

## **Nota inspraak en overleg**

behorende bij het bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost

### **1 Inleiding**

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft het voorontwerp van bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost met ingang van 22 september 2011 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven. De inspraakreacties worden in paragraaf 3 beoordeeld. Ook is het voorontwerp aan een aantal overleginstanties toegezonden. De overlegreacties staan in paragraaf 4. De noodzakelijk gebleken ambtshalve wijzigingen zijn in paragraaf 5 besproken.

### **2 Communicatie**

Voorafgaand aan de periode waarin het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage lag is aan ieder adres in het plangebied een brochure verzonden met uitleg over het nieuwe bestemmingsplan, een oproep om het bestemmingsplan voor het eigen perceel te controleren en een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst. Op 26 september is deze informatie-inloopavond gehouden.

Met alle indieners van inspraakreacties is vervolgens contact geweest. Met sommigen is een enkel telefoongesprek dan wel een mailwisseling gevoerd om extra informatie uit te wisselen. Met een andere indiener heeft één gesprek plaatsgevonden waarin wederzijdse standpunten zijn toegelicht. Met andere indieners is een serie gesprekken gevoerd en zijn over en weer voorstellen voor een aangepaste regeling uitgewisseld. Voor de indieners van de inspraakreacties over het toevoegen van horeca in Stadskade op de kop van het kanaal bij het KaKapteintje is een extra informatie-/gespreksavond gehouden.

### **3 Inspraak**

Er zijn 15 inspraakreacties ontvangen. Deze reacties zijn hierna samengevat en van antwoord voorzien. Daar waar sprake was van (nagenoeg) gelijkkluidende reacties zijn ze als één reactie samengevat en beantwoord.

#### **3.1 Inspraakreactie van Kienhuis Hoving, postbus 109, 7500 AC Enschede**

De inspraakreactie is ingediend namens Ontwikkelingscombinatie De Verbinding VOF, verder te noemen inspreester. De inspraakreactie is per brief ingediend en daarna besproken in een gesprek tussen indiener, de vertegenwoordiger van inspreester en vertegenwoordigers van de gemeentelijke projectgroep voor dit bestemmingsplan.

### *Inhoud van de inspraakreactie*

In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat één van de twee supermarkten aan Kanaal Noord er tijdelijk gevestigd zal zijn. In het bestemmingsplan is echter geen waarborg voor die tijdelijkheid opgenomen.

- Beide supermarkten hebben de bestemming Detailhandel met de aanduiding supermarkt. In de bestemmingsomschrijving staat dat de gronden bestemd zijn voor detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend een supermarkt is toegestaan. Hierdoor is het juist onmogelijk om er een andere functie dan een supermarkt te vestigen. Als de formulering gewijzigd zou worden in "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is een supermarkt toegestaan" zouden ook andere detailhandelfuncties op deze plaats zijn toegestaan. Maar ook dan gelden geen waarborgen voor de tijdelijkheid van deze supermarkt. Dit voorschrift is dus niet in overeenstemming met de bedoeling om de vestiging van de supermarkt slechts tijdelijk toe te staan.
- Door de manier waarop het begrip detailhandel is geformuleerd is onder dit begrip ook een supermarkt toegestaan. De definitie luidt: "Het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die deze goederen en diensten kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit." Door deze definitie lijkt ook onder de bestemmingen gemengd I, gemengd II, gemengd III en gemengd IV de vestiging van een supermarkt mogelijk. Dit kan niet de bedoeling zijn en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het ligt voor de hand om in de definitie van het begrip detailhandel de functie supermarkt uit te sluiten.

Insprekerster verzoekt een aangepaste regeling voor de supermarkten op te nemen en de tijdelijkheid te borgen. Voor insprekerster is dat van groot belang omdat zij in het nabijgelegen gebied Haven Centrum gronden bezit waar het bestemmingsplan een supermarkt toestaat. Zij zoekt een derde partij om die supermarkt te exploiteren, maar het zal moeilijk worden om een geïnteresseerde partij te vinden nu er in de nabijheid al twee supermarkten zijn; er is dan weinig marktruimte voor de supermarkt in Haven Centrum.

### *Beantwoording*

De Bebouwingsvoorschriften Kern, die nu nog voor deelgebied Veldhuis gelden, staan de vestiging van detailhandel, en ook supermarkten, toe aan Kanaal Noord (en ook aan een aantal andere wegen in dit gebied). Beide supermarkten zijn hier dus legaal gevestigd. Er zijn in het verleden wel plannen gemaakt voor herontwikkeling van Veldhuis. In die plannen komt langs het kanaal een groene zone met daarin een aantal appartementengebouwen; in grote lijnen vergelijkbaar met de situatie in Welgelegen Park aan de overkant van het kanaal. Dit zijn echter slechts plannen voor de (zeer) lange termijn waarvan de uitvoerbaarheid nog helemaal niet is aangetoond. Het is daarom niet mogelijk om de toekomstige situatie te bestemmen.

De tijdelijkheid van de supermarkt op het perceel Kanaal Noord 17 bestaat er alleen uit dat de eigenaar van het perceel een tijdelijke huurovereenkomst voor vijf jaar met de exploitant van de supermarkt heeft gesloten. Dat is een privaatrechtelijke regeling waarbij de gemeente geen partij is. Wij kunnen derhalve niet bewerkstelligen dat de supermarkt daar daadwerkelijk zal verdwijnen. Ook daarom is het niet mogelijk deze supermarkt weg te bestemmen of er een voorlopige bestemming aan te geven.

In het gemeentelijke detailhandelsbeleid is Veldhuis niet aangewezen als locatie voor detailhandel en ook niet voor grootschalige detailhandel. Daarom willen wij alleen de bestaande supermarkten positief bestemmen maar op de plek waar deze supermarkten nu gevestigd zijn geen andere vormen van detailhandel toelaten.

De opmerking van insprekerster dat door de manier waarop detailhandel in het vooront-

werp van het bestemmingsplan geregeld is, op elke plek waar het bestemmingsplan detailhandel toelaat ook een supermarkt gevestigd kan worden is correct. Wij vinden dat niet gewenst en hebben daarom de regeling zo aangepast dat een supermarkt alleen is toegestaan op de plaatsen waar nu een supermarkt is gevestigd. Verder hebben wij een definitie van het begrip supermarkt toegevoegd.

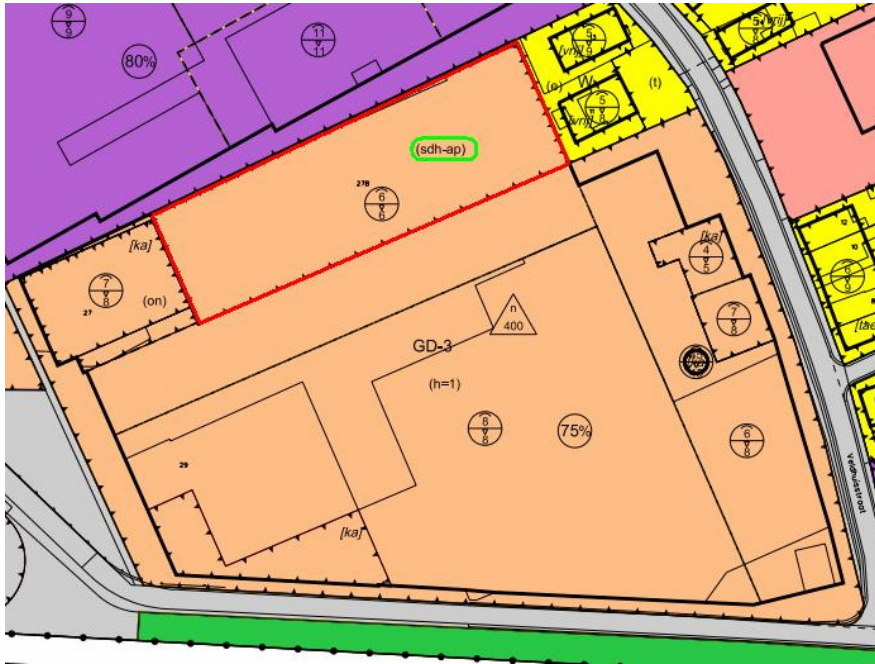
Hoewel de regels anders suggereren, is er in het voorontwerp geen vlak met de bestemming Gemengd - 3 waar detailhandel is toegestaan. Na de terinzagelegging van het voorontwerp heeft zich echter in een deel van de Nettenfabriek een overdekte markt gevestigd waar overwegend agrarische versproducten worden verkocht. Wij vinden dit een wenselijke functie op deze plaats. In het ontwerp hebben wij dan ook een regeling opgenomen waardoor op die plaats een dergelijke functie is toegelaten.

### *Gevolgen voor het plan*

De inspraakreactie heeft geleid tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Regels
  - Aan artikel 1 (Begrippen) is een definitie van het begrip supermarkt toegevoegd: "Een winkel met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> waar een grote verscheidenheid aan artikelen, grotendeels bestaande uit levensmiddelen, wordt verkocht en waarbij overwegend sprake is van zelfbediening door klanten." Voor een goede toepassing is ook de Apeldoornse definitie van het begrip winkel toegevoegd.
  - De regeling voor detailhandel in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Detailhandel is aangepast en luidt nu: "detailhandel, met dien verstande dat:
    - een supermarkt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is toegestaan;
    - ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend een supermarkt is toegestaan".
  - In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 4 is de regeling voor detailhandel aangepast en luidt nu: "detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat een supermarkt niet is toegestaan".
  - Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Gemengd - 3 is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - agrarische producten' een (overdekte markt ten behoeve van) detailhandel in agrarische producten is toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat ook detailhandel in niet-agrarische producten is toegelaten, maar dat dat gebruik niet meer dan 30% van de verkoopvloeroppervlakte mag bedragen. Ook is daar bepaald dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Plankaart

Op het perceel Spoorstraat 27B is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - agrarische producten' toegevoegd. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven; met groene lijn is de toegevoegde aanduiding gemarkeerd, de rode lijn geeft het gebied aan waarvoor die aanduidingen geldt.



### 3.2 Inspraakreactie van Koninklijke Talens B.V., Postbus 4, 7300 AA Apeldoorn

De inspraakreactie is per brief ingediend en daarna besproken tijdens een serie van zes gesprekken tussen de vertegenwoordigers van inspreekster en vertegenwoordigers van de gemeente.

#### *Inhoud van de inspraakreactie*

- a. In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat vertegenwoordigers van de Apeldoornse ondernemers zijn betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Inspreekster is echter niet betrokken bij de planvorming en betreurt dat.
- b. Inspreekster is meer dan 100 jaar gevestigd op de locatie Sophialaan 46. Deze locatie biedt nu de planologische ruimte voor doorontwikkeling en aanpassing aan veranderende bedrijfsprocessen: verdere bebouwingsmogelijkheden en de mogelijkheid om nieuwe bedrijfsprocessen toe te voegen voor zover deze geen nieuwe risicobronnen introduceren. Volgens de toelichting is uitgangspunt van het bestemmingsplan het overnemen van het geldende recht; anticiperen op de geplande herontwikkeling door inperken van geldend recht gebeurt alleen indien dit niet leidt tot de mogelijkheid van (grote) planschadevergoeding. Inspreekster stelt dat dat wel degelijk aan de orde is. Het nieuwe bestemmingsplan zet de locatie op slot en beperkt inspreekster ernstig in haar toekomstige bedrijfsvoering. Het wegsnijden van de bestaande planologische extra ruimte heeft als doel het mogelijk maken van een toekomstige ontwikkeling van het gebied in de vorm van het toevoegen van woningbouw. Daarmee wordt een bestaand economisch belang ondergeschikt gemaakt aan een nog niet concrete en financieel niet onderbouwde ontwikkelingswens. Inspreekster onderscheidt een functionele beperking en een beperking van de bouwmogelijkheden:
  1. De functionele beperking ligt in het bij recht toelaten van bedrijfscategorieën 1 en 2 en het specifieke bedrijfstype bij hogere bedrijfscategorieën. De toelichting stelt dat dit is gedaan vanwege de ligging van woningen in de nabijheid van bedrijven en vanwege de geplande toename van het aantal woningen. Tegelijkertijd wordt in de toelichting gesteld dat het bestemmingsplan conserverend is en dat allerlei toetsen niet nodig zijn omdat er geen nieuwe bestemmingen mogelijk worden gemaakt. De anticiperende inperking van de bestaande mogelijkheden is voorbarig en niet gebaseerd op een deugdelijke afweging tussen bestaande economi-

sche belangen en de financiële kant van een gewenste ontwikkeling. Anticiperen op toekomstige ontwikkelingen kan plausibel zijn, maar dan moet er ook een koppeling worden gelegd tussen de kosten van inperking van inspreekster en de financiële onderbouwing van de ontwikkeling. Zolang die onderbouwing er niet is, is ook geen vooruitlopende inperking van inspreekster aan de orde. Ter plaatse van het perceel van inspreekster staat het nieuwe bestemmingsplan bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toe, voor zover voorkomend op de bijgevoegde lijst, en SBI-code 20.12 (verfstoffenfabriek). Hier moeten ten minste ook 20.13 (vervaardigen van overige anorganische basischemicaliën), 20.14 (vervaardigen van overige organische basischemicaliën), 20.3 en 20.30 (vervaardiging van verf, vernis e.d., drukinkt en mastiek) bij staan om te kloppen met de huidige bedrijfsvoering. Ook de opslag van grondstoffen en halffabrikaten moet in de bestemmingsomschrijving worden opgenomen. Inspreekster wil ook de mogelijkheid hebben om in de toekomst andere aanverwante activiteiten uit te voeren. Uitbreiding van activiteiten zal aanverwant zijn aan kleur- en verfstoffen voor de amateurschilderkunst.

In paragraaf 5.3 van de toelichting wordt gesteld dat de bestemming Bedrijf de opslag van gevaarlijke stoffen uitsluit. Inspreekster wijst er op dat op grond van haar revisievergunning uit 2011 de opslag van gevaarlijke stoffen, inclusief aan- en afvoer, binnen voorwaarden is toegestaan.

De Beleidsvisie Externe Veiligheid Apeldoorn staat alleen nieuwe risicobronnen toe op de grote industrieterreinen. Zolang inspreekster geen risicobronnen in de zin van de Beleidsvisie introduceert, zijn nu diverse typen van bedrijvigheid mogelijk.

2. De geldende Bouwverordening uit 1938 geeft het perceel een groot bouwvlak, kent geen beperking in bouwhoogte en biedt ruimte voor diverse functionele mogelijkheden. De plankaart van het voorontwerp gaat uit van de bestaande bebouwingscontouren. Op basis van de Bouwverordening Kern 1938 gelden veel ruimere bebouwingsmogelijkheden. Inspreekster vindt dat de bebouwingsmogelijkheden moeten worden overgenomen uit de Bouwverordening Kern waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwing. De werkelijk aanwezige goot- en bouwhoogtes zijn veel hoger dan op de plankaart is aangegeven. Inspreekster wenst geen inperking van bouwhoogten, in overeenstemming met de Bouwverordening Kern.
- c. Bijlage 1, de cultuurhistorische analyse Veldhuis, is een ander voorbeeld van preluderen op de voorgestane herontwikkeling. Als dit de gewenste richting is moet de gemeente de consequenties doortrekken.
- d. Het kantoorgebouw van inspreekster is gemeentelijk monument. Dat levert zo zijn beperkingen op maar inspreekster ziet de grote waarde van het pand en is het eens met die status. Nu wordt in het voorontwerp ook nog één van de andere gebouwen aangemerkt als karakteristiek. Daardoor zou inspreekster slechts tot slopen over kunnen gaan indien aangetoond kan worden dat handhaving van het gebouw economisch niet meer verantwoord is. Het door de gemeente als karakteristiek aangewezen pand doet dienst als magazijn, is in slechte bouwkundige staat en nu niet meer functioneel. Bovendien is het karakteristieke pand nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. Inspreekster stemt niet in met deze beperking aangezien haar toekomstige bedrijfsvoering het noodzakelijk kan maken dit gebouw om functionele redenen te slopen. Inspreekster is van mening dat, zo er al een belangenafweging is gemaakt, daarbij de belangen van haar bedrijf onvoldoende zijn meegewogen. Mocht de gemeente het toch nodig vinden de aanwijzing van het pand als karakteristiek te handhaven, dan vindt inspreekster dat in de regels aan de criteria voor het beoordelen van een eventuele aanvraag om sloopvergunning, het criterium 'bedrijfs-economisch belang' moet worden toegevoegd.
- e. Wanneer de planologische ruimte van inspreekster wordt ingeperkt tot het feitelijk gebruikte leidt inspreekster daardoor schade in de vorm van vermogensdaling door de verlaging van de mogelijke bedrijfscategorieën en inkomstenderving door inperking van de fysieke en functionele ruimte die nodig is om de bedrijfscontinuïteit te garan-

deren. In de financiële paragraaf is geen dekking opgenomen voor compensatie van deze schade, terwijl dat wel onderdeel hoort te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

- f. Ten westen van het perceel van inspreekster bevindt zich een strook (kadastraal Apeldoorn AA 809) met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Al tientallen jaren bevindt de werkelijke erfscheiding tussen het perceel van inspreekster en de naastgelegen percelen (Apeldoorn AA 2082 en Apeldoorn AA 1116) zich halverwege deze strook. Inspreekster meent dat sprake is van gewoonterecht of recht van overpad en wenst dit gecontinueerd te zien. Inspreekster gebruikt deze strook onder andere voor het onderhoud van de gebouwen die er direct aan grenzen. Wanneer in deze strook een beek wordt aangelegd wordt dit onderhoud onmogelijk.
- g. Inspreekster wil graag weten hoe de gemeente de inpassing van het bedrijf ziet in de toekomstige ontwikkelingen. Wat is de visie voor de lange termijn? Inspreekster zit op deze locatie goed en popelt niet om het bedrijf te verplaatsen. Als de functie van het gebied anders zou worden dan zou het logisch kunnen zijn om de fabriek te verplaatsen. Inspreekster heeft daar echter geen middelen voor.

