

# Raadsbesluit



Nr. 19A-2012

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1001-ont1 met ingang van 17 maart 2011 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 8 maart 2012, nr.19A-2012, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan 10 zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen en het bestemmingsplan vast te stellen met uitzondering van het perceel Hofveld 2, zoals aangegeven op de kaart "Bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden met uitzondering van perceel Hofveld 2";

overwegende voorts dat hij dat voorstel en de bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in de vergadering van 8 maart 2012 heeft geamendeerd door aan de in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen onder nummer 3.2 opgenomen zienswijze geheel en de onder nummer 3.3 opgenomen zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige de in het voorstel en de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0200.bp1001-vas1.dgn;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- een verzoek bij de inspecteur van de Inspectie Leefomgeving en Transport kan worden ingediend om het besluit eerder bekend te maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan 12 zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1001-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen met uitzondering van het perceel Hofveld 2, zoals aangegeven op de kaart "Bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden met uitzondering van perceel Hofveld 2".
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De inspecteur van de Inspectie Leefomgeving en Transport te verzoeken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 maart 2012

De raad voornoemd,

  
J.J.W. Esmeyjer

— , voorzitter

, griffier

  
Mrs. A. Oudbier

## Raadsvoorstel gewijzigde versie 08-03-2012

Raadsvergadering  
8 maart 2012

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-  
Midden



Aan de gemeenteraad

### Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan 10 zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1001-vas1, dat betrekking heeft op het gebied dat wordt begrensd door de spoorlijn Amersfoort-Deventer aan de noordzijde, de Kayersdijk aan de oostzijde, de groenzone langs de Kayersbeek/Zwaanspreng aan de zuidzijde en de Arnhemseweg/Koning Stadhouderslaan aan de westzijde, gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit, met uitzondering van het perceel Hofveld 2, zoals aangegeven op de kaart "Bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden met uitzondering van perceel Hofveld 2".
3. De inspecteur van de Inspectie Leefomgeving en Transport verzoeken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

### Toelichting

#### 1. Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden heeft ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.

#### 2. Achtergrond

Onderhavig bestemmingsplan is een van de plannen die in het kader van het programma actualisatie bestemmingsplannen wordt herzien. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening mogen bestemmingsplannen niet ouder zijn dan 10 jaar. Op 1 juli 2013 moeten alle bestemmingsplannen actueel zijn.

Eén van de zienswijzen gaat over de percelen Kayersdijk 4a en 28. Voor het perceel Kayersdijk 28 heeft ons college in 2010 een last onder dwangsom opgelegd om het gebruik in strijd met het bestemmingsplan te beëindigen. Naar aanleiding van de zienswijze op het nieuwe bestemmingsplan zijn wij in gesprek geweest met de eigenaren en hun vertegenwoordiger. Uiteindelijk heeft dat geleid tot een voorstel voor een totaaloplossing voor de percelen Kayersdijk 3 (buiten plangebied), 4a en 28. Dit voorstel is als aanvaardbaar beoordeeld en in de zienswijzennota en het bestemmingsplan overgenomen. In een overeenkomst, die moet zijn gesloten voordat uw raad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan heeft genomen, zijn alle gemaakte afspraken vastgelegd. Uiteraard geldt de overeenkomst onder de voorwaarde dat uw raad moet hebben ingestemd met de nu voorgestelde beantwoording van de zienswijze. De oplossing die is gekozen en –indien uw raad deze overneemt- leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, maakt voor een deel activiteiten mogelijk die op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan niet mogelijk waren en waartegen ons college de last onder dwangsom heeft opgelegd.

In voorbereiding is de Notitie modernisering monumentenzorg. Daarin wordt voorgesteld om karakteristieke panden buiten beschermde stads- en dorpsgezichten in het vervolg via het bestemmingsplan te beschermen. De keuze voor deze beschermingsregeling kwam te laat om nog in het ontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden op te nemen. Wij hebben de karakteristieke panden ook niet in het vast te stellen bestemmingsplan als karakteristiek aangeduid. Dit is gedaan omwille van de voortgang van dit bestemmingsplan, dat onderdeel is van het programma actualisatie bestemmingsplannen, terwijl de inventarisatie van de karakteristieke panden in het plangebied nog niet is gestart, maar vooral ook omdat de eigenaren van de betreffende panden dan niet in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze tegen deze aanwijzing/aanduiding in te dienen. Zij zouden dan pas bij de vaststelling van het bestemmingsplan geconfronteerd worden met deze beschermingsregeling, die voor eigenaren ook beperkingen van hun eigendomsrecht inhoudt.

In de Notitie modernisering monumentenzorg is de optie gekozen om voor een aantal plangebieden waarvoor bestemmingsplannen zijn vastgesteld waarin de karakteristieke panden nog niet beschermd zijn, een (paraplu)herziening te maken om de karakteristieke panden alsnog te beschermen. Deze mogelijkheid bestaat ook voor het onderhavige plangebied.

### **3. (Beleids)Inhoud voorstel**

Het bestemmingsplan betreft het gebied dat wordt begrensd door de spoorlijn Amersfoort-Deventer aan de noordzijde, de Kayersdijk aan de oostzijde, de groenzone langs de Kayersbeek/Zwaanspreng aan de zuidzijde en de Arnhemseweg/Koning Stadhouderlaan aan de westzijde. Een smalle strook van de Aluminiumweg is in het bestemmingsplan meegenomen omdat daarvoor nog geen actuele regeling was vastgesteld. Voor het gebied begrensd door Ravenweg, Oude Beekbergerweg, Fabianusstraat en Hofveld heeft uw raad in juni 2011 een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan vastgesteld; dat gebied is uit het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gelaten. Voor het Zuiderpark met bebouwingsrand loopt een afzonderlijke bestemmingsplan-procedure die in 2012 weer wordt opgepakt. Ook dat gebied is buiten dit plan gehouden. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Het bestemmingsplan voorziet in een actuele beheergerichte juridisch-planologische regeling voor dit gebied met gemengd karakter van wonen, werken en voorzieningen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **4. Beoogd resultaat**

Een actueel digitaal vastgesteld bestemmingsplan. Daarmee wordt de beoogde actuele

beheer-regeling vastgelegd.

#### **5. Financiële paragraaf**

Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn.

Voor het bestemmingsplan is een planschade-analyse uitgevoerd. Dit heeft in de ontwerp-fase geleid tot een aantal wijzigingen in het plan, waar het geldende recht is teruggebracht. Op een aantal plekken, waarvoor het geldende recht nog een bedrijvenbestemming kent maar waar een woning en geen bedrijf meer aanwezig is, is de bedrijvenbestemming omgezet in een woonbestemming. Gezien de geruime tijd waarin geen gebruik (meer) is gemaakt van het geldende recht en de uitvoerige aankondiging die hiervan is gedaan, wordt niet verwacht dat dit planschaderisico oplevert.

#### **6. Betrokkenen/draagvlak**

Op het ontwerp van het bestemmingsplan zijn 17 zienswijzen naar voren gebracht. Een van de zienswijzen is mede ondertekend door 78 omwonenden. Alle reclamanten zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting in de PMA. Dat hebben vijf reclamanten gedaan.

In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij de zienswijzen samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan tien zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen door het bestemmingsplan op perceelsniveau aan te passen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

#### **7. Gevolgde en nog te volgen procedure**

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 17 maart 2011 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

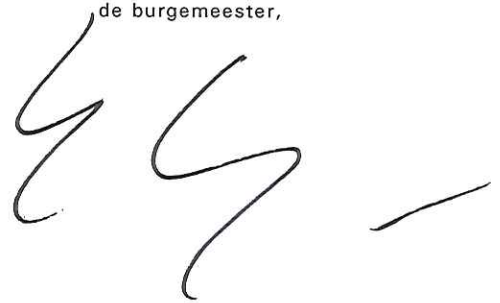
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten de inspecteur van de Inspectie Leefomgeving en Transport dan kunnen verzoeken om het besluit eerder bekend te mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen, mits de raad dat verzoek met zoveel woorden in het vaststellingsbesluit heeft opgenomen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Omwille van de vlotte voortgang van het bestemmingsplan stellen wij u daarom voor de inspecteur van de Inspectie Leefomgeving en Transport te verzoeken het besluit eerder bekend te mogen maken.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris,



drs. R.N. de Boer L.S.

de burgemeester,



J.J.W. Esmeijer

# Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

## gewijzigde versie na raadsbesluit 08-03-2012

behorende bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden (de gewijzigde onderdelen zijn in grijsstint gemarkeerd)

## 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 17 maart 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 17 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 23 juni 2011. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

## 2 Communicatie

Eind 2009 heeft het voorontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de terinzagelegging is in het plangebied huis aan huis een folder met informatie over het bestemmingsplan verspreid. Ook is toen in het plangebied een informatiebijeenkomst/informatiemarkt gehouden die zeer goed is bezocht.

De inspraakreacties zijn in een uitvoerige inspraaknota samengevat en beantwoord. Deze nota is aan alle insprekers toegezonden, samen met een aankondiging van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Degenen die een zienswijze hebben ingediend hebben de mogelijkheid gehad hun zienswijze tijdens de politieke markt toe te lichten. Met een aantal reclamanten is vervolgens uitvoerig contact geweest om de zienswijze toe te lichten en te bespreken welke aanpassingen wenselijk zijn.

## 3 Zienswijzen

In het navolgende deel zijn de zienswijzen samengevat en beoordeeld. Daarbij zijn afbeeldingen toegevoegd om bepaalde situaties te verduidelijken. Deze afbeeldingen zijn bedoeld als illustratie maar zijn niet maatvast en niet exact. Er kunnen aan deze afbeeldingen geen rechten worden ontleend, daarvoor moet de plankaart van het bestemmingsplan worden geraadpleegd.

Van de volgende personen en instanties zijn zienswijzen ontvangen.

### 3.1 ARAG, Postbus 230, 3830 AE Leusden

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij brief van 27 april 2011, aangevuld bij brief van 9 juni 2011, namens de heer en mevrouw Oosterman, Arnhemseweg 48 Apeldoorn, hierna genoemd reclamanten.

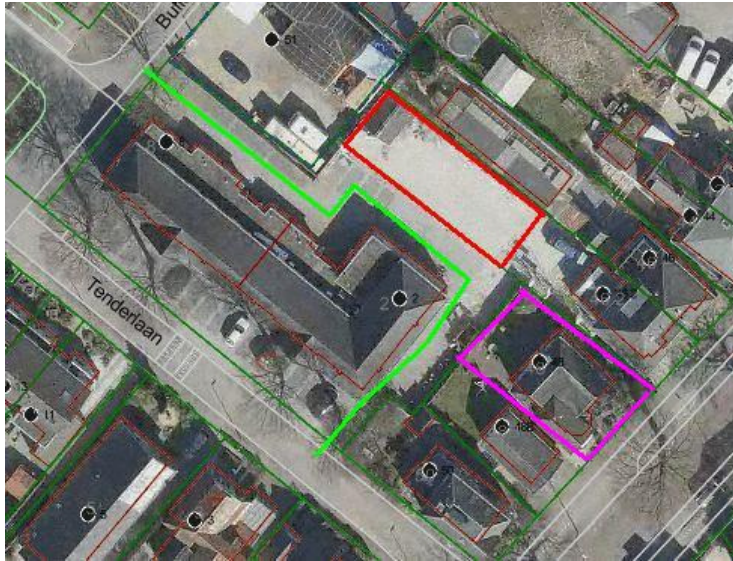
### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamanten hebben al jaren overlast gehad van bezoekers van de moskee aan de Tenderlaan die achter hun woning bleven staan praten. Het heeft vier jaar geduurd voordat er in overleg met het moskeebestuur een oplossing kwam en daarvoor was het nodig de hulp van de politie in te roepen. Het bestemmingsplan maakt het nu mogelijk op het achterste deel van het perceel Arnhemseweg 46-2, achter de woning van reclamanten, een parkeerterrein te realiseren ten behoeve van de moskee. De gemeente stelt dat het gebruik van het parkeerterrein slechts incidenteel overlast zal veroorzaken. Reclamanten vragen zich af waarom zij incidenteel overlast zouden moeten accepteren. Bovendien zal de overlast niet alleen incidenteel zijn. De moskee wordt zeven dagen per week van 12.00 tot 22.00 uur bezocht. Wanneer het bestemmingsplan het parkeren hier toestaat zal het parkeerterrein dagelijks gebruikt worden en zullen reclamanten dagelijks overlast ondervinden van het aan- en afrijden van auto's en brommers, klappende autodeuren, startende auto's en pratende mensen. Het perceel Arnhemseweg 46-2 is in zijn geheel bestraat en sluit als één geheel aan op de bestaande bestrating van het moskeeperceel Tenderlaan 8. Hierdoor ontstaat één groot bestraat parkeerterrein. Het parkeren, dat nu nog illegaal is, leidt nu al tot overlast. Het legaliseren wijzigt het incidenteel parkeren in permanente overlast.
- b. De gemeente stelt dat er geen nieuwe doorgang van het parkeerterrein naar de Arnhemseweg wordt aangelegd en dat de ontsluiting van het parkeerterrein zal verlopen via eigen terrein en de Bufferstraat. Het is echter ook mogelijk via de Tenderlaan het terrein op te rijden en via de uitgang aan de Bufferstraat het terrein te verlaten. Dan rijden deze auto's achter het huis van reclamanten. Dit zal leiden tot onevenredige aantasting van het woongenot.
- c. Het perceel van reclamanten grenst onmiddellijk aan de bestreden bestemming. In de Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen wordt in verband met geluid een afstand van 30 meter genoemd. Deze afstand wordt hier niet gerespecteerd. Er is hier sprake van een slechte planologie.

### *Beoordeling*

- a. In de omgeving van de moskee aan de Tenderlaan is op de tijdstippen dat er een activiteit in de moskee plaatsvindt met veel bezoekers, gebrek aan parkeerruimte. Het bestuur van de moskee heeft het perceel Arnhemseweg 46-2 gekocht en de gemeente verzocht toe te staan dat het achterste deel van het perceel als parkeerruimte ten behoeve van de moskee gebruikt wordt. Aangezien wij menen dat hiermee in ieder geval een deel van het parkeerprobleem in de omgeving wordt opgelost, willen wij hieraan meewerken door het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' te geven en het achterste perceelsgedeelte te bestemmen als parkeerruimte bij de moskee. Maatschappelijke voorzieningen zijn gewenst en noodzakelijk in een woonomgeving, maar brengen vaak ook enige overlast voor de omwonenden met zich mee. In het verleden was er een school in het gebouw van de moskee gevestigd en ook die had gevolgen voor de omgeving, zij het op andere momenten van de dag en week en van andere aard. Om deze redenen vinden wij enige "overlast" aanvaardbaar.
- b. Er zijn inderdaad twee mogelijkheden het achterterrein met de auto te bereiken. In de situatie zonder parkeergelegenheid op het achterterrein van het perceel Arnhemseweg 46-2 waren er ook al parkeerplaatsen achter de moskee. Ook daarvoor was het al mogelijk achter het huis van reclamanten langs te rijden. In die situatie brengt dit bestemmingsplan geen verandering.





