

Raadsbesluit



Nr. 65-2013

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1110-ont1 met ingang van 24 januari 2013 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 10 juni 2013, nr. 65-2013, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan 5 zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

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

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1110-vas1.dgn;

overwegende dat:

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

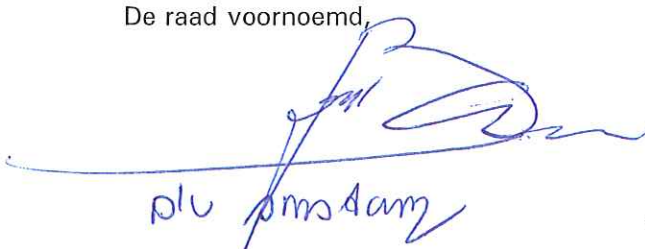
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan 5 zienswijzen tegen het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp11110-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 juni 2013

De raad voornoemd,



plu pms 4am

, voorzitter

J.C.G.M. Berends

, griffier

Drs. S.M. Stam L.G.

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Binnenstad Zuid-
Oost

Voorstel nr
65-2013

Datum
10-06-2013

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan 5 zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp11110-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Aanleiding

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

2. Achtergrond

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

Het plangebied wordt begrensd door het kanaal, de spoorlijn Deventer - Amersfoort en door de Hoofdstraat, Kalverstraat, Molenstraat-Centrum en de Havenweg en omvat de deelgebieden Stadskade, Noordelijke Stationsomgeving en Veldhuis.

Overnemen geldend recht

Uitgangspunt voor de actualiserende bestemmingsplannen is dat zoveel mogelijk het oude

recht wordt overgenomen. Integraal overnemen van het geldende recht is in dit plangebied niet overal mogelijk gebleken. Daarbij zijn de volgende keuzen gemaakt.

- *Stadskade*

Het geldende recht is integraal overgenomen. Daaraan is toegevoegd de mogelijkheid om bij het kanaal, op de kop van Stadskade en KaKapleintje, horeca te vestigen. In het voorontwerp was dat nog een rechtstreekse mogelijkheid. Naar aanleiding van inspraakreacties van omwonenden is dat omgezet in een wijzigingsbevoegdheid, waardoor een aparte procedure nodig is mocht zich een concreet horeca-initiatief aandienen. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt wanneer daardoor het woon- en leefklimaat in de omringende woningen niet wordt aangetast. Ook is het type toe te laten horecafuncties sterk beperkt tot horeca die is gericht op de verkoop van voornamelijk ter plaatse te nuttigen etenswaren en dranken en is de oppervlakte die voor een terras mag worden gebruikt beperkt. De hierover ingebrachte zienswijzen hebben ons geen aanleiding gegeven u voor te stellen deze regeling verder aan te passen.

- *Noordelijke Stationsomgeving*

Het geldende recht is grotendeels overgenomen. Het geldende recht is voor de locatie Crescent-West (tussen Hoofdstraat, Stationsplein en Stationsstraat) nog niet gerealiseerd. Voor deze locatie bestaat geen voldoende concreet plan; de (economische en milieuhygiënische) uitvoerbaarheid is nog niet aangetoond en het verhaal van gemeentelijke kosten is niet verzekerd. Daarom is deze ontwikkeling niet opgenomen in het bestemmingsplan. Op het Stationsplein was in het voorontwerp een afwijkingsbevoegdheid voor één standplaats voor ambulante handel opgenomen, bij recht waren één kiosk en evenementen toegestaan. Naar aanleiding van de bespreking van het voorontwerp tijdens de PMA van 6 oktober 2011 hebben wij in het ontwerpbestemmingsplan de regeling voor de standplaats omgezet in een rechtstreekse mogelijkheid voor het toelaten van standplaatsen voor ambulante handel, waarbij het aantal standplaatsen niet gemaximeerd is en hebben wij de kiosk en de regeling voor evenementen in stand gelaten. Tegen deze drie onderdelen zijn zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor hieraan deels tegemoet te komen door het aantal geluidsversterkte evenementen te beperken tot ten hoogste twee per jaar en ieder evenement tot ten hoogste twee dagen.

- *Veldhuis*

Voor deelgebied Veldhuis is lastig te bepalen wat het geldende recht is omdat daar nog de Bebouwingsvoorschriften Kern uit 1938 gelden. Dit zijn voorschriften die met name gericht zijn op het bouwen van woningen en het bouwen en gebruik voor andere functies in veel mindere mate reguleren. In dit deel is er voor gekozen om in het bestemmingsplan de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik positief te bestemmen.

Alleen voor het Nettenfabriekterrein hadden wij een meer ontwikkelingsgerichte methode toegepast. Het Nettenfabriekterrein ligt op een locatie met een forse milieubelasting: in de directe omgeving spoorweglawaaai, wegverkeerslawaaai, de zones van het spooreplacement, busstation, busremise, Talens en een autoreparatie- en sloopbedrijf, en op het Nettenfabriekterrein zelf het gegronde vermoeden van een ernstig geval van bodemverontreiniging. In voorontwerp en ontwerp van het bestemmingsplan was een heel scala aan gebruiksmogelijkheden voor het terrein opgenomen omdat de verwachting was dat de eigenaren van het terrein tijdig voor de vaststelling van het bestemmingsplan inzicht zouden hebben verschaft in de bodemverontreiniging, dat GS de ernst en spoedeisendheid van de verontreiniging zouden hebben vastgesteld en dat inzicht zou bestaan in de kosten

van bodemsanering. Die inzichten hebben de eigenaren niet verschaft. De eigenaren hebben verzocht aan de al opgenomen mogelijkheden nog de milieugevoelige functies onderwijs en wonen toe te voegen. Wonen toevoegen was niet mogelijk in dit beheergerichte bestemmingsplan, maar onderwijs leek een haalbare toevoeging. De eigenaren zijn in de gelegenheid gesteld met onderzoeksrapportages de milieuhygiënische uitvoerbaarheid van onderwijs aan te tonen. Daarin zijn de eigenaren niet tijdig voor de vaststelling van het bestemmingsplan geslaagd. Om deze redenen is het nu niet mogelijk die ruime gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen en stellen wij u voor het terrein de bestemming Bedrijf te geven; tot een jaar of acht geleden was het terrein immers nog in gebruik als bedrijfsterrein. Aangezien wij verwachten dat de eigenaren er na verloop van tijd wel in slagen om de milieuhygiënische en economische uitvoerbaarheid aan te tonen, stellen wij u tevens voor om voor die andere functies een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. De wijzigingsbevoegdheid is zo opgesteld dat uw college alleen gebruik kan maken van die bevoegdheid indien de uitvoerbaarheid van de toe te laten functies is aangetoond.

Karakteristieke panden

Op 16 februari 2012 heeft uw raad de Implementatienotitie Modernisering van de Monumentenzorg vastgesteld. Eén van de onderdelen van deze notitie is het beschermen van karakteristieke panden via het bestemmingsplan. Dit beleid wordt voor ieder bestemmingsplan op dezelfde wijze uitgevoerd. Conform deze notitie is geïnterviewd welke panden in het plangebied beeldbepalend zijn en welke van die beeldbepalende panden zo beschermenswaardig zijn dat instandhouding van het gevelbeeld en/of hoofdvormen noodzakelijk is voor behoud van de identiteit van het gebied. Dat laatste geldt voor 32 panden/adressen in dit plangebied. Deze beschermenswaardige panden zijn op de plankaart aangeduid en in de regels is een verbod op het slopen zonder vergunning opgenomen. Kort gezegd wordt deze vergunning alleen verleend wanneer de kosten van renovatie zo hoog zijn dat handhaven van het pand redelijkerwijs niet meer kan worden geëist. De aanvrager dient dit met een rapport van een deskundige aan te tonen. Een aantal van de te beschermen panden staat in delen van Veldhuis die mogelijk in de toekomst ontwikkeld zullen worden. In lijn met de Implementatienotitie hebben ook deze panden de beschreven beschermingsregeling gekregen. Dat ligt ook voor de hand omdat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Een aantal zienswijzenindieners heeft verzocht de aanduiding 'karakteristiek' van hun pand(en) te verwijderen dan wel de regeling aan te passen. Aangezien in die gevallen geen sprake is van concrete sloop- en/of bouwplannen stellen wij voor niet tegemoet te komen aan de verzoeken om de aanduiding te verwijderen. Het slooovergunningstelsel voor karakteristieke panden wordt in alle bestemmingsplan op dezelfde manier opgenomen. In de zienswijzen zien wij geen aanleiding om u voor te stellen deze regeling voor dit plangebied aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

In de paragraaf Ambtshalve wijzigingen van de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de noodzakelijk gebleken ambtshalve wijzigingen beschreven. De belangrijkste daarvan is een aanpassing waarmee de Nota Milieuveiligheid correct wordt toegepast door in alle bestemmingen die maatschappelijke voorzieningen mogelijk maken de functies ziekenhuis, verpleeghuis, basisschool en kinderopvang, waar personen verblijven die verminderd zelfredzaam zijn, niet bij recht mogelijk te maken maar via een afwijkingsbevoegdheid waardoor het mogelijk wordt een concreet plan voor zo'n

voorziening te toetsen op veiligheidsaspecten zoals voldoende vluchtwegen in het geval van calamiteiten met gevaarlijke stoffen op het spoor.

Geen gebiedsgericht welstandskader

In principe wordt er gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan uit het actualisatieprogramma, gebiedsgericht welstandsbeleid vastgesteld. Voor dit gebied is echter een andere keuze gemaakt. De kadernota 'Over welstand geschreven' biedt een passend kader voor kleinschalige ontwikkelingen. De recent gerealiseerde projecten Stadskade en Forumpark zijn hier op een goede manier ingepast. Ook voor deelgebied Veldhuis gelden op grond van de kadernota welstandsthema's en welstandsniveaus die voldoende kaders stellen voor kleine veranderingen. Wanneer er echter nog op grotere schaal nieuwbouw wordt ontwikkeld zal er, zoals gebruikelijk, een ontwikkelingsgericht welstandskader worden opgesteld waaraan een gebiedsgericht beheerkader is gekoppeld. Omdat op langere termijn nog ontwikkelingen worden verwacht die nu nog niet te overzien zijn is er voor gekozen om op dit moment geen gebiedsgericht welstandskader op te stellen. Mocht het noodzakelijk zijn dan kan er een separate procedure worden doorlopen om het gebiedsgerichte welstandskader alsnog te formuleren en vast te stellen.

3. (Beleids)Inhoud voorstel

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

4. Beoogd resultaat

Een actueel digitaal vastgesteld bestemmingsplan. Daarmee wordt de beoogde actuele beheerregeling vastgelegd.

5. Financiële paragraaf

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

Voor het bestemmingsplan is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. In deelgebieden Stadskade en Noordelijke Stationsomgeving is overwegend het geldende recht overgenomen. De voor deelgebied Veldhuis nu nog geldende Bebouwingsvoorschriften Kern kennen, zoals hiervoor al gezegd, geen echte regulering voor gebruik en bebouwing van grond en bouwwerken. In het nieuwe bestemmingsplan zijn (alleen) het bestaande gebruik en de bestaande gebouwen positief bestemd. Het gaat hier om mogelijkheden die al vele decennia niet zijn benut. Bovendien is deze beperking al is beschreven in de brochure over het voorontwerp van het bestemmingsplan die aan alle adressen in het plangebied is toegestuurd en in het voorontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen, waarna voldoende tijd is verstreken voor perceelegenaren om eventueel geldende mogelijkheden te benutten. Daarom is sprake van passieve risicoaanvaarding door de eigenaren en wordt niet verwacht dat eventuele planschadeclaims gehonoreerd moeten worden.

Voor het Nettenfabriekterrein kan dat anders liggen. Voorgesteld wordt om aan dit terrein bij de vaststelling de bestemming Bedrijf te geven, met een wijzigingsbevoegdheid waarmee de vele beoogde functies weer toegelaten kunnen worden. Met name bij gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid kan planschade ontstaan voor derden omdat de gebruiksmogelijkheden van het terrein dan weer veel ruimer worden. Dit risico is niet te vermijden omdat er op dit moment geen andere bestemming mogelijk is.

6. Betrokkenen/draagvlak

Er zijn 33 zienswijzen naar voren gebracht, waarvan 24 nagenoeg gelijklopend zijn en één zienswijze namens 40 personen is ingediend. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan 5 zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.



7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Na een informatiebijeenkomst heeft eind 2011 het voorontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Met alle indieners van inspraakreacties is vervolgens op ambtelijk niveau contact geweest. Daarnaast is het voorontwerpplan besproken tijdens de PMA van 6 oktober 2011.

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 24 januari 2013 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend is uitgenodigd voor een hoorzitting tijdens In Gesprek met de Raad op 11 april 2013. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.

Aangezien met alle indieners van inspraakreacties contact, soms zelfs veelvuldig contact, is geweest en het merendeel van de indieners van zienswijzen ook een inspraakreactie heeft ingediend, is niet opnieuw met alle zienswijzenindieners contact opgenomen. Met de vertegenwoordiger van de eigenaren van het Nettenfabriekterrein heeft op bestuurlijk niveau een gesprek plaatsgevonden. Conform de afspraak die in het kader van de afronding van het actualisatieprogramma voor bestemmingsplannen met het presidium is gemaakt, voorafgaand aan de PMA waarin het ter vaststelling aangeboden bestemmingsplan wordt besproken, zal aan alle indieners van zienswijzen de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen worden toegezonden met daarbij het aanbod dat ieder die dat wenst een (ambtelijke) toelichting op de beantwoording van de zienswijzen kan krijgen.

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

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van

binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



de burgemeester,



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost heeft met ingang van 24 januari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 33 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 11 april 2013. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt. De toelichting die daar is gegeven is in deze nota betrokken.
- d. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- e. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- f. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

In september/oktober 2011 heeft het voorontwerp van bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de terinzagelegging is in het plangebied huis aan huis een folder met informatie over het bestemmingsplan verspreid. Ook is toen een informatiebijeenkomst gehouden. Er zijn 15 inspraakreacties ingediend. Met alle insprekers is contact geweest, variërend van een enkel telefoongesprek of een informatieavond tot een serie gesprekken met over en weer uitwisseling van voorstellen over aanpassingen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in januari/februari 2013 ter inzage gelegen. Omdat er ruim een jaar was verstreken na het terinzageleggen van het voorontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan behoorlijk was gewijzigd in vergelijking met het voorontwerp, is opnieuw aan ieder adres in het plangebied een brief gestuurd over de wijzigingen, de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de manier waarop zienswijzen ingediend konden worden. Aan de eigenaren en bewoners van de als karakteristiek aangewezen panden is een afzonderlijke brief gestuurd over de gevolgen van die aanwijzing met daarbij de rapportage 'Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de karakteristieke bebouwing'.