### *Beantwoording*

- a. Zoals te doen gebruikelijk bij actualiseringsplannen is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan overleg gevoerd met de vertegenwoordigende ondernemersorganisaties, niet met individuele ondernemers en eigenaren in het gebied. De vertegenwoordigers van de Apeldoornse ondernemers waarover in de toelichting wordt gesproken zijn de Bedrijven Kring Apeldoorn cluster Binnenstad, de Binnenstad Ondernemers Apeldoorn, de Federatie Apeldoornse Ondernemers en Koninklijke Horeca Nederland afdeling Apeldoorn. Zij hebben inbreng gehad in de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Onze veronderstelling is daarbij dat deze vertegenwoordigers op de hoogte zijn van wat leeft bij hun achterban en dat zij eventuele aandachtspunten met hun achterban bespreken.  
Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp is geen contact met inspreekster geweest. Achteraf gezien was het beter geweest dat wel te doen. Na ontvangst van deze inspraakreactie zijn zes gesprekken met vertegenwoordigers van inspreekster gevoerd en zijn over en weer voorstellen voor aanpassing van het bestemmingsplan uitgewisseld, hetgeen heeft geleid tot aanpassing van de bouw- en gebruiksregeling voor het perceel van inspreekster. Daarmee hebben wij inspreekster uitgebreid bij het plan betrokken en hebben wij onze omissie meer dan goed gemaakt.
- b. In de toelichting op het voorontwerp van dit bestemmingsplan is de mogelijke ontwikkelingsrichting voor deelgebied Veldhuis besproken. Ook is gesteld dat in het voorontwerp vast wordt geanticipeerd op de geplande herontwikkeling door het inperken van het geldende recht tot de feitelijk aanwezige situatie door onbenutte planologische mogelijkheden weg te bestemmen. Inmiddels is gebleken dat de gemeente voor haar hele grondgebied meer woningen heeft geprogrammeerd dan het aantal waaraan behoefte bestaat. Daarom hebben wij alle woningbouwprojecten gescand en besloten om een fors aantal woningen te schrappen en een prioritering in de volgorde van mogelijke ontwikkelingen aan te brengen. In november 2012 heeft de gemeenteraad het nieuwe Woningbouwprogramma, dat uit die scan voort is gekomen, vastgesteld. Voor de locatie Veldhuis heeft dit geleid tot de constatering dat woningbouw in dit gebied ten minste voor de komende 10 jaar geen gemeentelijke prioriteit heeft. De gemeente zal in dit gebied dus geen actieve rol spelen. Projectontwikkelaars en eigenaren kunnen overigens nog wel zelf ontwikkelingsplannen maken en wanneer die plannen ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar zijn kan de gemeente daarbij een faciliterende rol spelen. Als dit aan de orde is zal dat op de langere termijn zijn. In dit beheergerichte bestemmingsplan worden dan ook geen ontwikkelingen naar nieuwe woningbouw opgenomen. De stelling in de toelichting bij het voorontwerp dat het geldende recht wordt ingeperkt tot de feitelijk aanwezige situatie vanwege de geplande woningbouw is niet correct. De correcte motivering is hierna onder 1 en 2

weergegeven. De toelichting op het bestemmingsplan is daar op aangepast.

#### 1. Gebruiksmogelijkheden

Voor het perceel van inspreekster gelden nu nog de Bebouwingsvoorschriften Kern die zijn vastgesteld in 1938. Het perceel van inspreekster ligt aan de Veldhuisstraat en de Sophialaan. Aan de Veldhuisstraat staan de Bebouwingsvoorschriften Kern de bouw van woningen en andere gebouwen dan woningen toe; aan de Sophialaan alleen de bouw van woningen, voor andere gebouwen kan ontheffing worden verleend. De bebouwingsvoorschriften Kern kennen geen gebruiksregels, dat was toen ook niet mogelijk. Daardoor is destijds geen beperking gesteld aan de doeleinden waarvoor de andere gebouwen gebruikt mogen worden.

Dit wil niet zeggen dat er voor dit perceel nu nog steeds onbeperkte gebruiksmogelijkheden gelden. Daarbij spelen enerzijds de huidige milieuregelgeving en milieuzonering een rol en anderzijds het tijdsverloop.

#### *Milieuregelgeving en milieuzonering*

De huidige milieuregelgeving heeft als doel er voor te zorgen dat bedrijven geen milieuhinder opleveren voor nabijgelegen gevoelige functies (zoals woningen). Dit is sectoraal geregeld in de Wet milieubeheer. Vanwege de woningen die in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf van inspreekster aanwezig zijn, zijn in de milieuvergunning van inspreekster voorwaarden voor de bedrijfsvoering gesteld om hinder en gevaar voor de bewoners te voorkomen dan wel te beperken. In het bestemmingsplan moet een goede ruimtelijke ordening worden vastgelegd. Onderdeel daarvan is milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies en/of het bepalen welke milieubelastende functies op een bepaalde plaats toelaatbaar zijn, gegeven de nabijgelegen gevoelige functies. Bij een beheergericht bestemmingsplan als het onderhavige bestaat milieuzonering vooral uit het bepalen welke milieubelastende functies toelaatbaar zijn.

In het geval van inspreekster zijn er woonpercelen die direct grenzen aan haar perceel. Die nabijheid van gevoelige functies stelt forse beperkingen aan de toe te laten bedrijfstypen. Als deze omgeving een rustige woonwijk zou zijn, zouden er slechts bedrijven van milieucategorie 1 toelaatbaar zijn. Wij kwalificeren de omgeving (deelgebied Veldhuis) echter als gebied met functiemenging: een gebied waar menging van woon- en werkfuncties aanwezig is en voortgezet kan worden. Voor gebieden met functiemenging kan voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand worden aangehouden dan voor een rustige woonwijk. In dit geval hebben wij voor het aspect geluid zo'n correctie aangebracht. In het bestemmingsplan is dit vertaald door in de vlakken met de bestemmingen Bedrijf en Gemengd bij recht bedrijfstypen toe te laten die vallen onder milieucategorie 1 en 2, waarbij wordt verwezen naar de Lijst van toegelaten bedrijfstypen. In deze Lijst van toegelaten bedrijfstypen zijn alle in de bestemming Bedrijf thuishorende bedrijfstypen van milieucategorie 1 opgenomen. Ook staan er op deze lijst die bedrijfstypen van milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid en een richtafstand van 10 meter voor de overige aspecten. Daar waar een bedrijf in een hogere milieucategorie aanwezig is dat niet naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijven in de milieucategorie die op grond van de richtafstand toegelaten kan worden of een bedrijf dat onderdelen van activiteiten uit een hogere milieucategorie uitoefent, is met een aanduiding aangegeven dat naast die op grond van de richtafstanden toelaatbare categorie bedrijven ook het aanwezige bedrijfstype is toegelaten. Dit heeft tot gevolg dat het bestaande legaal aanwezige bedrijfstype kan worden voortgezet maar niet kan worden omgezet in een ander bedrijfstype met een hogere milieucategorie dan ter plaatse aanvaardbaar is. De bestaande bedrijvigheid is bij de vergunningverlening getoetst aan de op dat moment geldende milieuwetgeving en der-

halve op deze locatie aanvaardbaar.

#### *Tijdsverloop*

De Bebouwingsvoorschriften Kern zijn in 1938 vastgesteld. Het bedrijf van inspreekster was toen al op deze locatie gevestigd. Van de mogelijkheden die de Bebouwingsvoorschriften Kern boden om er andere bedrijfstypen uit te oefenen, is al vele jaren geen gebruik gemaakt. Op grond van jurisprudentie moet de gemeenteraad bij de besluitvorming over een nieuw bestemmingsplan in zo'n geval beoordelen of het handhaven van die niet benutte mogelijkheden uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nog wel aanvaardbaar is. Dat geldt hier eens te meer omdat er vanwege milieuregelgeving en milieuzonering beperkingen gesteld moeten worden aan de ter plaatse toelaatbare bedrijfstypen.

#### *Omschrijving activiteiten Talens*

Het perceel van inspreekster heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Bedrijf. Zoals hiervoor al beschreven zijn daar bedrijfstypen in milieucategorie 1 en (met enige beperkingen) 2 toegelaten; waar een bedrijf in een hogere categorie aanwezig is, is daarvoor een specifieke regeling opgenomen. In het voorontwerp hebben wij de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf van inspreekster omschreven als een verfstoffenfabriek, SBI-code 2012. Dit is een bedrijfsactiviteit in een hogere milieucategorie dan 2, waarvoor dus een specifieke regeling nodig is. De bedoeling van deze regeling was om er voor te zorgen dat het bedrijf de huidige, op grond van de geldende milieuvergunning toegelaten activiteiten kan voortzetten. Wij hebben uit de uitgave Bedrijven en Milieuzonering de omschrijving en SBI-code gekozen die daar naar onze inschatting het beste bij paste.

In haar inspraakreactie en de gesprekken die vervolgens zijn gevoerd, heeft inspreekster gesteld dat de term verfstoffenfabriek te beperkt is voor de activiteiten die ter plaatse worden uitgevoerd. In haar reactie noemt inspreekster de omschrijving van die andere activiteiten met SBI-codes, met het verzoek om ook die op te nemen in de bestemmingsomschrijving: vervaardigen van overige anorganische basischemicaliën (20.13), vervaardigen van overige organische basischemicaliën (20.14), vervaardiging van verf, vernis e.d., drukinkt en mastiek (20.3 en 20.30). Wij kunnen dit voorstel niet overnemen. Het bedrijf van inspreekster vervaardigt hobby- en kunstschildermateriaal. In dat productieproces wordt gebruik gemaakt van enige onderdelen van de genoemde bedrijfsactiviteiten, maar die activiteiten zijn niet haar hoofdactiviteit. Door het opnemen van genoemde beschrijvingen en SBI-codes in de bestemmingsomschrijving zouden wij het mogelijk maken die activiteiten als hoofdactiviteit uit te oefenen. Het bestemmingsplan zou het dan toelaten dat zich ter plaatse bijvoorbeeld een bedrijf vestigt dat (overige) anorganische basischemicaliën vervaardigt. Bij genoemde bedrijfstypen horen aan te houden afstanden van 300 tot 700 meter, afstanden die op deze locatie gezien de nabijheid van woningen van derden niet aanvaardbaar zijn. In dat geval zou het bestemmingsplan een functie toelaten waarvoor vervolgens geen omgevingsvergunning voor het oprichten van een inrichting (voorheen milieuvergunning) verleend kan worden. Omdat dan geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening is dit niet mogelijk. Dit is met de directie van inspreekster besproken. Daaruit is gebleken dat het ook niet inspreekster's bedoeling is om die activiteiten als hoofdactiviteit uit te oefenen. Over en weer zijn voorstellen voor een omschrijving uitgewisseld. Inspreekster heeft ook nog verzocht de opslag van grondstoffen en halffabrikaten in de bestemmingsomschrijving op te nemen, met een verwijzing naar de speciale aandacht die vanuit de milieuregelgeving naar de opslag van stoffen en goederen uitgaat. Die suggestie nemen wij niet over. In zijn algemeenheid is in de ruimtelijke ordening het opslaan van grondstoffen, halffabrikaten en eindproducten een activiteit die inherent is aan het productieproces. Die opslag wordt als een gegeven beschouwd en daarom is het niet nodig om dat specifiek te beschrijven. Wij doen dat dan ook nergens in onze bestemmingsplannen. Wanneer wij dat in dit geval wel zouden doen, zou dat de suggestie kunnen



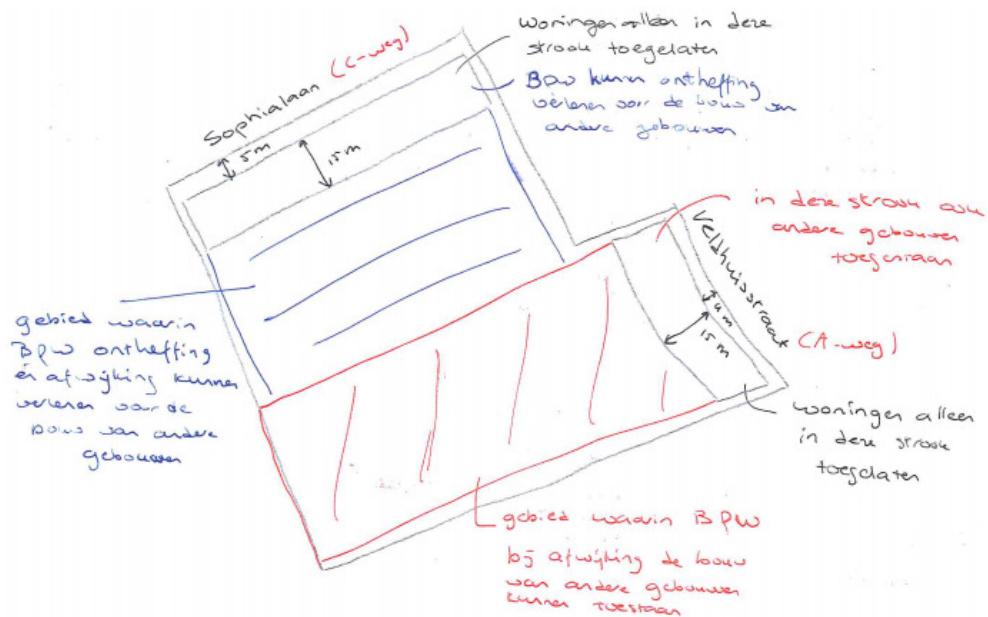
wekken dat dergelijke opslag bij alle andere bedrijven in Apeldoorn, waar dat immers niet in de bestemmingsomschrijving is bepaald, niet is toegestaan. Dat de milieuregelgeving dit onderwerp anders behandelt staat los van de regeling die ten behoeve van de ruimtelijke ordening al dan niet noodzakelijk is.

Wij constateren dat het noemen van SBI-codes ofwel te beperkt is ofwel ongewenste activiteiten toestaat. Daarom kiezen wij voor een omschrijving van de feitelijke hoofdactiviteiten: Een fabriek voor de vervaardiging van hobby- en kunstschildermateriaal, bestaande uit verf, vernis, inkt en niet-vloeibare kleurmateriaal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hobby- en kunstschildermateriaal'.

De opmerking in paragraaf 5.3 van de toelichting over het uitsluiten van de opslag van gevaarlijke stoffen hebben wij geschrapt.

## 2. Bouwmogelijkheden

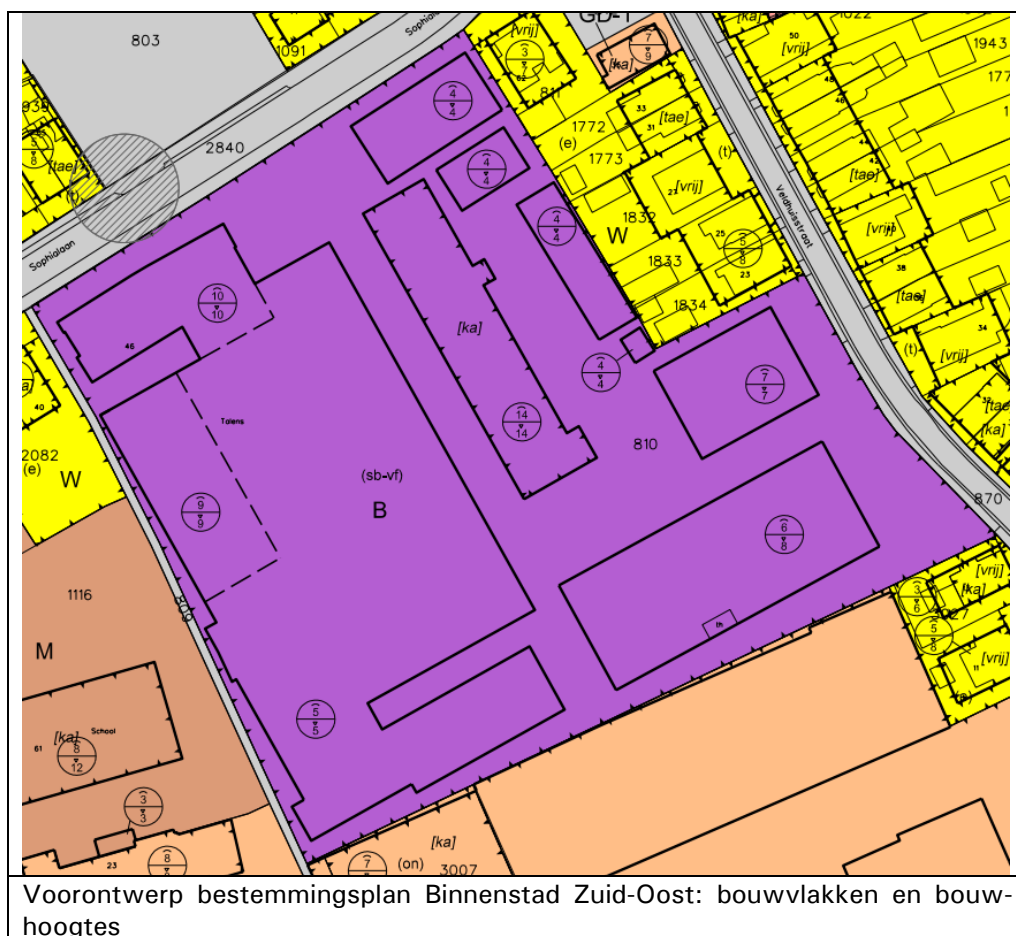
De stelling van inspreker dat de Bebouwingsvoorschriften Kern het perceel een groot bouwvlak geven en geen beperking in hoogte kennen, willen wij nuanceren. Langs de Veldhuisstraat en de Sophialaan staan de Bebouwingsvoorschriften de bouw van woningen en andere gebouwen (aan de Veldhuisstraat bij recht, aan de Sophialaan alleen met ontheffing) in een strook van 15 meter diep toe, achter een voortuin van 4 respectievelijk 5 meter diep. Op het terrein achter die bouwstrook van 15 meter diep kan bebouwing alleen met ontheffing worden opgericht. De hoogte van bebouwing is niet in de Bebouwingsvoorschriften Kern maar in de Bouwverordening bepaald en is ten hoogste 15 meter. Schematisch in een tekening weergegeven ziet de bebouwingsregeling er als volgt uit:



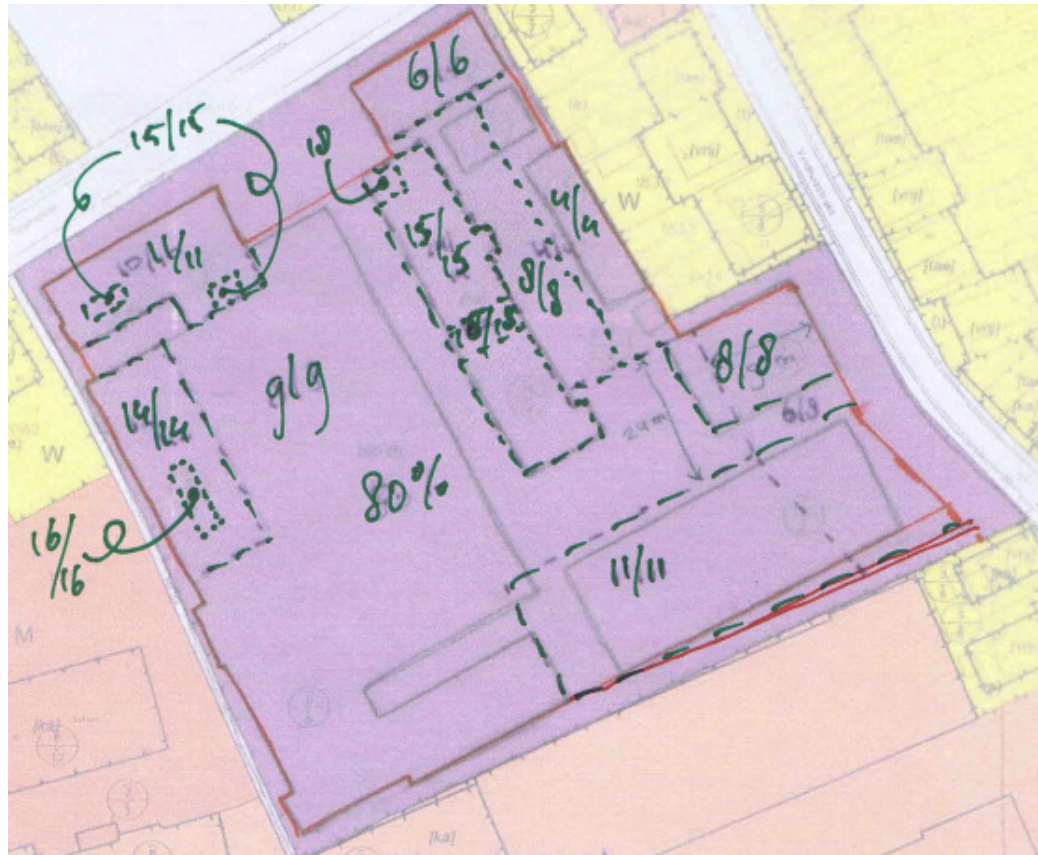
De Bebouwingsvoorschriften Kern bevatten vooral een regeling voor de bouw van woningen. Op enkele plaatsen is het bouwen van andere gebouwen toegestaan; vaak is dat alleen mogelijk nadat daarvoor ontheffing is verleend. Daarnaast gaan die voorschriften vooral uit van bebouwing in een strook langs de weg; voor bebouwing achter die strook kunnen burgemeester en wethouders van dat principe afwijken. Er is dus vaak een specifieke, locatie-afhankelijke beslissing nodig voordat voor afwijkende situaties vergunning verleend kan en kan worden. Daarbij is uiteraard ook de dichtheid van de bebouwing een onderwerp van afweging; het is niet de bedoeling dat een terrein voor de volle 100% bebouwd wordt. Op het perceel van inspreker staat al jarenlang bebouwing. Eventuele nog bestaande bouwmogelijkheden zijn niet benut en inspreker heeft -zo bevestigt zij zelf- op dit moment geen concrete bouwplannen. Daardoor bestaat geen automa-

tische aanspraak meer op eventueel bestaande rechten. Op grond van jurisprudentie moet de gemeenteraad bij de besluitvorming over een nieuw bestemmingsplan in zo'n geval beoordelen of het handhaven van die mogelijkheden uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nog wel aanvaardbaar is. In die goede ruimtelijke ordening is een afweging begrepen van alle relevante belangen, waarbij nadrukkelijk ook het bedrijfsbelang wordt meegewogen.

In het voorontwerp van het bestemmingsplan hebben wij, op basis van de bestaande bebouwing en onze wens de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het perceel en in de omgeving daarvan te beschermen, bouwvlakken opgenomen die strak om de bestaande bebouwing liggen, met de op basis van veldinventarisatie vanaf de openbare weg ingeschatte bouwhoogten.



Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn zes gesprekken met insprekerster gevoerd. In die gesprekken heeft insprekerster haar wensen naar voren gebracht. Het betreft wensen voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling waarvan niet duidelijk is of, en zo ja op welke termijn, die zouden kunnen gaan spelen; insprekerster heeft nu geen concrete bouwplannen. Daarnaast is gebleken dat de ingeschatte bouwhoogten niet overal correct waren. Insprekerster heeft daartoe een hoogte-inmeting laten verrichten en die bij ons ingebracht. Over en weer is een aantal voorstellen uitgewisseld. Insprekerster wil op het perceel één bouwvlak met een bebouwingspercentage dat ruimte biedt voor uitbreiding van de bebouwing (80%), waarin voor de bestaande gebouwen minimaal de bestaande bouwhoogten zijn opgenomen en de mogelijkheid om aan de Veldhuisstraat dichter aan de straat te kunnen bouwen met overwegend een goot- en bouwhoogte van 11 meter. Het voorstel van insprekerster ziet er als volgt uit:



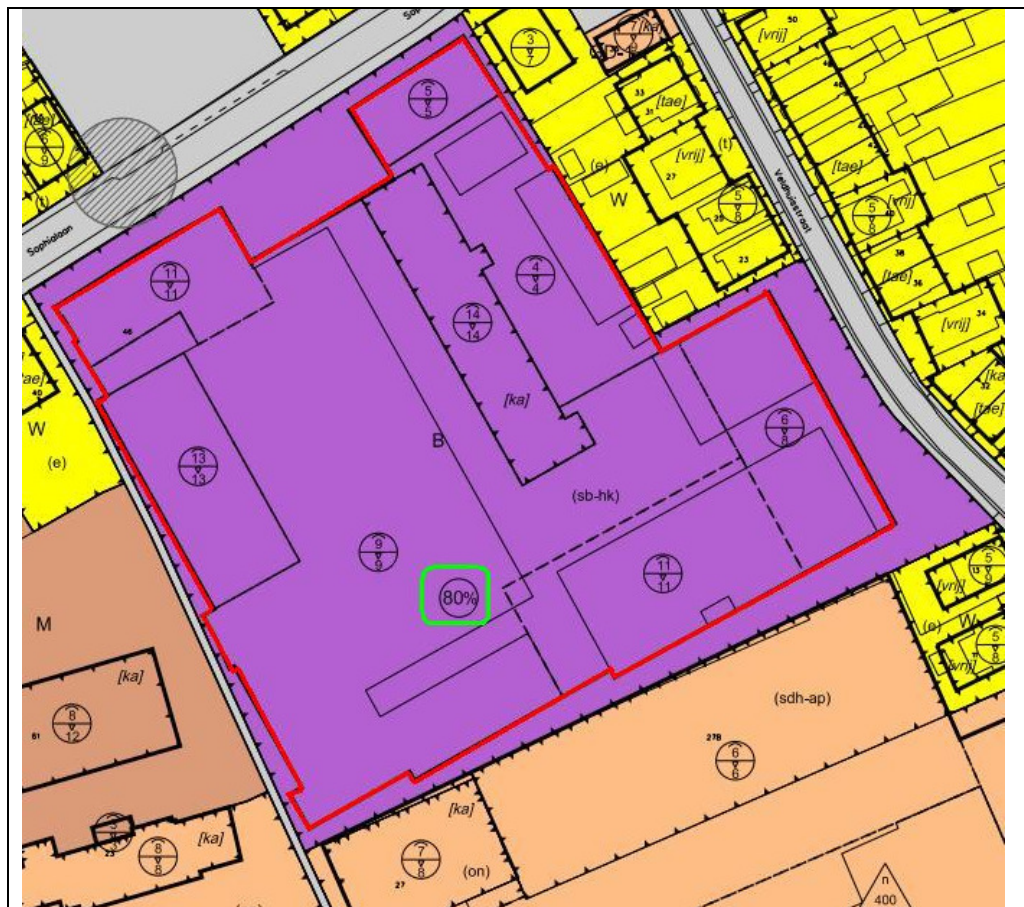
De voorstellen van inspreekster hebben wij beoordeeld. Met enige nuancering hebben wij het voorstel voor het westelijke deel van het bouwvlak overgenomen. Vervolgens zijn voor het oostelijke deel drie opties voor een bebouwingsregeling uitgewerkt, aan inspreekster voorgelegd en met haar besproken. Voor beoordeling en opties hebben wij de volgende uitgangspunten gebruikt:

- Het bedrijf van inspreekster krijgt de mogelijkheid meer bedrijfsbebouwing te bouwen dan nu aanwezig is, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met voor de bedrijfsvoering praktische ruimte en bouwhoogten.
- De Veldhuisstraat is een gemixte straat met zeker in het noordelijke deel overwegend woningen. Incidenteel komt er industriële bebouwing voor. Deels is deze industriële bebouwing gekoppeld aan de woningen en soms betreft het een op zichzelf staand bedrijf. Kenmerkend is dat de woningen voor aan de straat staan en de industriële bebouwing altijd verder van de straat af staat. Zeker in het noordelijke deel zijn de woningen leidend. Op deze manier past de vaak iets grootschaligere industriële bebouwing goed in het kleinschalige straatbeeld.
- Kenmerkend voor de woningen is de losse korrel: overwegend vrijstaande relatief kleine woningen met de nokrichting vaak haaks op de weg. De woningen staan op smalle diepe percelen. Ze staan relatief dicht bij de weg. Samen met de smalle rijbaan van de Veldhuisstraat en de grindbermen levert dit een los en vriendelijk beeld op.
- De industriële bebouwing onderscheidt zich al door een grotere breedte van de woonbebouwing: bij woningen circa 6 meter; bij de industriële bebouwing (veel) groter, oplopend tot 28 meter. Om de industriële bebouwing goed te laten passen in het straatbeeld met de overwegend kleine korrel van woningen moet deze verder van de straat af liggen dan de woningen. Als er voor aan de straat industriële bebouwing komt, moet deze een zelfde hoogte hebben als de woonbebouwing. Daar achter is -als uitzondering- op de grote bedrijfskavels van de (voormalige) Nettenfabriek en Talens ruimte voor hogere hoogtes. Door deze oplopende hoogteopbouw ontstaat een aanvaardbaar stedenbouwkundig beeld en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de woningen in de omgeving.

- Bij de inpassing van nieuwe bedrijfsbebouwing moet rekening gehouden worden met de tuinen bij de woningen om daar een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

- Het Talensterrein is bebouwd met verschillende objecten. Twee van deze objecten hebben een cultuurhistorische waarde. Deze gebouwen moeten vanaf de Sophialaan goed zichtbaar blijven. De overige bestaande bebouwing is ondergeschikt aan deze cultuurhistorisch waardevolle objecten. Ook nieuwe bebouwing moet ondergeschikt zijn aan die objecten. Direct grenzend aan het Talensterrein staan drie karakteristieke panden: Spoorstraat 23, Spoorstraat 27 en Molendwarsstraat 61. Nieuwe bebouwing op het Talensterrein moet ook die panden niet overheersen.

Zoals hiervoor al beschreven hebben wij drie opties voor een bebouwingsregeling aan inspreekster voorgelegd: een ontwikkelingsgerichte optie, een optie "bestaande situatie" en een mengvorm als optie 3. Uiteindelijk is gezamenlijk gekozen voor optie 1. Deze optie hebben wij in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen door daarin de volgende bouwregeling op te nemen.



Aanpassing naar aanleiding van inspraakreactie: bouwvlak (rode lijn), bouwhoogtes en bebouwingspercentage (groene lijn)

Het perceel van inspreeksters heeft één bouwvlak gekregen, met een bebouwingspercentage van 80%. Daarmee wordt ruimte geboden voor een flexibele inrichting, flexibeler dan in het voorontwerp. Om het monument en het karakteristieke pand vanaf de Sophialaan goed zichtbaar te houden is de grens van het bouwvlak daar naar achteren gelegd, op de voor- en zijgevels van de bestaande gebouwen. De hoogten van de bestaande gebouwen zijn overgenomen. Vanwege de directe nabijheid van woningen (en hun achtertuinten) en van het karakteristieke pand dat niet overheerst moet worden, is aan het hele vlak tussen het karakteristieke pand en (de achtertuinten van) de woningen Veldhuisstraat 23-33 een

goot- en bouwhoogte van 4 meter gegeven.

Aan de Veldhuisstraat moet de bedrijfsbebouwing verder naar achteren liggen dan de woningen. Daarom is de voorste grens van het bouwvlak gelegd op het bestaande gebouw en naar het zuiden doorgetrokken; hierbij is niet de afbuigende weg gevolgd omdat inspreekster heeft meegedeeld geen behoefte te hebben aan een gebouw met schuine wanden. Voor aan de weg moet in hoogte worden aangesloten bij de hoogten van de aangrenzende woningen: een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 8 m.

Gebouwen van 11 meter hoog kunnen worden toegestaan waar dat achter het gedeelte met een goothoogte van 6 meter vanaf de Veldhuisstraat en vanuit de naastgelegen tuinen ten noorden van de locatie niet zichtbaar is. Dit is door middel van een doorsnede bepaald. De uitkomst is dat vanaf de straatzijde het vlak met goot- en bouwhoogte van 11 meter hoog 19 meter naar achteren moet liggen zodat deze niet direct zichtbaar is vanaf de Veldhuisstraat en daarmee past binnen het gewenste beeld (kleine korrel en schaal met enkele incidenten te weten industriële volumes die mogelijk in de breedte afwijken en in de hoogte aansluiten op de bestaande vrijstaande woonbebouwing). Vanaf de Veldhuisstraat heeft een deel van het bouwvlak van 19 meter diep een goot/bouwhoogte van 6/8 meter, na die 19 meter is een goot/bouwhoogte van 11/11 meter toegestaan.

De grens van het bouwvlak bij de woningen ten noorden van het Talensterrein aan de Veldhuisstraat (Veldhuisstraat 23, 25 e.v.) is gelegd op het bestaande gebouw, waarmee een aanvaardbare afstand tussen woningen en bedrijfsbebouwing blijft bestaan. De afstand van deze woningen tot het vlak waar een hoogte van 11 meter aanvaardbaar is, is bepaald vanuit de privacy en kwaliteit van de achtertuinen van die woningen. Hierbij is dezelfde voorwaarde aangehouden als bij de afstand ten opzichte van de woningen aan de overzijde van de Veldhuisstraat: het object van 11 meter hoog mag niet zichtbaar zijn achter het volume met een goothoogte van 6 meter. Met een zichtpunt vanuit de tweede tuin (Veldhuisstraat 25) is dat uitgangspunt bereikt bij een afstand van 24 meter vanaf de noordelijke grens van dit deel van het bouwvlak. Het bouwvlak met een hoogte van 11 meter ligt dus 24 meter achter het begin van het bouwvlak van 6/8 meter.

De westelijke grens van het vlak waar een goot/bouwhoogte van 11/11 meter is toegestaan is bepaald in relatie tot de karakteristieke panden Spoorstraat 23, Spoorstraat 27 en Molendwarsstraat 61: de grote bouwhoogte mag die gebouwen niet overheersen.

Door de zuidelijke grens van het bouwvlak te leggen op de zuidrand van de bestaande bebouwing wordt voldoende afstand gehouden tussen een gebouw met een goot/bouwhoogte van 11/11 meter en de woningen en tuinen ten zuiden ervan (Veldhuisstraat 11 en 13).

In het deel aan de Veldhuisstraat waar in het ontwerp-bestemmingsplan een goot- en bouwhoogte van 11 meter is toegekend mag hoger gebouwd worden dan de bestaande bebouwing. Vanuit het perspectief van de omringende woningen is dat een forse hoogte. Dat wordt gecompenseerd door de goothoogte van 6 en de bouwhoogte van 8 meter aan de Veldhuisstraat. Die hoogten zijn gedeeltelijk lager dan de hoogten van de bestaande bebouwing. Deze regeling is bedoeld voor een ontwikkelingssituatie. Onderdeel g van lid 18.1 van artikel 18 zorgt er voor dat de bestaande hoogten gehandhaafd kunnen blijven en niet onder het overgangsrecht vallen.

Aan de rest van het bouwvlak is een goot/bouwhoogte van 9/9 meter gegeven. Inspreekster heeft met haar voorstel nog verzocht om specifieke maatvoering op te nemen voor de hogere bouwdelen zoals schoorstenen en torentjes. Dat is niet nodig omdat dat al is geregeld in artikel 2, lid 2.1, waarin is bepaald dat bij het meten van de bouwhoogte bouwwerk moet worden gemeten vanaf het peil en dat daarbij ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, niet worden gemeten.

Mocht inspreker in de toekomst bouwplannen voor dit perceel hebben die niet in overeenstemming zijn met de regeling die in dit bestemmingsplan is neergelegd, dan gaan wij graag met haar in gesprek om de aanvaardbaarheid van die plannen te beoordelen en zijn wij ook graag bereid om, indien nodig en voor zover aanvaardbaar en uitvoerbaar, daarvoor een nieuw ontwikkelingsgericht bestemmingsplan in procedure te brengen.

- c. De cultuurhistorische analyse Veldhuis dient als inventarisatie van de bestaande kwaliteiten en omschrijft de cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied in de context van Apeldoorn. Tot slot worden aanbevelingen gedaan met welke cultuurhistorische elementen rekening gehouden moet worden mocht het tot ontwikkeling van het gebied komen. De cultuurhistorische analyse voor Veldhuis is in 2004 uitgevoerd in het kader van het plan voor herontwikkeling van Veldhuis. De analyse omschrijft de cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied en geeft een inventarisatie van de bestaande kwaliteiten van gebied en objecten. In het laatste hoofdstuk worden aanbevelingen gedaan voor de manier waarop de cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden kunnen blijven en benut kunnen worden bij een mogelijke ontwikkeling van het gebied. Gezien het beheergerichte karakter van het bestemmingsplan zijn vooral de hoofdstukken die de geschiedenis en de bestaande situatie van het gebied beschrijven van toepassing. Het hoofdstuk met aanbevelingen voor eventuele ontwikkelingen in de toekomst is voor dit bestemmingsplan niet zozeer van belang, maar maakt wel onderdeel uit van de analyse. Wij hebben er voor gekozen de integrale analyse als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen en niet om het hoofdstuk met aanbevelingen voor de toekomst uit het document te knippen.
- d. In 2010 heeft de gemeenteraad het voornemen uitgesproken om ook buiten beschermde stads- en dorpsgezichten beeldbepalende/karakteristieke panden aan te wijzen om deze te kunnen beschermen. Als uitwerking daarvan en van het rijksbeleid omtrent modernisering van de monumentenzorg heeft de gemeenteraad op 16 februari 2012 de Implementatienotitie Modernisering van de Monumentenzorg vastgesteld. Daarin heeft de raad onder andere besloten de karakteristieke panden via het bestemmingsplan te beschermen. Dit beleid wordt als volgt uitgevoerd. Voor ieder bestemmingsplan wordt een cultuurhistorische inventarisatie gemaakt van alle niet als monument beschermde bebouwing. Daarbij wordt een selectie gemaakt van panden die bepalend en waardevol zijn voor het ruimtelijke beeld van het gebied en die aanmerkelijke cultuurhistorische waarden bezitten. Deze panden worden gewaardeerd op cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten, onder andere aan de hand van de gebiedskarakteristiek. De panden die bij deze waardering een hoge totaalwaarde behalen worden in het bestemmingsplan aangeduid als karakteristiek, tenzij andere belangen zich daartegen verzetten.