Op de luchtfoto is het parkeerterrein in rood aangegeven. De groene lijn duidt de route aan die (in beide richtingen) met de auto achter de moskee langs gereden kan worden om het parkeerterrein maar ook de vanouds al aanwezige parkeerplaatsen te bereiken. Het perceel van reclamanten is met paarse lijn gemarkeerd.

- c. In het ontwerp van het bestemmingsplan heeft het achterste deel van het perceel Arnhemseweg 46-2 de bestemming 'Maatschappelijk' met daaraan toegevoegd de aanduiding 'parkeerterrein'. In de regels was geen specifieke regeling opgenomen over het parkeerterrein en daarom zou het ook mogelijk zijn het parkeerterrein te gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen. Dat is niet de bedoeling: het terrein is uitsluitend bedoeld als (overloop)parkeerterrein ten behoeve van de moskee. Daarom is aan de bestemmingsomschrijving de bepaling toegevoegd dat de grond ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend is bestemd voor het parkeren ten behoeve van de naastgelegen maatschappelijke voorziening. Daarmee zijn ook de functies met een richtafstand van 30 meter hier niet aan de orde. Hierbij merken wij nog op dat de woning op het perceel Arnhemseweg 46-2 de bestemming 'Wonen' heeft, zodat daar maatschappelijke functies niet zijn toegelaten.

Overigens is in paragraaf 4.1.3 van de toelichting op het bestemmingsplan, de paragraaf die handelt over milieuzonering, aangegeven dat de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. In diezelfde paragraaf is besproken dat wij de Arnhemseweg kwalificeren als gebied met functiemenging. In dergelijke gebieden is het aanvaardbaar wanneer woon- en werkfuncties zich op korte afstand van elkaar bevinden. Bij de toetsing of het (overloop)parkeerterrein op deze plek aanvaardbaar is hebben wij geoordeeld dat het parkeerterrein hier aanvaardbaar is indien een afstand van 10 meter wordt aangehouden tussen het parkeerterrein en de achtergevels van de aanwezige woningen. Deze afstand heeft dan ook de situering van de zuidoostelijke grens van de bestemming 'Maatschappelijk' bepaald.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen doordat in de regels aan de bestemmingsomschrijving van artikel 10 Maatschappelijk een sublid 10.1.2 is toegevoegd met de navolgende tekst:

"10.1.2 Bestemmingsomschrijving specifiek

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is de voor 'Maatschappelijk' aangewezen grond uitsluitend bestemd voor het parkeren ten behoeve van de naastgelegen maatschappelijke voorziening."

Het deel van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming dat al in het ontwerp

van het bestemmingsplan aanwezig was, is gevat onder het sublid 10.1.1 Bestemmingsomschrijving algemeen.

### 3.2 Dommerholt Advocaten, Postbus 695, 7300 AR Apeldoorn

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij brief van 27 april 2011, namens Witteveen Vastgoed B.V., hierna genoemd reclamante.

#### *Inhoud van de zienswijze*

De winkel van reclamante is gevestigd op het perceel Schimmelpenninckstraat 110, onderdeel van winkelcentrum Kayershof. In tegenstelling tot een eerdere mededeling van de gemeente wordt het bebouwingspercentage voor het winkelcentrum niet uitgebreid naar 100% maar wordt het bebouwingspercentage van 80% uit het geldende recht gehandhaafd. De reden daarvoor zou gelegen zijn in de in 2003 vastgestelde detailhandelsvisie. Uitbreiding van het bebouwingsoppervlak is noodzakelijk voor het kunnen voortzetten in dit winkelcentrum van de bestaande Huisdier Voordeelshop en is reeds daarom niet in strijd met de detailhandelsvisie. Daarin wordt gesteld dat de essentie is dat de gemeente de fijnmazige structuur van de detailhandel op buurtniveau handhaaft en versterkt, in plaats van deze op te heffen.

De gemeente heeft voor andere winkels in dit winkelcentrum medewerking verleend aan vergroting van het bebouwingspercentage tot 100% door middel van het verlenen van vrijstelling. Uitbreiding van het bebouwingspercentage tot 100% voor het hele winkelcentrum zorgt ervoor dat de rommelige en sociaal onveilige situatie aan de achterzijde van de winkels wordt weggenomen.

De huidige winkelverkoopoppervlakte is 235 m<sup>2</sup>. Door uitbreiding met 115 m<sup>2</sup> kan een totale winkelvloeroppervlakte van 350 m<sup>2</sup> ontstaan. Een gemiddelde Huisdier Voordeelshop heeft een winkelvloeroppervlakte van minimaal 350 tot 850 m<sup>2</sup>. Economisch en praktisch is het niet meer verantwoord om de Huisdier Voordeelshop met de huidige oppervlakte te exploiteren: er is te weinig ruimte om het hele assortiment te kunnen presenteren en toch voldoende ruimte voor de klanten te houden. Reclamante verzoekt het bebouwingspercentage voor winkelcentrum Kayershof alsnog op 100% te stellen.

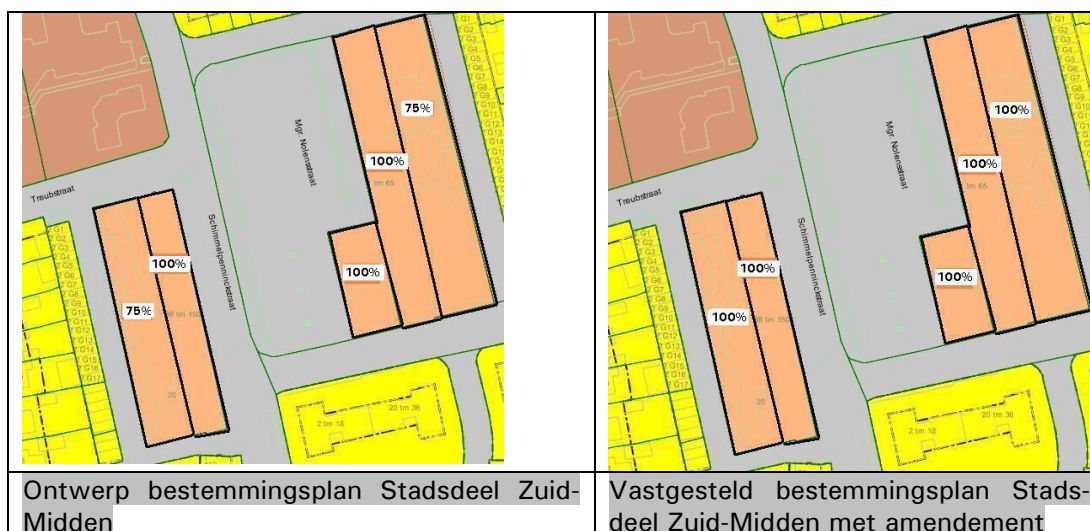
#### **Gewijzigde beoordeling en conclusie n.a.v. amendement "De rode loper uitrollen voor goed ondernemerschap"**

##### ***Beoordeling***

Op 8 maart 2012 heeft de gemeenteraad het amendement "De rode loper uitrollen voor goed ondernemerschap" aangenomen en daarmee besloten het bebouwingspercentage in alle bebouwingsvlakken van winkelcentrum Kayershof op 100% te stellen.

##### ***Conclusie***

**Aan de zienswijze is tegemoet gekomen.**



### 3.3 Winkeliersvereniging Kayershof, p.a. Luunhorststraat 10, 7211 EW Eefde

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij brieven van 7 april 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamante vindt dat in het bestemmingsplan de (goot)hoogte aangepast moeten kunnen worden aan de voorschriften voor aan- of nieuwbouw van een winkelunit.
- b. Reclamante vindt dat in ieder geval het bebouwingspercentage niet op 75% gesteld moet worden, zoals in het ontwerp van het bestemmingsplan, maar op 100% en dat bij voorkeur extra ruimte voor 2.000 m<sup>2</sup> detailhandel geboden moet worden. De redenen daarvoor zijn:
  - De ondernemers moeten kunnen investeren in hun winkel om de toekomst te kunnen waarborgen, ook in verband met de grotere winkels in andere winkelcentra en de concurrentie van grote winkelunits en formules in nieuwe winkelcentra. Door de extra detailhandelsoppervlakte wordt investeren in de winkel rendabel en zal de investering een positieve uitstraling geven voor winkelcentrum, buurt en veiligheid. Hiermee wordt leegstand voorkomen. Ook wordt voorkomen dat zich ondernemers vestigen die niet gewenst zijn in een wijk en dicht bij een lagere school.
  - De locatie is ruim en goed bereikbaar en daarmee uiterst geschikt voor vergroting van het winkelgebeuren. In Zuid is nog detailhandelsoppervlakte te vergeven en er is een supermarkt vertrokken. Door deze locatie wordt de wijk ontlast. Door nieuwe woningbouw in de omgeving (kanaalzone, Zuiderpark) wordt het verzorgingsgebied van de Kayershof vergroot.
  - In de uitbreiding worden de verpauperde bergingen van de appartementen meegenomen. Hierdoor wordt verdere verpaupering tegengegaan en de veiligheid van bewoners en ondernemers vergroot.
- c. Paragrafen 5 en 6 van artikel 14 van de Dienstenrichtlijn geven aan dat de overheid geen belemmeringen mag opleggen aan ondernemers die willen investeren.

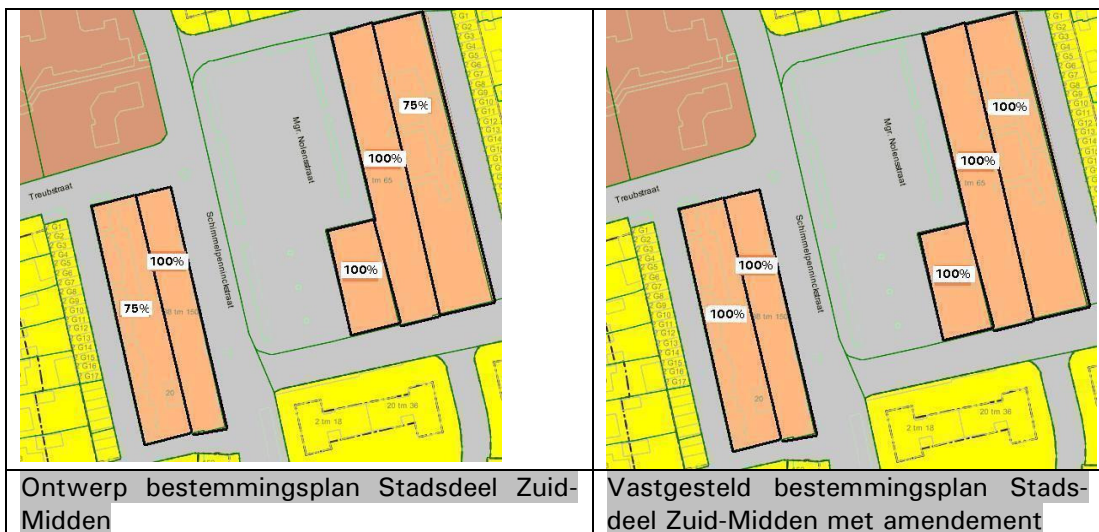
#### *Beoordeling*

- a. De betreffende winkelunits zijn gesitueerd in een plint. Boven de winkelunits bevinden zich woningen. Het realiseren van een aanbouw aan de winkelunits –zo het bestemmingsplan dat al toelaat- met een grotere hoogte dan de verdiepingsvloer tussen de eerste en tweede bouwlaag is daardoor niet mogelijk. Bij volledige nieuwbouw (na

sloop van de bestaande bebouwing) laat het bestemmingsplan toe dat de winkelunits in de eerste bouwlaag hoger worden dan in de huidige situatie. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de goot- en bouwhoogten uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Deze zijn beiden 11 meter, waardoor een plat afgedekt gebouw van 11 meter hoog kan worden gebouwd. Het gebouw dat er nu staat is drie bouwlagen hoog met een flauw hellende kap er op. De goothoogte van dit gebouw is ongeveer 9 meter. Er is dus voldoende hoogte toegelaten om eventuele vervangende nieuwbouw met grotere hoogte te kunnen realiseren.

b. **Gewijzigde beoordeling n.a.v. amendement "De rode loper uitrollen voor goed ondernemerschap"**

Op 8 maart 2012 heeft de gemeenteraad het amendement "De rode loper uitrollen voor goed ondernemerschap" aangenomen en daarmee besloten het bebouwingspercentage in alle bebouwingsvlakken van winkelcentrum Kayershof op 100% te stellen.



c. In artikel 1.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening is, voor zover hier van belang, bepaald dat bij het stellen van regels in een bestemmingsplan wordt voorkomen dat strijdigheid ontstaat met artikel 14, aanhef en onder 5, van de dienstenrichtlijn. De dienstenrichtlijn heeft als doel om het gemakkelijker te maken voor dienstverleners om zich in een andere EU-lidstaat te vestigen of diensten aan te bieden. Om dat te bereiken moet belemmerende regelgeving verdwijnen en moeten administratieve lasten en hoge kosten voor dienstverleners worden weggenomen.

Ingevolge artikel 14, aanhef en onder 5, van de dienstenrichtlijn stellen de lidstaten de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit op hun grondgebied niet afhankelijk van de toepassing *per geval* van economische criteria, waarbij de verlening van de vergunning afhankelijk wordt gesteld van het bewijs dat er een economische behoefte of markt vraag bestaat, van een beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van de activiteit of van een beoordeling van de geschiktheid van de activiteit in relatie tot de door de bevoegde instantie vastgestelde doelen van economische planning; dit verbod heeft geen betrekking op planningseisen waarmee geen economische doelen worden nagestreefd, maar die voortkomen uit dwingende redenen van algemeen belang. In alinea 9 van de richtlijn is bepaald dat deze alleen van toepassing is op eisen met betrekking tot de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit en niet van toepassing is op - onder meer - voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

In het onderhavige bestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse van winkelcentrum Kayershof (onder andere) detailhandel is toegestaan. Het bestemmingsplan stelt regels aan de oppervlakte en de goot- en bouwhoogte van bebouwing ter plaatse. Dit zijn regels van stedenbouwkundige aard die in het algemeen belang zijn gesteld. Het bestemmingsplan bevat geen regels die de uitoefening van een dienstenactiviteit per

geval afhankelijk stelt van de toepassing van economische criteria. De regels die het bestemmingsplan ter plaatse stelt vallen derhalve buiten de werking van de dienstenrichtlijn.

#### **Gewijzigde conclusie n.a.v. amendement "De rode looper uitrollen voor goed ondernemerschap"**

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen door het bebouwingspercentage in alle bebouwingsvlakken van winkelcentrum Kayershof op 100% te stellen.