Tijdens In Gesprek met de Raad van 11 april 2013 is een hoorzitting gehouden. Aangezien met alle indieners van inspraakreacties contact, soms zelfs veelvuldig, is geweest en het merendeel van de indieners van zienswijzen ook een inspraakreactie heeft ingediend, is niet opnieuw met alle zienswijzenindieners contact opgenomen. Conform de afspraak die in het kader van de afronding van het actualiseringsprogramma voor bestemmingsplannen met het presidium is gemaakt, wordt voorafgaand aan de PMA waarin het vast te stellen bestemmingsplan inhoudelijk wordt besproken, aan alle indieners van zienswijzen deze Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen toegezonden met daarbij het aanbod dat ieder die dat wenst een (ambtelijke) toelichting op de beantwoording van de

zienswijzen kan krijgen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 Brieven van:

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

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

Datum zienswijze

De zienswijzen zijn allen tijdig ontvangen.

Inhoud van de zienswijzen

Reclamanten zijn tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om horeca toe te laten in het gebied Stadskade, nabij het kanaal op de kop van Stadskade en KaKapeintje. Reclamanten bewonen appartementen en woningen boven en in de buurt van deze beoogde horecalocatie. Reclamanten vinden dat de gemeente de wijzigingsbevoegdheid moet heroverwegen en daarbij de belangen van de appartementseigenaren zorgvuldig in acht moet nemen en laten prevaleren boven de verlevendiging van Stadskade. Zij hebben daarvoor de volgende argumenten:

- a. Bij de start van de verkoop van de appartementen van reclamanten heeft de gemeente uitdrukkelijk bepaald dat er op deze plek geen horeca zou komen. Het geldende bestemmingsplan maakt horeca op deze locatie niet mogelijk. De beslissing van reclamanten om hier een appartement te kopen is daardoor in belangrijke mate bepaald.
- b. Horeca van deze strekking hoort niet thuis midden in een woonwijk. Dit geldt temeer omdat elders in het centrum veel andere panden leeg staan, bijvoorbeeld in het stationsgebied. Er zijn horecagelegenheden genoeg op loopafstand: de Brugwachter, het restaurant van de botenverhuur dat aan de overkant gaat komen en het complex dat op de plek van parkeergarage Koningshaven gepland is. Het woongenot en het leefklimaat van reclamanten wordt door een horecavestiging op deze locatie aangetast. Het vestigen van (lichte) horeca zal ongetwijfeld leiden tot geluidsoverlast (door ver-

- trekkende luidruchtige bezoekers en het terras, onder meer voor de bewoners wanneer zij op hun daar precies boven liggende balkons zitten), verkeershinder (laden en lossen, af- en aanrijden van bezoekers, parkeren), zwerfvuil, stankoverlast (bovengrondse containers voor bedrijfsafval), hangjeugd en mogelijk zelfs geweld, vechtpartijen en/of drugsoverlast en vernielingen. Eén van de reclamanten, COPD-patiënt, voegt hier aan toe dat vooral het roken op het terras funest zal zijn.
- c. De gemeente heeft het KaKaplein onlangs ingericht als kinderspeelplaats. Dat is een zinvolle investering in de leefbaarheid van het gebied waarin veel kleine kinderen wonen. Reclamanten vinden horeca en kinderspeelplaats een ongewenste combinatie, onder andere omdat zij het schenken van alcohol in het bijzijn van kinderen ongewenst vinden.
 - d. Er is te weinig parkeerruimte voor de te verwachten bezoekers en de bewoners in de nabijheid van het KaKapleintje. Er zal veel op het pleintje worden geparkeerd hoewel dat daar verboden is. Het bestemmingsplan voldoet niet aan de CROW-parkeernormen.
 - e. Praktisch gezien is de Stadsкаде niet geschikt voor horeca en detailhandel: de weg is te smal zodat bij laden en lossen de uitgang van de stallinggarage voor bewoners niet gebruikt kan worden, de straatklinkers zijn te zacht voor vrachtverkeer.
 - f. Naast de aanzienlijke waardevermindering van woningen in de laatste jaren worden reclamanten extra gedupeerd door de waardevermindering die het gevolg zal zijn van een horecavestiging in het gebouw en die kan oplopen tot € 50.000 per woning, zo is uit juridisch advies gebleken. Reclamanten behouden zich het recht voor een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.
 - g. Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik gemaakt worden voor vestiging van horeca die is gericht op de verkoop van voornamelijk ter plaatse te nuttigen etenswaren en dranken, zoals een tearoom, konditorei, koffiecóner, croissanterie, broodjeszaak of ijssalon. Door het woord "zoals" blijkt dat deze opsomming niet uitputtend is. In de opsomming worden cafetaria en snackbar niet genoemd, terwijl die wel onder de omschrijving vallen. De wel genoemde voorbeelden klinken minder heftig en zullen ook minder overlast opleveren. De toegelaten horecacategorie is niet duidelijk omschreven: het zou ook een pizzabakkerij of zelfs een coffeeshop (verkoop en gebruik van softdrugs) kunnen worden.
 - h. In 2005 was de gemeente van plan de vestiging van horeca in dit gebouw mogelijk te maken, maar heeft daar door de vele bezwaren van destijds van afgezien. De gemeente gaf toen wel aan dat als zich in de toekomst een concreet en goed initiatief zou aandienen, zij dan een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 WRO zou starten. Destijds is ook gemeld dat tegen de beslissing om een horecavestiging aan Stadsкаде niet in het vrijstellingsbeleid op te nemen, geen bezwaar en beroep openstond. In het voorontwerp van bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost heeft de gemeente de mogelijkheid opgenomen om op deze plek lichte horeca te vestigen. Tijdens een gesprek op 30 oktober 2012 tussen indieners van een inspraakreactie en enkele ambtenaren gaven de aanwezige bewoners aan dat zij faliekant tegen elke vorm van horeca zijn. In de Nota inspraak en overleg wordt ten onrechte gesuggereerd dat de geraadpleegde bewoners een klein terras dicht bij de gevel, beperking van het soort horeca en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid meer aanvaardbaar vinden. Dat is onjuist. De meeste indieners van inspraakreacties zijn tegen elke vorm van horeca in het gebied. In het ontwerp van het bestemmingsplan is de rechtstreekse horecamogelijkheid geschrapt maar is daarvoor een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd. Hierdoor blijven de bewoners in onzekerheid over iets dat zij pertinent niet wensen. Sinds 2005 heeft zich geen enkel initiatief aangediend. Reclamanten vinden dat de horecamogelijkheid nu definitief geschrapt moet worden. Het is nu ook van belang dat de omwonenden eindelijk, na 8 jaar, zekerheid krijgen over deze kwestie: mag er nu wel of niet horeca gevestigd worden?
 - i. Tot op heden is er geen enkel initiatief geweest voor een horecavestiging op deze locatie, volgens de gemeente omdat hier nog geen aantrekkelijke route langs het kanaal is. Reclamanten menen dat dat komt omdat er langs dit deel van het kanaal een honden-uitlaatroute ligt. Aan de overkant van het kanaal is wel een aantrekkelijke

wandel- en fietsroute die veel wordt gebruikt en waar ook horeca gevestigd is. Goed dat de gemeente meedenkt om de leegstand van bedrijfspanden te bestrijden maar kennelijk is horeca hiervoor geen geschikt middel.

- j. De gebouwen aan de Stadskade hebben de bestemming Gemengd Gebied 2. In deze bestemming zijn detailhandel en horeca rechtstreeks opgenomen. In dit bestemmingsplan zou juist terughoudend worden omgegaan met het toestaan van detailhandel en horeca omdat die voornamelijk hun plek in het centrumwinkelgebied hebben.
- k. Er zijn genoeg redenen om horeca niet toe te staan. In de toelichting staat niet één reden om horeca wel toe te staan.

Beoordeling

De Kanaalzone was in het verleden een bedrijvzone 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 zetten wij 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 de 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 KaKapteintje (de locatie is op de luchtfoto met rode lijn gemarkeerd) als een mooie en wenselijke aanvulling op die levendigheid en leefbaarheid van de kanaaloevers.



- a. Het klopt dat bestemmingsplan Kanaaloevers Stadskade, dat nu nog voor deelgebied Stadskade geldt, op deze locatie geen horeca toelaat. Het stedenbouwkundig plan voor Stadskade voorzag echter wel in een horecafunctie op deze plek. Per abuis is

die mogelijkheid destijds niet in het bestemmingsplan overgenomen. Dat een functie niet in een bestemmingsplan is opgenomen betekent nog niet dat dat nooit meer zou kunnen gebeuren. De gemeenteraad kan in een bestemmingsplan nieuwe mogelijkheden opnemen, ook in bestaande gebouwen. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren naar aanleiding van gewijzigde inzichten, maar ook om omissies uit het verleden te herstellen.

- b. De mening dat de hier bedoelde horecavormen niet in een woonwijk thuishoren, delen wij niet. Naar aanleiding van het gesprek dat met een aantal insprekers is gevoerd hebben wij de horeca opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid en de dan toe te laten horecatypen zeer sterk beperkt tot typen die juist passend zijn in deze omgeving. Daarmee zijn wij naar onze mening tegemoet gekomen aan de wensen van de bij het gesprek aanwezige insprekers. Daarbij speelt natuurlijk ook een rol dat het hier gaat om een woongebied direct aan de rand van de binnenstad. Na toepassen van de wijzigingsbevoegdheid kan horeca worden toegelaten 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 de wijzigingsbevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt wanneer daardoor het woon- en leefklimaat in de omringende woningen niet wordt aangetast. 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 in een concreet geval kunnen reageren op de voorgenomen vestiging van een horecagelegenheid.

Door deze regeling is naar onze mening het woon- en leefklimaat in de omgeving van de beoogde horecalocatie afdoende gewaarborgd. Wij verwachten niet dat de toe te laten horecavormen de door reclamanten genoemde overlastvormen zullen meebrengen.

- c. Op het KaKapein is inderdaad een kinderspeelplaats aangelegd. Wij vinden het fijn dat die voorziening wordt gewaardeerd. Gezien de toe te laten horecavormen delen wij niet de mening dat deze mogelijke horecavestiging niet samengaat met de kinderspeelplaats.
- d. Wij verwachten geen onevenredige problemen bij het laden en lossen. De afstand van de beoogde horecalocatie tot de toegang tot de stallinggarage is zodanig groot dat het niet voor de hand ligt dat door het laden en lossen die toegang onbereikbaar zou worden. In de omgeving (aan de Stadskade en de Havenweg) is voldoende parkeerruimte aanwezig in de buitenruimte. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen voor het hele project Stadskade is er rekening mee gehouden dat een deel van het gebied wordt gebruikt voor functies waar bezoekers komen. Daarnaast geldt in het gebied een regime van betaald parkeren in de aanwezige parkeervakken. Daarbuiten (op het KaKapeintje) mag niet geparkeerd worden. Als daar toch geparkeerd wordt zal daartegen handhavend opgetreden worden. Dat is evenwel geen onderwerp van regeling in het bestemmingsplan. Wij verwachten overigens dat het type horeca dat hier toegelaten wordt, zich meer zal richten op bewoners uit de omgeving en passanten, en minder op mensen die met de auto komen.
- e. Het gebruikte type straatklinkers en de hardheid daarvan is geen onderwerp van regeling in een bestemmingsplan. Desalniettemin merken wij op dat ons niet bekend is dat de gebruikte straatklinkers te zacht zouden zijn voor vrachtverkeer. Het zijn vrij gebruikelijke klinkers die wij meer in de binnenstad gebruiken.
- f. Wij verwachten niet dat het toelaten van de hier bedoelde horecatypen zal leiden tot waardevermindering van de woningen. Toch merken wij hierover het volgende op. 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.

- g. De opsomming is inderdaad niet uitputtend bedoeld. Ook andere horecavormen die voldoen aan de definitie "gericht op de verkoop van voornamelijk ter plaatse te nuttigen etenswaren en dranken" zijn toelaatbaar. Ook dan wordt getoetst of het woon- en leefklimaat in de omringende woningen daardoor niet wordt aangetast.
- h. In 2005 heeft de gemeente een ontwerpnotitie ter inzage gelegd met daarin beleidsregels voor de toepassing van vrijstellingen op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor de plinten in Beekpark en Stadskade. Het toevoegen van horeca op deze locatie maakte onderdeel uit van die notitie. Naar aanleiding van de toen ingediende zienswijzen tegen die notitie hebben burgemeester en wethouders destijds geconcludeerd dat het gekozen instrument niet het juiste was: "Het vaststellen van een beleidsnotitie voor het toepassen van vrijstellingen op grond van artikel 19, derde lid, WRO geeft onvoldoende rechtsbescherming. Voor een zo ingrijpend en omstreden onderwerp is het beter te kiezen voor een planologisch instrument dat wel de gewenste mate van rechtsbescherming biedt, zoals een vrijstelling op grond van artikel 19, tweede lid, WRO voor een concreet geval dan wel een herziening van het bestemmingsplan. Wij hebben daarom besloten de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen voor het vestigen van horeca in deze plint te schrappen." Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan tegen een beleidsregel geen bezwaar en beroep worden ingesteld. Daarom kon destijds ook geen bezwaar en beroep worden ingesteld tegen de beslissing om de horecamogelijkheid uit de notitie met beleidsregels te schrappen, zoals aan de zienswijzenindieners van toen is meegedeeld.
- Op 30 oktober 2012 heeft met vijf insprekers een prettig en constructief gesprek plaatsgevonden. Ons werd duidelijk dat voor de insprekers die bij het gesprek aanwezig waren een restaurant op deze plek niet wenselijk is en dat een groot terras voor deze insprekers niet aanvaardbaar is vanwege de geluidsoverlast die dat in de besloten ruimte van het KaKapteintje op zal leveren. Het gesprek heeft ons de verwachting gegeven dat het voor de meerderheid van de aanwezigen wel aanvaardbaar was wanneer een wijzigingsbevoegdheid voor de horecamogelijkheid zou worden opgenomen, het type horecavestiging zou worden beperkt zoals hiervoor al beschreven en het zou blijven bij een klein terras dicht bij de gevels.
- Door nu te kiezen voor het handhaven van de wijzigingsbevoegdheid voor het toelaten van horeca ontstaat voor de omwonenden de duidelijkheid dat zich hier in de toekomst een horecagelegenheid kan vestigen. Ook ontstaat duidelijkheid dat wanneer zich een concreet initiatief aandient, het woon- en leefklimaat van omwonenden een toetsingscriterium is voor het al dan niet toelaatbaar zijn en dat dan een aparte procedure gevoerd zal worden die voor belanghebbenden met voldoende rechtsbescherming is omkleed.
- i. Het klopt dat zich nog geen serieuze initiatiefnemers hebben gemeld. Dat kan ook goed komen doordat de planologische mogelijkheid voor zo'n vestiging ontbrak. Het onderhavige bestemmingsplan heeft een planperiode van 10 jaar. Wij verwachten dat zich in die 10 jaar wel een initiatief aandient.
- j. In het bestemmingsplan is inderdaad terughoudend omgegaan met detailhandel: alleen daar waar detailhandel aanwezig is en/of al in het voorgaande bestemmingsplan is opgenomen, is detailhandel in dit bestemmingsplan toegestaan. Voor deze locatie staat het (voorheen) geldende bestemmingsplan Kanaaloevers - Stadskade al detailhandel toe, met een oppervlaktebeperking voor de plinten langs de Molenstraat-Centrum en Stadskade. Deze detailhandel is in dit bestemmingsplan overgenomen. Ook met horeca zijn wij terughoudend geweest. Alleen op de onderhavige locatie hebben wij een (wijzigingsbevoegdheid voor het toelaten van) nieuwe horecavestiging opgenomen omdat wij dat op deze plek een zeer wenselijke toevoeging vinden.
- k. De motivering om hier horeca toe te staan is opgenomen in paragraaf 3.2.4 van de toelichting op het bestemmingsplan. Dat was overigens in het ontwerpbestemmingsplan ook al het geval.