Ook voor bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost is zo'n inventarisatie en waardering uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de karakteristieke bebouwing', gedateerd maart 2011, die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen. Het gebouw waar inspreker het over heeft, is in de cultuurhistorische inventarisatie met een hoge totaalwaarde gewaardeerd. Het is het gebouw op de volgende foto.



Het is een productiehal en magazijn uit 1934 en 1939 naar ontwerp van architect G.W. van den Beld. Het gebouw is van groot belang als onderdeel van de kleine historische woon-werkbuurt uit voornamelijk de eerste helft van de 20ste eeuw. Het vormt een historisch ensemble met het naastgelegen kantoorgebouw van Talens. Door zijn omvang, hoofdvorm en uitstraling is het gebouw een beeldbepalend element in de omgeving. Als historisch bedrijfspand en uitbreiding van de beroemde Talensfabriek is het zeer illustratief voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied. Het is een karakteristiek, in Apeldoorn inmiddels vrij zeldzaam en authentiek voorbeeld van grootschalige bedrijfsarchitectuur uit de jaren dertig, in zakelijke stijl. Om deze redenen heeft het gebouw een hoge waardering.

Het gebouw is wel degelijk goed zichtbaar vanaf de openbare weg, zoals ook blijkt uit de hiervoor opgenomen foto, die is genomen vanaf de Sophialaan. Voor zover wij kunnen zien is de technische staat van het gebouw niet zo slecht is dat sloop de enige mogelijkheid voor het gebouw is. Zoals wij in de eerste alinea van dit onderdeel al hebben opgemerkt, maken wij bij de selectieprocedure van karakteristieke panden een belangenafweging. Naar aanleiding van deze inspraakreactie en de met inspreekster gevoerde gesprekken hebben wij die belangenafweging opnieuw gemaakt, met opnieuw aandacht voor de belangen van het bedrijf. Daarbij speelt een rol dat inspreekster op dit moment geen concrete plannen heeft om het gebouw te slopen en ook geen concrete plannen heeft voor vervangende nieuwbouw. Daarom zijn wij van mening dat het algemeen belang bij behoud van het gebouw zwaarder moet wegen dan het belang van inspreekster om geen beperkingen in bouw- en sloopmogelijkheden te ondervinden. Mocht in de toekomst toch blijken dat handhaving van (delen van) het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie, dan kan alsnog vergunning worden verleend voor de sloop van het gebouw. Zoals wij hiervoor onder b al hebben aangegeven zijn wij ook graag bereid om op het moment dat inspreekster wel concrete plannen heeft, die met haar te bespreken, te beoordelen en indien nodig en voor zover aanvaardbaar en uitvoerbaar, daarvoor een nieuw ontwikkelingsgericht bestemmingsplan in procedure te brengen.

Inspreekster heeft verzocht om aan de criteria waaronder het slopen van een karakteristiek pand toelaatbaar is, met andere woorden wanneer daarvoor vergunning verleend kan worden, het criterium bedrijfseconomisch belang toe te voegen. Aan dat verzoek komen wij niet tegemoet. Het bedrijfseconomisch belang wordt meegewogen in de integrale afweging bij de totstandkoming en vaststelling van het bestemmingsplan om een pand al dan niet als karakteristiek aan te duiden. Op dat moment wordt het bedrijfseconomisch belang om geen beperkingen in bouw- en sloopmogelijkheden te ondervinden afgewogen tegen het algemeen belang bij handhaven van een cultuurhistorisch waardevol pand. Nadat het aldus bestemmen van een pand onherroepelijk is geworden geldt een beperkter afwegingskader. Dit afwegingskader past de gemeente Apeldoorn nu toe in alle bestemmingsplannen waar karakteristieke panden voorkomen.

In de regels ontbrak in de bestemming Bedrijf de regeling voor de karakteristieke panden. Deze is nu toegevoegd.

- e. Iedere belanghebbende die meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan kan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders. Daarna zal door een onafhankelijke instantie worden beoordeeld of er sprake is van schade en zo ja, of deze redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker behoort te blijven. Dit oordeel kan overigens pas worden gegeven nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

Voor het perceel van inspreekster gelden nu nog de Bebouwingsvoorschriften Kern. Deze zijn vastgesteld in 1938. Het bedrijf van inspreekster was de hele periode dat deze bebouwingsvoorschriften golden, op dit perceel gevestigd. Inspreekster heeft zeer geruime tijd geen gebruik gemaakt van eventueel bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden die de Bebouwingsvoorschriften Kern bieden, anders dan het nu

feitelijk aanwezige. Daarmee heeft zij het risico aanvaard dat de gemeenteraad de niet gebruikte mogelijkheden op enig moment wegbestemt. Om deze reden zijn wij van mening dat -zo zich al planschade zou voordoen- deze voor rekening van inspreekster is. Aangezien wij geen tegemoetkoming in de schade hoeven te doen is het ook niet nodig om dekking voor planschade op te nemen. Paragraaf 4.6 Financieel-economische uitvoerbaarheid van de toelichting is in deze zin aangevuld.

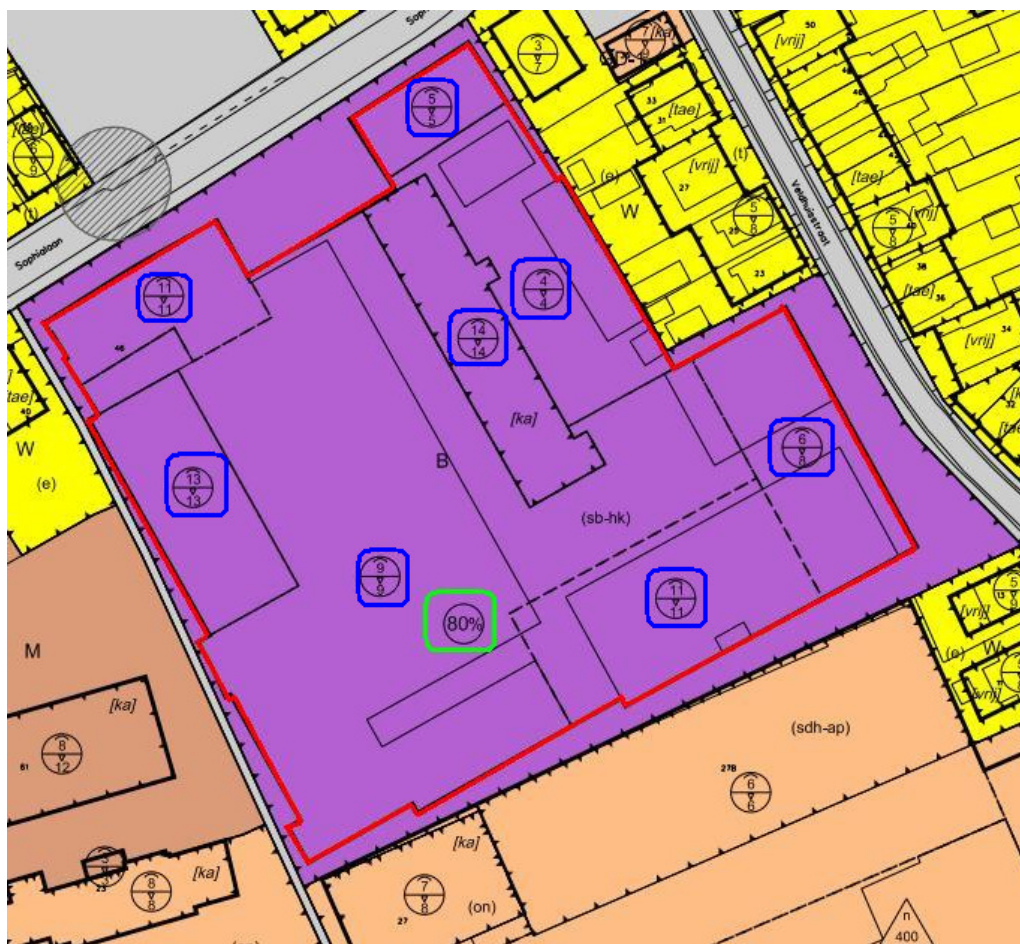
- f. Bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost is een beheergericht bestemmingsplan. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' van deze strook maakt het aanleggen c.q. het bovengronds brengen van de Kayersbeek mogelijk. Het daadwerkelijk bovengronds brengen van de Kayersbeek is een groot project waarvoor nog veel vraagstukken opgelost moeten worden, waarvan de barrière die het spoor vormt er één is. Mocht de Kayersbeek daadwerkelijk bovengronds gebracht gaan worden dan zal dat uiteraard in overleg met belanghebbenden gebeuren. Dan zullen ook afspraken gemaakt worden over de bereikbaarheid van de direct aan deze strook grenzende gebouwen. In een van de gesprekken die met vertegenwoordigers van inspreekster zijn gevoerd is opgemerkt dat het principe dat bestaande rechten vervallen wanneer daarvan vele jaren geen gebruik is gemaakt en er geen concrete plannen voor zijn, ook voor de gemeente moet gelden waar het het bovengronds brengen van de Kayersbeek betreft. Wij merken daarover op dat gemeente, waterschap Veluwe en Vitens in 2005 gezamenlijk het Waterplan Apeldoorn hebben opgesteld. Daarin is vastgelegd dat gemeente en waterschap het beken- en sprengensysteem zullen herstellen. De Kayersbeek is in het Waterplan als een van de te herstellen beken opgenomen. Sindsdien is gewerkt aan een plan voor dit beekherstel. Hiervoor zijn dus wel degelijk concrete plannen gemaakt.
- g. Bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost is een beheergericht bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Inmiddels heeft de gemeente besloten het gebied Veldhuis in de komende tien jaar niet zelf actief te gaan ontwikkelen. Voor ons is Talens een gewaardeerd bedrijf dat een uitstekende internationale reputatie heeft en werkgelegenheid voor Apeldoorn biedt. Wat ons betreft is verplaatsing van het bedrijf niet aan de orde. Mocht inspreekster het bedrijf op termijn willen verplaatsen dan zullen wij uiteraard graag behulpzaam zijn bij het vinden van een andere geschikte locatie in Apeldoorn.

#### *Gevolgen voor het plan*

De inspraakreactie heeft geleid tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Regels  
In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijf is de omschrijving van het bedrijf van inspreekster aangepast en luidt nu: " een fabriek voor de vervaardiging van hobby- en kunstschildermateriaal, bestaande uit verf, vernis, inkten en niet-vloeibare kleurmateriaal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hobby- en kunstschildermateriaal'".
- Plankaart  
Het perceel Sophialaan 46 heeft één bouwvlak gekregen (rode lijn), met een bebouwingspercentage van 80% (groene lijn). De maximale goot- en bouwhoogten (blauwe lijn) zijn aangepast zoals op de volgende afbeelding is weergegeven.





### 3.3 Inspraakreactie van Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V., Vosselmanstraat 508, 7311 VX Apeldoorn

De inspraakreactie is ingediend namens grondeigenaar Stichting Woonbedrijf leder1 en ontwikkelcombinatie en grondeigenaar Stichting Woonbedrijf leder1/Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V., hierna samen te noemen insprekers. De inspraakreactie is per brief ingediend en daarna besproken in een aantal gesprekken tussen de vertegenwoordigers van insprekers en vertegenwoordigers van de gemeentelijke projectgroep voor dit bestemmingsplan. Insprekers stellen voor de locatie van de Nettenfabriek buiten het bestemmingsplan te laten en -met inachtneming van de gemaakte afspraken en plannen- op het niveau van het project nadere afspraken te maken.

#### *Inhoud van de inspraakreactie*

Insprekers zijn al geruime tijd samen met de gemeente bezig met de geleidelijke ontwikkeling van de voormalige Nettenfabriek naar een stadscampus met een brede mix van functies. Dit heeft al geleid tot concrete resultaten en plannen. In het kader van dit proces zijn afspraken gemaakt en is een intentieovereenkomst gesloten. De wijzigingen die het nieuwe bestemmingsplan meebrengt voor deze locatie zijn strijdig met de gemaakte afspraken en beoogde plannen. Dit leidt mogelijk tot grote schade. De mogelijke consequenties lijken zo groot dat insprekers niet kunnen instemmen met de beoogde herziening van het bestemmingsplan.

Voor insprekers zijn dit de hoofdpunten:

- a. Afgesproken is: "De gemeente kan zich vinden in het maximaal benutten van de bestemmingsplan- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Voor

zover passend binnen het gemeentelijk beleid is de gemeente desgevraagd bereid medewerking te verlenen aan verzoeken tot verruiming van de vigerende bestemmings- en gebruiksmogelijkheden, uiteraard onder het gebruikelijke voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad." Het geldende bestemmingsplan laat geluidsgevoelige functies (het gaat dan met name wonen en onderwijs) toe. Die zijn in het eindbeeld ook gewenst. In het voorontwerp worden deze functies echter wegbestemd. Het risico bestaat dat deze functies niet of pas na lange tijd en veel kosten en inspanningen opnieuw bestemd kunnen worden. Dit heeft grote schadelijke consequenties voor het plan. Daarbij zou de ongewenste situatie kunnen ontstaan dat de gemeente extra kosten bij inspreekster in rekening brengt voor het terugkrijgen van nu bestaande planologische mogelijkheden. Verder zou inspreekster graag zien dat ter plaatse detailhandel als toegelaten functie wordt opgenomen.

- b. De bouwvelop van het geldende bestemmingsplan is aanzienlijk groter dan de nu aanwezige bebouwing en de bouwvelop van het nieuwe bestemmingsplan. Inspreeksters verzoeken om voor het hele perceel één bouwvlak op te nemen met een bebouwingspercentage en voor alle gebouwen een maximale bouwhoogte van 15 meter.
- c. Het voorontwerp voldoet voor de locatie Nettenfabriek niet aan het uitgangspunt van pagina 8 van de toelichting.
- d. Afgesproken is: "Het eventueel handhaven van het ketelhuis en de schoorsteen wordt afgewogen in het projectteam, waarvan OMA onderdeel uitmaakt." Handhaving van andere panden was niet aan de orde. Het vastleggen van andere gebouwdelen als 'karakteristiek' in dit en/of andere bestemmingsplannen is in strijd met deze afspraak.

### *Beantwoording*

Voor deelgebied Veldhuis, waarin het terrein van inspreeksters ligt, gelden nu nog de Bebouwingsvoorschriften Kern. Deze Bebouwingsvoorschriften zijn vastgesteld in 1938, dus (veel) meer dan vijf jaar voor het inwerkingtreden van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van het overgangsrecht uit de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening moet dan vóór 1 juli 2013 voor dat gebied een nieuw bestemmingsplan zijn vastgesteld. Bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost is dat bestemmingsplan. Alleen al om die reden is het niet mogelijk om het terrein van inspreeksters buiten het bestemmingsplan te laten, nog afgezien van het feit dat wij dat ook niet wenselijk vinden.

Om de wettelijke termijn te kunnen halen én omdat er voor het gebied op dit moment geen concrete bouwplannen zijn, is bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost een beheergericht bestemmingsplan. Mogelijke toekomstige gezamenlijke ontwikkelingen zullen hun planologisch-juridische regeling krijgen in een later in procedure te brengen ontwikkelingsgericht bestemmingsplan.

- a. Wij hebben inderdaad afspraken met inspreeksters gemaakt. Deze afspraken gaan echter niet zo ver als inspreeksters in hun reactie weergeven. Ten behoeve van dit beheergerichte bestemmingsplan moet een zelfstandige afweging van de toelaatbare bouw- en gebruiksmogelijkheden worden gemaakt. Voor de door inspreeksters beschreven ontwikkelingsplannen kan, wanneer daarover overeenstemming is bereikt, die plannen ruimtelijk aanvaardbaar zijn en de uitvoerbaarheid ervan is aangetoond, op termijn een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Om te bezien of het mogelijk is in dit bestemmingsplan al aan een deel van de wensen en plannen van inspreeksters tegemoet te komen is een aantal gesprekken met vertegenwoordigers van inspreeksters gevoerd en is onderzoek uitgevoerd. Daarbij is het volgende gebleken.

Voor het terrein van inspreeksters gelden nu nog de Bebouwingsvoorschriften Kern die zijn vastgesteld in 1938. De voormalige Nettenfabriek ligt aan de Veldhuisstraat en de Spoorstraat. Aan beide wegen staan de Bebouwingsvoorschriften Kern de bouw van woningen en andere gebouwen dan woningen toe. De bebouwingsvoorschriften Kern kennen geen gebruiksregels, dat was toen ook niet mogelijk. Daardoor is destijds geen beperking gesteld aan de doeleinden waarvoor de andere gebouwen

gebruikt mogen worden. Dit wil niet zeggen dat er voor dit perceel nu nog steeds onbeperkte gebruiksmogelijkheden gelden.

In 1938, toen de Bebouwingsvoorschriften Kern zijn vastgesteld, was op deze locatie de Nettenfabriek gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van de Nettenfabriek zijn al geruime tijd geleden gestaakt. Sindsdien is in een van de gebouwen de Fotovakschool gevestigd, zijn de gebouwen voor tijdelijke activiteiten gebruikt en is de Landmarkt er een tijdje aanwezig geweest. Van de mogelijkheden die de Bebouwingsvoorschriften Kern boden om er woningen te bouwen is al vele jaren geen gebruik gemaakt. Gebruik van het terrein voor andere milieugevoelige functies is er, met uitzondering van de Fotovakschool, niet geweest. Op grond van jurisprudentie moet de gemeenteraad bij de besluitvorming over een nieuw bestemmingsplan in zo'n geval beoordelen of het handhaven van die niet benutte mogelijkheden uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nog wel aanvaardbaar is.