### 3.4 [...]

#### *Datum zienswijze*

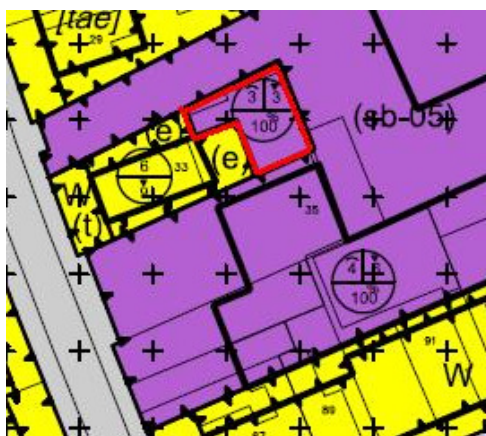
De zienswijze is mondeling ingediend bij telefoongesprek van 26 april 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het hele perceel Fuutweg 33 de bestemming 'Wonen'. In het geldende bestemmingsplan heeft het voorste deel van het perceel een woonbestemming en het achterste deel een bedrijfsbestemming. De bedrijfsopstal stond geruime tijd leeg maar reclamant wil deze nu weer verhuren. Reclamant verzoekt minimaal het geldende recht weer op te nemen maar liefst uit te breiden door op het achterste perceelsgedeelte zowel bedrijfsmatige activiteiten als het toevoegen van een woning toe te laten.

#### *Beoordeling*

Bij de inventarisatie ten behoeve van (het voorontwerp van) het bestemmingsplan bleek dat op het perceel geen bedrijfsactiviteiten meer werden uitgeoefend. Daarom is het bedrijfsmatig gebruik van het achterste perceelsgedeelte in het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan wegbestemd. Het is niet de bedoeling geweest geldend recht onnodig weg te nemen. Daarom herstellen wij het geldend recht door het opnemen van de bestemming 'Bedrijf' op het achterste perceelsgedeelte van het perceel Fuutweg 33. Ter plaatse zijn dan bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 toegestaan. In de volgende afbeelding is met een rode lijn het perceelsgedeelte aangegeven dat weer de bestemming 'Bedrijf' heeft teruggekregen.



Aan het (alternatieve) verzoek van reclamant om op het achtererf een extra woning toe te voegen kunnen wij niet tegemoet komen. Daar zijn twee redenen voor. Stedenbouwkundig geeft dit een ongewenste situatie: er ontstaat een woning achter een woning

zonder goede eigen ontsluiting, de tweede woning sluit niet aan in het lint van de bebouwing aan de Fuutweg en de kavel raakt zodanig verdicht dat de twee woningen ieder nagenoeg geen tuin hebben. Ook vanuit het oogpunt van milieuzonering ontstaat er een ongewenste situatie. Bij het projecteren van een nieuwe woning moeten de milieuzonerings-richtafstanden in acht worden genomen. Achter het perceel van reclamant bevindt zich een autoreparatiebedrijf. Een autoreparatiebedrijf heeft een richtafstand van 30 meter. De feitelijke afstand tussen de door reclamant gewenste woning en de perceelsgrens van het autoreparatiebedrijf bedraagt 0 meter. Het autoreparatiebedrijf vormt een belemmering voor de gewenste woning en omgekeerd zou het toevoegen van een nieuwe woning op zo korte afstand een belemmering voor de bedrijfsvoering van het autoreparatiebedrijf vormen. Door het toevoegen van een tweede woning zou geen sprake meer zijn van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze is deels tegemoet gekomen doordat aan het achterste deel van het perceel Fuutweg 33 de bestemming 'Bedrijf' is gegeven, waar bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 zijn toegestaan.

### 3.5 [...]

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij brief van 26 april 2011. Deze brief is mede ondertekend door 78 bewoners van Reigersweg, Fuutweg, 1<sup>e</sup> Wormenseweg, 2<sup>e</sup> Johannastraat, Meerkoetweg en Adelaarslaan. Op 7 juli 2011 is een aanvullende brief ingediend.

#### *Inhoud van de zienswijzenbrief van 26 april 2011*

Het ontwerp-bestemmingsplan maakt het mogelijk de bestaande bedrijven in het binnenterrein dat wordt omsloten door Reigersweg, Fuutweg, Havikstraat en 1<sup>e</sup> Wormenseweg voort te zetten en er een bedrijventerrein van te maken. Daarmee wordt ernstig afbreuk gedaan aan het beleid van de nota Zuid Vooruit waarin wordt gesproken van versteviging van de kwaliteit van wonen in de buurt. Aan- en afvoer van auto's en andere voor de bedrijven benodigde middelen geven overlast en zorgen voor gevaarlijke situaties. Vergroting van de activiteiten zal extra overlast veroorzaken. Reclamanten verzoeken het terrein weer een woonbestemming te geven zoals in 2004 al het plan was, uiteraard in overleg met de huidige eigenaren.

#### *Inhoud van de zienswijzenbrief van 7 juli 2011*

De grond op het betreffende terrein is vervuild, net als de aangrenzende percelen. Met onderzoeken uit 2011 en 1991 is aangetoond dat de bodem en grondwater verontreinigd zijn. In het gebied zijn jarenlang een galvaniseerbedrijf en een autobedrijf annex benzine-station geëxploiteerd. Het is reëel aan te nemen dat ook de bodem van het thans braakliggende terrein verontreinigd is. Op dat terrein hebben immers diverse soorten bedrijven met een milieuvervuilend karakter hun bedrijf uitgeoefend.

#### *Beoordeling*

Het doel van het bestemmingsplan is het actualiseren van de geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan heeft een beheerskarakter. Daartoe is het geldende recht overgenomen. Dat geldt ook voor het binnenterrein, waar de geldende bedrijfsbestemmingen voor de aanwezige bedrijven zijn overgenomen. De gronden hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf', de huidige benaming van de bestemming 'Bedrijven en handel-1' uit het nu nog geldende bestemmingsplan Brummelhof. Ter plaatse zijn bedrijven van milieucategorie 1 toegestaan en met een aanduiding is aangegeven

dat ook het ter plaatse aanwezige autoreparatiebedrijf en het aanwezige verhuisbedrijf zijn toegelaten. Omvorming van het binnenterrein tot bedrijventerrein waar het vestigen van bedrijven met een hoge milieucategorie is toegestaan is uitdrukkelijk niet de bedoeling. Het terrein heeft daarom ook niet de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Er zijn inderdaad plannen geweest om dit binnenterrein om te vormen tot een woonlocatie. Die plannen waren er al ten tijde van de vaststelling van het nu nog geldende bestemmingsplan Brummelhof. Daartoe is in dat bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming van een deel van dit binnenterrein en van gronden aan de overzijde van de 2<sup>e</sup> Johannastraat (het terrein van de supermarkt en het daarbij behorende parkeerterrein) gewijzigd kan worden in een woonbestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Het is echter aan de markt om een dergelijke ontwikkelingsmogelijkheid op te pakken. Dat is nog niet het geval geweest. De bestemming 'Bedrijf' blijft gehandhaafd.

Ten aanzien van de aanvulling van 7 juli 2011 merken wij het volgende op. Het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan heeft met ingang van 17 maart 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Zienswijzen konden derhalve tot en met 27 april 2011 worden ingediend. De aanvullende zienswijzenbrief is pas op 7 juli 2011 ten stadhuis ingeleverd en ontvangen. De brief is dus ruim buiten de termijn waarbinnen dat kon, ingediend. Derhalve moet deze zienswijze niet ontvankelijk verklaard worden. Inhoudelijk kunnen wij er echter het volgende over zeggen. In het kader van het bestemmingsplan moet alleen onderzocht worden of de bodem geschikt is voor het leggen van een bestemming wanneer er een bestemming wordt gelegd die een nieuwe, gevoelige functie mogelijk maakt. In het onderhavige geval blijven de bestaande bestemming en de bestaande functies gehandhaafd. Er is dus geen reden onderzoek naar de bodemgesteldheid uit te voeren. Ook is er in het kader van dit bestemmingsplan geen aanleiding de bodem te saneren.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.6 Car Service Apeldoorn, 2<sup>e</sup> Wormenseweg 43, 7331 VC Apeldoorn**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij brief van 12 april 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamante verzoekt voor het perceel 2<sup>e</sup> Wormenseweg 43/43-2 de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoreparatiebedrijf' te vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoreparatiebedrijf en autohandel'.
- b. Reclamante wil graag een deel van de groenstrook achter het bedrijf van de gemeente kopen en deze strook voor haar bedrijf gebruiken. Reclamante verzoekt dan ook deze strook vast de bestemming 'Bedrijf' te geven, met de onder a genoemde aanduiding, en op de strook een bouwvlak te leggen. Reclamante wil dan de bestaande bedrijfsopstallen slopen en op het achterste perceelsgedeelte een nieuwe bedrijfsopstal bouwen. Hierdoor kan het bedrijf naar de achterzijde van het perceel worden verplaatst. Dat komt het aanzicht vanaf de straat ten goede en geeft minder overlast voor de buurtbewoners. Tot de nieuwbouw gerealiseerd is kan het bedrijf doorfunctiëren. Het oude en bouwvallige bedrijfsopstal, met daarin asbest, verdwijnt en het nieuwe bedrijfsopstal kan efficiënter gebruikt worden. Ook is het dan mogelijk een rollertestbank te gaan gebruiken, die vanaf januari 2014 voor APK-keuringsstations verplicht is. Zonder nieuwe bedrijfsopstal kan geen rollertestbank geplaatst worden en zal reclamante de APK-werkzaamheden op termijn moeten beëindigen.

### Beoordeling

- a. Uitgangspunt van dit beheergerichte bestemmingsplan is dat het geldende recht wordt overgenomen. Het geldende bestemmingsplan Brummelhof laat handel in auto's op het perceel niet toe. Daarbij komt dat het bedrijf van reclamante is gevestigd in een woonwijk maar eigenlijk een wat zware milieucategorie heeft voor een woonwijk. Handhaven van het geldende recht door de bedrijfsbestemming van een bestaand bedrijf over te nemen is uitgangspunt van dit bestemmingsplan. Het toestaan van nieuwe activiteiten zal leiden tot meer activiteiten op het perceel, groei van het bedrijf en meer gevolgen daarvan voor de woningen in de omgeving. Dat vinden wij ongewenst. Voor bedrijven die te groot worden voor de huidige locatie zijn de bedrijventerreinen bedoeld. Daarom komen wij niet tegemoet aan het verzoek ter plaatse ook handel in auto's toe te staan.

Overigens merken wij op dat wij, zoals in paragraaf 4 onder 7 is aangegeven, om redenen van vergelijkbaarheid en standaardisatie, de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoreparatiebedrijf' hebben vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – reparatie van auto's'. Dit heeft inhoudelijk geen gevolgen.

- b. Wij zijn van plan om de strook grond tussen de percelen aan de 2<sup>e</sup> Wormenseweg en het hekwerk rondom het ROC-terrein over te dragen aan de eigenaren van de betreffende percelen. Dat moet nog notarieel worden geregeld. De bedoeling is dat deze grond dan gebruikt mag worden als erf bij de woningen. Om dit vast mogelijk te maken heeft deze strook, die in het ontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden nog de bestemming 'Groen' had, de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' gekregen. Het betreft de strook grond die op de luchtfoto met rood is begrensd.



Ontwerp-bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden (perceel reclamante met rode lijn gemarkeerd)



Aanpassing naar aanleiding van zienswijze

Op 1 juli 2013 dient, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, het hele grondge-



bied van de gemeente te zijn voorzien van actuele bestemmingsplannen. Om deze forse opgave te kunnen realiseren werken wij hard aan de afronding van bestemmingsplannen die in procedure zijn gebracht. Dat betekent ook dat de voortgang van de actualiserende bestemmingsplannen niet belemmerd moet worden. Op dit moment is het verzoek van reclamante nog onvoldoende concreet en is de uitvoerbaarheid nog niet aangetoond. Om te beoordelen of aan dit verzoek van reclamante tegemoet kan worden gekomen moet nog veel worden onderzocht en vervolgens in een of meer overeenkomsten worden vastgelegd. Dat past niet in de planning van dit bestemmingsplan. Om de genoemde redenen komen wij niet tegemoet aan het verzoek van reclamante. Het staat reclamante vrij om een separaat verzoek om herziening van het bestemmingsplan in te dienen. Wij geven reclamante daarbij vast mee dat niet op voorhand vaststaat dat daaraan meegewerkt kan worden. Zoals hiervoor al gezegd is het bedrijf van reclamante gevestigd in een woonwijk maar heeft het eigenlijk een wat zware milieucategorie voor een woonwijk. Handhaven van het geldende recht door de bedrijfsbestemming van een bestaand bedrijf over te nemen is uitgangspunt van dit bestemmingsplan. Door de uitbreiding van het perceelsgedeelte waarop bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan zoals reclamante vraagt, gaat de bedrijfsbestemming aan twee zijden aan buurpercelen grenzen, in plaats van aan één zijde zoals nu het geval is. De vraag of dat gewenst is zal aan de hand van milieuonderzoek beantwoord moeten worden. Dat kan ook leiden tot een negatief antwoord.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze is deels tegemoet gekomen doordat de strook grond achter de percelen 2<sup>e</sup> Wormenseweg 35 t/m 45 (oneven nummers) –voortuitlopend op de notariële afhandeling van de overdracht- de bestemming 'Wonen' heeft gekregen, met de aanduiding 'erf'.

### **3.7** [...]

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij brief van 26 april 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant wil dat de oude bestemming 'Centrumdoeleinden' voor zijn perceel Arnhemseweg 155 minimaal gehandhaafd blijft. Het antwoord op zijn inspraakreactie was daarover niet eenduidig.
- b. Reclamant verzoekt de woonbestemming van zijn perceel Arnhemseweg 133 zo uit te breiden dat er ook een winkel is toegestaan door het de bestemming 'Gemengd' te geven, net als alle naburige panden. Het pand is al zo aangepast dat het geschikt is om als winkel te gebruiken. Reclamant ziet, gezien zijn werkeloosheid, in de winkel een nieuwe arbeidsmogelijkheid.

#### *Beoordeling*

- a. Het perceel Arnhemseweg 155 heeft in het geldende bestemmingsplan Apeldoorn Zuid de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Op gronden met deze bestemming aan de Arnhemseweg zijn de volgende functies toegelaten: winkels, daghoreca, maatschappelijke dienstverlening, bedrijfswoningen, kantoren, woningen en bedrijven van milieucategorie 1. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengd – 2' gekregen. Dit is een flexibele bestemming waarbinnen meerdere functies zijn toegelaten: woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsactiviteiten. Detailhandel en horeca zijn alleen toegestaan waar op de plankaart de aanduiding 'detailhandel' respectievelijk 'horeca' voorkomt. Op de plankaart zijn aan

het perceel Arnhemseweg 155 de aanduidingen 'detailhandel' en 'horeca' toegekend. Onder het nieuwe bestemmingsplan zijn dezelfde functies toegelaten als onder het oude bestemmingsplan het geval was. Dit was overigens in het ontwerp en het voorontwerp van het bestemmingsplan ook al het geval.