Conclusie

Aan de zienswijzen wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend bij brief van 4 maart 2013. Deze brief is ingediend namens 40 bewoners van appartementencomplex 'De Wereld' aan het Stationsplein.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten zijn tegen het toestaan van evenementen op het Stationsplein. Het Stationsplein is een klankkast waar geluid niet uit weg kan omdat het voortdurend resoneert en wordt teruggekaatst. Daardoor is de maximale geluidssterkte vrijwel continu op volle sterkte aanwezig. Reclamanten verwijzen naar hun brief van 8 mei 2010 over de viering van Koninginnedag in dat jaar op het Stationsplein. Een belangrijk argument destijds voor reclamanten om tot koop van hun appartementen over te gaan was dat grootschalige evenementen op grond van het toen geldende bestemmingsplan niet waren toegestaan. Reclamanten hebben zich gevestigd aan een woonplein in de verwachting dat het mooiste plein van Nederland ook zo zou blijven. Het in het bestemmingsplan opnemen van de mogelijkheid om grootschalige evenementen te houden betekent een vermeerdering van de momenten waarop genoemde overlast zich kan gaan voordoen.
- b. Het toestaan van ambulante handel en kiosken is niet wenselijk: het brengt een extra optische en fysieke vervuiling van het plein met zich mee.
- c. Vanwege de akoestische eigenschappen van het Stationsplein doen reclamanten het dringende verzoek om het afspelen of maken van muziek op het plein of vanaf de bebouwing op geen enkele manier toe te staan.

Beoordeling

- a. Het Stationsplein is een van de belangrijke poorten tot de binnenstad en is met zijn hoge ruimtelijke kwaliteit echt een visitekaartje van Apeldoorn. Het belang van het Stationsplein wordt benadrukt en vergroot door er af en toe een groot evenement te houden. Het plein is daar ook heel geschikt voor. Daarnaast is het spreiden van evenementen over meerdere locaties in de binnenstad een maatregel die de veiligheid enorm bevordert. Voor Prinsennacht is het een uitstekende locatie om horeca te spreiden in de stad en daarmee veiligheid te waarborgen, voor Koninginnedag is het een gastvrij plein waar bezoekers van buiten Apeldoorn gelijk zien dat Apeldoorn Koninginnedag groots viert. Wij zijn het met reclamanten eens dat het Stationsplein geen goede locatie is om veel van dit soort grootschalige evenementen met geluidsversterking te houden. Voor de omwonenden geeft dat te veel overlast. Daarom beperken wij het aantal grootschalige evenementen waarbij elektrisch en/of mechanisch versterkt geluid wordt gebruikt tot ten hoogste twee per jaar, waarbij elk van die evenementen ten hoogste twee dagen mag duren, exclusief op- en afbouw. De daadwerkelijke geluidsbelasting op de gevels van de omringende woningen wordt gereguleerd door de voor de evenementen noodzakelijke evenementenvergunning. Overige, niet-geluidsversterkte evenementen zijn veel minder belastend en daaraan stellen wij in het bestemmingsplan geen beperkingen; dit type evenementen wordt gereguleerd door de evenementenvergunning die voor ieder evenement moet worden aangevraagd en het evenementenbeleid. Het is inherent aan het wonen in de binnenstad dat daar meer gebeurt dan wanneer men in een woonwijk als Woudhuis woont.
- b. Wij vinden het wenselijk om het Stationsplein te verlevendigen. Dat kan onder andere door het toelaten van een kiosk op het plein. In de regels zijn voor de kiosk criteria opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Die criteria betreffen de ver-

- keersveiligheid, het beoogde straatbeeld (goot- en bouwhoogte, oppervlakte en oriëntatie) en omringende functies (geen onevenredige belemmering). Wij verwachten niet dat een kiosk en ambulante handel zullen leiden tot optische vervuiling.
- c. Het afspelen of maken van muziek in de openbare ruimte of vanuit bebouwing in zijn algemeenheid, dus anders dan de onder a al besproken evenementen, is een openbare-orde-aspect en geen onderwerp van regeling in een bestemmingsplan. Daarom kan daarvoor in het bestemmingsplan geen regeling worden opgenomen, zo wij dat al zouden willen.

Conclusie

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen door het aantal evenementen waarbij elektrisch en/of mechanisch versterkt geluid wordt gebruikt te beperken tot ten hoogste twee per jaar, met een maximum van twee dagen per evenement (exclusief op- en afbouw). Daartoe is aan artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied lid 14.4 Specifieke gebruiksregels toegevoegd. Ter vergroting van de digitale raadpleegbaarheid is deze bepaling ook toegevoegd aan artikel 22 wro-zone ontheffingsgebied 1 als lid 22.3.

3.3 Wijkraad Centrum Apeldoorn, Postbus 10362, 7301 GJ Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend bij brief van 5 maart 2013.

Inhoud van de zienswijze

- a. In de toelichting staat dat in gebouw De Wereld winkeltjes en cafés zijn met 's zomers terrassen onder en voor de galerij. In werkelijkheid is hier veel leegstand en bevindt zich een enkel terras op de hoek van het plein en de Sophialaan. Voor de snackbar staan enkele tafeltjes en stoeltjes op de stoep en om de bocht in de Sophialaan is een terras ontstaan rond een illegaal geplaatste grote parasol. Het terras van Bakker Bart wordt dagelijks op het Stationsplein uitgesteld.
- b. Reclamante is er geen voorstander van om een kiosk op het Stationsplein te plaatsen, om de volgende redenen:
1. In de plint van gebouw De Wereld is leegstand.
 2. Het Stationsplein is een onlogische plek. Het plein wordt niet veel door wandelaars gebruikt, wel door fietsers. Openbaar-vervoerreizigers wandelen wel over de strip bij trein- en busstation maar niet over het plein. In de strip bij het stationsgebouw worden al koffie, bloemen, snacks e.d. aangeboden. Uitgaande van het concurrentiebeding moet hier geen nieuwe vestigingsmogelijkheid worden geboden. De enig denkbare handel zou een oliebollenkraam rond de feestdagen zijn.
 3. De bestaande kiosk aan het begin van de Hoofdstraat bij de oude spoorwegovergang zou eventueel weer in gebruik genomen kunnen worden.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het, met een afwijkingsbevoegdheid, mogelijk om standplaatsen voor ambulante handel toe te laten. Reclamante vreest dat hierdoor een wildgroei van ambulante handel op het Stationsplein kan ontstaan. De gedachte dat dat aantal wordt beperkt omdat slechts enkele plekken voldoende waterpas zijn om er een kraam of voertuig op te kunnen plaatsen is te simpel, want met verstelbare poten kan een voertuig altijd waterpas gezet worden.
- d. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om op het Stationsplein evenementen te houden zonder beperking in aantal. Reclamante wil dat de in 2010 toegezegde beperking tot 2 evenementen per jaar in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Dat zijn Station Dance op de avond voorafgaand aan Koninginnedag en Koninginnedag zelf.

Beoordeling

- a. In de plint van gebouw De Wereld bevinden zich verschillende en wisselende functies met inderdaad leegstand. Voor beide genoemde terrassen zijn terrasvergunningen verleend. De toelichting is hierop aangepast.
- b. Wij vinden het wenselijk om het Stationsplein te verlevendigen. Dat kan onder andere door het toelaten van een kiosk op het plein, een dergelijke functie kan juist meer bezoekers naar het plein trekken. In een bestemmingsplan mogen in principe geen regelingen worden opgenomen die vanuit het aspect van tegengaan van concurrentie de vestiging van ondernemers onmogelijk maken. Dat kan alleen wanneer door een vestigingsmogelijkheid een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur optreedt. Daarvoor is het doorslaggevende criterium of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse boodschappen kunnen doen. De mogelijkheden die het plan biedt voor de vestiging van een kiosk op het Stationsplein zullen niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.
Een oliebolenkraam is inderdaad een mogelijke functie voor zo'n kiosk, maar voor ons zeker niet de enige. Het bestemmingsplan maakt het opnieuw gebruiken van de bestaande kiosk aan het begin van de Hoofdstraat bij de oude spoorwegovergang al mogelijk.
- c. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het inderdaad mogelijk om standplaatsen voor ambulante handel toe te laten. Dit is echter bij recht toegestaan en niet door middel van een afwijkingsbevoegdheid; de afwijkingsbevoegdheid was in het voorontwerp opgenomen maar is juist in het ontwerpbestemmingsplan omgezet in een regeling bij recht. Naar aanleiding van deze zienswijze is opnieuw gekeken of het nodig is in het bestemmingsplan een maximum voor het aantal standplaatsen voor ambulante handel op te nemen. Dat is om twee redenen niet nodig. Ten eerste geldt dat voor het innemen van een standplaats voor ambulante handel een vergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening nodig is. Burgemeester en wethouders kunnen een dergelijke vergunning onder andere weigeren in het belang van de openbare orde, in het belang van het voorkomen of beperken van overlast, in het belang van de bescherming van het uiterlijke aanzien van de omgeving en in het belang van de verkeersvrijheid of -veiligheid. Ten tweede geldt dat 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. Wij zijn dan ook niet bevreesd voor een wilgroei aan ambulante handel en laten de gekozen regeling in stand.
- d. Zoals in de beantwoording van de vorige zienswijze al is aangegeven nemen wij in de regels van het bestemmingsplan een maximering op voor het aantal geluidsversterkte evenementen per jaar en aantal dagen per evenement.

Conclusie

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen door het aantal evenementen waarbij elektrisch en/of mechanisch versterkt geluid wordt gebruikt te beperken tot ten hoogste twee per jaar, met een maximum van twee dagen per evenement en door een aanpassing in de toelichting op het bestemmingsplan.

3.4 Trebbe Oost & Noord B.V., Postbus 4, 7500 AA Enschede

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend bij brief gedateerd 8 februari 2013.

Inhoud van de zienswijze

Eén van de voorwaarden voor de toekomstige herontwikkeling van Veldhuis die in hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan worden genoemd, is "Het realiseren van een stevige wand aan de zijde van de Molenstraat-Centrum (als antwoord op de overzijde van de Molenstraat-Centrum) en langs het kanaal tot en met de Polstraat." Reclamante kan zich hierin vinden, maar wil, omdat het nog onzeker is of en wanneer deze herstructurering wordt uitgevoerd, op dit moment geen beperkingen in de bestemmingsmogelijkheden voor haar locatie Molenstraat 78. In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming verkeer, waardoor de oorspronkelijke bebouwingmogelijkheden vervallen. Reclamante verzoekt de bebouwingmogelijkheden van de Bebouwingsvoorschriften Kern te handhaven.

Beoordeling

Wij constateren dat deze zienswijze gaat over het perceel Molenstraat-Centrum 278, dat eigendom is van reclamante, en niet over het door reclamante genoemde perceel Molenstraat 78. Dat laatste adres betreft namelijk een appartement in een appartementencomplex en is geen eigendom van reclamante.

Op het perceel Molenstraat-Centrum 278 bevond zich een tankstation en garagebedrijf. Tussen 1998 en 2001 is alle bebouwing op het perceel gesloopt. Daarna zijn er nagenoeg geen activiteiten meer op het perceel geweest en is er geen bebouwing opgericht. Van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die de Bebouwingsvoorschriften Kern boden is al die 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 gezien de nabijheid van woningen en vanwege milieuregelgeving en milieuzonering beperkingen gesteld moeten worden aan de ter plaatse toelaatbare gebruiksvormen. Daarbij is het lastig te bepalen welke vorm van gebruik dan wel zou moeten toegelaten. Het perceel is gebruikt voor een tankstation en garagebedrijf. Wij vinden het niet wenselijk, en reclamante zal dat met ons eens zijn, om die mogelijkheid weer terug te brengen. Wonen is een milieugevoelige functie. De milieuhygiënische uitvoerbaarheid daarvan is (nog) niet aangetoond. Ook de financiële uitvoerbaarheid is niet aangetoond en het verhaal van gemeentelijke kosten is niet verzekerd. Daarom kunnen wij deze gebruiksvorm nu in dit beheergerichte bestemmingsplan niet positief bestemmen. Wij handhaven daarom de gekozen bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Wanneer de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de stevige wand langs de Molenstraat-Centrum, zowel ruimtelijk, milieuhygiënisch als financieel, is aangetoond en het kostenverhaal is verzekerd kan daarvoor een separate bestemmingsplanprocedure worden gevoerd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.5 Koninklijke Talens B.V., Postbus 4, 7300 AA Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend bij brief van 25 februari 2013.

Inhoud van de zienswijze

Reclamante heeft waardering voor het feit dat de gemeente met haar in gesprek ging over haar inspraakreactie en op een aantal punten de flexibiliteit weer wat heeft terugge-

bracht. Naar aanleiding van haar inspraakreactie is de omschrijving van haar bedrijfsactiviteiten in de bestemmingsomschrijving aangepast en met de nieuwe beschrijving kan reclamante instemmen. Toch meent zij door de volgende aspecten in het ontwerpbestemmingsplan in haar toekomstige bedrijfsvoering beperkt te worden.