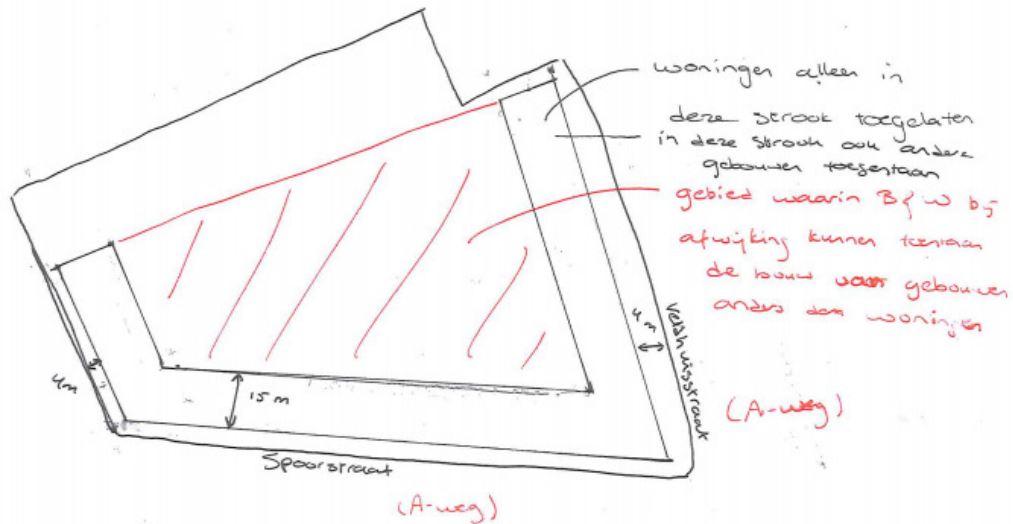
Het terrein van inspreeksters wordt omsloten door milieubelastende functies: de spoorlijn Deventer-Amersfoort, het busstation, de Talens-fabriek en een autobedrijf (verkoop en reparatie). Het bestemmingsplan kan op zo'n locatie alleen milieugevoelige functies als woningen en onderwijs toelaten als door middel van onderzoek is aangetoond dat en op welke locaties dat milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Met de vertegenwoordiger van inspreeksters is daarover gesproken. Wij vinden deze locatie zeer geschikt en wenselijk voor (hoger) onderwijs. Wij hebben inspreeksters de gelegenheid geboden de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van onderwijs met onderzoeken aan te tonen. Daarvoor hebben wij haar diverse gegevens en zelfs rekenmodellen beschikbaar gesteld. Na zes maanden waren inspreeksters er nog niet in geslaagd onderzoeksrapportages te leveren waarmee de uitvoerbaarheid van die plannen voldoende wordt aangetoond. De aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het toelaten van onderwijs en eventueel andere milieugevoelige functies op het terrein van inspreeksters is daardoor niet aangetoond. Wanneer inspreeksters er tijdig in slagen de uitvoerbaarheid van onderwijs op deze locatie aan te tonen dan zullen wij deze functie nog bij de vaststelling aan het bestemmingsplan toevoegen. Als dat pas daarna lukt zijn wij graag bereid voor een dergelijke ontwikkeling later een separaat ontwikkelingsgericht bestemmingsplan in procedure te brengen.

Daarnaast is inmiddels gebleken dat de gemeente voor haar hele grondgebied meer woningen heeft geprogrammeerd dan het aantal waaraan behoefte bestaat. Daarom hebben wij alle woningbouwprojecten gescand en besloten om een fors aantal woningen te schrappen en een prioritering in de volgorde van mogelijke ontwikkelingen aan te brengen. In november 2012 heeft de gemeenteraad het nieuwe Woningbouwprogramma, dat uit die scan voort is gekomen, vastgesteld. Voor de locatie Veldhuis heeft dit geleid tot de constatering dat woningbouw in dit gebied ten minste voor de komende 10 jaar geen gemeentelijke prioriteit heeft. De gemeente zal in dit gebied dus geen actieve rol spelen. Projectontwikkelaars en eigenaren kunnen wel zelf ontwikkelingsplannen maken en wanneer die plannen ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar zijn kan de gemeente daarbij een faciliterende rol spelen. In dit beheergerichte bestemmingsplan worden dan ook geen ontwikkelingen naar nieuwe woningbouw opgenomen. Het handhaven van de genoemde onbenutte mogelijkheden is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening derhalve niet aanvaardbaar. Wij hebben de functie wonen dan ook niet aan de bestemmingsregeling voor dit terrein toegevoegd.

In het gemeentelijke detailhandelsbeleid is Veldhuis (en dus ook het terrein van inspreeksters) niet aangewezen als locatie voor detailhandel. Daarom willen wij op deze locatie detailhandel in zijn algemeenheid niet toelaten. Na de terinzagelegging van het voorontwerp heeft zich in een deel van de Nettenfabriek een overdekte markt gevestigd waar overwegend agrarische versproducten worden verkocht. Wij vinden dit evenwel een wenselijke functie op deze plaats. In het ontwerp hebben wij dan ook een regeling opgenomen waardoor op deze plek een dergelijke functie is toegelaten.

- b. De stelling van inspreeksters dat de bouwvelop op basis van de Bebouwingsvoorschriften Kern groter is dan de nu aanwezige bebouwing willen wij nuanceren. Langs de Spoorstraat en de Veldhuisstraat staan de Bebouwingsvoorschriften de bouw van

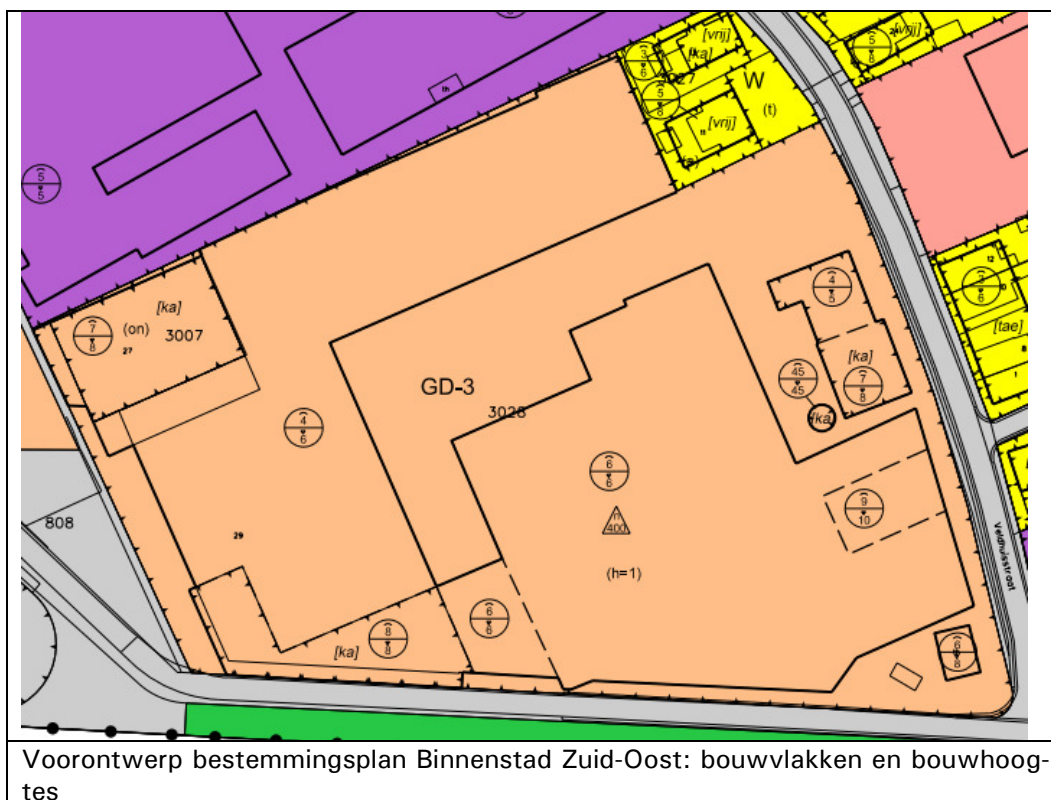
woningen en andere gebouwen in een strook van 15 meter diep toe, achter een voortuin van 4 meter diep. Er mogen ten hoogste drie woningen aangegebouwd worden. Op het terrein achter die bouwstrook van 15 meter diep kan bebouwing alleen met ontheffing worden opgericht. De hoogte van bebouwing is niet in de Bebouwingsvoorschriften Kern maar in de Bouwverordening bepaald en is ten hoogste 15 meter. Schematisch in een tekening weergegeven ziet de bebouwingsregeling er als volgt uit:



De Bebouwingsvoorschriften Kern bevatten vooral een regeling voor de bouw van woningen. Op enkele plaatsen, zoals het terrein van inspreeksters, is het bouwen van andere gebouwen toegestaan. Daarvoor bevatten de Bebouwingsvoorschriften geen andere bepalingen. Daarnaast gaan die voorschriften vooral uit van bebouwing in een strook langs de weg; voor bebouwing achter die strook kunnen burgemeester en wethouders van dat principe afwijken. Er is dus vaak een specifieke, locatie-afhankelijke beslissing nodig voordat voor afwijkende situaties vergunning verleend kon en kan worden. Daarbij is uiteraard ook de dichtheid van de bebouwing een onderwerp van afweging: het is niet de bedoeling dat een terrein voor de volle 100% bebouwd wordt.

Op het perceel van inspreeksters staat al jarenlang bebouwing. Eventuele nog bestaande bouw mogelijkheden zijn niet benut. Daardoor bestaat geen automatische aanspraak meer op eventueel bestaande rechten. Op grond van jurisprudentie moet de gemeenteraad bij de besluitvorming over een nieuw bestemmingsplan in zo'n geval beoordelen of het handhaven van die mogelijkheden uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nog wel aanvaardbaar is.

In het voorontwerp van het bestemmingsplan hebben wij, op basis van de bestaande bebouwing en onze wens de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het perceel en in de omgeving daarvan te beschermen, bouwvlakken opgenomen die strak om de bestaande bebouwing liggen, met de op basis van veldinventarisatie vanaf de openbare weg ingeschatte bouwhoogten.



Naar aanleiding van deze inspraakreactie is een aantal gesprekken met vertegenwoordigers van inspreeksters gevoerd. In die gesprekken zijn de wensen van inspreeksters naar voren gebracht. Daarbij is verzocht om voor het hele perceel één bouwvlak op te nemen met een bebouwingspercentage en voor alle gebouwen een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Wij hebben geconstateerd dat de bebouwingsregeling uit het voorontwerp met afzonderlijke bouwvlakken strak om de bestaande bebouwing te beperkend is. Het verzoek om voor het hele perceel een bouwhoogte van 15 meter op te nemen is een wens voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling waarvan niet duidelijk is of, en zo ja op welke termijn, die zou kunnen gaan spelen; inspreeksters hebben daarvoor nu geen concrete bouwplannen. Bij een gebrek aan concrete plannen is niet te beoordelen waar een bouwhoogte van 15 meter aanvaardbaar zou zijn. Een bouwhoogte van 15 meter voor het hele terrein vinden wij niet aanvaardbaar, zeker niet aan de Veldhuisstraat. De Veldhuisstraat is een gemixte straat met overwegend woningen; met name in het noordelijke deel van de straat maar ook net ten noorden van en tegenover het terrein van inspreeksters is dat het geval. Kenmerkend voor de woningen is de losse korrel: overwegend vrijstaande relatief kleine woningen met de nokrichting vaak haaks op de weg. De woningen staan op smalle diepe percelen. Ze staan relatief dicht bij de weg. Samen met de smalle rijbaan van de Veldhuisstraat en de grindbermen levert dit een los en vriendelijk beeld op. Incidenteel komt er forsere bebouwing voor. Alleen een van de panden op het Talens-terrein en de schoorsteen van de voormalige Nettenfabriek zijn hoger dan 11 meter.

Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken hebben wij onderzocht in hoeverre wij tegemoet kunnen komen aan de wensen van inspreekster. Dat heeft tot de volgende regeling in het bestemmingsplan geleid. Het terrein heeft één bouwvlak gekregen, met een bebouwingspercentage van 75%. Daarmee wordt ruimte geboden voor een flexibele inrichting, flexibeler dan in het voorontwerp. Om de karakteristieke panden vanaf de Spoorstraat en het Stationsplein goed zichtbaar te houden is de grens van het bouwvlak daar naar achteren gelegd, op de voor- en zijgevels van de bestaande gebouwen. De hoogtes van de bestaande gebouwen zijn overgenomen, met correcties ten opzichte van het voorontwerp waar de hoogtes in werkelijkheid hoger zijn.

Aan de Veldhuisstraat moet in hoogte worden aangesloten bij de hoogten van de aangrenzende woningen: een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 8 m, met afwijkingen voor het karakteristieke ketelhuis en uiteraard voor de schoorsteen. Daarachter kan een grotere goot- en nokhoogte van 8 meter worden toegestaan.

- c. Op pagina 38 van de toelichting staan de hoofdlijnen voor de herontwikkeling van deelgebied Veldhuis. Inmiddels is gebleken dat de gemeente voor haar hele grondgebied meer woningen heeft geprogrammeerd dan het aantal waaraan behoefte bestaat. Daarom hebben wij alle woningbouwprojecten gescand en besloten om een fors aantal woningen te schrappen en een prioritering in de volgorde van mogelijke ontwikkelingen aan te brengen. In november 2012 heeft de gemeenteraad het nieuwe Woningbouwprogramma, dat uit die scan voort is gekomen, vastgesteld. Voor de locatie Veldhuis heeft dit geleid tot de constatering dat woningbouw in dit gebied ten minste voor de komende 10 jaar geen gemeentelijke prioriteit heeft. De gemeente zal in dit gebied dus geen actieve rol spelen. Projectontwikkelaars en eigenaren kunnen wel zelf ontwikkelingsplannen maken en wanneer die plannen ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar zijn kan de gemeente daarbij een faciliterende rol spelen. De in de toelichting genoemde uitgangspunten zijn hierdoor niet meer allemaal actueel. De toelichting is hierop aangepast.
- d. Met inspreeksters is de afspraak gemaakt dat een cultuurhistorische aanwijzing voor ketelhuis en schoorsteen (waarbij destijds met name is gedacht aan het aanwijzen als gemeentelijk monument) in overleg met inspreeksters zou gebeuren. Over andere onderdelen van de voormalige Nettenfabriek zijn in dit kader geen afspraken gemaakt. Het was inderdaad beter geweest wanneer hierover overleg had plaatsgevonden. Bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost is één van de eerste bestemmingsplannen waarin de regeling voor karakteristieke panden, waarover hierna meer, is opgenomen. Bij hierop volgende bestemmingsplannen hebben wij, van dit bestemmingsplan lerende, de eigenaren/bewoners van als karakteristiek aan te duiden panden vooraf daarover geïnformeerd.

In 2010 heeft de gemeenteraad het voornemen uitgesproken om ook buiten beschermde stads- en dorpsgezichten beeldbepalende/karakteristieke panden aan te wijzen om deze te kunnen beschermen. Als uitwerking daarvan en van het rijksbeleid omtrent modernisering van de monumentenzorg heeft de gemeenteraad op 16 februari 2012 de Implementatienotitie Modernisering van de Monumentenzorg vastgesteld. Daarin heeft de raad onder andere besloten de karakteristieke panden via het bestemmingsplan te beschermen. Dit beleid wordt als volgt uitgevoerd. Voor ieder bestemmingsplan wordt een cultuurhistorische inventarisatie gemaakt van niet als monument beschermde bebouwing. Daarbij wordt een selectie gemaakt van panden die bepalend en waardevol zijn voor het ruimtelijke beeld van het gebied en die aanmerkelijke cultuurhistorische waarden bezitten. Deze panden worden gewaardeerd op cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten, onder andere aan de hand van de gebiedskarakteristiek. De panden die bij deze waardering een hoge totaalwaarde behalen worden in het bestemmingsplan aangeduid als karakteristiek, tenzij zich daar andere belangen tegen verzetten.

Ook voor bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost is zo'n inventarisatie en waardering uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de karakteristieke bebouwing', gedateerd maart 2011. Het ketelhuis en de schoorsteen waar inspreeksters het over hebben, zijn in de cultuurhistorische inventarisatie als onderdeel van de voormalige Nettenfabriek met een hoge totaalwaarde gewaardeerd.

Het is een groot industrieel complex van de voormalige Nettenfabriek, ter plekke gesticht in 1883 en in 1907 gehuisvest in een omvangrijke nieuwbouw naar ontwerp van A. van Driesum. Hiervan resteert voornamelijk het pand Spoorstraat 27 uit circa 1910. Het overgrote deel van het huidige complex dateert van 1954 en later, naar ontwerp van bureau Heuvelink uit Apeldoorn. Daaronder vallen ook het ketelhuis en de schoorsteenpijp. Het complex is van groot belang als onderdeel van de kleine historische woon-werkbuurt uit voornamelijk de eerste helft van de 20ste eeuw. Het complex vormt als geheel een belangrijk groot historisch ensemble, ook met het

naastgelegen schoolgebouw aan de Spoorstraat. Door zijn omvang, hoofdvorm en uitstraling is het complex een beeldbepalend element in de omgeving; de schoorsteenpijp is een landmark in de omgeving.