- b. In het geldende bestemmingsplan De Pelikaan heeft het perceel Arnhemseweg 133 de bestemming 'Woondoeleinden'. In de voorschriften van bestemmingsplan De Pelikaan is voor deze bestemming bepaald dat waar de aanduiding 'winkels toegestaan' voorkomt, de beganegrondlaag van de woning ook mag worden gebruikt voor winkel-doeleinden. 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. Ook het perceel Arnhemseweg 133 heeft de bestemming 'Gemengd - 2' gekregen. Dit is een flexibele bestemming waarbinnen meerdere functies zijn toegelaten: woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsactiviteiten. 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. Daarom wordt aan dit verzoek niet tegemoet gekomen.

#### *Conclusie*

Het perceel Arnhemseweg 155 had in het ontwerp van het bestemmingsplan al de door reclamant gewenste bestemming. Aan het verzoek voor het perceel Arnhemseweg 133 wordt niet tegemoet gekomen. De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.8** [...]

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij 2 brieven die op 27 april 2011 in het stadhuis zijn ontvangen en is aangevuld door een aantal gesprekken met de vertegenwoordiger van reclamant en reclamant zelf, en een definitief voorstel voor regeling in het bestemmingsplan gedateerd 5 december 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Het perceel Kayersdijk 4a heeft deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming Verkeersdoeleinden zijnde parkeren ten behoeve van een elders gevestigd bedrijf gekregen. De privaatrechtelijke overeenkomst over het hebben van de parkeervoorziening voor het bewuste bedrijf eindigt in 2013. Dan kunnen de verplichtingen uit de betreffende bouwvergunning niet meer nagekomen worden, waardoor de basis onder die bouwvergunning is vervallen. Hoe denken burgemeester en wethouders dan over de rechtsgeldigheid van de destijds verleende bouwvergunning? Het is een vreemde zaak om nu star vast te houden aan die verplichting. Het gebruik als parkeerterrein tot in 2013 kan zonder problemen onder het overgangsrecht gebracht worden. Een adequate bestemming voor het perceel is de bestemming 'Bedrijf', met milieucategorie 1 en/of 2 en de daarbij passende bebouwing. Deze bestemming is, gezien de functies in de directe omgeving (een onderwijsmoloch met in- en uitrit, andere bedrijven), niet meer dan logisch.

Over het perceel Kayersdijk 28 maakt reclamant de volgende opmerkingen:

Van dit perceel heeft het voorste deel de bestemming 'Wonen' gekregen en het achterste deel de bestemming 'Bedrijf', met als aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoreparatiebedrijf'. Deze bestemming is te eng omdat iedere andere bedrijfsvorm

wordt uitgesloten tenzij een procedure wordt gevolgd voor een andere gebruiksvorm. Reclamant ziet dit graag vervangen door het toestaan van bedrijven in milieucategorie 2 en daarnaast een autoreparatiebedrijf. In de regels is bepaald dat handel in auto's is uitgesloten. Gebruikelijk voor het type bedrijf van reclamant is dat er zowel auto's verkocht als gerepareerd worden. Een bedrijf dat alleen auto's repareert is alleen rendabel als de bedrijfshandelingen fors geïntensiveerd worden. Is dat wenselijk? Reclamant vindt een bedrijf waar zowel reparatie als verkoop van auto's plaatsvindt de meest zinvolle optie.

Het bestemmingsplan staat een bedrijfsoppervlakte van 100 m<sup>2</sup> toe. Er zijn in het verleden twee woningen samengevoegd en de bouwmogelijkheid voor een derde woning (tussen huisnummers 24 en 28) is niet benut. Gezien deze geschiedenis zou een bedrijfsoppervlakte van 300 m<sup>2</sup> correct zijn, maar deze zou in ieder geval 200 m<sup>2</sup> moeten zijn.

- b. Door de vertegenwoordiger van reclamant is in een aantal gesprekken, volgend op het indienen van de zienswijze, aangegeven dat reclamant streeft naar een integrale oplossing voor de drie percelen die hij aan aan de Kayersdijk heeft, te weten de nummers 3, 4a en 28. Reclamant's voorstel voor een integrale oplossing behelst het volgende:
  1. Op het perceel Kayersdijk 28 wordt het toegelaten zowel auto's te verkopen als te repareren en een bedrijfsgebouw van 200 m<sup>2</sup> met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 7 meter te bouwen; het bedrijfsgebouw wordt gesitueerd in de noordwestelijke hoek van het perceel; de bedrijfsbestemming wordt zo gesitueerd dat een afstand van 10 meter tussen bestemmingsgrens en de aangrenzende woning nr 40 wordt aangehouden; de bedrijfsbestemming van het voorste perceelsgedeelte ten zuiden van de woning kan vervallen; de toegangsweg tot het bedrijfsgedeelte van het perceel moet voldoende breedte hebben voor het in- en uitrijden van auto's en vrachtauto's, er zal geen autovoorraad langs de toegangsweg gestald worden; reclamant zal een groenstrook inplanten langs de westelijke en zuidelijke perceelsgrenzen.
  2. Het perceel Kayersdijk 4a zal alleen gebruikt worden voor het stallen van de autovoorraad; aanspraken op het mogen bouwen van een (bedrijfs)gebouw op dit perceel trekt reclamant in.
  3. De strook ten noorden van het perceel Kayersdijk 3 (langs de Laan van de Mensenrechten) zal reclamant netjes in richten; het stallen van auto's zal alleen nog op eigen terrein gebeuren.
- c. De voortuin van het perceel Kayersdijk 28 heeft een andere bestemming en valt zelfs in een ander plangebied. Reclamant verzoekt de plangrens zo aan te passen dat de voortuin over de hele perceelsbreedte in één plangebied ligt en daarin de bestemming erf/tuin heeft.

#### *Beoordeling*

- a. Zoals hierna onder b verder wordt beschreven werken wij graag mee aan de voorgestelde integrale oplossing voor de drie percelen van reclamant aan de Kayersdijk. Daarom gaan wij hier niet in op de afzonderlijke opmerkingen over de (voorgeschiedenis van) de betreffende percelen.
- b. Wij kunnen ons goed vinden in reclamant's voorstel voor een integrale oplossing voor de drie percelen van reclamant aan de Kayersdijk. Daarbij merken wij op dat het perceel Kayersdijk 3 buiten het plangebied van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden valt.

Op het perceel *Kayersdijk 4a* rust inderdaad de belemmering uit 1993 dat er parkeerplaatsen moeten worden aangelegd in verband met het destijds aan de overzijde gevestigde De Groot Wonen. Inmiddels is De Groot Wonen niet meer op deze locatie gevestigd en zal de mogelijkheid om op die plek grootschalige bedrijvigheid te vestigen in het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Kanaalzone-Zuid - Kayersmolen wegbestemd worden. Daarom is het niet langer nodig om op het perceel Kayersdijk 4a parkeerplaatsen ten behoeve van zo'n grootschalige detailhandelsvestiging aan te

leggen en/of te handhaven. Op het perceel wordt nu een deel van de handelsvoorraad aan auto's van het tegenoverliggende bedrijf van reclamant gestald. Wij vinden dit een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Het perceel heeft daarom de bestemming 'Bedrijf' gekregen, met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stalling auto-voorraad', zonder bouwvlak. Hiermee kunnen ter plaatse bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 en de nu feitelijk al plaatsvindende stalling van de autovoorraad worden uitgeoefend. Er ontstaan dus geen bouw mogelijkheden op dit perceel. In onderstaande afbeeldingen zijn de bestemmingen van het perceel in het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan aangegeven en na aanpassing als gevolg van de zienswijze.

<p>Ontwerp-bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden perceel Kayersdijk 4a</p>	<p>Aanpassing naar aanleiding van zienswijze perceel Kayersdijk 4a (perceel rood gemarkeerd)</p>

De wijzigingen voor het perceel *Kayersdijk 28* zijn op de volgende afbeelding aangegeven.

<p>Ontwerp-bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden perceel Kayersdijk 28</p>	<p>Aanpassing naar aanleiding van zienswijze perceel Kayersdijk 28</p>

Het perceelsgedeelte waar de woning staat heeft de bestemming 'Wonen' gehouden. Het bouwvlak, dat eerst één vlak was vanaf het perceel Kayersdijk 14, is in twee delen verdeeld: het noordelijke deel loopt vanaf perceel Kayersdijk 14 en eindigt bij Kayersdijk 24. Op het perceel van reclamant ligt nu een eigen bouwvlak dat ruim om de woning op het perceel is gelegd. De bedrijfsbestemming van het voorste perceelsgedeelte ten zuiden van de woning is vervangen door de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf'. Het achterste perceelsgedeelte houdt de bestemming 'Bedrijf' en heeft de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel en reparatie in auto's' gekregen. Daardoor zijn ter plaatse bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 én handel in

en reparatie van auto's toegelaten. Het bouwvlak is verplaatst; binnen het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen toegelaten met een oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, een goothoogte van ten hoogste 5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 7 meter. De toegangsweg tot het bedrijfsgedeelte heeft ook de bestemming 'Bedrijf' gekregen met de door reclamanten gewenste breedte. Met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – stalling autovoorraad' is bepaald dat de toegangsweg niet mag worden gebruikt voor het stallen van de autovoorraad. De door reclamant in te planten groenstrook langs de westelijke en zuidelijke perceelsgrenzen heeft de bestemming 'Groen' gekregen; hierdoor wordt een afstand van 10 meter tussen de grens van het vlak met de bestemming 'Bedrijf' en de aangrenzende woning op het perceel Kayersdijk 40 aangehouden. Het perceelsgedeelte dat grenst aan het perceel Kayersdijk 24 heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' gekregen.

- c. De plan- en bestemmingsgrenzen zijn precies op de eigendomsgrenzen gelegd. In het plangebied van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden is het perceel en eigendom van reclamant opgenomen. Het stuk grond dat reclamant voortuin noemt is eigendom van de gemeente, ligt in het plangebied Kanaalzone-Zuid – Kayersmolen en heeft daarin de bestemming 'Verkeer – Weg'. In bestemmingsplan Kanaalzone-Zuid – Kayersmolen is bepaald dat gronden met de bestemming 'Verkeer – Weg' ook als tuin gebruikt mogen worden.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen door het perceel Kayersdijk 4a de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – stalling autovoorraad' te geven en door de bestemmingsregeling voor het perceel Kayersdijk 28 op de hiervoor omschreven wijze aan te passen.

### **3.9 Klaver Van der Hooft Posch advocaten, postbus 10, 1716 ZG Opmeer**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij brief van 27 april 2011 namens Ekoma Onroerend Goed B.V., hierna genoemd reclamante. Namens Ekoma is de schriftelijke zienswijze mondeling aangevuld door Dreef Beheer BV, verduidelijkt met enige tekeningen om de gewenste ontwikkelingsrichting te schetsen.

#### *Inhoud van de zienswijze*

Reclamante is eigenaresse van enige percelen aan de Havikstraat. Op het perceel Havikstraat 19 exploiteert reclamante een Deka-supermarkt. In het nu geldende bestemmingsplan Brummelhof is de supermarkt positief bestemd. Dit bestemmingsplan biedt ook mogelijkheden tot uitbreiding van de supermarkt op de begane grond. De daarvoor noodzakelijke verlegging van de Havikstraat is positief bestemd. Ook het magazijn, dat aan de overzijde van de supermarkt aan de 2<sup>e</sup> Johannastraat ligt, is positief bestemd. In het ontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden zijn de bestaande bebouwingscontouren van de supermarkt (inclusief het bestaande inpandige magazijn) positief bestemd. Het ontwerp-bestemmingsplan lijkt niet te voorzien in uitbreiding van de supermarkt. Reclamante vindt dat de bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan Brummelhof ten minste moeten worden gehandhaafd in het nieuwe bestemmingsplan.

Reclamante wil op termijn winkel, magazijn en parkeerruimte herinrichten en/of herontwikkelen. Daartoe heeft zij het naastgelegen perceel 2<sup>e</sup> Johannastraat 6 gekocht. Het herinrichtingsplan behelst het volgende:

- De Havikstraat wordt niet verlegd en er wordt geen gebruik gemaakt van de uitbreidingsruimte ter plaatse van de Havikstraat die het geldende recht biedt. Reclamante beschouwt het uitbreiden van de winkel aan die zijde en het verleggen van de infrastructuur als ongewenst.
- Het magazijn aan de overzijde van de 2<sup>e</sup> Johannastraat wordt gesloopt, de vrijko-

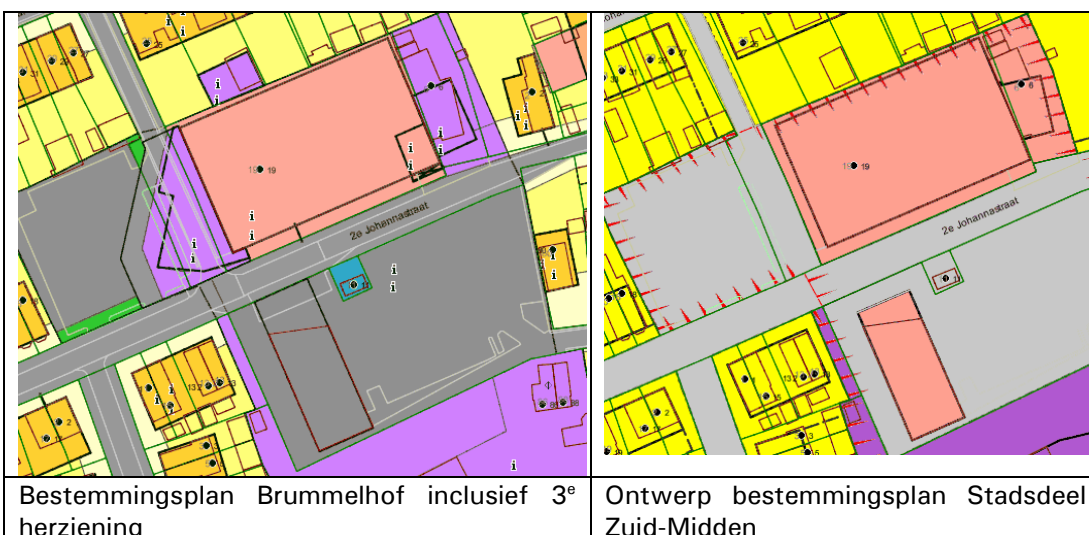
mende ruimte wordt benut voor extra parkeerplaatsen. De magazijnbestemming van dit gebouw kan vervallen.