- a. Een van reclamante's bedrijfsgebouwen is aangeduid als karakteristiek. Reclamante is het daar niet mee eens. Reclamante merkt over dit onderwerp het volgende op.
 1. Het bedrijfseconomische belang van de eigenaar heeft bij de onderzoeken uit 2004 en 2011 geen enkele rol gespeeld en daarover is toen ook geen contact met reclamante gezocht. In de Nota inspraak en overleg wordt gesuggereerd dat de cultuurhistorische onderzoeken uit 2004 en 2011 een uitwerking zijn van de in 2012 door de raad vastgestelde Implementatienotitie Modernisering Monumentenzorg. Dat is chronologisch natuurlijk niet mogelijk.
 2. In lid 3.6 van de regels is een vergunningenstelsel voor het slopen van karakteristieke panden opgenomen waarin is bepaald: "De in lid 3.6.1 bedoelde sloopwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien uit een nadere onderbouwing van de aanvraag blijkt dat handhaving 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. De aanvrager dient daartoe bij de aanvraag om de hier bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een deskundigenrapport te overleggen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie." Deze formulering levert een eenzijdige bewijslast op met een open einde, hetgeen voor reclamante een bedrijfseconomisch risico oplevert. Wat is 'redelijkerwijs'? Wie bepaalt welk voorzien of gewenst gebruik als toetssteen mag gelden? Reclamante wenst de formulering aan te passen in: "... dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat *en/of functionele mogelijkheden* van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie *en tot de bedrijfseconomische waarde van de locatie*. De aanvrager dient daartoe [...] een deskundigenrapport te overleggen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat *en/of functionele mogelijkheden* van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie *en/of de bedrijfseconomische waarde van de locatie*." In paragraaf 4.4.4 van de toelichting zou dezelfde formulering gebruikt moeten worden.
 3. In de Nota inspraak en overleg staat dat panden die in het cultuurhistorisch onderzoek een hoge totaalwaarde hebben, zijn aangeduid als karakteristiek tenzij andere belangen zich daartegen verzetten. Reclamante verzoekt daarom die aanduiding te heroverwegen, aangezien zij meent dat haar belangen zich daartegen verzetten en dat deze afweging in 2004 en 2011 niet heeft plaatsgevonden.
 4. De stelling van de gemeente dat het magazijngebouw vanaf de openbare weg goed zichtbaar is, is subjectief. Het gebouw is zichtbaar wanneer je er recht voor staat, maar lopend, fietsend of rijdend door de Sophialaan ervaar je het gebouw nauwelijks.
 5. De opmerking van de gemeente dat de staat van het gebouw niet zo slecht is dat sloop de enige mogelijkheid is, is gebaseerd op visuele waarneming vanaf grote afstand. Reclamante heeft echter onlangs uit veiligheidsoverwegingen stabiliserende maatregelen aan de gevel laten uitvoeren om het risico van vallende onderdelen voor te zijn.
- b. Reclamante kan zich vinden in de redenering dat industriële bebouwing met een grotere korrelgrootte dan woonbebouwing verder van de straat af moet liggen. Maar in de diverse gesprekken zijn reclamante en gemeente het niet eens geworden over hoe ver dat bij welke korrelgrootte zou moeten zijn. In de Nota inspraak en overleg staat dat drie opties aan reclamante zijn voorgelegd en dat gezamenlijk is gekozen voor optie 1. Dat is een verdraaiing van de feiten. Reclamante heeft juist gesteld dat zij optie 1 aanwijst als de minst onverkieslijke en verklaart zich daar dus nog niet mee akkoord.

De manier waarop bepaald is op welke afstand vanaf de straat een bepaalde bouwhoogte toelaatbaar is, is zeer arbitrair en leidt tot zeer grote afstanden tussen mogelijke bedrijfsbebouwing en de eigen perceelsgrens tot wel 24 meter:

1. Er wordt gerefereerd aan een bouwhoogte van aangrenzende woningen van 8 meter, terwijl voor de woning Veldhuisstraat 13, die direct grenst aan reclamante's terrein, een maximale bouwhoogte van 9 meter is opgenomen.
2. De gebruikte zichtlijnmethode gaat er van uit dat een bedrijfsgebouw in de visuele projectie altijd volledig moet wegvallen achter de woonbebouwing. Reclamante vindt dat dat niet strookt met het gemengde karakter van het gebied.

Reclamante verzoekt een wijzigingsbevoegdheid toe te voegen voor een grotere bouwhoogte aan de straat.

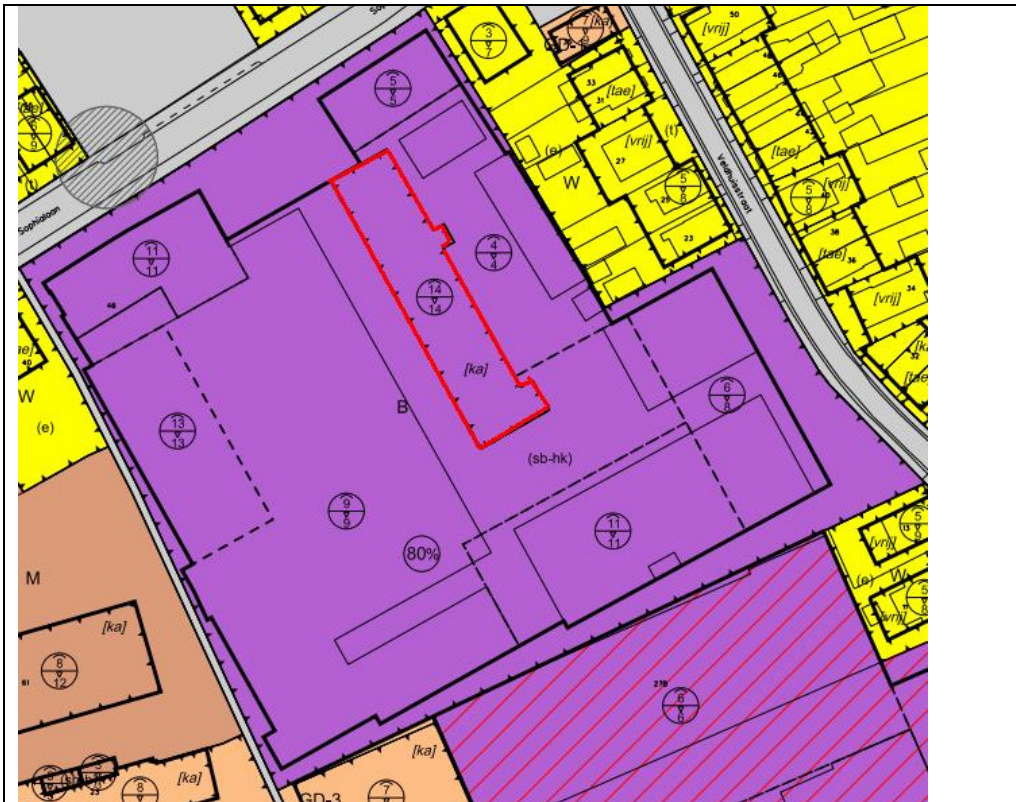
- c. In de Nota inspraak en overleg wordt verwezen naar artikellid 18.1.g als onderdeel ter bescherming van bestaande bebouwing die feitelijk hoger is dan op de plankaart is opgenomen. Reclamante kan dit artikellid echter niet vinden.
- d. Ten westen van het perceel van reclamante bevindt zich een strook met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Halverwege deze strook staat al jaren de erfafscheiding tussen het perceel van reclamante en de naastgelegen percelen. Reclamante meent dat hier sprake is van gewoonterecht of recht van overpad en wenst dit voortgezet te zien. In de Nota inspraak en overleg staat dat er sinds 2005 concreet wordt gewerkt aan plannen om de Kayersbeek weer terug te brengen. Hierover hebben gemeente noch waterschap echter ooit contact met reclamante gezocht.

Beoordeling

- a. Alvorens in te gaan op de concrete punten die reclamante heeft aangevoerd om haar bezwaar tegen de aanwijzing van haar magazijngebouw als karakteristiek pand te onderbouwen, hechten wij er aan te beschrijven hoe die aanwijzing is uitgevoerd en welke stappen er in de toekomst nog mogelijk zijn.

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 voor ieder bestemmingsplan op dezelfde wijze uitgevoerd.

Voor bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost is met een sectoraal selectieproces vanuit cultuurhistorisch perspectief een inventarisatie gemaakt van alle niet als monument beschermde bebouwing. Daarbij is 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 zijn gewaardeerd op hun cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten, onder andere aan de hand van de gebiedskarakteristiek. De panden die bij deze waardering met een hoge totaalwaarde zijn beoordeeld, zijn in het bestemmingsplan aangeduid als karakteristiek, tenzij andere belangen zich daartegen verzetten. 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 (magazijn)gebouw waar reclamante het over heeft, is in de cultuurhistorische inventarisatie met een hoge totaalwaarde gewaardeerd.



Uitsnede plankaart, het als karakteristiek aangeduide pand is met rode lijn gemarkeerd



Foto van het karakteristieke pand, genomen vanaf de Sophialaan

Het is een productiehal en magazijn uit 1934 en 1939 naar ontwerp van architect G.W. van den Beld, van belang als onderdeel van de kleine historische woon-werkbuurt uit voornamelijk de eerste helft van de 20^{ste} 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 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.

Bij het bepalen of een pand met een hoge waardering in het bestemmingsplan daadwerkelijk wordt aangeduid als karakteristiek maken wij een belangenafweging. Naar aanleiding van reclamante's eerdere inspraakreactie en de met haar vertegenwoordigers gevoerde gesprekken hebben wij die belangenafweging opnieuw gemaakt, met opnieuw aandacht voor de (bedrijfseconomische) belangen van het bedrijf. Daarbij speelt een belangrijke rol dat reclamante nu 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 reclamante om geen beperkingen in bouw- en sloopmogelijkheden te ondervinden. Mocht in de toekomst uit een door reclamante ingediende aanvraag 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 in de eerder gevoerde gesprekken en in de Nota inspraak en overleg al hebben aangegeven zijn wij ook graag bereid om op het moment dat reclamante 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.

1. Het onderzoek uit 2004 waar reclamante op doelt is de cultuurhistorische analyse Veldhuis. Deze analyse omschrijft de cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied en geeft een inventarisatie van de bestaande kwaliteiten van gebied en objecten. De analyse is gebruikt voor de beschrijving van de ontwikkeling en de huidige situatie van dit deel van het plangebied in de toelichting op het bestemmingsplan. Het genoemde onderzoek uit 2011 is de rapportage 'Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de karakteristieke bebouwing'. Bij de totstandkoming van beide rapportages is inderdaad geen contact met reclamante geweest. Datzelfde geldt voor alle andere perceelseigenaren in dit gebied en in alle andere plangebieden. De rapportages zijn gebruikt bij de inventarisatie van de cultuurhistorische waarden in het gebied en bij de selectie van cultuurhistorisch waardevolle panden.

De Implementatienotitie Modernisering Monumentenzorg kent een lange voorbereidingstijd. In het voorontwerp van bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost is op de systematiek van die notitie vooruitgelopen. Daardoor komt het dat het betreffende pand in het voorontwerp als karakteristiek is aangeduid voordat de notitie is vastgesteld. De systematiek die in dit concrete geval is toegepast is wel dezelfde als waarvoor in de notitie is gekozen. Het selecteren en waarderen van panden gebeurt met een sectoraal selectieproces vanuit cultuurhistorisch perspectief. In de afweging om het pand al dan niet in het bestemmingsplan als karakteristiek aan te duiden is het bedrijfseconomische belang van reclamante meegewogen, net als in het kader van haar inspraakreactie.

2. Reclamante merkt op dat de formulering van de criteria waaronder een sloopvergunning kan worden verleend, een eenzijdige bewijslast oplevert. Die visie delen wij niet. Het is immers gebruikelijk dat degene die een vergunning aanvraagt een onderbouwing levert van het feit dat aan de voorwaarden voor het verlenen zo'n vergunning wordt voldaan. Dat kan bestaan uit het leveren van bijvoorbeeld constructieve berekeningen of de rapportages van bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek en in dit geval het door reclamante bedoelde deskundigenrapport.

Verder vraagt reclamante wat 'redelijkerwijs' is en wie bepaalt welk voorzien of gewenst gebruik als toetssteen mag gelden. Het redelijkerwijs-criterium is een criterium dat heel gebruikelijk is in wet- en regelgeving. Wat betreft het gebruik dat als toetssteen mag gelden: de aanvrager kan in zijn vergunningaanvraag alles aanvoeren wat hij relevant acht om zijn aanvraag te onderbouwen. Vervolgens toetst het bestuursorgaan, met inzet van ter zake deskundigen, die aanvraag aan de criteria. Afhankelijk van die uitkomst verleent of weigert het bestuursorgaan de vergunning. Wanneer de aanvrager het daar niet mee eens is kan hij dat in bezwaar, beroep en vervolgens hoger beroep ter toetsing voorleggen. Uiteindelijk is het dan de hoogste rechter die bepaalt of het bestuursorgaan de toetsing juist heeft uitgevoerd.

Reclamante wenst de formulering aan te passen tot: "... dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat *en/of functionele mogelijkheden* van het gebouw in ver-

houding tot de kosten van waardedaling en renovatie *en tot de bedrijfseconomische waarde van de locatie*. De aanvrager dient daartoe [...] een deskundigenrapport te overleggen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat *en/of functionele mogelijkheden* van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie *en/of de bedrijfseconomische waarde van de locatie*."

I. toevoegen functionele mogelijkheden

Deze toevoeging is niet nodig omdat de functionele (gebruiks)mogelijkheden al onderdeel vormen van het criterium *gebruikstechnische staat*. Bij de functionele (gebruiks)mogelijkheden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de belastbaarheid van vloeren en de indeling van ruimten. In het hoofdstuk Juridische planopzet van de toelichting op het bestemmingsplan hebben wij dit nu expliciet beschreven.

II. toevoegen bedrijfseconomische waarde van de locatie

Het bedrijfseconomische belang is en 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 bedrijfseconomische 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 -voor de toetsing van een aanvraag om sloopvergunning in een concreet geval- het beperktere afwegingskader dat hiervoor al is beschreven. Het bedrijfseconomische belang speelt daarbij alleen een indirecte rol bij de toetsing of handhaving 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.

Dit afwegingskader passen wij op dezelfde manier toe in alle bestemmingsplannen waarin karakteristieke panden voorkomen.