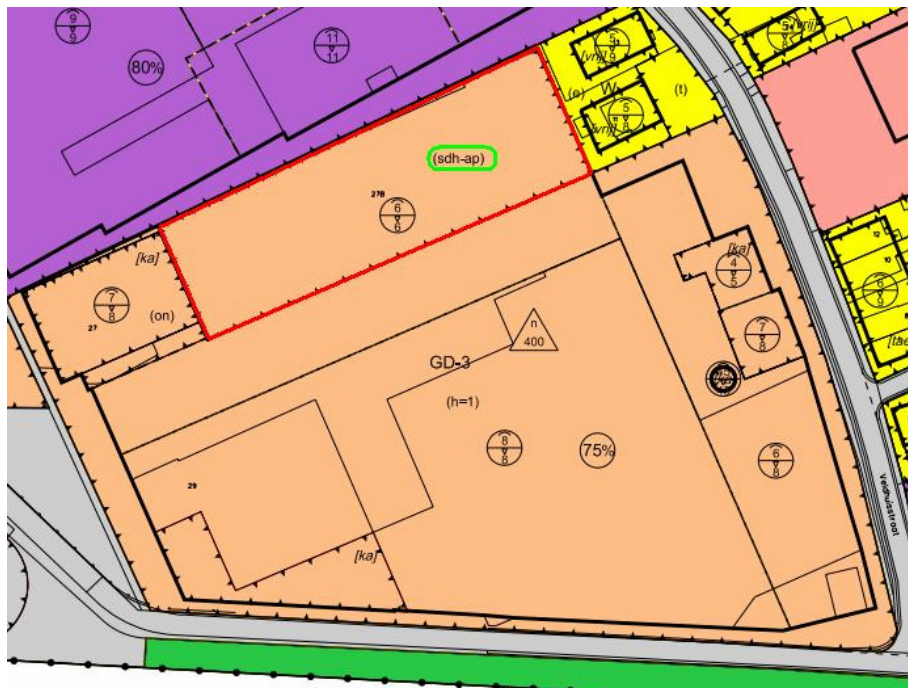
Wij zijn van mening dat het algemeen belang bij behoud van de als karakteristiek aangemerkte bouwwerken zwaarder moet wegen dan het belang van inspreekster om geen beperkingen in bouw- en sloopmogelijkheden te ondervinden. Mocht in de toekomst toch blijken dat handhaving van (delen van) de bouwwerken redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie, dan kan alsnog vergunning worden verleend voor de sloop van het gebouw.

### *Gevolgen voor het plan*

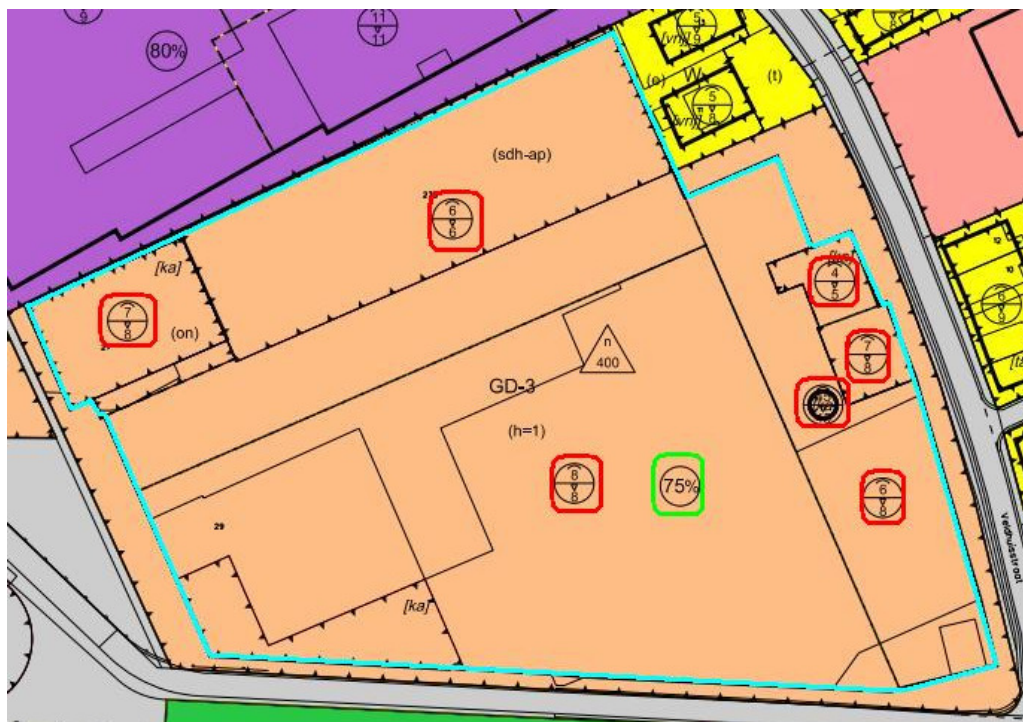
Het bestemmingsplan is als volgt aangepast:

- Regels
  - Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Gemengd - 3 is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - agrarische producten' een (overdekte markt ten behoeve van) detailhandel in agrarische producten is toegestaan.
  - In de specifieke gebruiksregels van ditzelfde artikel is bepaald dat ook detailhandel in niet-agrarische producten is toegelaten, maar dat dat gebruik niet meer dan 30% van de verkoopvloeroppervlakte mag bedragen. Ook is daar bepaald dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Plankaart

Op het perceel Spoorstraat 27B is de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - agrarische producten' toegevoegd. Op onderstaande afbeelding is dit weergegeven; met groene lijn is de toegevoegde aanduiding gemarkeerd, de rode lijn geeft het gebied aan waarvoor die aanduiding geldt.



Het terrein heeft één bouwvlak gekregen (blauwe lijn), met een bebouwingspercenta-ge van 75% (groene lijn). Binnen dat bouwvlak zijn verschillende goot- en nokhoog-ten aangegeven (rode lijn). Dit is weergegeven op de volgende afbeelding.



### 3.4 Inspraakreactie van Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V., Vosselmanstraat 508, 7311 VX Apeldoorn

#### *Inhoud van de inspraakreactie*

Voor het perceel Kanaal Noord 17 perkt het bestemmingsplan de mogelijkheden van de bestaande bebouwing in en worden mogelijkheden weggenomen die voor de toekomstige herontwikkeling mogelijk gewenst zijn. Het geldende bestemmingsplan staat de woon-functies toe die in het huidige eindbeeld beoogd worden. Het risico bestaat dat deze functies niet of pas na lange tijd en veel kosten en inspanningen opnieuw bestemd kun-nen worden. Daarbij zou de ongewenste situatie kunnen ontstaan dat de gemeente extra kosten bij inspreekster in rekening brengt voor het terugkrijgen van nu bestaande plano-logische mogelijkheden.

#### *Beantwoording*

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheergericht bestemmingsplan. Voor het ter-rein van inspreekster gelden nu nog de Bebouwingsvoorschriften Kern die zijn vastge-steld in 1938. Aan Kanaal Noord staan de Bebouwingsvoorschriften Kern inderdaad nu de bouw van woningen toe. Op het perceel Kanaal Noord 17 is geruime tijd een bouw-markt gevestigd geweest. Enige tijd geleden heeft inspreekster de eigendom van het ter-rein verkregen en het vervolgens verhuurd aan een supermarkt. Van de mogelijkheden die de Bebouwingsvoorschriften Kern boden om er woningen te bouwen is geen gebruik ge-maakt. Op grond van jurisprudentie moet de gemeenteraad bij de besluitvorming over een nieuw bestemmingsplan in zo'n geval beoordelen of het handhaven van die niet benutte mogelijkheden uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Het is alleen mogelijk een woonbestemming op een perceel te leggen wanneer de uit-voerbaarheid daarvan is aangetoond. Daarbij gaat het om de beleidsmatige, milieuhygiën-sische en financieel-economische uitvoerbaarheid. Ook moeten er enigszins concrete



plannen zijn, om een goede bestemmingsregeling neer te leggen die voor derden voldoende rechtszekerheid biedt. Gebleken is dat de gemeente voor haar hele grondgebied meer woningen heeft geprogrammeerd dan het aantal waaraan behoefte bestaat. Daarom hebben wij alle woningbouwprojecten gescand en besloten om een fors aantal woningen te schrappen en een prioritering in de volgorde van mogelijke ontwikkelingen aan te brengen. In november 2012 heeft de gemeenteraad het nieuwe Woningbouwprogramma, dat uit die scan voort is gekomen, vastgesteld. Voor de locatie Veldhuis heeft dit geleid tot de constatering dat woningbouw in dit gebied ten minste voor de komende 10 jaar geen gemeentelijke prioriteit heeft. De gemeente zal in deze ontwikkeling geen actieve rol spelen. Projectontwikkelaars en eigenaren kunnen wel zelf ontwikkelingsplannen maken en wanneer die plannen ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar zijn kan de gemeente daarbij een faciliterende rol spelen. De milieuhygiënische uitvoerbaarheid van woningbouw op deze locatie is niet aangetoond. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van woningen als de gemeenteraad gelijktijdig een exploitatieplan vaststelt, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd doordat voor vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst over kostenverhaal is gesloten. Bij integrale beheer-gerichte bestemmingsplannen is de gemeenteraad alleen bereid een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro op te nemen wanneer het kostenverhaal daarvoor door middel van een anterieure overeenkomst is verzekerd; de raad wil niet genoodzaakt zijn een exploitatieplan vast te stellen. In dit geval zijn er geen concrete plannen voor woningbouw op deze locatie. Daardoor is het niet mogelijk een exploitatieplan op te stellen of een anterieure overeenkomst te sluiten. De financieel-economische uitvoerbaarheid van een woonbestemming op deze locatie is derhalve ook niet aangetoond. Tot slot kan geen regeling voor woningbouw in het bestemmingsplan worden opgenomen die voldoende rechtszekerheid voor derden biedt.

Mocht inspreekster zich in de toekomst met een plan voor woningbouw op deze locatie tot ons wenden dan zullen wij dat plan dan beoordelen. Wanneer dat plan ruimtelijk aanvaardbaar is, de uitvoerbaarheid ervan is aangetoond en wij tot volledige overeenstemming over het plan zijn gekomen, dan kan daarvoor op termijn een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

#### *Gevolgen voor het plan*

Deze inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **3.5 Inspraakreactie van Karel Lassche Vastgoed B.V., Postbus 265, 7400 AG Deventer**

#### *Inhoud van de inspraakreactie*

Inspreekster is eigenaresse van de percelen Stationsstraat 9 en 9a. Het perceel Stationsstraat 9 heeft de bestemming casino conform het huidige gebruik. Het perceel Stationsstraat 9a heeft de bestemming horeca van categorie 1. Inspreekster is van plan dit perceel te verhuren aan het naastgelegen casino en verzoekt het bestemmingsplan zo aan te passen dat dit perceel naast de bestemming horeca van categorie 1 ook de bestemming casino krijgt.

#### *Beantwoording*

Voor Stationsstraat 9 en 9a geldt nu nog bestemmingsplan Stationsomgeving Noord met de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Die bestemming laat een casino toe. Op grond van het bestemmingsplan is het gebruik van Stationsstraat 9a voor een casino toegestaan. Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening kan een casino alleen worden gevestigd en geëxploiteerd nadat daarvoor een exploitatievergunning (voor een speelautomatenhal) is verleend, zijn er ten hoogste drie speelautomatenhallen toegestaan in het deel van de gemeente dat de schil van de binnenstad vormt en mag het aantal speelautomaten per speelautomatenhal ten hoogste 35 bedragen.

Wij komen aan het verzoek van inspreekster tegemoet en nemen in het nieuwe bestemmingsplan het geldende recht over door de aanduiding casino zowel voor het perceel Stationsstraat 9 als 9a te laten gelden. In het betreffende deel van de gemeente zijn nu drie casino's/speelautomatenhallen aanwezig. Het is dus niet mogelijk op Stationsstraat 9a een nieuw casino te vestigen; gebruik ervan voor een casino is alleen mogelijk als het één geheel vormt met het casino op Stationsstraat 9. Daarbij past wel de kanttekening dat het maximum van 35 speelautomaten blijft gelden, ook wanneer het casino Stationsstraat 9 én 9a gebruikt. Dit maximum is in de huidige situatie al bereikt. Bij uitbreiding van het casino naar Stationsstraat 9a mag het aantal speelautomaten niet worden uitgebreid, maar mogen de 35 speelautomaten worden verdeeld over de vergrote ruimte.

#### *Gevolgen voor het plan*

Het gebied waarvoor de aanduiding 'casino' geldt is zo vergroot dat deze nu geldt voor de percelen Stationsstraat 9 én 9a.

|  |  |
|--|--|
|  |  |
| <p>Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, gebied waar casino is toegestaan met rode lijn gemarkeerd</p> | <p>Aanpassing naar aanleiding van inspraakreactie, gebied waar casino is toegestaan met rode lijn gemarkeerd</p> |

### 3.6 Inspraakreactie van [...]

#### *Inhoud van de inspraakreactie*

Inspreekster woont op het perceel Veldhuisstraat 8 en heeft daar een glazeniersbedrijf. Het gaat om een bedrijf dat glas-in-loodramen ontwerpt, restaureert en maakt. Het bedrijf is er zo'n 10 jaar gevestigd. Het perceel heeft de bestemming Wonen. Het uitoefenen van het glazeniersbedrijf lijkt niet toegelaten. In het verleden had het perceel altijd een bedrijfsbestemming.

#### *Beantwoording*

Dat het perceel Veldhuisstraat 8 in het verleden een bedrijfsbestemming had is niet helemaal correct. Voor het perceel gelden nu nog de Bebouwingsvoorschriften Kern die zijn vastgesteld in 1938. Aan de Veldhuisstraat staan de Bebouwingsvoorschriften Kern die de bouw van woningen en andere gebouwen dan woningen toe. De Bebouwingsvoorschriften Kern kennen geen gebruiksregels, dat was toen ook niet mogelijk. Daardoor is destijds geen beperking gesteld aan de doeleinden waarvoor de andere gebouwen gebruikt mogen worden. Dit wil niet zeggen dat er voor dit perceel nu nog steeds onbeperkte gebruiksmogelijkheden gelden.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel van inspreekster de bestemming 'Wo-

nen' gekregen. Het bedrijf van inspreker is een kleinschalig bedrijf met een geringe milieubelasting, een geringe verkeersaantrekkende werking en een beperkte behoefte aan parkeervoorzieningen, bovendien is op eigen terrein parkeerruimte aanwezig. De bedrijfsactiviteiten worden (grotendeels) uitgeoefend in het bijgebouw op het perceel, dat kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>. Daarmee voldoen deze activiteiten aan de criteria voor bedrijfsuitoefening aan huis. De bestemming Wonen laat deze vorm van bedrijfsuitoefening bij recht toe. Het is daarom niet nodig voor deze bedrijfsactiviteiten een specifieke regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

#### *Gevolgen voor het plan*

Deze inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

### **3.7 Inspraakreacties van:**

[...]  
[...]  
[...]  
[...]  
[...]  
[...]  
[...]  
[...]  
[...]

**Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens [...]**

#### *Inhoud van de inspraakreactie*

Het voorontwerp maakt het mogelijk horeca toe te voegen in het gebied Stadskade, aan het kanaal op de kop van Stadskade en KaKapteintje. Insprekers zijn het daar niet mee eens en hebben daarvoor de volgende argumenten.

- a. Het geldende bestemmingsplan maakt een horecavestiging op deze plaats niet mogelijk. Bij de koop van hun appartementen is dat expliciet aan insprekers gemeld. Als het vestigen van horeca toen wel was toegestaan, hadden ze hun appartementen niet gekocht.
- b. Horeca geeft veel overlast: lawaai, stank, zwerfvuil, urinerende en kotsende bezoekers, hangjongeren, gebruik van en handel in drugs, geweld, vernielingen.
- c. Door de vestiging van horeca zullen insprekers schade lijden door de waardevermindering van hun appartementen.
- d. Op het KaKapteintje is nu een speelplaats. Een speelplaats naast een terras lijken niet samen te gaan. Bovendien wordt het een gevaarlijke plek door haastige gemotoriseerde café-bezoekers en het laden en lossen van vrachtwagens.
- e. Doordat de luttele parkeerplaatsen bezet zijn, zullen insprekers nauwelijks of geen bezoek krijgen.
- f. Doel van het toevoegen van horeca is verlevendiging van dit deel van Stadskade. Insprekers vinden het er levendig genoeg.
- g. De stelling dat er lichte horeca komt is misleidend. Volgens de Lijst van toegelaten horecatypen zijn alle horecatypen met uitzondering van discotheken en muziekcafé's toegestaan. Dus ook café's en bars. De versluisende omschrijving zal menig bewoner van Stadskade op het verkeerde been zetten.
- h. Door de vestiging van horeca worden kinderen op veel te jonge leeftijd geconfronteerd met de uitwassen van horeca.
- i. In 2005 heeft de gemeente besloten het vestigen van horeca in het pand aan de Stadskade uit de Notitie vrijstellingsbeleid plinten Stadskade en Beekpark te halen. De gemeente schreef toen: "...omwonenden onvoldoende rechtsbescherming biedt. Mocht zich in de toekomst een concreet en goed initiatief voor deze locatie aandienen, dan zal daarvoor een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 WRO gestart worden. Deze procedure biedt enerzijds meer rechtsbescherming voor be-

langhebbenden en anderzijds meer mogelijkheden om aan de vrijstelling voorwaarden te verbinden. Bovendien wordt in de ruimtelijke onderbouwing die bij die procedure hoort, het concrete initiatief uitvoerig omschreven zodat het voor omwonenden duidelijk is om wat voor vestiging het gaat. Uiteraard kunt u ook in die procedure uw zienswijzen naar voren brengen." In de toelichting op het voorontwerp wordt geen motivering gegeven voor het toevoegen van horeca op deze locatie. Dit is niet te rijmen met paragraaf 2.9 van de toelichting, waar staat: "In dit bestemmingsplan wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van detailhandel en horeca omdat die voornamelijk hun plek in het centrumwinkelgebied van Apeldoorn hebben."

- j. Deze locatie aan Stadskade is niet geschikt voor horeca, zeker niet in combinatie met een terras. De bezoekers zullen tot laat in de avond zorgen voor veel overlast voor de bonvengelegen woningen: lawaai, rook, stank, zwerfvuil, hangjeugd en mogelijk ook geweld en/of drugsoverlast. Het bestemmingsplan houdt daar op geen enkele wijze rekening mee. Ook is de weg te smal waardoor bij het laden en lossen geen gebruik gemaakt kan worden van de garage. Bovendien zijn de klinkers te zacht voor vrachtverkeer, zoals is gebleken bij het Drakenbootfestival.

Insprekers menen dat hun belangen zwaarder moeten wegen dan het belang van verlevendiging van Stadskade. Gezocht zou moeten worden naar een bestemming in het belang van de buurt.