- Het gebouw (bedrijfsruimte en woning) op het perceel 2<sup>e</sup> Johannastraat 6 wordt gesloopt. Op dit perceel wordt, aan de bestaande winkel vast, een nieuw gebouw opgericht in twee lagen. De eerste bouwlaag wordt gebruikt als voorruimte voor het magazijn en uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte, de tweede bouwlaag wordt als magazijn en als personeelsruimte gebruikt. Ten opzichte van het geldende recht levert dit een uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte op van 183 m<sup>2</sup> oftewel 8%.
- Tussen voorgevel van de supermarkt en het voetpad wordt een hellingbaan aangelegd die leidt naar een halfverdiepte dockshelter. Daar vindt het lossen van de bevoorradende vrachtauto's plaats. Voordeel daarvan is dat vrachtauto's die de winkel bevoorraden niet meer dwars op de 2<sup>e</sup> Johannastraat hoeven te lossen en daarbij niet meer om het magazijngebouw aan de overzijde hoeven te manoeuvreren, wat in de huidige situatie nog wel eens schade aan eigendommen van derden veroorzaakt.

Het ontwerp-bestemmingsplan lijkt aan deze herinrichting/herontwikkeling in de weg te staan. Reclamante verzoekt bij de vaststelling het bestemmingsplan zo aan te passen dat deze herinrichting mogelijk wordt.

### Beoordeling

In het ontwerp van het bestemmingsplan heeft het perceel Havikstraat 19 de bestemming 'Detailhandel', net als in bestemmingsplan Brummelhof. De derde herziening van bestemmingsplan Brummelhof maakt het mogelijk om aan de westzijde van de supermarkt magazijnruimte aan te bouwen en de Havikstraat te verleggen, wat noodzakelijk is om de magazijnruimte te kunnen bouwen. Deze mogelijkheden zijn tot op heden niet gerealiseerd. Beide mogelijkheden zijn in het ontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden niet overgenomen. Het perceel 2<sup>e</sup> Johannastraat 6, aan de westzijde van de supermarkt, heeft in bestemmingsplan Brummelhof de bestemming 'Bedrijf'. In het ontwerp van het bestemmingsplan heeft het al de door reclamante gewenste bestemming 'Detailhandel'. Het magazijn aan de overzijde van de 2<sup>e</sup> Johannastraat is in bestemmingsplan Brummelhof, anders dan reclamante stelt, wegbestemd. In het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan is het magazijn positief bestemd. In de volgende afbeeldingen zijn de plankaarten van bestemmingsplan Brummelhof en ontwerp-bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden weergegeven.



In het ontwerp van het bestemmingsplan is al deels aan de wens van reclamante tegemoet gekomen: de mogelijkheid een magazijn aan de westzijde van de huidige supermarkt te bouwen en de verlegging van de Havikstraat zijn wegbestemd en aan de oostzijde van de supermarkt is al een uitbreiding van de supermarkt mogelijk gemaakt, zij het niet zo groot als reclamante wenst. Het huidige magazijn aan de overzijde is nog niet

wegbestemd.

Op 1 juli 2013 dient, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, het hele grondgebied van de gemeente te zijn voorzien van actuele bestemmingsplannen. Om deze forse opgave te kunnen realiseren werken wij met voortvarendheid aan de afronding van bestemmingsplannen die in procedure zijn gebracht. Dat betekent ook dat de voortgang van de actualiserende bestemmingsplannen niet belemmerd moet worden. Op dit moment is het verzoek nog onvoldoende concreet en is de uitvoerbaarheid nog niet aangetoond. Om te beoordelen of aan dit verzoek van reclamante tegemoet kan worden gekomen moet nog veel worden onderzocht en vervolgens in een of meer overeenkomsten worden vastgelegd. Dat past niet in de planning van dit bestemmingsplan. Om deze redenen komen wij nu niet tegemoet aan het verzoek van reclamante. Wij zullen zelf contact met reclamante opnemen om samen verder te onderzoeken in hoeverre de uitbreidingswensen van reclamante gerealiseerd kunnen worden. Daarbij moeten wij uiteraard ook rekening houden met de belangen van omwonenden. Wanneer uit het overleg en onderzoek blijkt dat de uitbreidingswensen van reclamante gerealiseerd kunnen worden, zullen wij de daarvoor benodigde anterieure overeenkomst(en) met reclamante sluiten. Voor de dan wenselijk gebleken planologische situatie zal een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze was deels al in het ontwerp van het bestemmingsplan tegemoet gekomen. Voor het overige wordt in het bestek van dit bestemmingsplan niet aan de zienswijze tegemoet gekomen.

### **3.10 Wooncorporatie De Goede Woning, Postbus 468, 7300 AL Apeldoorn**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij brief van 27 april 2011.

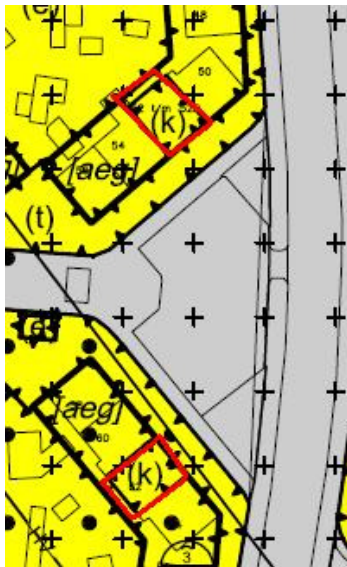
#### *Inhoud van de zienswijze*

Reclamante verhuurt de panden Oude Beekbergerweg 52B en 62A (bij de gemeente niet als zodanig bekend, maar als onderdeel van Oude Beekbergerweg 62) als kantoorruimte. Het zijn kleine ruimtes (één kamer van 23 m<sup>2</sup> met toilet en achterportaal met fonteintje) die niet geschikt zijn om in te wonen. In het geldende bestemmingsplan hebben de panden de bestemming 'Woondoeleinden', waarbij winkels, kantoren en maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. In het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan hebben de panden alleen de bestemming 'Wonen'. Reclamante verzoekt de geldende bestemming te handhaven.

#### *Beoordeling*

In het geldende bestemmingsplan Apeldoorn Zuid hebben de betreffende percelen de bestemming 'Woondoeleinden'. In het bouwvlak voor de panden Oude Beekbergerweg 58 tot en met 64 is daaraan een aanduiding toegevoegd waardoor ter plaatse winkels, kantoren en maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. Door de destijds gebruikte teken-techniek is het niet helemaal duidelijk voor welk van de panden deze aanduiding bedoeld is en ook niet of de aanduiding voor alle genoemde panden geldt. In het bouwvlak van het pand Oude Beekbergerweg 52 komt deze aanduiding niet voor. Desalniettemin is het geen bezwaar om het huidige gebruik als kantoorruimte toe te staan. Op grond van de regeling voor beroep en bedrijf aan huis is gebruik van een deel van de panden ten behoeve van een kantoor ook al mogelijk. Aan het verzoek wordt tegemoet gekomen door aan de bestemming van de betreffende panden de aanduiding 'kantoor' toe te voegen waardoor voortzetting van het gebruik van de panden voor kantoorruimte mogelijk blijft. In de volgende afbeelding is dit aangegeven. De betreffende panden zijn met een rode lijn

gemarkeerd.



#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door aan de bestemming van de panden Oude Beekbergerweg 52 en 62 de aanduiding 'kantoor' toe te voegen.

### 3.11 [...]

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij brief van 21 april 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

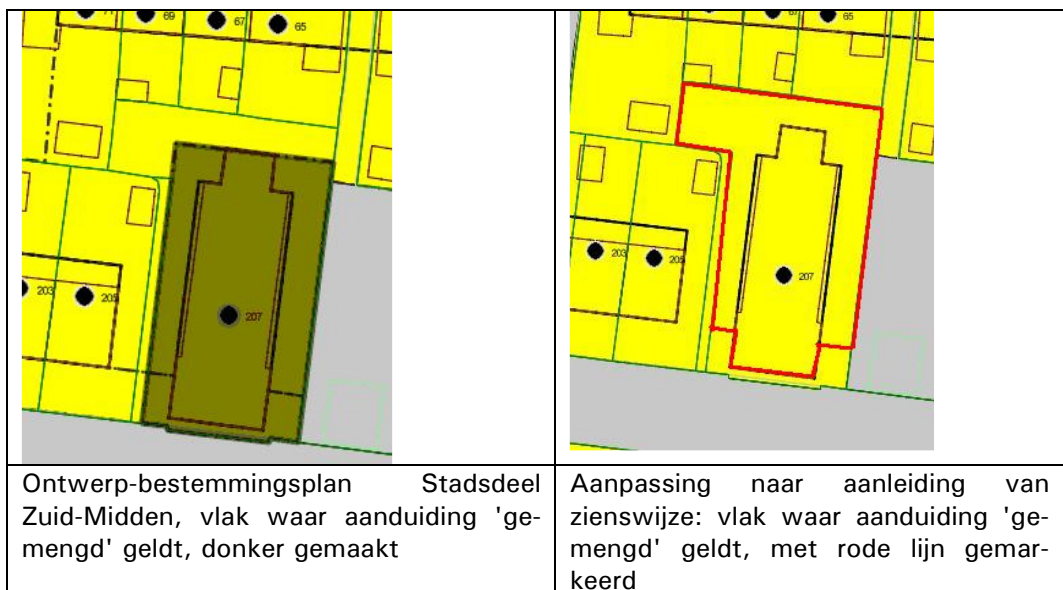
- a. De begrenzing van het aanduidingsvlak 'gemengd' voor het perceel Talingweg 207 lijkt erg willekeurig gekozen. Het komt niet overeen met bouwvlak, aanduiding 'erf' en ook niet met de kadastrale grenzen van het perceel. Reclamanten verzoeken de aanduiding op het hele perceel te leggen.
- b. Reclamanten vinden het jammer dat alleen de als bijzondere bomen aangewezen bomen aan de Transformatorhof in het bestemmingsplan zijn opgenomen in de beschermingsregeling voor bomen. In het stedenbouwkundig plan voor de Transformatorhof/voormalige NUON-terrein, is juist behoud van zoveel mogelijk bijzondere én waardevolle bomen één van de uitgangspunten geweest. Een aantal waardevolle bomen staat op het eigen terrein van de nieuwe woningen. De huidige bewoners zijn de eerste bewoners, zij waren zich bij de koop van de woning bewust van de aanwezigheid van de bomen en bijbehorende beperkingen. Wellicht zijn zelfs in de koopovereenkomsten kettingbedingen over de bomen opgenomen. De aanwezigheid van volwassen bomen in deze nieuwbouwwijk geeft juist een grote meerwaarde aan deze wijk. Reclamanten zouden het op prijs stellen als de gemeente de zorgvuldigheid ten aanzien van de bestaande grote bomen ook vastlegt in het nieuwe bestemmingsplan.

#### *Beoordeling*

- a. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn ook de volgende functies toegelaten: cultuur en ontspanning van categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten vormen van cultuur en ontspanning



(hier alleen museum en atelier), kantoor, galerie en ondergeschikte detailhandel. In het ontwerp van het bestemmingsplan is de aanduiding 'gemengd' gelegd over het plandeel dat in de linker afbeelding donker is gemaakt. Bij het positioneren van de aanduiding hebben wij inderdaad geen logische keuze gemaakt: niet over het achtererf, wel voor en naast de voorgevel. De functies die alleen ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn toegelaten, zijn gebruiksvormen waarvan wij veronderstellen dat ze meestal in een gebouw plaatsvinden. Wij vinden het echter niet bezwaarlijk om de betreffende gebruiksvormen ook aan de achterzijde van het perceel toe te staan. Alles nog eens beziend vinden wij het echter niet wenselijk om die gebruiksvormen ook voor en naast de voorgevel, ter plaatse van de aanduiding 'tuin' toe te staan. Daarom wijzigen wij de situering van de aanduiding 'gemengd'. Het vlak waar de aanduiding 'gemengd' geldt is met rode lijn op de volgende afbeelding aangegeven:



- b. De Apeldoornse bestemmingsplansystematiek ten aanzien van bomen is als volgt. De bomen die burgemeester en wethouders op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening als bijzondere boom hebben aangewezen worden in het bestemmingsplan opgenomen met een aanduiding op de plankaart en een beschermingsregeling in de regels. Alle andere bomen krijgen in het bestemmingsplan geen bijzondere regeling. Ze hebben de bestemming en eventuele aanduidingen van het terrein waar ze bij horen. Dat kan de bestemming 'Groen' zijn, maar ook een verkeersbestemming of bijvoorbeeld de bestemming 'Wonen'.
- De door reclamanten bedoelde 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. Dat is bij deze bomen niet het geval. Wij zijn van mening dat de bedoelde bomen voldoende bescherming krijgen.

#### Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen door de situering van het aanduidingsvlak 'gemengd' te wijzigen.

### 3.12 [...]

#### Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend bij brief van 24 april 2011.

### *Inhoud van de zienswijze*

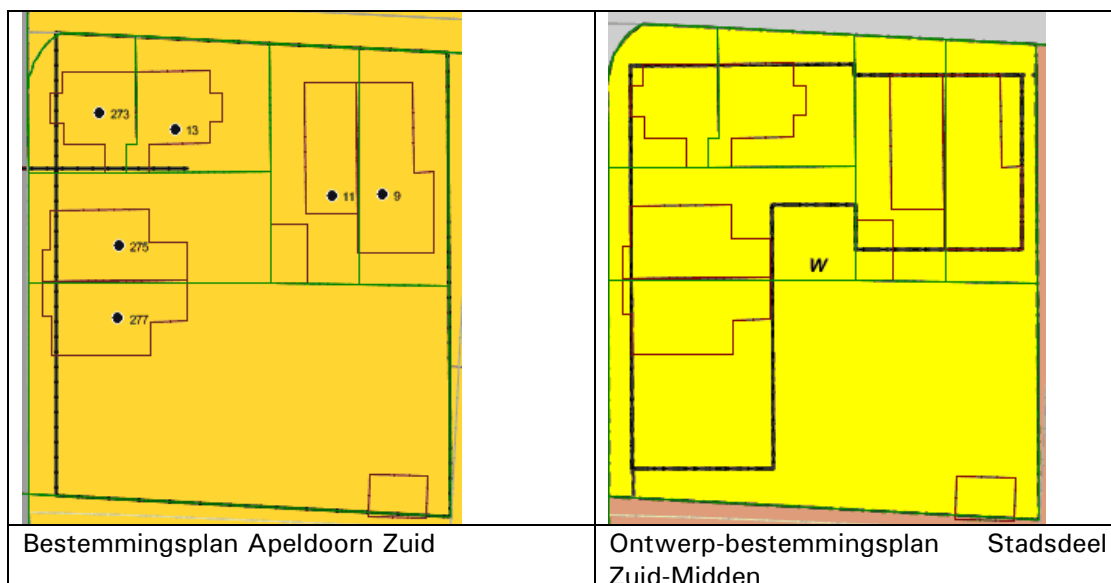
In het antwoord op de inspraakreactie van reclamanten stelt de gemeente dat in het voorontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden de bouwmogelijkheid op het perceel Arnhemseweg 277 ten onrechte is weggenomen en dat dat in het ontwerp is hersteld door het bouwvlak in zuidelijke richting te vergroten, waarbij de bouwmogelijkheid van één extra woning gehandhaafd blijft. Reclamanten zijn van mening dat in het nu nog geldende bestemmingsplan het hele perceel de bestemming bouwgrond heeft. Het is aannemelijk dat hun bouwplannen juist in oostelijke richting plaats zullen vinden. Zij verzoeken dan ook de oude situatie te herstellen door het hele perceel de bestemming bouwgrond terug te geven en alle typen woningen toe te laten, waaronder ook appartementen.