3. Bij het opstellen van het voorontwerp van het bestemmingsplan in 2011 is, nadat de selectie van panden vanuit cultuurhistorisch perspectief was uitgevoerd, een belangenafweging gemaakt, waarbij ook de (bedrijfseconomische) belangen van reclamante zijn afgewogen. Dat heeft er toe geleid dat het pand in het voorontwerp van het bestemmingsplan als karakteristiek is aangeduid. Naar aanleiding van reclamante's inspraakreactie, de met haar gevoerde gesprekken en een locatiebezoek hebben wij die belangenafweging opnieuw gemaakt, met opnieuw aandacht voor de belangen van het bedrijf. Daarbij speelde een rol dat reclamante op dat moment geen concrete plannen had om het gebouw te slopen en ook geen concrete plannen had voor vervangende nieuwbouw. Daarom waren wij van mening dat het algemeen belang bij behoud van het gebouw zwaarder moest wegen dan het belang van reclamante om geen beperkingen in bouw- en sloopmogelijkheden te ondervinden. In haar zienswijze herhaalt reclamante de argumenten die zij ook al in haar inspraakreactie naar voren heeft gebracht. Zij voegt daar geen doorslaggevende argumenten aan toe en er is nog steeds geen sprake van concrete plannen. Reclamante meldde zelfs dat er thans sprake is van vraagtuitval in haar bedrijfstak waardoor zij nu geen behoefte heeft aan een nieuw bedrijfspand. In reclamante's zienswijze zien wij dan ook geen aanleiding om de aanduiding karakteristiek niet te handhaven.
4. In haar inspraakreactie stelde reclamante dat het magazijngebouw niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Dat is niet correct omdat het gebouw vanaf de openbare weg wel degelijk zichtbaar is. Met onze opmerking hebben wij dat willen aangeven.
5. Onze opmerking dat de staat van het gebouw niet zo slecht is dat sloop de enige mogelijkheid is, is niet slechts gebaseerd op visuele waarneming vanaf grote afstand. Een van onze ter zake deskundige medewerkers heeft met een vertegenwoordiger van reclamante het gehele pand bekeken en de technische staat besproken. Onze opmerking is gebaseerd op deze deskundige waarneming.

b. Voor deelgebied Veldhuis en daarmee ook voor het perceel van reclamante gelden nu nog de Bebouwingsvoorschriften Kern uit 1938. Dit zijn voorschriften die met name gericht zijn op het bouwen van woningen en het niet goed mogelijk maken het gebruik van grond en bebouwing voor andere functies dan wonen te reguleren. Daardoor is in het gebied een mix van woningen en bedrijven, gedeeltelijk vrij industrieel van aard, ontstaan. Wij hebben in het bestemmingsplan voor dit deelgebied er voor gekozen de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik positief te bestemmen waardoor de bebouwing gehandhaafd en het gebruik voortgezet kan worden. Reclamante heeft ons met haar inspraakreactie verzocht aan de zijde van de Veldhuisstraat een hogere bouwhoogte op te nemen dan die van de nu aanwezige bebouwing. Reclamante heeft hiervoor geen concreet (bouw)plan aangeleverd. Wij hebben dit verzoek vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld. Bij gebrek aan een concreet plan van reclamante hebben wij zelf drie opties voor een bebouwingsregeling uitgewerkt en die aan reclamante voorgelegd. Het klopt dat reclamante heeft gemeld dat de uiteindelijk gekozen optie voor haar de minst onverkieslijke is. Bij de beoordeling en de uitwerking van de opties hebben wij, zoals ook al in de Nota inspraak en overleg beschreven, de volgende uitgangspunten gehanteerd, waarbij voorop staat dat nieuwe hogere bebouwing geen onevenredig grote impact mag hebben op zijn omgeving.

- De Veldhuisstraat is een straat met een mengeling van functies, zeker in het noordelijke deel staan overwegend woningen. Kenmerkend voor de woningen is de losse korrel: vooral vrijstaande relatief kleine woningen met de nokrichting vaak haaks op de weg. De woningen staan relatief dicht bij de weg op smalle diepe percelen. Samen met de smalle rijbaan van de Veldhuisstraat en de grindbermen levert dit een los en vriendelijk beeld op. 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 grootschaligere industriële bebouwing goed in het kleinschalige straatbeeld.
- 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 relatief dicht bij de straat grootschalige industriële bebouwing komt, moet deze voor een goede inpassing niet hoger zijn dan de woonbebouwing. Ook moet rekening gehouden worden met de tuinen bij de woningen. Achter de bebouwing aan de straatzijde en op voldoende afstand van de tuinen van de omringende woningen is -als uitzondering- op de grote bedrijfskavels van de (voormalige) Nettenfabriek en reclamante ruimte voor hogere hoogtes. Door deze oplopende hoogteopbouw en aangehouden afstanden ontstaat een aanvaardbaar stedenbouwkundig beeld en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de woningen in de omgeving.
- Op het terrein van reclamante staan verschillende gebouwen. Twee van deze gebouwen hebben een cultuurhistorische waarde, namelijk het kantoorgebouw dat beschermd monument is en het magazijngebouw dat als karakteristiek pand is aangeduid, en zijn vanaf de Sophialaan goed zichtbaar. Ook bij het toevoegen van nieuwe bebouwing moeten deze gebouwen zichtbaar blijven en niet overheerst worden. Direct grenzend aan het terrein van reclamante staan drie karakteristieke panden: Spoorstraat 23, Spoorstraat 27 en Molendwarsstraat 61. Nieuwe bebouwing moet ook die panden niet overheersen.

Reclamante stelt dat de manier waarop bepaald is op welke afstand vanaf de straat een bepaalde gebouwhoogte toelaatbaar is, zeer arbitrair is. Naar onze mening zijn wij daarbij juist zeer zorgvuldig te werk gegaan en hebben wij de keuzes daarin in de Nota inspraak en overleg uitvoerig gemotiveerd. Nog iets verder ingaand op de door reclamante genoemde zichtlijnmethode en met toepassing van de besproken uit-

gangspunten luidt die motivering als volgt.

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 meest noordelijk liggende gebouw van reclamante en naar het zuiden doorgetrokken; hierbij is niet de afbuigende weg gevolgd omdat reclamante 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.

Bij het bepalen van de plaats waar, achter het gedeelte met een goothoogte van 6 meter, gebouwen van 11 meter hoog kunnen worden toegestaan is de zichtbaarheid en daarmee de ervaring vanaf de omgeving het belangrijkste element. Zichtbaarheid en ervaring voor een passant die door de Veldhuisstraat loopt maar ook voor de bewoners van de tegenoverliggende woningen, die immers vanuit hun woning permanent geconfronteerd worden met de bebouwing aan de overzijde, en voor de bewoners van de woningen naast het terrein van reclamante. De afstand is bepaald vanuit het perspectief van een persoon die aan de overzijde van de Veldhuisstraat staat, 1 meter uit de perceelsgrenzen van de woningen daar, op een ooghoogte van 1,5 meter. Bebouwing op het terrein van reclamante moet vanuit een zelfde zichtlijn op een vergelijkbare manier ervaren worden. Dat houdt in dat de bebouwing als een tribune geordend wordt: dicht bij de weg laag, verder naar achteren hoger. Een hoger gebouw van 11 meter moet wegvallen achter het gebouw met een goothoogte van 6 meter. Het is echter ook mogelijk dat er vooraan geen lager gebouw staat en ook dan moet de beleving vanuit hetzelfde perspectief gelijk blijven. Oftewel: de hoogte en het moment vanaf waar men de lucht kan zien moeten hetzelfde zijn. De afstand van de woningen ten noorden van dit deel van het terrein van reclamante (Veldhuisstraat 23, 25 en verder) 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 moet wegvallen 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. (Vanuit het perceel Veldhuisstraat 13 is die grens op de bestaande bebouwing gelegd.) Door deze afstandsbevestiging van de plaats waar vanuit de ten noorden en ten zuiden gelegen woningen een hoogte van 11 meter aanvaardbaar is, staat ook vast dat het perspectief vanaf de overzijde gekozen moet worden ter hoogte van de woningen Veldhuisstraat 30 en 32. De uitkomst is dat vanaf dat perspectief een afstand tot het vlak waar een hoogte van 11 meter aanvaardbaar is, 19 meter uit de voorste bouwgrans moet liggen. Overigens, wanneer niet het perspectief was gekozen van een persoon die op straat staat, maar van een bewoner die in de tegenoverliggende woning in de woonkamer zit, in een stoel op 2 meter achter het raam, dan had die afstand niet 19 maar 24,5 meter moeten zijn. De westelijke grens van het vlak waar een hoogte van 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 en het zicht er op niet ontnemen. Wat ons betreft is hiermee duidelijk dat manier waarop deze afstanden zijn bepaald niet arbitrair is maar juist zeer weloverwogen met toepassing van gebruikelijke stedenbouwkundige principes, na een afweging van de belangen én die van de bewoners van de omringende woningen. Op de volgende afbeelding is de voorgaande beschrijving visueel gemaakt.



Plaatsbepaling deel bouwvlak waar goot- en bouwhoogte 11 meter kunnen zijn. Het betreffende deel van het bouwvlak is rood gearceerd. De bepalende panden aan de overzijde zijn met een oranje vlak aangegeven. De tweede tuin aan de noordzijde is met een groen vlak aangegeven. De karakteristieke panden die zichtbaar moeten blijven zijn met groene cirkels aangemarkeerd.

Ten zuiden van het perceel van reclamante staat een recent gebouwde woning met een bouwhoogte van 9 meter. Dit is een incident dat niet maatgevend is. De overige woningen in het noordelijke deel van de Veldhuisstraat hebben een bouwhoogte die niet hoger is dan 8 meter. Dit zijn mansarde- of zadeldaken en geen platte daken. De goothoogte ligt in de praktijk op 4 of 5 meter. Deze woonbebouwing is veelal ouder en is voorzien van detaillering. Dit zorgt er samen voor dat de bebouwing veelal kleinschalig van karakter is.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening past een grotere bouwhoogte aan de Veldhuisstraat niet. Daarom kan daarvoor ook geen wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Uiteraard zijn wij altijd bereid om een concreet bouwplan te beoordelen en te bespreken.

- c. De opmerking van reclamante is correct. In de Nota inspraak en overleg is uitgelegd dat in het bestemmingsplan voor reclamante's perceel aan de zijde van de Veldhuisstraat weliswaar goot- en bouwhoogten zijn opgenomen die gedeeltelijk lager zijn dan de hoogten van de bestaande bebouwing, maar dat er een bepaling is die er voor zorgt dat de bestaande hoogten gehandhaafd kunnen blijven en niet onder het overgangsrecht vallen. Daarbij is per abuis verwezen naar onderdeel g van lid 18.1 van artikel 18. Dit moet zijn onderdeel g van lid 19.1 van artikel 19.

- d. In 2005 hebben gemeente, waterschap Veluwe en Vitens gezamenlijk het Waterplan Apeldoorn opgesteld. Daarin is onder andere 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 plannen voor het beekherstel in de hele gemeente. Een aantal beken is daadwerkelijk bovengronds gebracht. 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. Aan de planvorming wordt gewerkt. Er is echter nog geen ontwerp waarin op perceelsniveau vast staat wat er gaat gebeuren. Daarom is er ook nog geen contact geweest met de perceelseigenaren. De door reclamante bedoelde strook heeft, conform de huidige situatie, in bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Deze bestemming maakt het voortzetten van het huidige gebruik door reclamante mogelijk, en ook het aanleggen c.q. het bovengronds brengen van de Kayersbeek. Wanneer de Kayersbeek daadwerkelijk bovengronds gebracht gaan worden dan zal dat uiteraard vooraf met de belanghebbenden worden besproken. Dan zullen ook afspraken gemaakt worden over de bereikbaarheid van de direct aan deze strook grenzende gebouwen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.6 Brief van [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend bij brief van 27 februari 2013.

Inhoud van de zienswijze

Voor het perceel Veldhuisstraat 8 gelden nu nog de Bebouwingsvoorschriften Kern. Dit was voor reclamant 10 jaar geleden één van de redenen om hier te gaan wonen. Reclamant heeft al lange tijd een glazeniersbedrijf op het perceel. Vanwege slechte bedrijfs-economische omstandigheden overweegt reclamant zijn bedrijfsinvulling uit te breiden (verkoop glazenierbehoeften, geven van cursussen) of een ander bedrijf op te zetten (restaurant, opkopen en doorverkopen van meubilair en curiosa).

Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen. Daarmee wordt reclamant de mogelijkheid ontnomen om als zelfstandig ondernemer rendabel te blijven werken. Reclamant verzoekt dan ook de huidige ruime gebruiksmogelijkheden te handhaven.

Beoordeling



De Bebouwingsvoorschriften Kern staan aan de Veldhuisstraat 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 mochten worden.

In het voorontwerp van het bestemmingsplan had het perceel van reclamant de bestemming 'Wonen'. De mede-eigenaar van het perceel heeft toen verzocht de bedrijfsbestemming die het perceel in het verleden had, terug te brengen.

De glasbewerkingsactiviteiten die reclamant er uitoefent, voldoen aan de criteria voor bedrijfsuitoefening aan huis. Andere mogelijkheden die de Bebouwingsvoorschriften Kern boden zijn vele jaren niet benut en bovendien was het verzoek weinig concreet. Om deze redenen hebben wij de woonbestemming gehandhaafd.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant hebben wij de regeling voor dit perceel

heroverwogen. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat het mogelijk is om het deel van het perceel waar de als bedrijfsgebouw gebruikte opstallen staan, de bestemming Bedrijf te geven. Hier kunnen bedrijfsactiviteiten van categorie 1 worden toegestaan. Aangezien direct aan het perceel van reclamant woonpercelen grenzen is het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en specifiek ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de omringende woningen niet mogelijk om bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie toe te staan.

	
<p>Ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, perceel Veldhuisstraat 8 heeft volledig bestemming Wonen (perceel met rode lijn gemarkeerd)</p>	<p>Aanpassing naar aanleiding van zienswijze: bestemming Bedrijf, bedrijfsactiviteiten categorie 1 toegestaan (perceel Veldhuisstraat 8 met rode lijn gemarkeerd)</p>

Volgens het detailhandelsbeleid is de Veldhuisstraat geen detailhandelslocatie. Daarom maken wij hier geen detailhandel mogelijk.

Conclusie

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen door een deel van het perceel de bestemming Bedrijf te geven met de aanduiding 'bedrijf van categorie 1', een bouwvlak en een goothoogte van 3 en een bouwhoogte van 4 meter. In de regels is aan artikel 3 Bedrijf toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' uitsluitend bedrijfsactiviteiten van categorie 1 zijn toegelaten, waarbij wordt verwezen naar de Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen.

3.7 Lidl Nederland GmbH, Postbus 198, 1270 AD Huizen

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend bij brief van 28 februari 2013.

Inhoud van de zienswijze

Reclamante is eigenaresse van de supermarkt op het perceel Kanaal Noord 21-23. De winkel heeft nu een bruto vloeroppervlakte van 1.374 m². In verband met de schaalvergroting die de afgelopen jaren in de supermarktbranche heeft plaatsgevonden wil reclamante de winkel graag vergroten met circa 130 m² bruto vloeroppervlakte. Reclamante verzoekt deze uitbreiding in het bestemmingsplan op te nemen. Aan haar zienswijze heeft reclamante een situatietekening van de gevraagde uitbreiding toegevoegd.

Beoordeling

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is beschreven voorziet de huidige Detailhandelsvisie voor het plangebied geen uitbreiding van de detailhandel. Daarom is in dit

bestemmingsplan terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe detailhandel en uitbreiding van bestaande detailhandel omdat die voornamelijk hun plek in het centrum-winkelgebied van Apeldoorn hebben.

De supermarkt van reclamante is echter al jarenlang op deze locatie gevestigd, vormt onderdeel van de Apeldoornse economie en reclamante heeft een heel concreet verzoek ingediend. Daarom hebben wij het verzoek getoetst. Gezien het gegeven dat dit bestemmingsplan op grond van de Wro en de Invoeringswet Wro vóór 1 juli 2013 moet zijn vastgesteld heeft reclamante haar verzoek evenwel op een zodanig laat tijdstip in de procedure ingediend dat het niet mogelijk is in die korte tijd dat verzoek te toetsen aan alle relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening. In de brochure die bij de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan aan alle adressen in het plangebied is verstuurd hebben wij ook al duidelijk aangekondigd dat na de inspraak geen nieuwe ontwikkelingen meer in het plan kunnen worden verwerkt.