### *Beantwoording*

De Kanaalzone was in het verleden een bedrijvenzone die als een barrière in de stad lag. De ligging van het kanaal dicht bij de binnenstad is een bijzondere. Met het Regieplan voor de binnenstad zet de gemeente in op het versterken van deze verbinding. Het kanaal is naast een verblijfsgebied voor de aangrenzende woningen een stedelijke recreatieve ruimte voor alle Apeldoorners. Het versterken van de relatie tussen kanaal en stad is hierbij het uitgangspunt. Dit kan door zowel de functies direct gekoppeld aan het water uit te breiden (steigers aan en boten op het water) als door openbare functies langs te kade toe te voegen (stadsstrand, horeca, terrassen, stadspark). Door deze openbare functies te verspreiden wordt het kanaal over de gehele lengte aantrekkelijker gemaakt als verblijfsgebied en recreatieve zone voor alle Apeldoorners. Bijzondere accenten in gebouwen, historische objecten en kleinschalige stedelijke ruimtes gelegen langs en aan het kanaal, lenen zich bij uitstek voor deze functies.

Kern van het project Kanaaloevers is dus het verlevendigen en leefbaar maken van het kanaal met omliggende gebieden, waar wij de afgelopen twintig jaar aan hebben gewerkt. Dat gebeurt door het vervangen van bestaande functies en -vaak vervallen- gebouwen door nieuwe aantrekkelijke bebouwing en openbare ruimte. In het kanaaloeversgebied, waar Stadskade een onderdeel van vormt, ontstaat daardoor een aantrekkelijk leefmilieu met voornamelijk woningen, hier en daar aangevuld met andere functies die zorgen voor extra levendigheid. Voorbeelden van die andere functies zijn restaurant De Brugwachter, het nieuwe Havencafé en de steiger in het kanaal. Ook de open groene ruimte van Welgelegenpark (aan de overzijde) en de kortgeleden opnieuw aangelegde weg en kade Kanaal Noord dragen bij aan levendigheid en aantrekkelijk woonmilieu. Wij zien een horecavestiging aan het kanaal op de kop van Stadskade en KaKapeintje als een mooie en wenselijke aanvulling op die levendigheid en leefbaarheid van de kanaaloevers.

Naar aanleiding van deze inspraakreacties hebben wij deze regeling heroverwogen. Om die heroverweging goed te kunnen maken hebben wij de indieners van deze inspraakreacties uitgenodigd voor een gesprek. Vijf indieners hebben die uitnodiging aangenomen. Dit heeft geresulteerd in een prettig, open en waardevol gesprek. Duidelijk is geworden dat voor deze insprekers een restaurant op deze plek niet aanvaardbaar is. Ook is gebleken dat een groot terras voor deze insprekers niet aanvaardbaar is vanwege de geluidsoverlast die dat in de besloten ruimte van het KaKapeintje op zal leveren. Een klein terras dicht bij de gevels is meer aanvaardbaar.

Zelf hebben wij geconstateerd dat in het voorontwerp op deze locatie ook horecafuncties waren genoemd die op deze locatie niet wenselijk zijn. Bovendien is er tot op heden nog

geen concreet initiatief voor een horecavestiging op deze plek geweest. Dat zal onder andere komen doordat het gebied Haven Centrum, tussen Stadskade en het Potlood, nog niet herontwikkeld is en er daardoor nog geen volledige aantrekkelijke route langs het kanaal is.

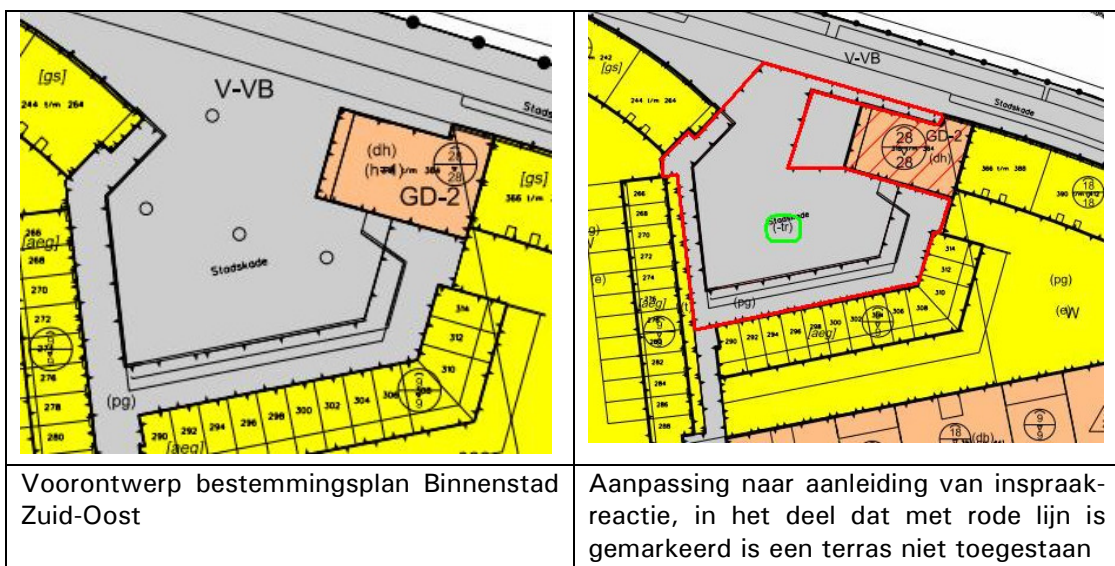
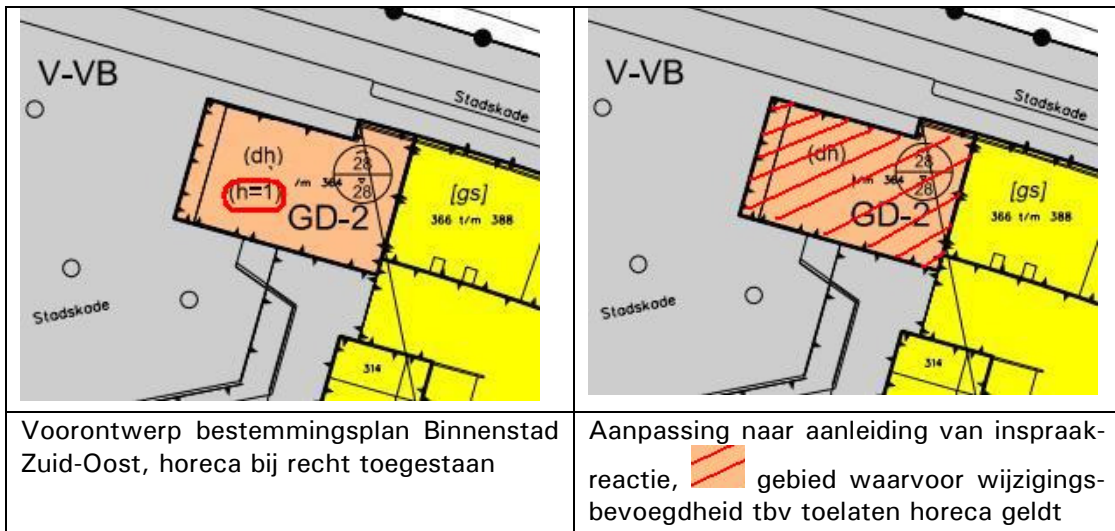
Om de genoemde redenen komen wij gedeeltelijk tegemoet aan het verzoek van insprekers en schrappen wij de rechtstreekse mogelijkheid om op deze locatie een horecagelegenheid te vestigen. Om zo'n horecavestiging op termijn wel mogelijk te maken, wanneer zich een initiatief aandient voor een wel gewenste horecagelegenheid, voegen wij een bepaling toe waarmee burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen ten behoeve van het vestigen van horeca. Van die bevoegdheid mag gebruik worden gemaakt wanneer het gaat om de vestiging van horeca die is gericht op de verkoop van voornamelijk ter plaatse te nuttigen etenswaren en dranken, zoals een tearoom, konditorei, koffiecorner, croissanterie, broodjeszaak of ijssalon. Wanneer burgemeester en wethouders gebruik maken van deze bevoegdheid moeten zij de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening toepassen. Daarbij wordt het ontwerp-besluit ter inzage gelegd en kunnen belanghebbenden daartegen zienswijzen indienen. Daarmee wordt bereikt dat belanghebbenden, waaronder insprekers, kunnen reageren op de voorgenomen vestiging van een horecagelegenheid. Deze mogelijkheid hebben wij tijdens het gesprek met een aantal inspraak-indieners besproken en dat vonden zij een aanvaardbare oplossing. Verder komen wij tegemoet aan het verzoek van insprekers door de mogelijkheden voor een terras op het KaKapteintje te beperken.

#### *Gevolgen voor het plan*

Het bestemmingsplan is als volgt aangepast:

- Regels
  - Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'terras uigesloten' een terras niet is toegestaan.
  - Aan hoofdstuk 3 van de regels is artikel 21 wro-zone - wijzigingsgebied toegevoegd. Daarin is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' te wijzigen teneinde de vestiging toe te staan van horeca die is gericht op de verkoop van voornamelijk ter plaatse te nuttigen etenswaren en dranken, zoals een tearoom, konditorei, koffiecorner, croissanterie, broodjeszaak of ijssalon, met dien verstande dat een restaurant niet is toegestaan. Van deze bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt wanneer daardoor het woon- en leefklimaat in de omringende woningen niet wordt aangetast.
- Plankaart

Op de plankaart is in het vlak op de kop van het Kakapteintje bij het kanaal met de bestemming Gemengd - 2 de aanduiding 'horeca' geschrapt en is de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' toegevoegd. Aan de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied op het pleintje zelf is de aanduiding 'terras uitgesloten' toegevoegd.



#### 4 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden respectievelijk bekend gemaakt aan waterschap Veluwe, provincie Gelderland, VAC Apeldoorn, NS, ProRail, Stichting Apeldoornse Monumenten en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. NS, ProRail en Stichting Apeldoornse Monumenten hebben niet gereageerd. De wel ontvangen reacties zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

##### 4.1 Waterschap Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn

###### *Inhoud van de overlegreactie*

In paragraaf 4.2.1 van de toelichting staat dat het plangebied zich niet binnen enige Keurzone bevindt. Dat is niet correct. Het plangebied ligt tegen het Apeldoorns Kanaal en ligt daarmee ook binnen een Keurzone. Het waterschap verzoekt te benoemen dat daar

waar het plangebied aan het kanaal grenst, de Keur van het waterschap van toepassing is.

#### *Beantwoording*

De toelichting is conform het verzoek van het waterschap aangepast.

### **4.2 Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem**

#### *Inhoud van de overlegreactie*

De provinciale afdelingen hebben geconstateerd dat er in het voorontwerp geen provinciale belangen aan de orde zijn en zien daarom geen reden advies over het plan uit te brengen. Wanneer het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht of wanneer eventuele wijzigingen geen betrekking hebben op een provinciaal belang kan desgewenst gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid een gewijzigd vastgesteld plan eerder dan na zes weken te publiceren.

#### *Beantwoording*

Het bestemmingsplan is wel gewijzigd maar de wijzigingen hebben geen betrekking op een provinciaal belang.

### **4.3 Stichting VAC Apeldoorn, Zwarte Kijkerweg 52 7313 HA Apeldoorn**

#### *Inhoud van de overlegreactie*

- a. De VAC is zeer positief over het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden in Veldhuis en hoopt dat deze bij het verder ontwikkelen van dit gebied een belangrijk uitgangspunt blijven. De VAC is het eens met de aanbeveling uit de cultuurhistorische analyse dat de schoorsteen van de Nettenfabriek ruimte verdient en niet verloren moet gaan achter hoge bebouwing.
- b. Tijdens de inloopavond werd verteld dat op de hoek Molenstraat-Centrum - Kanaal Noord een appartementengebouw met een commerciële plint en een stevige bebouwingsrand langs Molenstraat-Centrum is gepland. De VAC vraagt zich af of dit niet te compact wordt en het zicht op de Welgelegenbrug wegneemt. Er zijn al veel appartementen in de omgeving en de vraag naar appartementen is niet groot.
- c. In het verkeersbeleid wordt ingezet op goede voorzieningen voor voetgangers en fietsers. Aan de noordzijde van Molenstraat-Centrum zijn die voorzieningen al gerealiseerd. De VAC beveelt dit ook aan voor de zuidzijde, met veilige oversteekvoorzieningen bij diverse kruispunten, in de wetenschap dat het onderhavige bestemmingsplan een conserverend plan is.

#### *Beantwoording*

- a. Bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost heeft een beheergericht karakter en maakt geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Uitgangspunt is dat de cultuurhistorisch waardevolle panden en objecten behouden blijven.
- b. Gezien het beheergerichte karakter van dit bestemmingsplan is -net als in het voorontwerp- op deze locatie geen mogelijkheid voor het oprichten van een appartementengebouw, een commerciële plint en een stevige bebouwingsrand opgenomen.
- c. De bedoelde voorzieningen voor langzaam verkeer betreffen de inrichting van de openbare ruimte. Dit onderwerp wordt niet geregeld in het bestemmingsplan maar in een inrichtingsplan. Overigens merken wij op dat een herinrichting van de Molenstraat-Centrum aan de zuidzijde pas plaats zal vinden wanneer nieuwe bebouwing aan die zijde is gerealiseerd.

#### 4.4 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, Zijpendaalseweg 46 6800 AB Arnhem

##### *Inhoud van de overlegreactie*

- a. De commissie kan zich goed vinden in de gekozen hoofdpzets. Er wordt waardering uitgesproken voor het opnemen van de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan, onder meer middels het opnemen van nadere eisen inzake sloop van als karakteristiek aangewezen panden.
- b. De commissie adviseert om ook de cultuurhistorisch waardevolle structuren te benoemen. Hoewel de afzonderlijke gebouwen in sommige woonstraatjes soms niet allemaal een even grote waarde en uitstraling hebben, kan het kleinschalige karakter van de gehele straat wel een cultuurhistorische waarde hebben.
- c. Verder adviseert de commissie om op te nemen dat bij de toetsing van een omgevingsvergunning voor het slopen van een karakteristiek bouwwerk (paragraaf 15.6.4) het advies ingewonnen zal worden bij een *onafhankelijke* deskundige.
- d. Wat betreft het opnemen van standplaatsen op het Stationsplein is de commissie van mening dat dergelijke standplaatsen zeker een aanwinst en verlevendiging van het plein kunnen betekenen. Wel adviseert de commissie, teneinde verrommeling te voorkomen, om hiervoor duidelijke ruimtelijke uitgangspunten te formuleren, o.a. ten aanzien van het aantal, de plaats en de vormgeving van de standplaatsen.

##### *Beantwoording*

- a. Het is goed te horen dat de CRK zich kan vinden in de opzet van het bestemmingsplan en waardering heeft voor de regeling voor de cultuurhistorische waarden.
- b. Het is niet nodig in dit bestemmingsplan een speciale regeling op te nemen voor cultuurhistorisch waardevolle structuren. Het kleinschalige karakter van (bebouwing aan) straten wordt behouden door het apart bestemmen van wegen, woningen en andere functies, doordat bouwvlakken per woning zijn opgenomen waar anders het doorzicht tussen woningen verloren zou kunnen gaan en door een beschermingsregeling voor karakteristieke bouwwerken op te nemen.
- c. Dit voorstel nemen wij niet over. Het advies moet worden opgesteld door een deskundige. Na ontvangst toetsen wij of het advies deugdelijk is en bruikbaar voor het doel. Daarvoor is het niet nodig te regelen dat de adviserende deskundige onafhankelijk is. Dat zal overigens ook lastig aan te tonen zijn.
- d. Het bestemmingsplan bevat al ruimtelijke uitgangspunten voor aantal, plaats en vormgeving van standplaatsen.

## 5 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht:

### 5.1 Mariakerk

Tussen de Mariakerk en de pastorie bevindt zich een tussenlid. Voor dit tussenlid was in het voorontwerp geen bouwvlak opgenomen. Dat is hersteld door het toevoegen van een bouwvlak met goot- en bouwhoogte.



|  |  |
|--|--|
|  |  |
| <p>Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, tussenlid Mariakerk geen bouwvlak</p> | <p>Ambtshalve wijziging: bouwvlak en maatvoering voor tussenlid toegevoegd</p> |

## 5.2 Sophiaplein 1

Het pand Sophiaplein 1 had in het voorontwerp de bestemming Maatschappelijk. In het nu nog geldende bestemmingsplan heeft het de bestemming Maatschappelijke doeleinden - Kantoren. Dit geldende recht hebben wij overgenomen door voor dit pand aan de bestemming Maatschappelijk de aanduiding 'kantoor' toe te voegen en in de regels te bepalen dat ter plaatse van die aanduiding een kantoor is toegestaan.

|  |  |
|--|--|
|  |  |
| <p>Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, Sophiaplein 1 geen kantoor toegestaan</p> | <p>Ambtshalve wijziging: aanduiding 'kantoor' toegevoegd</p> |

## 5.3 Veldhuisstraat 13

In het voorontwerp had het pand Veldhuisstraat 13 de aanduiding 'karakteristiek' gekregen omdat het bij de cultuurhistorische waardering van de panden in het gebied een hoge totaalscore had. Het pand was evenwel in zo slechte staat dat behoud ervan niet meer gevergd kon worden. Er is een omgevingsvergunning voor het slopen van het pand verleend, inmiddels is het pand gesloopt en is er een nieuwe woning op het perceel gebouwd. De aanduiding 'karakteristiek' is voor dit pand van de plankaart verwijderd. Het bouwvlak is zo gelegd dat de nieuwe woning daarin past en de maximale goot- en bouwhoogte zijn aan de nieuwe woning aangepast.

|   |  |
|---|--|
|   |  |
| <p>Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, Veldhuisstraat 13 als karakteristiek aangeduid</p> | <p>Ambtshalve wijziging: aanduiding 'karakteristiek' verwijderd en maatvoering aan nieuwe woning aangepast</p> |

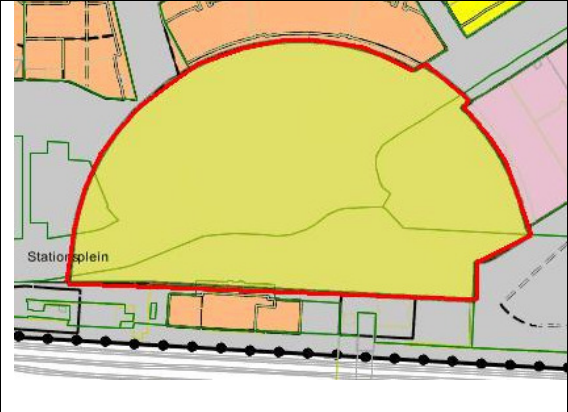

#### 5.4 Sophialaan 1A t/m 31B

In het voorontwerp waren de bouwvlakken voor de appartementengebouwen aan de Sophialaan zo ondiep dat het achterste deel van de gebouwen buiten de bouwvlakken viel. In het ontwerp is dat gecorrigeerd door de grens van de bouwvlakken om de buitenkant van de appartementengebouwen te leggen.