### *Beoordeling*

Voor het perceel Arnhemseweg 277 geldt nu nog bestemmingsplan Apeldoorn Zuid. Dit is een globaal bestemmingsplan waarin grote delen van de wijk, inclusief wegen, de bestemming 'Woondoeleinden' hebben en bouwvlakken zijn gelegd om logisch begrensde clusters woningen. Door deze wijze van bestemmen ligt er inderdaad een bouwvlak over nagenoeg het gehele perceel van reclamanten. In de voorschriften is bepaald dat ten hoogste 60% van de kavel bebouwd mag worden, de diepte van vrijstaande en dubbele woningen niet meer dan 15 meter mag bedragen, de diepte van rijwoningen niet meer dan 12 meter mag bedragen en de afstand tussen woningen ten minste 5 meter dient te bedragen. Appartementen/hoogbouw zijn hier niet toegestaan.

In het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan is op het perceel een bouwvlak gelegd waarmee de vanuit stedenbouwkundig oogpunt meest gewenste situering van de woningen bereikt wordt: ten zuiden van de woning van reclamanten kan nog een tweede woning gebouwd worden. Het toevoegen van woningen aan de oostzijde is niet mogelijk gemaakt, omdat dit zou leiden tot (nog grotere) verdichting van dit gebiedje.

In de volgende afbeeldingen is het perceel van reclamanten in bestemmingsplan Apeldoorn Zuid respectievelijk ontwerp-bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden weergegeven.

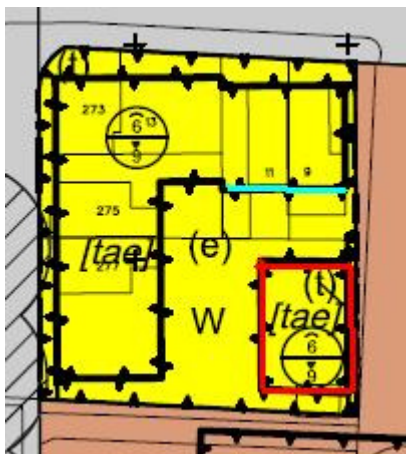


Reclamanten merken nu op dat de bouwmogelijkheden op hun perceel in het ontwerp-bestemmingsplan worden beperkt. Het is inderdaad mogelijk dat op grond van bestemmingsplan Apeldoorn Zuid op het oostelijke deel van het perceel van reclamanten een of twee woningen gebouwd zouden kunnen worden. Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat het geldende recht wordt overgenomen. Het is dus niet de bedoe-

ling om ten onrechte geldende mogelijkheden weg te nemen. In de moderne Apeldoornse bestemmingsplansystematiek past het niet meer om zulke grote bouwvlakken toe te kennen als in bestemmingsplan Apeldoorn Zuid is gedaan. Daarom hebben wij een tweede bouwvlak toegevoegd aan de oostzijde van het perceel. Binnen het bouwvlak zijn vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen toegestaan. De breedte van het perceel biedt ruimte aan ten hoogste twee woningen. Uitgangspunt voor de integrale Apeldoornse bestemmingsplannen is dat de diepte voor bouwvlakken voor twee-onder-een-kapwoningen 12 meter en voor vrijstaande woningen 15 meter is, in principe wordt 16 meter afstand van achtergevel tot achtergevel aangehouden. In het geval van reclamanten is het niet mogelijk de afstand van 16 meter tussen de achtergevels aan te houden. Om nog een redelijke afstand tussen de woningen aan te kunnen houden hebben wij het nieuwe bouwvlak een diepte van 10 meter gegeven. Overigens merken wij wel op dat het perceel van reclamanten aan de zuid- en de oostzijde aan terrein van derden grenst (ten zuiden ligt verzorgingshuis Sainte Marie en ten oosten liggen toegangsweg en parkeerterrein van Sainte Marie). Daardoor kunnen de woningen niet vanaf de openbare weg ontsloten worden. Dat betekent dat de bouw van de woningen op het oostelijke deel van het perceel alleen mogelijk zal zijn nadat reclamanten daarvoor een oplossing hebben gevonden. Over het al dan niet toevoegen van dit extra bouwvlak en de situering daarvan hebben wij diverse malen contact gehad met reclamanten.

Bij de nadere bestudering van dit gebied is ook gebleken dat het bouwvlak voor de woningen ten noorden van het nieuwe bouwvlak te ruim is getekend. Het betreft de woningen Sebastiaanplein 9 en 11. De diepte van dit bouwvlak is 15 meter, terwijl die 12 meter had moeten zijn, de standaarddiepte voor twee-onder-een-kapwoningen. Dat is nu hersteld.

Op de volgende afbeelding zijn de aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze aangegeven. Het tweede bouwvlak op het perceel van reclamanten is met een rode lijn weergegeven; de aanpassing van het bouwvlak van de woningen Sebastiaanplein 9 en 11 is op de afbeelding met een blauwe lijn gemarkeerd.



#### *Conclusie*

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen door op het perceel Arnhemseweg 277 een tweede bouwvlak toe te voegen. Verder is de diepte van het bouwvlak van de percelen Sebastiaanplein 9 en 11 verkleind tot 12 meter.

### **3.13 Wijkraad Apeldoorn Zuid, 1<sup>e</sup> Wormenseweg 460, 7333 GZ Apeldoorn**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij brief van 21 april 2011.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. In het ontwerp-bestemmingsplan is het casino aan het Hofveld 2 als zodanig bestemd. Hiermee repareert de gemeente een verloren procedure bij het College van Beroep voor het Bedrijfsleven. Reclamante vindt dat deze uitspraken gevolgd hadden moeten worden. Een gokbedrijf is ongewenst in een kwetsbare wijk. Twee soortgelijke bedrijven in dezelfde buurt is strijdig met een afgewogen spreidingsbeleid. Het bedrijf heeft een slechte ruimtelijke uitstraling naar de buurt. Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeernota aangezien het bedrijf eerst 10% van de vloeroppervlakte van de begane grond mocht gebruiken en nu meer.
- b. Voor het casino aan de Arnhemseweg 147 is in het verleden te makkelijk een procedure op grond van artikel 19 lid 2 WRO gevoerd. Het lijkt er op dat er voor begin juni 2011 geen casino gevestigd is op dit adres. Daarmee vervalt de juridische noodzaak. Reclamante verzoekt voor het perceel de bestemming uit het geldende bestemmingsplan weer op te nemen.
- c. Gezien de akte van 1949 zijn de plaatsen van de bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsleidingen vastgelegd. Deze moeten worden gerespecteerd. Voor nieuwe ontwikkelingen moet duidelijk in het bestemmingsplan worden aangegeven wat er komt en waar. Nieuwe werken moeten aan de nieuwe wettelijke normen getoetst worden en de te kiezen daal- en stijgpunten van de hoogspanningsleidingen moeten aan deze nieuwe normen voldoen. Deze punten moeten indien van toepassing specifiek in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- d. Het binnenterrein tussen Reigersweg, Fuutweg, Havikstraat en 1<sup>e</sup> Wormenseweg heeft de bestemming 'Bedrijf'. In de nota Zuid Vooruit wordt gesproken over versterking van de kwaliteit van wonen in de buurt. Door het continueren van deze bedrijven wordt afbreuk gedaan aan dit beleid. Reclamante verzoekt de bestemming van het terrein te wijzigen in de bestemming 'Wonen', uiteraard in overleg met de huidige eigenaren.
- e. Reclamante staat volledig achter de gemeenschappelijke reactie van de dorps- en wijkraden op de notitie Wonen, verzorging en begeleiding in het bestemmingsplan.

### *Beoordeling*

- a. **Gewijzigde beoordeling n.a.v. amendement "De rode loper uitrollen voor goed ondernemerschap"**  
Op 8 maart 2012 heeft de gemeenteraad besloten het perceel Hofveld 2 buiten het bestemmingsplan te laten. De gemeenteraad heeft meer informatie over het ter plaatse gevestigde casino nodig en zal op een later tijdstip over de bestemming van het perceel beslissen.
- b. Uitgangspunt is dat het geldende recht wordt overgenomen. Dat is ook gedaan bij het perceel Arnhemseweg 147: de vrijstelling die op grond van artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening is verleend, is overgenomen. Deze vrijstelling hebben wij verleend na uitvoerige afweging van alle relevante belangen. Inderdaad was er in juni 2011 geen casino op het bewuste perceel gevestigd. Er is al wel een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Wij handhaven de aanduiding 'casino'.
- c. Het gemeentebestuur heeft op 6 november 2007 de intentie uitgesproken om op termijn alle bovengrondse hoogspanningsleidingen in Apeldoorn ondergronds te brengen. Dit is een heel ingewikkelde en kostbare opgave, waar wij nog steeds met volle inzet aan werken. De bovengrondse hoogspanningsleiding in dit plangebied is nog niet ondergronds gebracht en het zal nog geruime tijd duren voordat het zover is. Het is daarom nu niet mogelijk de bovengrondse hoogspanningsleiding weg te bestemmen. In de huidige bestemmingsplan-praktijk is het niet gebruikelijk bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsleiding, zoals de hoogspanningsmasten, op de plankaart aan te geven. Wij zijn het met reclamante eens dat voor nieuwe ontwikkelingen de wettelijke normen in acht genomen moeten worden. Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, ook niet in de zone van de hoogspanningsleiding.
- d. Uitgangspunt voor het onderhavige bestemmingsplan is dat het geldende recht wordt

overgenomen. Dat geldt ook voor het binnenterrein Reigersweg, Fuutweg, Havikstraat en 1<sup>e</sup> Wormenseweg, waar de geldende bedrijfsbestemmingen voor de aanwezige bedrijven zijn overgenomen. De gronden hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf', de huidige benaming van de bestemming 'Bedrijven en handel-1' uit bestemmingsplan Brummelhof. Ter plaatse zijn bedrijven van milieucategorie 1 toegestaan en met een aanduiding is aangegeven dat ook het ter plaatse aanwezige autoreparatiebedrijf en het aanwezige verhuisbedrijf zijn toegelaten. De huidige eigenaren hebben ons niet te kennen gegeven dat zij hun bedrijven willen beëindigen. Ook hebben zij ons niet verzocht de bestemming van hun grond te wijzigen.

Er zijn inderdaad plannen geweest om dit binnenterrein om te vormen tot een woonlocatie. Die plannen waren er al ten tijde van de vaststelling van het nu nog geldende bestemmingsplan Brummelhof. Daartoe is in dat bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming van een deel van dit binnenterrein en van gronden aan de overzijde van de 2<sup>e</sup> Johannastraat (het terrein van de supermarkt en het daarbij behorende parkeerterrein) gewijzigd kan worden in een woonbestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Het is echter aan de markt om een dergelijke ontwikkelingsmogelijkheid op te pakken. Dat is nog niet het geval geweest. De bestemming 'Bedrijf' blijft gehandhaafd.

- e. De corporaties hebben in hun gezamenlijke inspraakreactie op dit bestemmingsplan de wens geuit de bestemming Wonen flexibeler in te richten waardoor voor iedere woning uit hun woningbezit de mogelijkheid bestaat die te (laten) benutten voor het huisvesten van personen die een vorm van zorg nodig hebben, bij voorkeur zonder nader onderscheid tussen verschillende vormen van zorg en zonder de noodzaak aanvullende planologische procedures te moeten doorlopen. Als antwoord op dat verzoek hebben wij de 'Notitie wonen, verzorging en begeleiding in bestemmingsplannen' opgesteld. Deze notitie hebben wij aan de Apeldoornse dorps- en wijkraden voorgelegd, die daar een gezamenlijke kritische reactie op hebben gegeven. Vervolgens hebben wij de notitie aangepast en opnieuw aan de dorps- en wijkraden toegezonden. Deze notitie is nog niet vastgesteld en daarom kunnen wij dit nieuwe beleid helaas nog niet in dit bestemmingsplan opnemen.

#### **Gewijzigde conclusie n.a.v. raadsvergadering op 8 maart 2012-03-09**

Op 8 maart 2012 heeft de gemeenteraad besloten het perceel Hofveld 2 buiten het bestemmingsplan te laten. Voor de conclusie van de beoordeling van onderhavige zienswijze betekent dat het volgende. Aan de onderdelen b t/m e van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Op een later tijdstip zal de gemeenteraad een nieuw besluit over de bestemming van het perceel Hofveld 2 nemen en dan zal ook onderdeel a van deze zienswijze beoordeeld worden.

### **3.14 [...]**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij brief van 8 april 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Het perceel Hofveld 2 heeft de bestemming 'Gemengd – 3', met de aanduiding casino; tevens is bepaald dat de begane grond gebruikt mag worden voor bedrijfsdoeleinden. Inmiddels hebben burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend die het mogelijk maakt de eerste verdieping te gebruiken als rookruimte, zijnde onderdeel van het bedrijf. Reclamant verzoekt de woonbestemming van de eerste verdieping te handhaven met daarin opgenomen de mogelijkheid tot bedrijfsmatig gebruik.
- b. Doordat is bepaald dat maximaal 60% van het perceel bebouwd mag worden en de

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 2 meter moet bedragen is een strook van het perceel niet te bebouwen. De aanwezige bebouwing beslaat al iets meer dan 60%. Daarnaast is de resterende taartpunt achter het pand een potentieel rommelige plek. Reclamante verzoekt het bouwvlak en de bouwregels zo in te richten dat de volle breedte van het perceel tot 2 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens volledig bebouwd kan worden tot de toegestane goot- en nokhoogtes en dat de taartpunt achter het hoofdgebouw tot een hoogte van bij voorbeeld 3 meter volledig kan worden bebouwd.

#### **Gewijzigde beoordeling en conclusie n.a.v. raadsvergadering op 8 maart 2012-03-09**

Op 8 maart 2012 heeft de gemeenteraad besloten het perceel Hofveld 2 buiten het bestemmingsplan te laten. Op een later tijdstip zal de gemeenteraad een nieuw besluit over de bestemming van dit perceel nemen en dan zal ook deze zienswijze beoordeeld worden.

### **3.15 De Mul Zegger, Postbus 1267, 7301 BN Apeldoorn**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend bij brief van 22 april 2011, namens De Smoezer BV, Arnhemseweg 341, hierna genoemd reclamante.