Bij de zeer beperkte toetsing die wij wel hebben uitgevoerd hebben wij geconstateerd dat op grond van de gemeentelijke parkeernormen door de uitbreiding meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden terwijl er door de uitbreiding juist parkeerplaatsen vervallen. Dit komt doordat er volgens de ingediende situatietekening gebouwd wordt op een plek waar nu parkeerplaatsen zijn. Op het terrein is volgens de situatietekening geen ruimte voor extra parkeerplaatsen.

Binnenkort starten wij met de herziening van het detailhandelsbeleid. Het is mogelijk dat het nieuwe detailhandelsbeleid anders wordt dan het huidige en geen belemmering meer vormt voor uitbreiding van deze supermarkt. Mocht dat zo zijn dan kan reclamante een verzoek om herziening van het bestemmingsplan indienen. Wij zijn dan graag bereid om dat verzoek met reclamante te bespreken, te beoordelen en indien nodig en voor zover aanvaardbaar en uitvoerbaar, daarvoor een nieuw ontwikkelingsgericht bestemmingsplan in procedure te brengen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.8 HDV Eyup Sultan Moskee, Sophialaan 36, 7311 PC Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend bij brief van 25 februari 2013.

Inhoud van de zienswijze

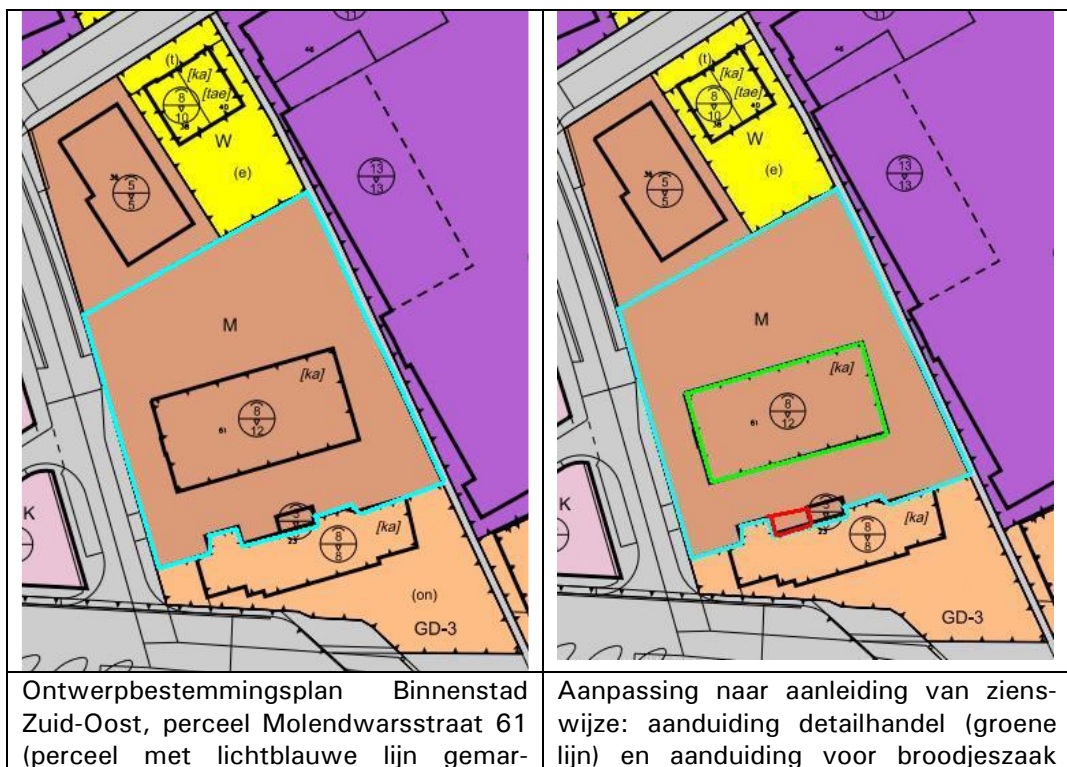
- a. Op het perceel Molendwarsstraat 61 is reclamante's multifunctioneel centrum gevestigd. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming Maatschappelijk. Die bestemming voldoet niet aan het uitgangspunt van het bestemmingsplan om de bestaande situatie te bestendigen. In het multifunctioneel centrum vinden de volgende activiteiten plaats: onderwijs aan kinderen, onderwijs en cursussen aan volwassenen, ontmoetingsruimte voor jongeren, vrouwen en mannen, kantine, winkel met opslagruimte (100 m²), broodjeszaak (50 m²), kantoren en vergaderzaal, evenementen als parkeerplaats onder andere rondom Koninginnedag; parkeren. Reclamante verzoekt dit gebruik in het bestemmingsplan vast te leggen door ook horeca, kleinschalige detailhandel, evenementen en kantoor in de bestemming van het perceel op te nemen.
- b. Het multifunctionele centrum is als karakteristiek pand aangewezen, net als de twee woningen Sophialaan 38 en 40. Dit zijn belemmeringen voor de toekomstplannen van reclamante, die op dit moment niet gelden. Reclamante wil de twee woningen Sophialaan 38 en 40 kopen om te gebruiken als bedrijfswoning voor haar imam. Reclamante wil in de toekomst het hele gebied (Sophialaan 36 waar de Eyup Sultan Mos-

kee is gevestigd, Sophialaan 38 en 40 en Molendwarsstraat 61) herontwikkelen met nieuwbouw voor de moskee, bedrijfswoning en multifunctioneel centrum. De aanwijzing van de twee woningen en het multifunctioneel centrum tot karakteristiek pand is daarvoor een belemmering. Reclamante merkt op dat het multifunctioneel centrum niet meer in de oorspronkelijke staat verkeert (de kozijnen zijn vervangen door kunststof exemplaren) hetgeen de aanwijzing als karakteristiek pand niet rechtvaardigt en dat de aanwijzing als karakteristiek pand voor de panden Sophialaan 38 en 40, die achterstallig onderhoud hebben, herstel van die panden moeilijker maakt.

- c. Vooruitlopend op haar toekomstplannen voor dit gebied (herontwikkelen met nieuwbouw voor de moskee, bedrijfswoning en multifunctioneel centrum) verzoekt reclamante de bouwhoogte aan te passen aan de bouwhoogte van het gebouw van de Belastingdienst.

Beoordeling

- a. Geconstateerd is dat de nu nog voor het perceel Molendwarsstraat 61 waar reclamante's multifunctioneel centrum is gevestigd, geldende Bebouwingsvoorschriften Kern de genoemde functies toestaan. Bij een bezoek ter plaatse is vastgesteld dat die functies ook daadwerkelijk worden uitgeoefend. De in het nieuwe bestemmingsplan aan het perceel toegekende bestemming Maatschappelijk staat de meeste van de genoemde functies toe. Alleen de winkel met opslagruimte en de broodjeszaak vallen niet onder die bestemming. Deze legale en bestaande functies waren bij de inventarisatie niet opgemerkt en daarom, achteraf gezien ten onrechte, niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Van de door reclamante voor winkel en opslagruimte genoemde oppervlakte van 100 m² is 50 m² in gebruik als winkel en 50 m² als opslagruimte. Wij corrigeren dit door wijziging van plankaart en regels. In de regels is aan de bestemmingsomschrijving van artikel 11 Maatschappelijk toegevoegd dat detailhandel met opslag is toegestaan ter plaatse van de aanduiding detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van 50 m² en een broodjeszaak is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - broodjeszaak'. Op de plankaart is aan het bouwvlak voor het multifunctionele centrum zelf de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd; op de locatie waar de broodjeszaak zit zijn een bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - broodjeszaak' toegevoegd:



- b. 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 voor ieder bestemmingsplan op dezelfde wijze uitgevoerd.

Voor bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost is met een sectoraal selectieproces vanuit cultuurhistorisch perspectief een inventarisatie gemaakt van alle niet als monument beschermde bebouwing. Daarbij is een selectie gemaakt van panden die bepalend en waardevol zijn voor het ruimtelijke beeld van het gebied en die aanmerkelijke cultuurhistorische waarde bezitten. Deze panden zijn gewaardeerd op hun cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten, onder andere aan de hand van de gebiedskarakteristiek. De panden die bij deze waardering met een hoge totaalwaarde zijn beoordeeld, zijn in het bestemmingsplan aangeduid als karakteristiek, tenzij andere belangen zich daartegen verzetten. 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 multifunctionele centrum en de beide woningen aan de Sophialaan waar reclamante het over heeft, zijn in de cultuurhistorische inventarisatie als volgt beschreven en met een hoge totaalwaarde gewaardeerd:

- Het pand Molendwarsstraat 61 is een voormalige Mulo-school uit 1919. Het gebouw is van belang als onderdeel van de vroegere 19^e- en vroeg 20^{ste}-eeuwse stationswijk met een mix van villa's, school- en andere gebouwen met representatief karakter. Het pand maakt deel uit van een klein ensemble gebouwen uit het begin van de 20^{ste} eeuw op de overgang Molendwarsstraat-Spoorstraat. Het pand heeft bijzondere betekenis voor het beeld door zijn prominente hoofdvormen en markante ligging aan een pleinruimte en historische waarde vanwege de oorspronkelijke functie. Het is een markant voorbeeld van vroeg 20^{ste}-eeuwse scholenbouw in Apeldoorn, wel in details gewijzigd, en heeft enige zeldzaamheidswaarde vanwege de toegepaste vormgeving.
- Het pand Sophialaan 38 en 40 is een dubbele onderwijzerswoning uit 1919, gebouwd in relatie tot de MULO aan de Molendwarsstraat. Het pand is van belang als onderdeel van de vroegere 19^e- en vroeg 20^{ste}-eeuwse stationswijk met een mix van villa's, school- en andere gebouwen met representatief karakter. Het pand heeft historische waarde vanwege de oorspronkelijke functie van dubbele onderwijzerswoning. Het pand is sterk beeldondersteunend voor het naastgelegen monumentale kantoorgebouw van Talens en heeft bijzondere betekenis voor het straatbeeld door zijn prominente hoofdvorm en authentieke uitstraling. Het pand is van belang vanwege zijn authenticiteit en de bijzondere verschijningsvorm en detaillering. Als type heeft het zeldzaamheidswaarde.

Bij het bepalen of een pand met een hoge waardering in het bestemmingsplan daadwerkelijk wordt aangeduid als karakteristiek maken wij een belangenafweging. Daarbij speelt onder andere een rol dat reclamante nu geen concrete plannen heeft voor herontwikkeling. Voor de twee panden aan de Sophialaan geldt bovendien dat reclamante (nog) geen eigenaar is. Om deze redenen zijn wij van mening dat het algemeen belang bij behoud van de panden zwaarder moet wegen dan het belang van reclamante om geen beperkingen in bouw- en sloopmogelijkheden te ondervinden. Mocht in de toekomst uit een door reclamante ingediende aanvraag 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.

- c. Uitgangspunt van dit beheergerichte bestemmingsplan is dat het geldende recht en

de bestaande situatie worden opgenomen. Op de genoemde percelen zijn de situering en bouwhoogten van de bestaande panden overgenomen. De door reclamante genoemde toekomstplannen zijn zo weinig concreet dat het niet mogelijk is ze nu te beoordelen. Overigens heeft het gebouw van de Belastingdienst bouwhoogten van 18 respectievelijk 20 meter. Dat is een zeer forse vergroting ten opzichte van de goot-/bouwhoogte van 8/12 van het pand Molendwarsstraat 61 en de goot-/bouwhoogte van 8/10 van de panden Sophialaan 38 en 40. Gezien het gegeven dat dit bestemmingsplan op grond van de Wro en de Invoeringswet Wro vóór 1 juli 2013 moet zijn vastgesteld heeft reclamante haar verzoek op een zodanig laat tijdstip in de procedure ingediend dat het niet mogelijk is in die korte tijd dat verzoek te toetsen aan alle relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening. In de brochure die bij de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan aan alle adressen in het plangebied is verstuurd hebben wij ook al duidelijk aangekondigd dat na de inspraak geen nieuwe ontwikkelingen meer in het plan kunnen worden verwerkt. Wij gaan graag met reclamante in gesprek wanneer haar plannen concretere vormen hebben aangenomen. Voor zover aanvaardbaar en uitvoerbaar kan daarvoor een nieuw ontwikkelingsgericht bestemmingsplan in procedure gebracht worden.

Conclusie

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen door plankkaart en regels zodanig te wijzigen dat detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van 50 m², met opslagruimte, en een broodjeszaak op het perceel Molendwarsstraat 61 zijn toegestaan.

3.9 Blokvoort Advocatenkantoor, Papenstraat 17, 7411 NA Deventer

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend bij brief van 6 maart 2013, namens Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V., Torenstad Beheer en Stichting Torenstad Vastgoed, hierna te noemen reclamanten.

Inhoud van de zienswijze

Reclamanten kunnen zich met het bestemmingsplan als geheel en in het bijzonder met de bestemmingen Detailhandel en Wonen niet verenigen. Zij hebben daarvoor de volgende gronden.

- a. Reclamanten zijn eigenaar van het perceel Kanaal Noord 17. Daar is nu een supermarkt gevestigd. Op dit moment gelden voor de gronden van reclamanten de Bebouwingsvoorschriften Kern. Deze voorschriften kennen geen gebruiks- en andere bestemmingsbeperkingen, waardoor iedere denkbare gebruiksfunctie is toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden van deze Bebouwingsvoorschriften zijn zeer ruim. Deze bouw- en gebruiksmogelijkheden worden in het ontwerpbestemmingsplan aanzienlijk en onnodig beperkt. Het is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening om ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden aan de gronden toe te kennen. Een (zodanige) beperking van die mogelijkheden kan dus niet aan de orde zijn.
Reclamanten willen voor hun perceel onder meer de mogelijkheid van woningbouw en van uitbreiding/herontwikkeling/functiewijziging van detailhandel behouden. Die functies passen binnen de Bebouwingsvoorschriften Kern en kennen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren. Voor de woonfunctie wordt dit niet anders doordat de gemeente in 2012 een woningbouwprogramma heeft opgesteld.
- b. Het beperken van de detailhandelsbestemming tot een supermarkt is een op grond van de Wro en het Bro ontoelaatbare vorm van branchering. Er is immers vanuit een goede ruimtelijke ordening geen gerechtvaardigde reden om de detailhandelsbestemming op deze wijze te beperken.

