV-onderstations Talingweg 207 en Oude Beekbergerweg 21. Wij zijn van mening daarmee een goede beschermingsregeling te bieden. Deze beschermingsregeling is in lijn met de modernisering van de monumentenzorg. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht maakt inderdaad veel bouwwerken vergunningvrij, deels gekoppeld aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het heeft geen zin om in het bestemmingsplan de bouw van bouwwerken die op grond van de Wabo absoluut vergunningvrij zijn, niet mogelijk te maken. De categorie bouwwerken die vergunningvrij wordt doordat het bestemmingsplan ze toelaat betreft vooral bouwwerken op het achtererf en op enige afstand van het hoofdgebouw. Over het algemeen zijn dit bouwwerken die op grond van de geldende bestemmingsplannen gebouwd mogen worden. Wij zien geen aanleiding om in dit bestemmingsplan geldende rechten in te perken.
- c. Tijdens de wijkschouw hebben de CRK, de wijkraad en wijkbewoners gevraagd om betere bescherming van de waarden in de buurt, zowel op het gebied van bebouwingsensembles als van de openbare ruimte. Wij hebben vervolgens geconcludeerd dat het geldende welstandskader niet helemaal meer voldoet. Het welstandskader voor Zuid was het eerste welstandskader dat wij hebben gemaakt. Met de ervaring van afgelopen jaren kan nu een beter welstandsbeleid worden gemaakt. Bovendien is voor de ontwikkelingslocaties zoals het NUON-terrein, De Veste, Ravenweg en Avondzon alleen ontwikkelingsgericht welstandskader vastgesteld en is daarvoor geen beheerkader voorhanden. Ook dat kan nu meegenomen worden. Wij hebben daarom besloten om het geldende welstandsbeleid voor Zuid te actualiseren. Dit welstandskader zal gelijk met het onderhavige bestemmingsplan worden vastgesteld.

Gevolgen voor het plan

De reactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2 Liandon, Postbus 50, 6920 AB Duiven

Inhoud van de brief

Liandon heeft geen op- of aanmerkingen

2.3 VAC-Apeldoorn, Plantsoen Welgelegen 147. 7321 ZL Apeldoorn

Inhoud van de brief

De VAC heeft geen op- of aanmerkingen

2.4 Waterschap Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn

Inhoud van de brief

Het Waterschap heeft geen op- of aanmerkingen.

2.5 Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Inhoud van de brief

de provincie Gelderland stelt dat het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan een plan is van lokale aard. Vanuit de provinciale verantwoordelijkheid ziet zij dan ook geen redenen om hierover advies uit te brengen.

2.6 NS Reizigers, Postbus 2025, 3500 HA Utrecht

Inhoud van de brief

NS heeft geen op- of aanmerkingen.

2.7 VROM-Inspectie Regioafdeling Oost, Postbus 136, 6800 AC ARNHEM

Inhoud van de brief

De VROM-Inspectie heeft geen op- of aanmerkingen.

3. Ambtshalve aanpassingen

Gebleken is dat er voor een heel aantal percelen nog fouten in het plan zaten. Deze fouten zijn gecorrigeerd. Het betreft vooral het terugbrengen van bestemmingen, bestemmingsvlakken, bouwvlakken en gebruiksmogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen. Het betreft de volgende percelen en aanpassingen.

Adres	Aanpassing in ontwerp bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden
1 ^e Johannastraat 8	Wonen
1 ^e Wormenseweg naast 14	Aan bestemming Verkeer – Verblijfsgebied is wijzigingsbevoegdheid naar Wonen toegevoegd, 1 woning mogelijk
1 ^e Wormenseweg 104 en 106	Aanduiding vrijstaand vervangen door twee-aaneen
1 ^e Wormenseweg 113	Aanduiding detailhandel toegevoegd
1 ^e Wormenseweg 124 en 126	Bestemming Wonen opgenomen.
1 ^e Wormenseweg 125	Bestemming Gemengd-3 alleen op perceel 125; aanduiding detailhandel toegevoegd
1 ^e Wormenseweg 210	Bestemming Gemengd-3 uit geldend bestemmingsplan overgenomen, aanduiding horeca toegevoegd
1 ^e Wormenseweg 213	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
1 ^e Wormenseweg 214 achterzijde aan Talingweg	Bouwvlak en aanduiding vrijstaand verwijderd, aanduiding erf toegevoegd
2 ^e Johannastraat 2	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
2 ^e Johannastraat 13/13-2 en 15	Aanduiding [vrij] vervangen door [tae]
2 ^e Wormenseweg naast 89	Bestemming Gemengd-3 en bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Adelaarslaan 9	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Adelaarslaan 24 en 24A	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen, bebouwingspercentage 100%
Arnhemseweg begraafplaats bij Lokomotiefstraat	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Arnhemseweg 88	Aanduiding detailhandel toegevoegd
Arnhemseweg 107	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Arnhemseweg 109	Perceel bestemd als Wonen, bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Arnhemseweg 113-123, 129, 131 en 135-137	Aanduiding detailhandel toegevoegd, bij nr 129 ook horeca
Arnhemseweg 155-213	Aanduidingen detailhandel en horeca toegevoegd
Arnhemseweg 217 begraafplaats	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Arnhemseweg 221	Bouwvlakken voor gebouwtjes toegevoegd
Arnhemseweg 251	Aanduiding detailhandel toegevoegd
Arnhemseweg 279	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen, bebouwingspercentage 60%, tpv (nieuwe) bouwvlak aanduiding 'wonen' toegevoegd, in regels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' woningen zijn toegestaan
Arnhemseweg 299C	Bouwvlakken voor gebouwtje toegevoegd