#### *Inhoud van de zienswijze*

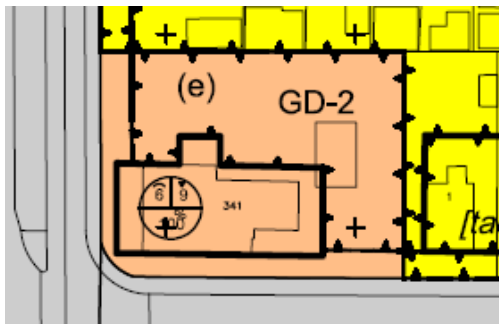
- a. Het perceel Arnhemseweg 341 heeft de bestemming 'Horeca'. Reclamante verzoekt het pand naast horeca enigszins multifunctioneel te bestemmen.
- b. In het ontwerp van het bestemmingsplan is de bedrijfswoning op het perceel wegbestemd. Onduidelijk is hoe de bovenverdiepingen dan nog gebruikt zouden kunnen worden. Reclamante verzoekt de bedrijfswoning weer op te nemen.
- c. Reclamanten vinden dat het pand enige uitbreidingsruimte zou moeten worden toegekend. Zij hebben er begrip voor dat het bestemmingsplan conserverend bedoeld is, maar gezien de termijn van 10 jaar voor een bestemmingsplan moet in nauw overleg met betrokkenen worden bekeken of het conserverend werken van het bestemmingsplan wel verantwoord is.

#### *Beoordeling*

- a. In het geldende bestemmingsplan Apeldoorn Zuid heeft het perceel Arnhemseweg 341 de bestemming 'Woondoeleinden', met de aanduiding 'horeca, kantoren, maatschappelijke doeleinden toegestaan'. Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat het geldende recht wordt overgenomen. Doordat wij in het ontwerpbestemmingsplan aan het perceel van reclamante de bestemming 'Horeca – 1' hebben toegekend, zijn ten onrechte enige gebruiksmogelijkheden vervallen. Daarom hebben wij het perceel nu de bestemming 'Gemengd – 2' gegeven, met de aanduiding 'horeca'. Hierdoor zijn ter plaatse de volgende functies toegestaan: wonen, kantoor/zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, bedrijfsactiviteiten en horeca in categorie 1.  
Door deze wijziging komen er in het plangebied geen percelen meer voor met de bestemming 'Horeca – 1'. Daarom is deze bestemming uit de regels geschrapt.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan hadden wij het perceel de bestemming 'Horeca – 1' gegeven. In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming was bepaald dat ook een inpandige bedrijfswoning was toegestaan. De bedrijfswoning was dus niet wegbestemd. Doordat het perceel nu de bestemming 'Gemengd – 2' heeft is een woning nog steeds toegestaan, zie ook het antwoord onder a.
- c. Op de volgende luchtfoto is de op het perceel aanwezige hoofdbebouwing met rood gemarkeerd:



In het ontwerp van het bestemmingsplan was aan het perceel van reclamante een bouwvlak toegekend, dat volledig bebouwd mocht worden. De oppervlakte van dit bouwvlak was fors groter dan de oppervlakte van de bestaande bebouwing. Bij het bepalen van de grootte van het bouwvlak was rekening gehouden met het feit dat bijgebouwen binnen het bouwvlak moesten worden opgericht. Zoals onder a is aangegeven heeft het perceel nu de bestemming 'Gemengd – 2'. Voor deze bestemming geldt dat gebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak en dat bijgebouwen binnen het bouwvlak en op de als erf aangeduide grond zijn toegestaan. Aan het perceel is nu een bouwvlak toegekend waarvan de oppervlakte groter is dan de oppervlakte van het bestaande gebouw dat voor horeca in gebruik is. Dit geeft enige uitbreidingsruimte aan de achterzijde. Verder is de aanduiding 'erf' toegevoegd. Bij de situering van het vlak met de aanduiding 'erf' is aangesloten bij de begrenzing van de erfaanduiding op de aangrenzende percelen. Het bestemmingsplan biedt nu dus ruimte voor uitbreiding, zoals reclamante heeft gevraagd. Op eigen terrein moeten voldoende parkeerplaatsen zijn voor bezoekers en medewerkers van deze horecavestiging. In de huidige situatie is daarvoor net voldoende ruimte. Daarom kan niet meer uitbreidingsruimte worden toegekend dan nu is gegeven door het vergroten van het bouwvlak.



#### *Conclusie*

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen door het perceel Arnhemseweg 341 de bestemming 'Gemengd – 2' te geven, het bouwvlak te verruimen en de aanduiding 'erf' toe te voegen.

### **3.16 De Groot Wonen, Postbus 1389, 7301 CT Apeldoorn**

#### *Datum zienswijze*

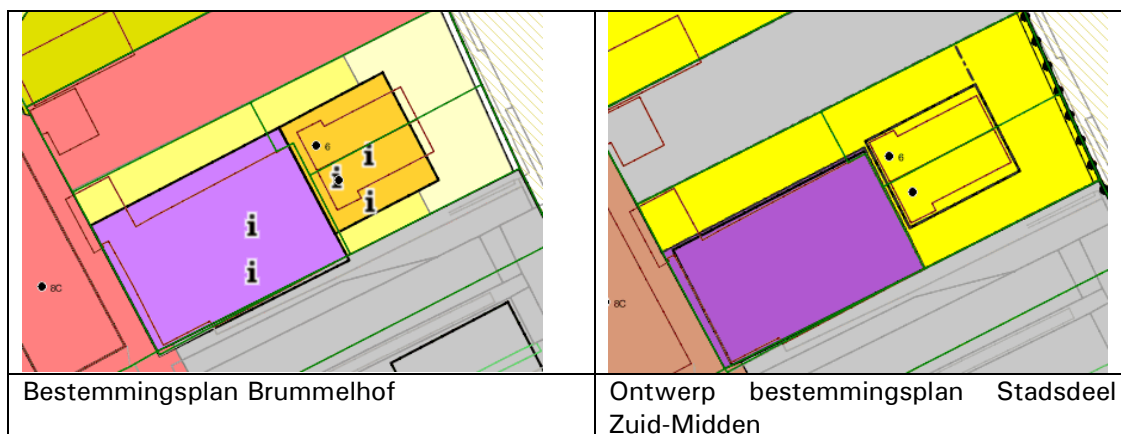
De zienswijze is ingediend bij brief van 6 april 2011.

### *Inhoud van de zienswijze*

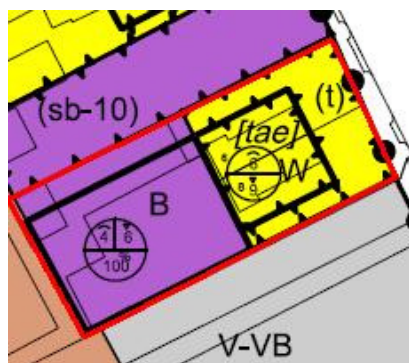
Reclamante verzoekt het perceel Kayersdijk 6/6A weer geheel als bedrijfsmatig te bestemmen, in plaats van beperkt tot slechts een gedeelte van het gebouw zoals in het ontwerp-bestemmingsplan is gedaan.

### *Beoordeling*

In het geldende bestemmingsplan Brummelhof heeft het achterste deel van de percelen Kayersdijk 6 en 6A een bedrijfsbestemming. De rest van beide percelen heeft de bestemming 'Woondoeleinden'. De bedoeling was om dit geldende recht in het nieuwe bestemmingsplan over te nemen. Dat is echter niet helemaal correct gedaan. In de volgende afbeelding zijn beide bestemmingsplannen naast elkaar gezet.



In het ontwerp-bestemmingsplan heeft de bedrijfsopstal wel de bestemming 'Bedrijf' gehouden maar het vlak van die bestemming en het bouwvlak zijn kleiner getekend dan in het geldende bestemmingsplan. Ook het bouwvlak voor de woningen is te smal uitgevalen. Wij hebben dit gecorrigeerd door de situering van het bouwvlak voor de bedrijfsopstal over te nemen uit het geldende recht en door het bouwvlak voor de woningen te vergroten. Daarnaast hebben wij geconstateerd dat de grond ten noorden van de bedrijfsopstal in het geldende bestemmingsplan en in het ontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden de bestemming 'Wonen' had. Formeel betekent dit dat die grond niet ten behoeve van het bedrijf gebruikt mag worden. Dat is onhandig voor het bedrijf en er is geen reden voor. Daarom hebben wij dit gecorrigeerd door de betreffende strook ook de bestemming 'Bedrijf' te geven. In de navolgende afbeelding is aangegeven hoe het plan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Het perceel is met rode lijn aangegeven.



### *Conclusie*

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen door het vergroten van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en van het bouwvlak voor de woningen.



### 3.17 [...]

#### *Datum zienswijze*



De zienswijze is mondeling ingediend bij telefoongesprek van 25 april 2011.

#### *Inhoud van de zienswijze*

In het ontwerp-bestemmingsplan heeft het hele perceel Reigersweg 105 de bestemming 'Wonen'. In het geldende bestemmingsplan heeft het voorste deel van het perceel een woonbestemming en het achterste deel een bedrijfsbestemming. Een tijd lang zijn er geen bedrijfsactiviteiten uitgeoefend. Reclamant wil het achterste perceelsgedeelte nu weer verhuren voor bedrijfsmatige activiteiten. Reclamant verzoekt het geldende recht weer op te nemen.

#### *Beoordeling*

Bij de inventarisatie ten behoeve van (het voorontwerp van) het bestemmingsplan bleek dat op het perceel geen bedrijfsactiviteiten meer werden uitgeoefend. Daarom is het bedrijfsmatig gebruik van het achterste perceelsgedeelte in het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan wegbestemd. Het is niet de bedoeling geweest geldend recht onnodig weg te nemen. Daarom herstellen wij het geldend recht door het opnemen van de bestemming 'Bedrijf' op het achterste perceelsgedeelte van het perceel Reigersweg 105. Ter plaatse zijn dan bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 toegestaan. In de volgende afbeeldingen is de bestemming van het perceel in het ontwerp van het bestemmingsplan en de aanpassing naar aanleiding van de zienswijze weergegeven.

	
Ontwerp bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden (perceel reclamant met rode lijn gemarkeerd)	Aanpassing naar aanleiding van zienswijze: bestemming Bedrijf toegevoegd

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen doordat aan het achterste deel van het perceel de bestemming 'Bedrijf' is gegeven, waar bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 zijn toegestaan.

## 4 Ambtshalve wijzigingen

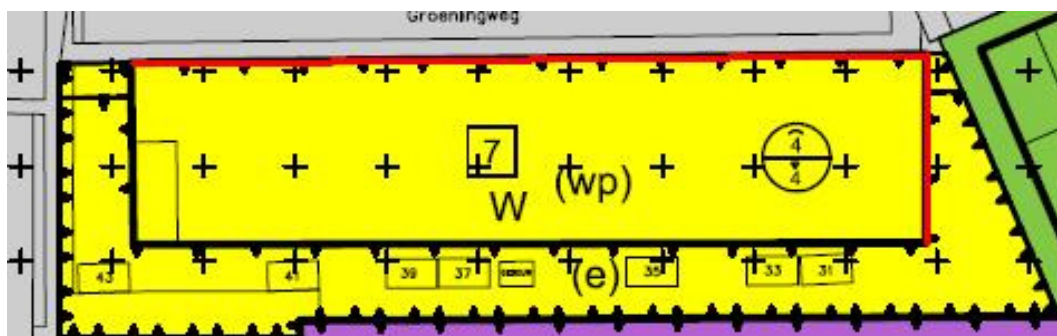
De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

1. Gebleken is dat de voorste grens van het bouwvlak rond de woonwagenstandplaatsen aan de Groeningweg te ver naar achteren is gelegd. Daardoor zou een deel van de woonwagens onder het overgangsrecht vallen en zouden andere woonwagens niet meer naar voren kunnen worden uitgebreid, wat op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan Apeldoorn Zuid wel kan. Ook was de oostelijke grens van het bouwvlak wat ongelukkig gelegd: vooraan over de bebouwing heen, naar achteren schuin weglappend. In de volgende afbeelding is op de luchtfoto het bouwvlak aangegeven zoals dat in het ontwerp van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden was opgenomen. Het bouwvlak wordt begrensd door de dikke zwarte lijn.



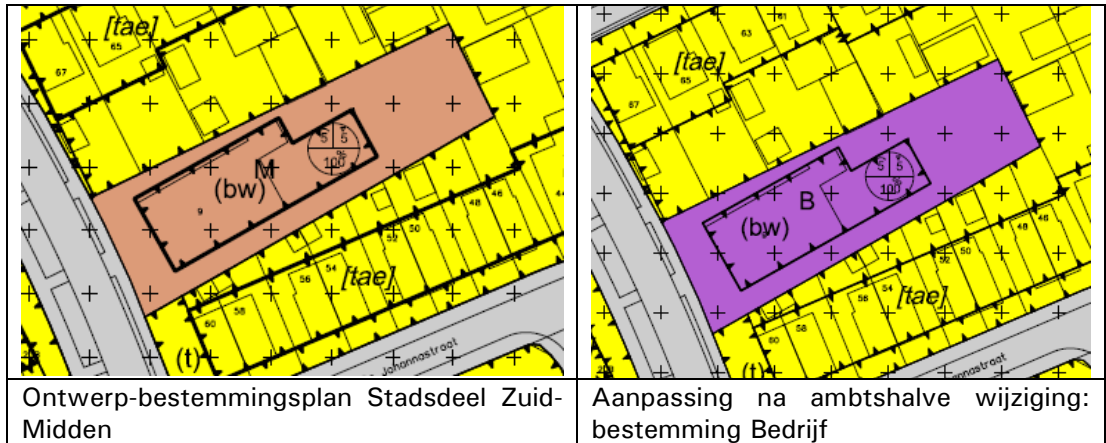
Grens bouwvlak in ontwerp bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden

Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat het geldende recht wordt overgenomen. Dit is voor de woonwagenstandplaatsen aan de Groeningweg hersteld door de voorste grens van het bouwvlak naar voren te leggen en de oostelijke grens uit het geldende bestemmingsplan over te nemen, zoals in de navolgende afbeelding met rode lijn is aangegeven.