Beoordeling

- a. Het onderhavige bestemmingsplan is een beheergericht bestemmingsplan. Voor het terrein van reclamanten gelden nu nog de Bebouwingsvoorschriften Kern die zijn vastgesteld 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 bouwmarkt gevestigd geweest. Enige tijd geleden heeft inspreker de eigendom van het terrein verkregen en het vervolgens verhuurd aan een supermarkt. Van de mogelijkheden die de Bebouwingsvoorschriften Kern boden om er woningen te bouwen is vele jaren, in ieder geval vanaf 1963, 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 aanvaardbaar is.

Het is alleen mogelijk een woonbestemming op een perceel te leggen wanneer de uitvoerbaarheid daarvan is aangetoond. Daarbij gaat het om de beleidsmatige, milieuhygiënische 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.

Verder geldt dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening een bestemmingsplan alleen kan 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. 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 over kostenverhaal te sluiten en is het verhaal van de gemeentelijke kosten niet verzekerd. Ook de financieel-economische uitvoerbaarheid van een woonbestemming op deze locatie is niet aangetoond. Tot slot kan geen regeling voor woningbouw in het bestemmingsplan worden opgenomen die voldoende rechtszekerheid voor derden biedt. Om deze redenen staat dan ook niet vast dat woningbouw op deze plek vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren kent, zoals reclamanten stellen. Mochten reclamanten 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 met reclamanten tot volledige overeenstemming over het plan zijn gekomen, dan kan daarvoor op termijn een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

- b. Uitgangspunt van de gemeentelijke Detailhandelsvisie 'Een boodschap voor iedereen' is dat detailhandel is geconcentreerd in het kernwinkelgebied van het centrum en in wijk- respectievelijk dorpswinkelcentra en in sommige stadsdelen ook in een buurtvoorziening. Tevens wordt clustering en concentratie nagestreefd van thans nog solitair gevestigde winkels, waaronder supermarkten. Om verzwakking van de positie van die centra, en daarmee van het voorzieningenniveau voor de inwoners, tegen te gaan wordt vestiging van detailhandel buiten die gebieden zoveel mogelijk voorkomen. In het detailhandelsbeleid is Kanaal-Noord, net als de rest van Veldhuis en het

plangebied, niet aangewezen als detailhandelslocatie: niet voor winkels, niet voor (extra) supermarkten en ook niet voor grootschalige of perifere detailhandel. Om te voorkomen dat de supermarktpanden, in strijd met het detailhandelsbeleid, voor andere vormen van al dan niet grootschalige detailhandel gebruikt gaan worden, hebben wij een vorm van branchering in het bestemmingsplan opgenomen waardoor de percelen Kanaal Noord 17 en Kanaal Noord 23 alleen voor een supermarkt gebruikt mogen worden.

Op grond van artikel 3.1.2 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels bevatten met betrekking tot branches van detailhandel. Volgens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling is hiermee bedoeld buiten twijfel te stellen dat branchering ten aanzien van detailhandel in bestemmingsplannen is toegestaan. De bepaling leidt ertoe dat gemeenten ter bevordering van de ruimtelijke economische kwaliteit in hun bestemmingsplan eisen kunnen stellen ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van detailhandel.

Wij zijn er van overtuigd dat dit een aanvaardbare vorm van branchering is waarmee op een juiste wijze eisen worden gesteld ter bevordering van de ruimtelijke economische kwaliteit die in de detailhandelsvisie is beoogd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.10 Blokvoort Advocatenkantoor, Papenstraat 17, 7411 NA Deventer

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend bij brief van 6 maart 2013, namens Stichting Woonbedrijf Ieder1 en Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V., hierna te noemen reclamanten.

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze van reclamanten richt zich tegen alle onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan en in het bijzonder tegen de bestemmingen 'Gemengd-3', 'Wonen', 'Bedrijf', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Verkeer-Weg', 'Verkeer-Spoorweg' en 'Maatschappelijk' en tegen alle aan de gronden met die bestemmingen toegekende aanduidingen. Reclamanten hebben daarvoor de volgende gronden.

- a. Op dit moment gelden voor de gronden van reclamanten de Bebouwingsvoorschriften Kern. Deze voorschriften kennen geen gebruiks- en andere bestemmingsbeperkingen, waardoor iedere denkbare gebruiksfunctie is toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden van deze Bebouwingsvoorschriften zijn zeer ruim; aanzienlijk ruimer dan in de Nota inspraak en overleg is gesteld. Deze bouw- en gebruiksmogelijkheden worden in het ontwerpbestemmingsplan aanzienlijk en onnodig beperkt. Die beperking is in strijd met de afspraken die reclamanten en gemeente hebben gemaakt. Het is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening om ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden aan de gronden toe te kennen. Een (zodanige) beperking van die mogelijkheden kan dus niet aan de orde zijn.
- b. In de Nota inspraak en overleg staat dat reclamanten niet met onderzoek hebben aangetoond dat onderwijs en andere milieugevoelige functies aanvaardbaar en uitvoerbaar zijn. Op grond van vaste rechtspraak is het echter, wanneer de gemeenteraad ambtshalve een bestemmingsplan vaststelt, aan de raad om onderzoeken te laten verrichten. Dat geldt in het bijzonder voor onderzoeken die moeten worden verricht om te beoordelen of vigerende planologische mogelijkheden opnieuw kunnen worden bestemd. Overigens liggen ook aan het toekennen van een onderwijsbestemming aan het gemeentelijke gebouw Spoorstraat 23 geen onderzoeken ten grondslag.

- c. In de Nota inspraak en overleg staat dat de functies wonen en detailhandel niet passen binnen het gemeentelijke beleid. Gelet op de belangen van reclamanten kan die omstandigheid niet leiden tot uitsluiten van die functies in het bestemmingsplan.
- d. Voor zover de beperking van de gebruiksfuncties voortvloeit uit de overige bestemmingen, waaronder in het bijzonder de bedrijfsbestemming van Talens, hebben reclamanten ook bezwaar tegen die bestemmingen.
- e. Op 13 december 2012 is aan Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V. omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een bedrijfspand aan de Spoorstraat 29, op basis van een aanvraag van 19 oktober 2012. Bij die aanvraag hoort een bijlage waarin de verschillende aangevraagde gebruiksfuncties voor het pand zijn opgenomen. Een aantal van deze functies is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Dit is in strijd met vaste rechtspraak, op grond waarvan, zeker in conserverende bestemmingsplannen, verleende vergunningen in een nadien vastgesteld bestemmingsplan moeten worden meegenomen.
- f. Op 19 oktober 2012 is ook een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning ingediend.
- g. Het ketelhuis, de schoorsteen en andere bouwdelen hebben de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Dit is in strijd met de afspraken die reclamanten en gemeente hebben gemaakt. Ook gaat die aanduiding er aan voorbij dat voor een aantal onderdelen al een sloopvergunning is afgegeven. De Implementatienotitie modernisering van de monumentenzorg en de cultuurhistorische analyse Veldhuis dwingen niet tot het toekennen van de aanduiding aan die andere bouwdelen.
- h. In paragraaf 4.6 van de toelichting staat dat het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen. Reclamanten vinden dat dat wel noodzakelijk is. Ook wat in die paragraaf staat over planschade is onjuist. Reclamanten hebben wel degelijk initiatieven genomen voor het benutten van de thans nog geldende planologische mogelijkheden.

Beoordeling

Al enige jaren zijn wij bezig met het uitvoeren van het actualiseringsprogramma van bestemmingsplannen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening voor 1 juli 2013 vastgesteld moeten zijn. In dat kader maken wij voor grote gebieden beheergerichte bestemmingsplannen. Als uitgangspunt hanteren wij daarbij dat het geldende recht c.q. de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daar waar bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn die geruime tijd niet benut zijn moet, op grond van jurisprudentie, de gemeenteraad bij de besluitvorming over een nieuw bestemmingsplan beoordelen of het handhaven van die niet benutte mogelijkheden uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nog wel aanvaardbaar is.

Voor deelgebied Veldhuis, waarin het terrein van reclamanten ligt, gelden nu nog de Bebouwingsvoorschriften Kern die zijn vastgesteld in 1938. Deze Bebouwingsvoorschriften zijn voorschriften die met name gericht zijn op het bouwen van woningen en het bouwen en gebruik van grond en bebouwing voor andere functies dan wonen in veel mindere mate reguleren. Daardoor is in het gebied een mix van woningen en bedrijven ontstaan. Wij hebben er voor gekozen om in dit deelgebied de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik positief te bestemmen waardoor de bebouwing gehandhaafd en het gebruik voortgezet kan worden.

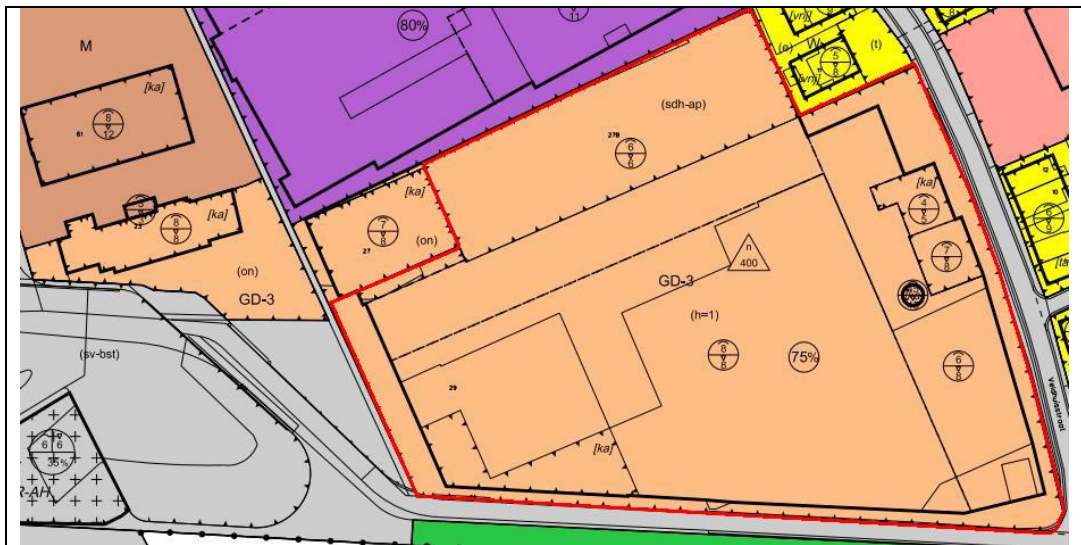
Alleen voor de locatie Nettenfabriek hebben wij een andere methode toegepast. Reclamanten en gemeente spreken al enige jaren over ontwikkeling van dit terrein. Daarom hebben wij daar die functies in het bestemmingsplan opgenomen die in het toekomstbeeld voor die plek passen, met uitzondering van de milieugevoelige functies onderwijs en wonen. De Nettenfabriek ligt namelijk op een milieubelaste locatie met in de directe omgeving spoorweglawaai, wegverkeerslawaai, de zones van het sporeplacement, busstation, busremise, verfstoffenfabriek en een autoreparatie- en autosloopbedrijf, en op het terrein zelf het gegronde vermoeden dat hier een ernstig geval van bodemverontreiniging is. Overigens zijn wij er daarbij vanuit gegaan dat er in ieder geval ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan inzicht in de mate van bodemverontreiniging en de ernst en urgentie daarvan zou zijn, de noodzakelijke stappen in de richting van bo-

demsanering zouden zijn gezette en er daarmee ook inzicht in de kosten van sanering en de economische uitvoerbaarheid van de bestemming zou zijn. In het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft het terrein de bestemming Gemengd - 3 gekregen, waarin een heel scala aan gebruiksmogelijkheden voor het terrein was opgenomen. Het voorontwerp heeft in september/oktober 2011 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamanten, die in grote lijnen vergelijkbaar was met deze zienswijze, heeft een aantal gesprekken met een vertegenwoordiger van reclamanten plaatsgevonden. Wij hebben reclamanten de gelegenheid geboden de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van onderwijs met onderzoeksrapportages aan te tonen. Daarvoor hebben wij hen diverse gegevens en zelfs rekenmodellen beschikbaar gesteld. Ook hebben wij er op gewezen dat reclamanten in verband met de ernstige bodemverontreiniging nader bodemonderzoek moesten uitvoeren en dat aan gedeputeerde staten van Gelderland, het bevoegd gezag in deze, moesten toesturen.

Reclamanten zijn er niet in geslaagd om tijdig en afdoende materiaal aan te leveren waarmee de milieuhygiënische en economische uitvoerbaarheid van onderwijs en andere milieugevoelige functies wordt aangetoond, ondanks diverse gesprekken en berichten en herhaaldelijk aandringen. Dat is niet tijdig voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gelukt en ook niet tijdig om nog redelijkerwijs te kunnen beoordelen en bij de vaststelling in het bestemmingsplan op te kunnen nemen. Daardoor was het ook niet mogelijk de voor die functies noodzakelijke hogere grenswaarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vast te stellen. Verder is voor ons een zeer zwaarwegend punt dat uit bodemonderzoek dat in 1999 is uitgevoerd, is gebleken dat op het terrein van reclamanten sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voor zover ons bekend hebben reclamanten tot op heden het daarvoor benodigde bodemonderzoek niet laten uitvoeren en niet aan GS toegezonden, waardoor GS de ernst en spoedeisendheid van de bodemverontreiniging niet hebben kunnen vaststellen. Door het ontbreken van de nadere onderzoeksrapportage en een besluit daarover van GS is onbekend of er risico's zijn voor gebruikers van de huidige en toekomstige milieugevoelige en niet-milieugevoelige bestemmingen. Deze risico's zijn bepalend voor eventueel te nemen saneringsmaatregelen om de locatie geschikt te maken voor toekomstige bestemmingen. Het inschatten van de kosten van die maatregelen is op dit moment dan ook niet mogelijk. Hierdoor is ook de financiële uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkelingen op de locatie niet aangetoond en kunnen deze dus niet worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Tot slot is niet uit te sluiten dat het door de bodemverontreiniging voor mensen gevaarlijk is langdurig op deze locatie te verblijven. Om deze redenen is het niet mogelijk een bestemming aan het terrein toe te kennen die het langdurige verblijf van personen toelaat en beoogt en hebben wij het terrein de bestemming Bedrijf gegeven, de functie die het terrein tot zo'n acht jaar geleden had. Aangezien wij verwachten dat reclamanten er binnen de planperiode van dit bestemmingsplan wel in slagen de milieuhygiënische en economische uitvoerbaarheid aan te tonen en het gaat om een ontwikkeling die wij in principe wenselijk vinden, hebben wij aan dit terrein een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming te wijzigen in de bestemming Gemengd - 5 waarin alle functies voorkomen die waren opgenomen in de bestemming die het terrein van reclamanten in het ontwerpbestemmingsplan had. Van de wijzigingsbevoegdheid kan alleen gebruik gemaakt worden indien aan diverse voorwaarden is voldaan, voorwaarden die vooral op het gebied van milieuhygiënische uitvoerbaarheid, economische uitvoerbaarheid en leef- en verblijfsklimaat liggen. Het bestemmingsplan is als gevolg hiervan op de navolgende wijze aangepast:

- wijzigingen plankkaart



Ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost, terrein reclamanten met rode lijn gemarkeerd



Aanpassing naar aanleiding van keuze om terrein bestemming Bedrijf te geven, met wijzigingsbevoegdheid naar bestemming Gemengd - 5 (rode diagonale arcering), aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - agrarische producten' en 'horeca' verwijderd (terrein reclamanten met rode lijn begrensd); op de aangrenzende percelen met bestemming Gemengd - 3 is de aanduiding 'onderwijs' verwijderd

- wijzigingen regels
 - In de bestemmingsomschrijving van artikel 7 Gemengd - 3 zijn de functies die alleen op het terrein van reclamanten waren toegestaan dan wel alleen van- wege haar terrein waren opgenomen, geschrapt. Het betreft:
 - de toevoeging bij maatschappelijke voorzieningen dat onderwijsinstel- lingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'on- derwijs' (die aanduiding komt namelijk voor op de beide resterende percelen met die bestemming en is daarmee overbodig geworden);
 - horeca van categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten horecatypen, met terrassen,

- (overdekte markt ten behoeve van) detailhandel in agrarische producten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - agrarische producten';

Daar waar nodig zijn de overige onderdelen vernummerd.