Bernard Zweerslaan naast 20	Bestemming Wonen en bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen, aanduiding twee-aaneen toegevoegd
Buizerdweg 17	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Chopinlaan naast 18	Bestemming Wonen en bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen, aanduiding twee-aaneen toegevoegd
Chopinlaan naast 56	Bestemming Wonen en bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen, aanduiding twee-aaneen toegevoegd
De Savornin Lohmanstraat 2 t/m 108	Goot- en bouwhoogte uit geldend bestemmingsplan overgenomen
De Veste 4-48 en Sebastiaanplein 6A-10C	Goot- en bouwhoogte op 6 m gesteld
Eksterweg 71-73	Noordwestelijke bouwvlak voor ongenummerd gebouw geschrapt, voor nrs 71 en 73 bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Fabianusstraat 2-4	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Fuutweg 1	Aanduiding [vrij] vervangen door [tae]
Hofveld 12	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Hofveld 21-25	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Hofveld 27	Bestemming Gemengd-3 uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Hofveld 52	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Kayersdijk 8	Aanduiding [b=1] verwijderd. Dit is al toegestaan in de regels
Kolibrie 2 t/m 14	Nrs 2 en 14 hebben aanduiding vrijstaand gekregen, rest is aaneengesloten gebleven
Koning Stadhouderslaan 301 ev	Voor deel bij Gaffellaan zijn goot- en bouwhoogte 9 m uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Kraaienweg 1	Bestemming Wonen uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Laan van de Mensenrechten 370	Aanduiding 'kantoor' toegevoegd. De bouwhoogte is ook op dit bouwwerk aangepast.
Laan van de Mensenrechten 500	Voorste grens bouwvlak op voorste uitstekende bouwdelen gelegd voorterrein heeft bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gekregen
Laan van de Mensenrechten voortzetting weg ten oosten van spoor A'doorn-Zutphen	Weg heeft bestemming Verkeer – Weg gekregen
Lokomotiefstraat 51 en 53	Aanduiding omgezet in vrijstaand
Loudonstraat 28	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Maasstraat winkelcentrum	Wonen alleen in bouwlagen boven 1 ^e bovengrondse bouwlaag toegestaan, maximum oppervlakte 600 m2 voor horeca voor hele winkelcentrum toegevoegd
Maasstraat, rijwoningen ten noorden van	Bouwhoogten uit geldend bestemmingsplan overgenomen: Wielingen 7-17 6/6 Honte 2-12 6/6 Wielingen 1-5 6/6 Scheldestraat 2-12 6/6

	Scheldestraat 1-11 6/6 Scheldestraat 13-23 6/6 Scheldestraat 14-18 6/6 Ijsselstraat 14-24 6/6 Ijsselstraat 26-36 6/6 Ijsselstraat 38-52 6/6 Ijsselstraat 54-64 6/6 Grevelingen 2-12 6/6 Biesbos 1/Maasstraat 65-67/Scheldestraat 27 6/6 Maasstraat 69-75 6/6 Maasstraat 19-63 12/12
Maasstraat 98-100	Aanduidingen tuin en erf toegevoegd
Oude Beekbergerweg 10	Bestemming Gemengd-3 uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Oude Beekbergerweg 21	Goot- en bouwhoogte op 12 m gesteld
Oude Beekbergerweg 322 en 324	Bouwvlakken uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Pelikaanlaan 7	Aanduiding erf uit geldend bestemmingsplan overgenomen Strook aan zijkant tussen perceel en straat heeft bestemming Verkeer -Verblijfsgebied gekregen
Plevierweg 1-85	Achter bouwvlak aanduiding 'erf' toegevoegd Parkeerterrein heeft bestemming Verkeer - Verblijfsgebied gekregen
Ravenweg 17-23	Ravenweg 17-23 heeft aanduiding twee-aaneen gekregen
Reigersweg 40	Bestemming Gemengd-3 uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Reigersweg 73	Bestemmingen Wonen en Bedrijf uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Reigersweg 81	Bestemmingen Wonen en Bedrijf uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Roekenhof 1-79	Goot- en bouwhoogte uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Ruys de Beerenbrouckstraat 2	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Schubertlaan 2-28 (winkelcentrum Schubertplein)	Wonen alleen in bouwlagen boven 1 ^e bovengrondse bouwlaag toegestaan, maximum oppervlakte 400 m ² voor horeca voor hele winkelcentrum toegevoegd Bouwvlak aan achterzijde vergroot tot eigendoms-grens, huidige bouwvlak goot- en bouwhoogte 12 m, 100%, nieuw deel goot- en bouwhoogte 4 m, bebouwingspercentage 75% Aan bestemming Wonen - Garageboxen aanduiding 'opslag' toegevoegd
Snipweg 20	Perceel bestemd als Gemengd-3, aanduiding detailhandel toegevoegd
Snipweg 24	Aanduiding detailhandel toegevoegd
Talingweg 41	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Thorbeckestraat 8	Bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen
Valkenweg 49, 51	Percelen bestemd als Gemengd-3
Wulpenlaan 36	Bestemmings- en bouwvlak uit geldend bestemmingsplan overgenomen