|   |  |
|---|--|
|   |  |
| <p>Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, te kleine bouwvlakken Sophialaan 1A t/m 31B met rode lijn gemarkeerd</p> | <p>Ambtshalve wijziging: bouwvlakken op grens bebouwing gelegd</p> |

#### 5.5 Aanduiding terrassen

In het voorontwerp was op het Stationsplein de aanduiding 'terras' opgenomen. Daarbij was over het hoofd gezien dat in de Apeldoornse bestemmingsplan-systematiek in vlakken met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied terrassen zonder nadere regeling zijn toegelaten. Daarom zijn deze aanduidingen geschrapt. Dit laat onverlet dat een terras pas geëxploiteerd kan worden nadat daarvoor een terrasvergunning is verleend. Bij een aanvraag om terrasvergunning wordt de aanvaardbaarheid van een terras op een bepaalde locatie getoetst.

|   |  |
|---|--|
|                        |  |
| <p>Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, aanduiding 'terras' (met rode lijn gemarkeerd)</p> | <p>Ambtshalve wijziging: aanduiding 'terras' verwijderd</p>                        |

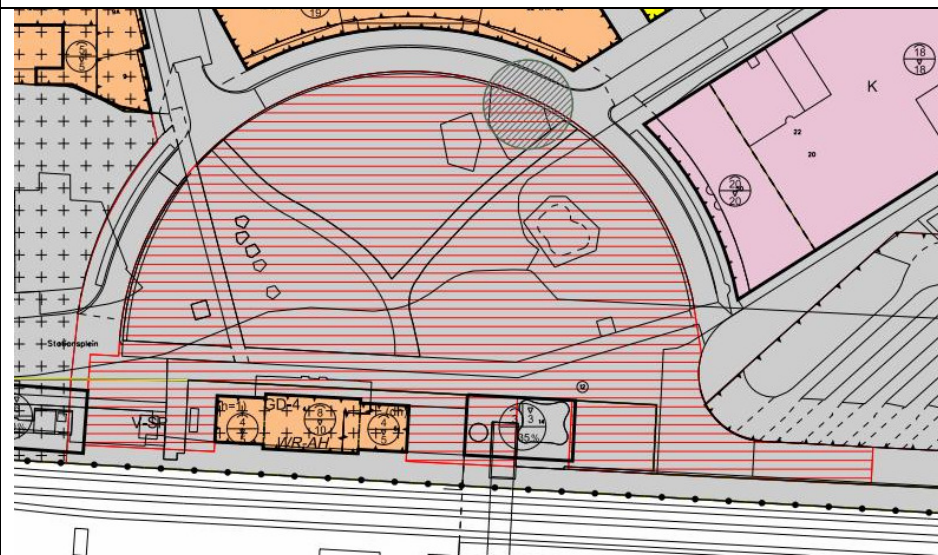
### 5.6 Regeling voor standplaatsen en kiosken op Stationsplein

In het voorontwerp was een regeling opgenomen om op het Stationsplein 2 standplaatsen voor ambulante handel toe te laten. Deze standplaatsen waren niet bij recht toegelaten maar via een afwijkingsbevoegdheid om voorwaarden te kunnen stellen aan oppervlakte, oriëntatie, vormgeving en effecten op de omgeving. Bij ambulante handel gaat het echter juist om kramen, voertuigen et cetera die voor een dag(deel) worden geplaatst en dan weer verwijderd. Het stellen van eisen aan oriëntatie en oppervlakte is daarvoor niet zinvol en een afwijkingsprocedure is hiervoor een veel te zwaar instrument. Bovendien hanteren wij de systematiek dat op gronden met de bestemming Verkeer 'Verblijfsgebied standplaatsen voor ambulante handel altijd zijn toegestaan. De in het voorontwerp opgenomen regeling voor die standplaatsen was dus niet goed en overbodig. Daarom hebben wij deze geschrapt. De regeling was gekoppeld aan de aanduiding 'terras' die bij ambtshalve wijziging 5.5 van deze nota al is geschrapt. In het artikel over de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied van de regels hebben wij de betreffende afwijkingsbevoegdheid en bijbehorende voorwaarden geschrapt. Feitelijk is de grond van het Stationsplein op slechts een beperkt aantal plekken recht genoeg om daar een kraam of voertuig op te kunnen plaatsen, zodat de situatie dat het hele Stationsplein gevuld wordt met kramen of voertuigen zich in de praktijk niet zal voordoen.

Het stellen van ruimtelijke eisen is wel zinvol en zeer wenselijk als het gaat om een permanente voorziening (of een semi-permanente, bij voorbeeld een die er alleen in de zomer of juist in de winter staat) in de vorm van een bouwwerk. In de omgeving van het station bevinden zich al twee van dergelijke bouwwerken: de kiosk bij de vroegere spoorovergang aan het einde van de Hoofdstraat en het huidige (tijdelijke) buschauffeursonderkomen bij het busstation (die op grond van dit bestemmingsplan kan worden vervangen door een permanente voorziening). Vanuit het oogpunt van stedenbouw en openbare ruimte is het aanvaardbaar om daar een derde bouwwerk aan toe te voegen. Deze kan op het Stationsplein of in de strip bij het stationsgebouw worden gesitueerd. In feite is dit een zoekzone omdat er nog geen concreet initiatief is en nog geen exacte locatie is bepaald. Wanneer zich een concreet initiatief aandient, is het wenselijk daaraan ruimtelijke eisen te stellen. Daarvoor is een afwijkingsbevoegdheid een goed instrument. Het gebouw kan worden gebruikt voor detailhandel en voor de verkoop van voornamelijk elders te nuttigen etenswaren en dranken. Op de plankaart is het gebied waar zo'n bouwwerk en dat gebruik kan worden toegelaten aangegeven met de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied'. Aan hoofdstuk 3 van de regels is een artikel 'wro-zone - ontheffingsgebied' toegevoegd, waarin de afwijkingsbevoegdheid en de voorwaarden voor toepassing daarvan zijn opgenomen.



Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, met rode lijn is het gebied gemarkeerd waar met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid twee standplaatsen voor ambulante handel kunnen worden toegelaten

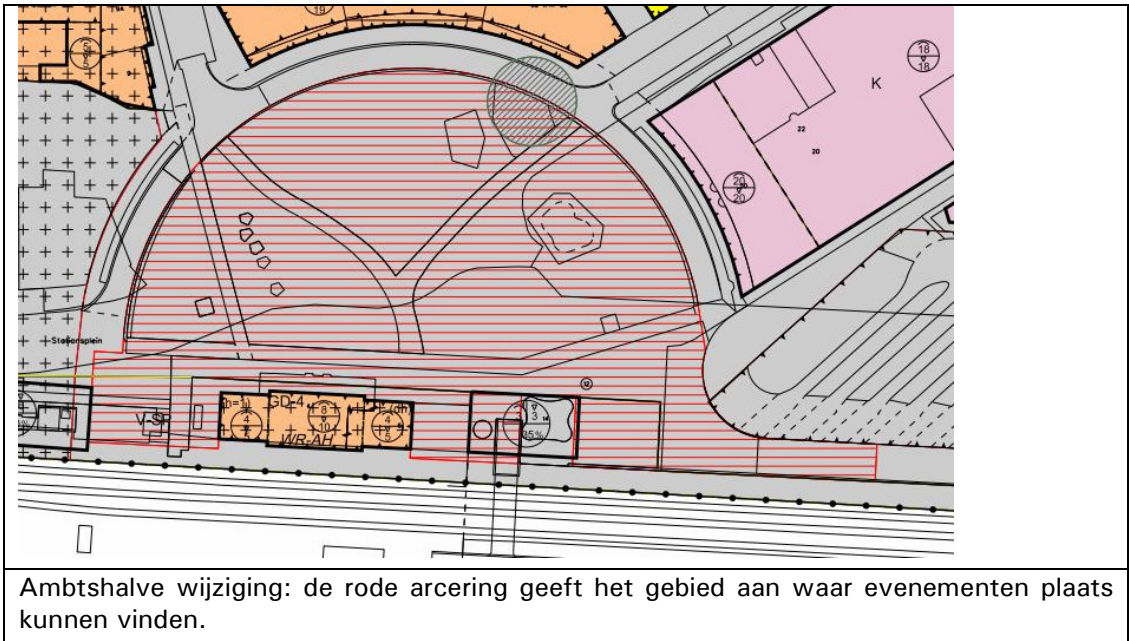


Ambtshalve wijziging: de rode arcering geeft het gebied aan waarin na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid een kiosk kan worden gebouwd.

## 5.7 Regeling evenementen

In het voorontwerp was nog de oude Apeldoornse standaardregeling voor evenementen opgenomen: in ieder vlak met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied waren evenementen toegestaan. De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied wordt gegeven aan gebieden die een verblijfsfunctie hebben: de wegen, straten, voet- en fietspaden, bermen en parkeervoorzieningen in de woongebieden. Kleinschalige evenementen zoals buurtbarbecues, straatspeeldagen et cetera zijn inherent aan die verblijfsvergunning; zij kunnen plaatsvinden zonder dat daarvoor een expliciete regeling in het bestemmingsplan voor nodig is. Het begrip 'evenementen' is in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd: "Periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten." Dit gaat om veel grootschaliger gebeurtenissen dan een buurtbarbecue. Woonstraten en dergelijke zijn niet geschikt voor dit type evenement. Op het Stationsplein

worden wel af en toe evenementen gehouden, denk aan het Koninginnedagconcert. Daarom is aan het onderdeel 'evenementen' uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied toegevoegd dat deze alleen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied' mogen plaatsvinden. Deze aanduiding is aan het Stationsplein en het voorterrein van het station gegeven. Door deze regeling kunnen grootschalige evenementen wel op het Stationsplein worden toegelaten en niet in de woonstraten.




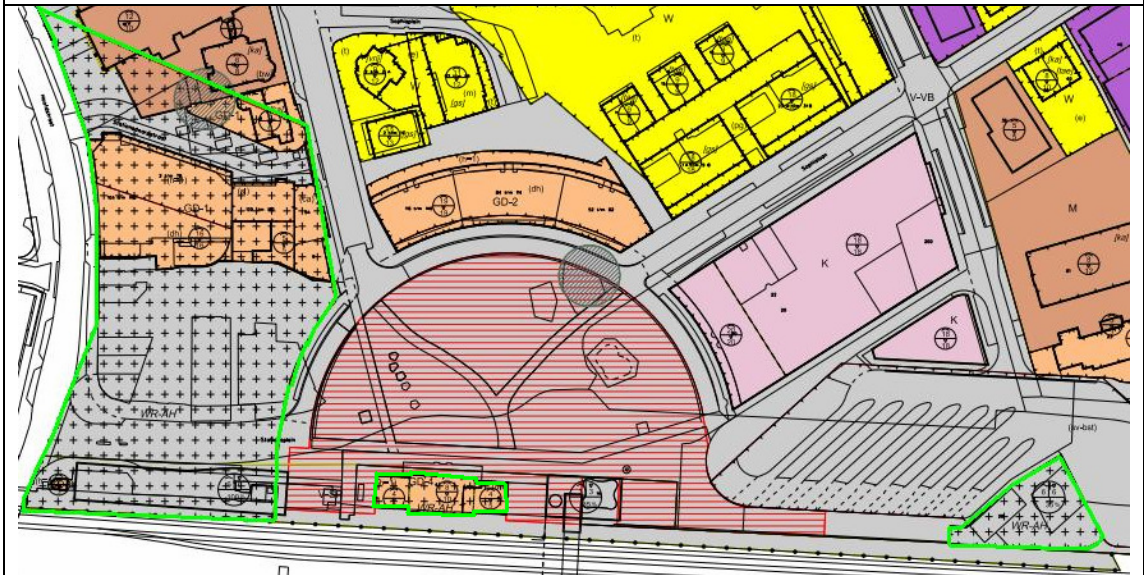
## 5.8 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoog

In het voorontwerp is voor het beschermen van archeologische waarden gebruik gemaakt van de Archeologische Beleidskaart uit 2006. Aan het gebied met waar volgens deze beleidskaart de trefkans op archeologische vondsten hoog is, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' gegeven. Deze hoge trefkans komt alleen in deelgebied Noordelijke stationsomgeving voor en dan voornamelijk op het Stationsplein. Voor de rest van het plangebied geldt een lage trefkans; daarvoor is geen dubbelbestemming opgenomen maar worden mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd door de algemene gebruiksregels voor strijdig gebruik.

In een deel van het gebied dat volgens de beleidskaart een hoge archeologische trefkans heeft, heeft bij de herontwikkeling van het stationsgebied grootschalig grondverzet plaatsgevonden. De bodem is in delen van dit gebied in meer of mindere mate verstoord, waardoor de archeologische verwachting op die delen kan worden bijgesteld. Van dit deel hebben wij de archeologische dubbelbestemming verwijderd. Voor de rest van het gebied waaraan de beleidskaart een hoge trefkans toekent, kan niet onomstotelijk worden aangetoond dat de grond verstoord is. Voor die delen hebben wij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' gehandhaafd. In het gebied waar het grondverzet heeft plaatsgevonden kunnen nog wel diepgaande sporen, zoals bijvoorbeeld waterputten, aanwezig zijn. De bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd door de algemene gebruiksregels voor strijdig gebruik is daar nog steeds op zijn plaats.



Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost,  gebied waar dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' geldt



Ambtshalve wijziging: gebieden waar dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' gehandhaafd blijven zijn met groene lijn gemarkeerd.

### 5.9 Veldhuisstraat 48

In het voorontwerp van het bestemmingsplan was over het hoofd gezien dat op het perceel Veldhuisstraat 48 een Bed & Breakfast is gevestigd. Een dergelijk bedrijfstype is op grond van de nu nog geldende Bebouwingsvoorschriften Kern toegelaten. Dit geldende recht is overgenomen door aan deze opstal de bestemming Recreatie - Recreatiewoning te geven.

|  |   |
|--|---|
|  |   |
| <p>Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, bestemming Wonen voor perceel Veldhuisstraat 48 (perceel rood gemarkeerd)</p> | <p>Ambtshalve wijziging: bestemming Recreatie - Recreatiewoning toegevoegd (bestemming rood gemarkeerd)</p> |

### 5.10 Spoorstraat 23

Op het perceel Spoorstraat 23 was enige jaren een onderwijsinstelling gevestigd. De nu nog geldende Bebouwingsvoorschriften Kern laten een dergelijke functie op deze plaats toe. Dit geldende recht is overgenomen door aan de bestemming Gemengd - 3 voor het perceel de aanduiding 'onderwijs' toe te voegen.

|   |  |
|---|--|
|   |  |
| <p>Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, bestemming Gemengd - 3 zonder aanduiding voor perceel Spoorstraat 23</p> | <p>Ambtshalve wijziging: aanduiding 'onderwijs' toegevoegd, de rode lijn geeft het gebied aan waarvoor de aanduiding geldt</p> |

### 5.11 Maatvoering diverse percelen in deelgebied Veldhuis

In het voorontwerp waren voor de panden in deelgebied Veldhuis maximale goot- en maximale bouwhoogten in principe afgesemd op de bestaande goot- en bouwhoogten. Voor een aantal panden waren die maximale goot- en/of bouwhoogten lager dan die van het bestaande pand. Voor andere panden waren goot- en bouwhoogten zo goed op het lage bestaande pand afgestemd dat het niet mogelijk zou zijn op het perceel een comfortabele nieuwe woning die aan het huidige Bouwbesluit voldoet, te bouwen. Daarom zijn voor die panden de maximale goot- en bouwhoogte aangepast. Het betreft de volgende panden:


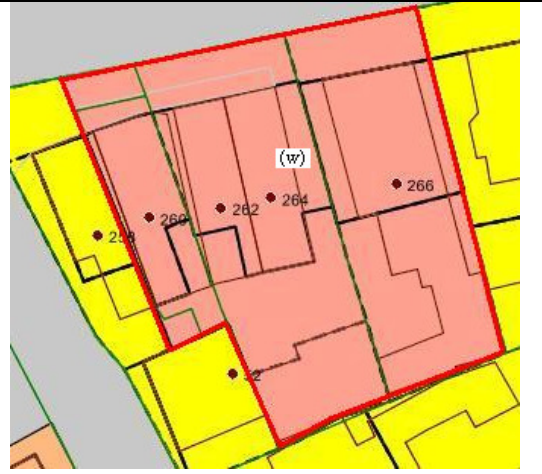
|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Molenstraat-Centrum 238 en 240 | Veldhuisstraat 6, 8, 10 en 12                |
| Sophialaan 53 en 55            | Spoorstraat 31, 42, 41-2, 43, 43-2, 45, 47   |
| Kanaal Noord 5, 11 en 11-2     | Polstraat 1, 5, 7, 9, 4, 6, 12, 14, 16 en 18 |

De nieuwe hoogten zijn afgestemd op Bouwbesluit, omgeving en karakter van de weg waaraan het pand staat. Voor de panden die als karakteristiek zijn aangeduid, waarvoor

behoud van het bestaande pand immers uitgangspunt is, zijn de goot- en bouwhoogten van het bestaande pand gehandhaafd.

### 5.12 Molenstraat-Centrum 266

Voor het pand Molenstraat-Centrum 266 was ten onrechte aan de bestemming Detailhandel niet de aanduiding 'wonen' toegevoegd, zoals voor de naastliggende percelen Molenstraat-Centrum 260, 262 en 264 wel gedaan was. Deze omissie is hersteld door de aanduiding 'wonen' toe te voegen.

|  |  |
|--|--|
|    |   |
| <p>Voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, bestemming Detailhandel zonder aanduiding wonen voor perceel Molenstraat-Centrum 266, de rode lijn geeft de percelen aan waar die aanduiding al wel geldt</p> | <p>Ambtshalve wijziging: aanduiding 'wonen' toegevoegd aan het perceel Molenstraat-Centrum 266, de rode lijn geeft het gebied aan waarvoor de aanduiding geldt</p> |

### 5.13 Diverse kleine aanpassingen in regels en plankaart

Op de plankaart en in de regels zijn diverse kleine aanpassingen aangebracht, met name om ze in overeenstemming met de feitelijke situatie te brengen.