- De specifieke gebruiksregels van artikel 7 Gemengd - 3 sloegen op de detailhandel in agrarische producten. Nu die vorm van detailhandel uit de bestemmingsomschrijving is geschrapt zijn die specifieke gebruiksregels niet meer van toepassing. Daarom zijn deze verwijderd. De overige leden zijn vernummerd.
- In sublid 7.4.1 onder a van artikel 7 Gemengd - 3 was een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toelaten van vormen van horeca die niet zijn opgenomen in de Lijst van toegelaten horecatypen. Nu horeca uit de bestemmingsomschrijving is geschrapt is die afwijkingsbevoegdheid niet meer van toepassing. Daarom is de verwijzing naar de Lijst van toegelaten horecatypen verwijderd.
- In hoofdstuk 3 van de regels is artikel 24 wro-zone - wijzigingsgebied 2 toegevoegd. Daarin is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming van het terrein te wijzigen in de bestemming Gemengd - 5. De functies die in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 7 Gemengd - 3 waren opgenomen, zijn nu opgenomen als met deze wijziging toe te laten functies. Ook zijn hier de voorwaarden opgenomen waaraan moet zijn voldaan om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen benutten.
- Naar aanleiding van de toevoeging van het vorige onderdeel is de oorspronkelijk opgenomen wijzigingsbevoegdheid (wro-zone - wijzigingsgebied) hernoemd tot wro-zone - wijzigingsgebied 1 en zijn de op artikel 24 wro-zone - wijzigingsgebied 2 volgende artikelen hernummerd.

Reclamanten merken op dat zij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning hebben ingediend. Deze aanvraag hebben wij beoordeeld en geconstateerd dat er diverse gegevens ontbraken die nodig zijn om de vergunning te kunnen verlenen. Dat zijn met name gegevens over de hiervoor genoemde milieuaspecten. Reclamanten hebben deze gegevens en onderzoeksrapportages tot op heden niet geleverd. De door reclamanten genoemde vergunning voor het verbouwen van een bedrijfspand betreft alleen diverse wijzigingen aan gevels van de gebouwen op het terrein van reclamanten. De bijlage met opsomming van diverse gebruiksfuncties hebben wij voor kennisgeving aangenomen. Uit de aanvraag bleek in het geheel niet dat het de bedoeling van reclamanten was om vergunning aan te vragen voor het verbouwen van de gebouwen ten behoeve van die gebruiksfuncties (er werd bijvoorbeeld een hotel genoemd zonder dat enig inzicht werd gegeven in hoe dat hotel er dan uit zou gaan zien).

Door deze keuze om het terrein van reclamanten de bestemming Bedrijf te geven achten wij het niet nodig om in te gaan op de overige afzonderlijke gronden die reclamanten in hun zienswijzenbrief hebben genoemd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. De bestemming van het terrein van reclamanten is gewijzigd in de bestemming Bedrijf met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Gemengd - 5, zoals hiervoor is beschreven.

3.11 Lexence advocaten & notarissen, Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend bij brief van 6 maart 2013, namens De Hoge Dennen Holding B.V., Slangenweg 30 Laren, hierna te noemen reclamante.

Inhoud van de zienswijze

Reclamante is eigenaresse en verhuurster van het pand Hofstraat 117, waar een biologische supermarkt, een reguliere supermarkt en een drogisterij zijn gevestigd. In 2012 heeft reclamante bezwaar gemaakt tegen de twee vergunningen die de vestiging van de Landmarkt op het perceel Spoorstraat 27-29 mogelijk maakten, omdat zij de komst van een concurrerende biologische supermarkt niet wenselijk achtte. In 2012 is Landmarkt wegens faillissement gesloten. De gemeente heeft toen aangegeven dat het vestigen van een supermarkt aan de Spoorstraat ongewenst was en niet langer mogelijk zou zijn. Op verzoek van reclamante heeft de raad op 8 november 2012 een voorbereidingsbesluit genomen voor deze locatie. Daarbij heeft de raad aan reclamante bericht dat zij vindt dat een bedrijf als Landmarkt geen supermarkt is maar een overdekte markt ten behoeve van detailhandel in agrarische producten.

- a. Het perceel Spoorstraat 27-29 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd-3 met de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-agrarische producten". Uit het bestemmingsplan blijkt niet duidelijk wat onder agrarische goederen moet worden verstaan. Hierdoor is een ruime interpretatie van dat begrip mogelijk waardoor het hele zuivelassortiment van een reguliere supermarkt als "agrarische goederen" zou kunnen worden aangemerkt. Reclamante verzoekt aan artikel 1 een definitie van het begrip "agrarische goederen" toe te voegen, zodanig dat daaronder uitsluitend detailhandel valt in goederen die rechtstreeks van de boerderij komen
- b. In art. 7.1 onder h van de regels van het ontwerpbestemmingsplan staat dat is toegelaten "(een overdekte markt ten behoeve van) detailhandel in agrarische producten". Onduidelijk is wat met het tussen haken plaatsen van een deel van de tekst is bedoeld. Dit maakt het mogelijk dat er ook een vorm van detailhandel in agrarische producten wordt gerealiseerd in een andere vorm dan een overdekte markt, bijvoorbeeld een reguliere supermarkt. Reclamante verzoekt de haken in art. 7.1 onder h weg te laten, zodat alleen wordt toegelaten "een overdekte markt ten behoeve van detailhandel in agrarische producten"
- c. Het ontwerpbestemmingsplan staat toe dat op het perceel van de voormalige Landmarkt 30% van het verkoopvloeroppervlak wordt gebruikt voor de verkoop van niet-agrarische goederen. Dit percentage is zo hoog dat feitelijk een reguliere supermarkt kan worden gerealiseerd. Reclamante verzoekt in artikel 7.5.1 onder a het percentage toegelaten branchevreemde goederen bij voorkeur helemaal te verwijderen, maar in elk geval fors te verlagen.
- d. In de planregels van de bestemming Gemengd-3 ontbreekt een expliciet verbod om ter plaatse een supermarkt te exploiteren. Zo'n verbod staat wel in artikel 4, maar geldt niet voor de bestemming Gemengd-3. Reclamante verzoekt in artikel 7 een expliciet verbod op te nemen op het exploiteren van een supermarkt.

Beoordeling

Wij verwijzen naar de beoordeling van de zienswijze van de eigenaren van het betreffende terrein, die in deze nota onder nummer 3.10 is opgenomen, waarin wij hebben aangegeven dat wij de bestemming van het bedoelde terrein hebben gewijzigd in de bestemming Bedrijf. Aangezien de door onderhavige reclamante bedoelde overdekte markt ten behoeve van detailhandel in agrarische producten wel is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid voor het betreffende terrein gaan wij wel nader in op de zienswijze van reclamante.

- a. Naar aanleiding van deze zienswijze is de volgende definitie van het begrip agrarische producten aan artikel 1 van de regels toegevoegd: de door de agrarische sector geproduceerde c.q. voortgebrachte en/of de hiervan gemaakte dan wel daaruit samengestelde producten zoals melk, groente, fruit, brood, kaas, vis, vleeswaren, jam, honing of daarmee gelijk te stellen producten.
- b. Het is gebruikelijk om in een bestemmingsomschrijving te beschrijven welke functies in een bepaalde bestemming zijn toegestaan en daar geen bepalingen over bouwwij-

zen voor die functies op te nemen. De functie waar het in dit geval om gaat is detailhandel in agrarische producten. Wij wilden duidelijk maken dat dat in een marktform moet plaatsvinden, maar dan niet in de vorm van een markt in de open lucht maar in de vorm van een markt in een gebouw. Het tussen haken plaatsen van het tekstdeel 'een overdekte markt ten behoeve van' was bedoeld om dat te bewerkstelligen maar ook om aan te geven dat dat tekstgedeelte niet slaat op een gebruiksvorm maar op een bouwwijze. Reclamante heeft gelijk dat door het tussen haken plaatsen van dat tekstgedeelte onduidelijkheid ontstaat. Daarom hebben wij de haken geschrapt en luidt het onderdeel nu: "overdekte markt ten behoeve van detailhandel in agrarische producten". Deze bepaling staat nu overigens in de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 24 wro-zone - wijzigingsgebied 2.

- c. Van de verkoopvloeroppervlakte van het betreffende gebouw mag 30% voor de verkoop van niet-agrarische producten worden gebruikt. Wij vinden dat een ondergeschikt deel: minimaal 70% moet voor de verkoop van agrarische producten worden gebruikt. Dit deel van de verkoopvloeroppervlakte is onvoldoende om er een reguliere supermarkt te exploiteren.
- d. Uit de omschrijving 'detailhandel in agrarische producten' blijkt duidelijk en afdoende dat hier geen supermarkt is toegestaan, zeker nu naar aanleiding van deze zienswijze ook het begrip agrarische producten is gedefinieerd. Het is daarom niet nodig een verbod op te nemen.

Conclusie

Aan de zienswijze is tegemoet gekomen doordat een definitie van het begrip 'agrarische producten' is opgenomen en doordat de haken in de omschrijving 'overdekte markt ten behoeve van detailhandel in agrarische producten' zijn weggelaten.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

1. De definitie van het begrip 'risicovolle inrichting' is aangevuld waardoor ook een inrichting waarbinnen een risicobron met een contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} onder de definitie valt.
2. In alle bestemmingen waar karakteristieke panden voorkomen werd in het lid over de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verwezen naar de bepalingen over slopen van hoofdstuk 8 van de Bouwverordening. Deze bepalingen staan niet meer in de Bouwverordening maar vloeien nu rechtstreeks voort uit het Bouwbesluit. Daarom is deze zinsnede steeds waar deze voorkwam, geschrapt (leden 3.6.1, 5.6.1, 7.6.1, 11.6.1, 16.6.1).
3. In lid 5.7 van artikel 5 Gemengd - 1 is een wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van de aanduiding 'seksinrichting' opgenomen. Daarin werd verwezen naar lid 5.1 sub g onder 6. De seksinrichting staat inderdaad in lid 5.1 sub g. Een onderdeel 6 bestaat echter niet. Daarom is "onder 6" geschrapt.
4. In de Nota Milieuveiligheid heeft de raad als beleidsregel opgenomen dat bijzonder kwetsbare objecten (zoals verpleeghuizen, basisscholen en jeugd-, kinder- en naschoolse opvang) zoveel als mogelijk uit het invloedsgebied van risicobronnen moeten worden geweerd. De reden hiervoor is dat een groot deel van de personen die zich doorgaans in zo'n object bevinden minder zelfredzaam zijn en daardoor, wanneer zich een calamiteit voordoet bij zo'n risicobron, in dit geval de spoorlijn Amersfoort - Deventer, bijzondere aandacht van de hulpverlenende instanties nodig hebben. Onder voorwaarden kunnen deze objecten toegelaten worden, waarbij afstemming wordt gezocht met de veiligheidsregio zodat een adequate rampenbestrijding kan worden ingericht.

In het ontwerpbestemmingsplan waren in de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Maatschappelijk maat-

schappelijke voorzieningen opgenomen als toegelaten functies. Verwezen werd naar de als bijlage bij de regels opgenomen Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen. Op die lijst komen ook de bijzonder kwetsbare objecten ziekenhuizen, verpleeghuizen, basisscholen en jeugd-, kinder- en naschoolse opvang voor. Daardoor zouden in het hele invloedsgebied van de spoorlijn (een zone van 200 meter vanuit de spoorlijn) deze bijzonder kwetsbare objecten zonder enige afweging toegelaten kunnen worden, het geen in strijd is met de Nota Milieuveiligheid. Dit is opgelost door in de bestemmingsomschrijvingen van de genoemde bestemmingen bij het onderdeel maatschappelijke voorzieningen te bepalen dat ziekenhuizen, verpleeghuizen, basisscholen en jeugd-, kinder- en naschoolse opvang niet zijn toegestaan. Aan die bestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd om die bijzonder kwetsbare objecten toch toe te laten. Voorwaarde voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid is dat daardoor geen onaanvaardbaar veiligheidsrisico optreedt. Daardoor kan in een concreet geval aan de hand van een aanvraag om omgevingsvergunning worden beoordeeld of er voldoende en adequate vlucht- en reddingsmogelijkheden voor de bijzonder kwetsbare personen zijn.

5. In de aanhef van lid 13.2 van artikel 13 Verkeer - Spoorweg werd verwezen naar de algemene bouwregels van artikel 19. Ter plaatse van het vlak met de bestemming Verkeer - Spoorweg komt ook een gebiedsaanduiding voor (namelijk wro-zone - ontheffingsgebied 1) en daarom had ook verwezen moeten worden naar de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3. Die verwijzing is nu toegevoegd.
6. In de bestemmingsomschrijving (lid 14.1) van artikel 14 Verkeer - Verblijfsgebied is onder b de functie evenementen opgenomen, die waren toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied'. Deze is gewijzigd in een verwijzing naar de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied 1'. Dit komt omdat (zoals beschreven onder 7 van deze opsomming van ambtshalve wijzigingen) voor de Mariakerk een soortgelijke aanduiding is opgenomen en er onderscheid gemaakt moest worden tussen de twee verschillende aanduidingen.
7. Gebleken is dat de Mariakerk behoefte heeft aan een kleine uitbreiding van de bebouwing voor het toevoegen van een moderne sanitairvoorziening. Daarom is, specifiek voor de Mariakerk, een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen buiten het bouwvlak met een oppervlakte van ten hoogste 35 m². Dit is gedaan door aan het hele bestemmingsvlak van de Mariakerk een vlak met de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied 2' toe te voegen.