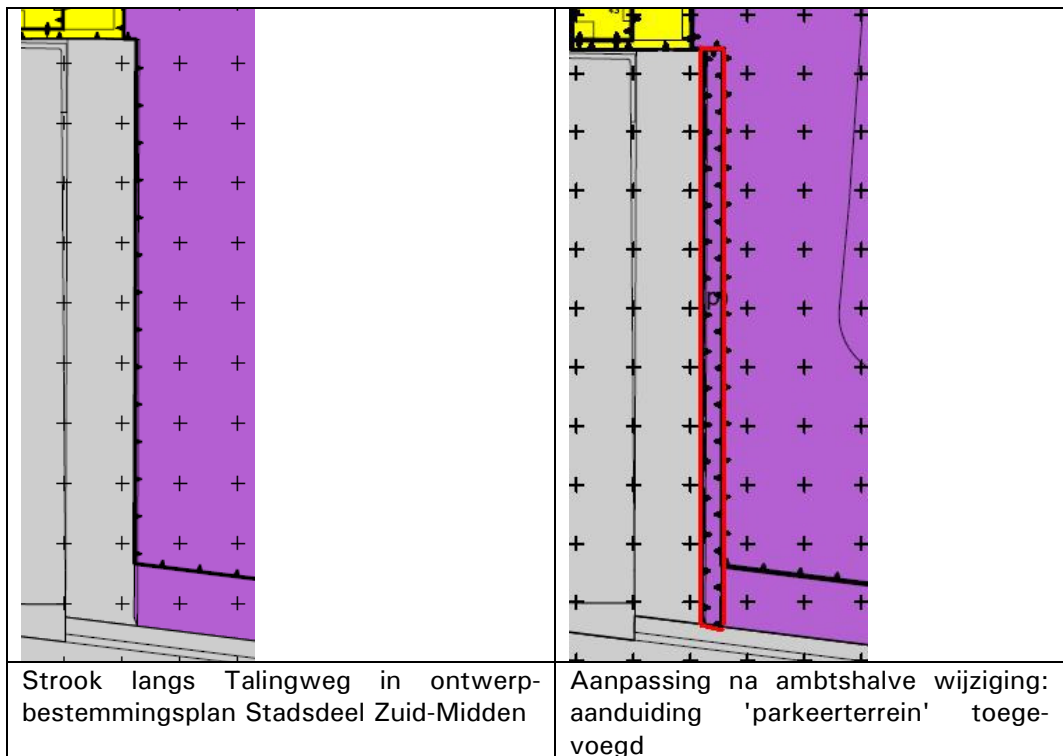


Grens bouwvlak na ambtshalve wijziging

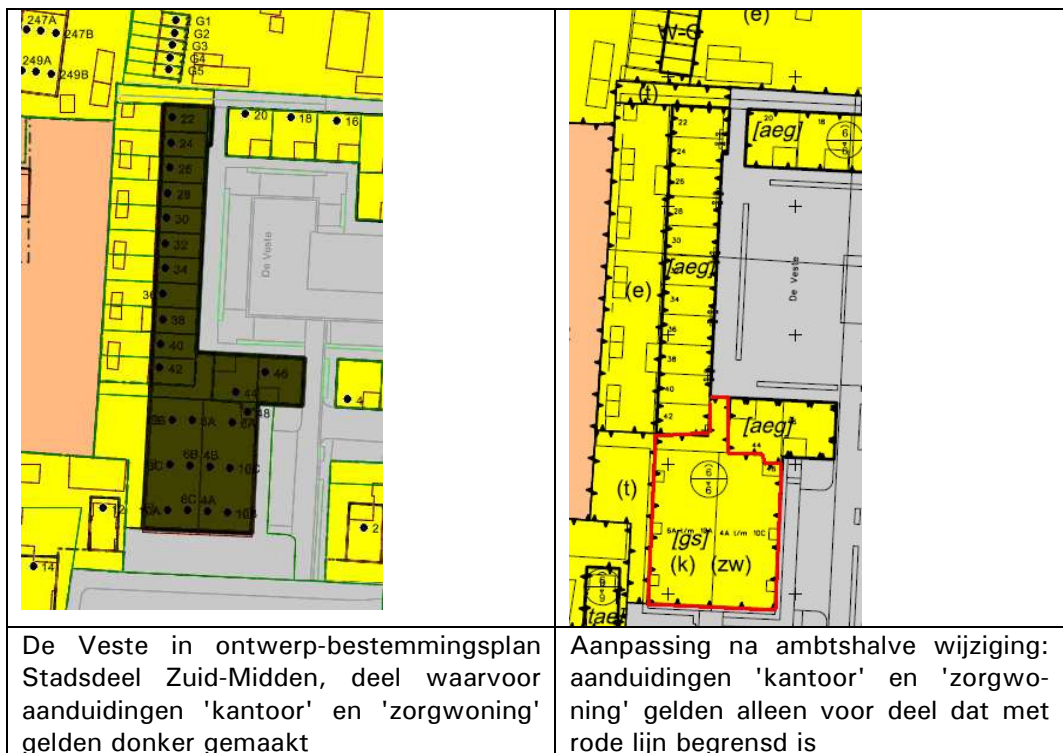
2. In het ontwerp van het bestemmingsplan had het perceel Adelaarslaan 9 de bestemming 'Maatschappelijk'. Gebleken is dat de eigenaar het perceel niet meer voor maatschappelijke voorzieningen gebruikt, maar voor beperkte bedrijfsdoeleinden. Daarom heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Daarmee zijn bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 toegestaan.



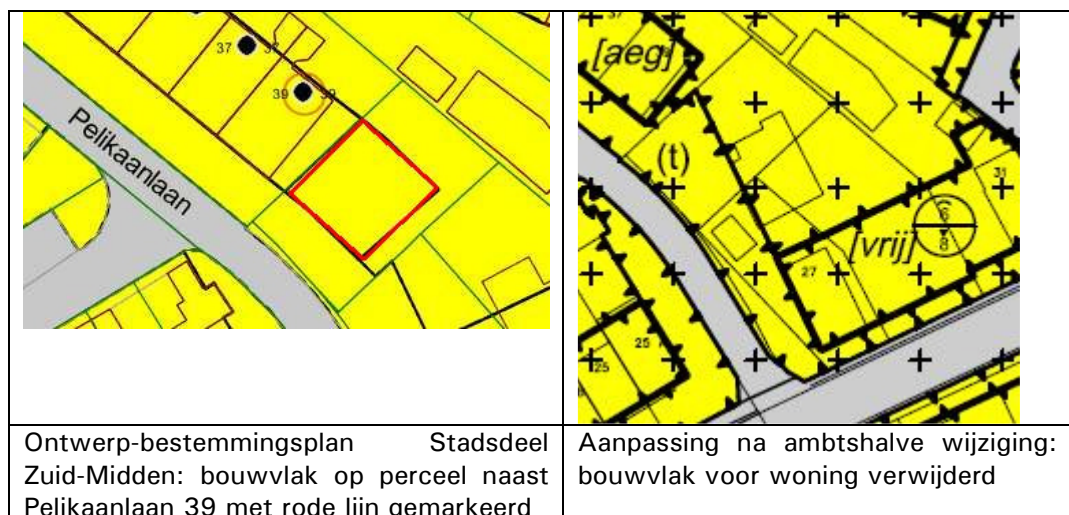
3. Onderdeel van de revitalisatie van het winkelcentrum Hart van Zuid is de uitbreiding van de supermarkt van Albert Heijn en de herinrichting en uitbreiding van het parkeerterrein aan de noordzijde van het winkelcentrum. Deze werkzaamheden hebben in 2008 en 2009 plaatsgevonden. In de jaren daarna is, om overlast voor omwonenden te voorkomen, de inrichting aangepast. Het parkeerterrein kent nu aparte in- en uitritten. Langs de inrit aan de oostzijde van het parkeerterrein zijn de parkeervakken schuin aangelegd waarmee zoveel mogelijk wordt voorkomen dat deze inrit ook als uitrit gebruikt gaat worden. Hoewel met de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen wordt voldaan aan de daarvoor geldende parkeernorm, is er sprake van een toename van de verkeers- en parkeerdruk op en rond het parkeerterrein aan de noordzijde van het winkelcentrum. Wanneer het aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein kan worden uitgebreid betekent dat een voordeel voor alle betrokken partijen (omwonenden, gemeente en Albert Heijn). Wij hebben ruimte gevonden voor uitbreiding van de parkeercapaciteit met circa 15 plaatsen door ook aan de oostzijde van het parkeerterrein schuinparkeervakken te realiseren. In de openbare ruimte is niet voldoende plaats voor de aanleg van deze extra plaatsen. Om die reden heeft Albert Heijn met NUON afspraken gemaakt over het gebruik van een strook van het NUON-terrein aan de oostzijde van de Talingweg (ten westen van de Albert Heijn). In het ontwerpbestemmingsplan had die strook nog de bestemming 'Bedrijf' zonder aanduiding. Het aanleggen van (een deel van) de schuinparkeervakken wordt mogelijk doordat voor het betreffende strookje de aanduiding 'parkeerterrein' is toegevoegd. In de regels is aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijf toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' de grond voor openbare parkeerplaatsen mag worden gebruikt.



4. Aan De Veste is enige jaren geleden een aantal woningen gebouwd. In het appartementengebouw op de hoek De Veste-Sebastiaanplein bevinden zich zorgwoningen en een kantoor. Per abuis zijn de aanduidingen 'zorgwoning' en 'kantoor' ook voor de woningen ten noorden van het appartementengebouw opgenomen. Dat is bij ambtshalve wijziging aangepast. In de volgende afbeeldingen is dit weergegeven.



5. Voor het achterste deel van het perceel Reigersweg 27, het perceelsgedeelte naast Pelikaanlaan 39, zijn wij enige jaren geleden met de ontwikkelaar/eigenaresse overeengekomen om met toepassing van artikel 19 lid 2 WRO de bouw van een woning mogelijk te maken en die woning vervolgens ook in het onderhavige bestemmingsplan op te nemen. Overeengekomen is dat de gemeentelijke kosten daarvoor vergoed zouden worden via de leges die voor de vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 WRO verschuldigd waren. Wij hebben daarvoor diverse onderzoeken uitgevoerd en vervolgens de vrijstellingsprocedure gestart met de terinzagelegging van de ontwerpstukken. Uiteindelijk heeft de eigenaresse nooit een aanvraag om bouwvergunning ingediend en daardoor ook nooit de leges betaald. Voor de betreffende woning was in het voorontwerp en ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen. Na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn wij opnieuw in overleg getreden met de eigenaresse om een nieuwe overeenkomst te sluiten over verhaal van de gemeentelijke kosten en het door eigenaresse vergoeden van de kosten voor een eventuele tegemoetkoming in planschade. Beide partijen hebben de overeenkomst getekend maar de eigenaresse/ontwikkelaar heeft niet voldaan aan de voorwaarde voor de definitieve totstandkoming van de overeenkomst, namelijk het voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan betalen van de kosten voor het opnemen van de woning in het bestemmingsplan. Daarmee is het kostenverhaal voor dit planonderdeel niet verzekerd. Aangezien wij niet bereid zijn een exploitatieplan vast te stellen voor dit perceel, hebben wij het bouwvlak voor deze woning uit het bestemmingsplan verwijderd.



6. Het is de bedoeling dat op termijn de Kayersbeek weer bovengronds wordt gebracht. Het tracé waar de beek komt staat nog niet vast. In het voorontwerp en ontwerp van het bestemmingsplan was daarom aan de noordzijde van het Zuiderpark, bij de Loudonstraat, over een brede strook de dubbelbestemming 'Waarde – Beken en sprengen' toegevoegd, als een soort zoekzone. Het tracé staat nu nog steeds niet vast. De dubbelbestemming 'Waarde – Beken en sprengen' ligt ook over de sporthal en ook over een deel van de maatschappelijke voorziening aan de Loudonstraat. Handhaven van de dubbelbestemming ter plaatse van deze functies zou een belemmering voor die functies opleveren (er mag dan in principe alleen nog maar gebouwd worden ten dienste van het beheer van de beken en sprengen). Omdat dat niet de bedoeling is, is het vlak voor deze dubbelbestemming zo ingeperkt dat deze nu alleen nog over de openbare ruimte in dit gebied ligt, zoals op de volgende afbeeldingen is weergegeven.

Om een eventuele aanleg van de beek in de toekomst wel mogelijk te maken is aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Sport' en 'Maatschappelijk'

toegevoegd 'watergangen en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding'.

<p>Ontwerp-bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden: gebied waarvoor Dubbelbestemming 'Waarde - Beken en sprengen' geldt, donker gemaakt</p>	<p>Aanpassing na ambtshalve wijziging: gebied waarvoor Dubbelbestemming 'Waarde - Beken en sprengen' geldt, met rode lijn gemarkeerd</p>

7. Het is de bedoeling dat in alle nieuwe bestemmingsplannen voor Apeldoorn een zelfde systematiek van bestemmingen en aanduidingen wordt gebruikt. Daar waar aanduidingen betrekking hebben op bedrijven wordt in terminologie zo veel als mogelijk aangesloten bij de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. In het ontwerp van het bestemmingsplan was voor de autoreparatiebedrijven de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoreparatiebedrijf' gebruikt. In aansluiting bij de terminologie van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is deze aanduiding iedere keer dat hij op plankaart en in regels voorkomt vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reparatie van auto's'.
8. Langs de spoorlijn Apeldoorn - Deventer komt een fietsroute die Kanaal Noord in oostelijke richting verbindt met het bestaande fietspad tussen spoor en Dianalaan, inclusief fietsbrug over het Apeldoorns Kanaal. Een klein stukje van dit fietspad ligt in het plangebied van bestemmingsplan Stadsdeel Zuid-Midden en heeft de bestemming 'Verkeer - Spoorweg'. In het ontwerp liet die bestemming fiets- en voetpaden niet toe, wel wegen. Om duidelijk te maken dat ook een fietspad (en een voetpad) is toegestaan, is in artikel 13 aan de bestemmingomschrijving van de bestemming 'Verkeer - Spoorweg' het onderdeel 'fiets- en voetpaden' toegevoegd.
9. In artikel 3 Bedrijf was in lid 3.1 onder b1 bepaald dat inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer niet zijn toegelaten. Inmiddels is het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer vervangen door (een bijlage bij) het Besluit omgevingsrecht. De verwijzing naar het genoemde artikel is daarom vervangen door een verwijzing naar het betreffende onderdeel van Bijlage 1 bij het Besluit omgevingsrecht.
10. In artikel 3 Bedrijf was in lid 3.1 onder b3 bepaald dat de voor Bedrijf aangewezen gronden niet zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven, met uitzondering van (onder andere) niet voor particulieren toegankelijke detailhandelsbedrijven die zich uitsluitend toeleggen op postorderactiviteiten en/of verkoop via Internet. De voorwaarde dat deze detailhandelsbedrijven niet voor particulieren toegankelijk mogen zijn blijkt in strijd met de jurisprudentie en in de praktijk niet handhaafbaar te zijn en niet meer aan te sluiten bij de hedendaagse werkelijkheid. Daarom zijn de woorden "niet voor particulieren toegankelijke" geschrapt.
11. In het hele plangebied komen op de percelen met de bestemmingen 'Detailhandel',

'Maatschappelijk – Begraafplaats' en 'Sport' geen bedrijfswoningen voor. Het is ook niet de bedoeling dat er bedrijfswoningen komen. Daarom is in de bouwregels ook geen regeling voor bedrijfswoningen opgenomen. Om alle twijfel daarover uit te sluiten, is aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Detailhandel', 'Maatschappelijk – Begraafplaats' en 'Sport' toegevoegd dat een bedrijfswoning niet is toegestaan.

12. In artikel 3.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder dat vereist, het bestemmingsplan de functie van de voornaamste wegen alsmede het dwarsprofiel of het aantal rijstroken of de as van de weg moet aangeven. Om daaraan te voldoen is aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer – Weg' aan het onderdeel wegen toegevoegd: met het bestaande aantal rijstroken.