

Raadsbesluit

Nr. 71-2016

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van de bestemmingsplannen "Bouwhof De Heeze karakteristieke panden", "Het Loo en Kerschoten karakteristieke panden", "Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden" en "Stadsdeel Noord-West karakteristieke panden", als vervat in de bestandenset met respectievelijk planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1243-ont1, NL.IMRO.0200.bp1244-vas1, NL.IMRO.0200.bp1246-vas1 en NL.IMRO.0200.bp1245-vas1, met ingang van 18 juni 2015 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens volledige verbeeldingen op papier ter inzage hebben gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 8 september 2016, nr. 71-2016, met bijbehorende 4 Nota's van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld de bestemmingsplannen gewijzigd vast te stellen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende 4 Nota's van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

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

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK);

- d.d.5-4-2016 voor "Bouwhof De Heeze karakteristieke panden";
- d.d.22-10-2014 voor "Het Loo en Kerschoten karakteristieke panden";
- d.d. 4-11-2014 voor "Stadsdeel Noord-West karakteristieke panden";
- d.d. 10-11-2014 voor "Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden".

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;

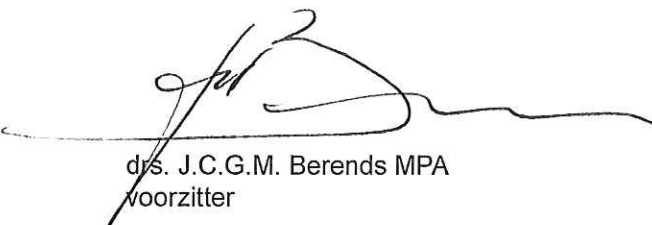
besluit:

1. Aan 7 zienswijzen tegen het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen
2. Ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Bouwhof De Heeze karakteristieke panden, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1243-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan "Het Loo en Kerschoten karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1244-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen.
5. Het bestemmingsplan "Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1246-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen.
6. Het bestemmingsplan "Stadsdeel Noord-West karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1245-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen.
7. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 september 2016

De raad voornoemd,


 drs. A. Oudbier
 raadsgriffier


 drs. J.C.G.M. Berends MPA
 voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 september 2016

Onderwerp
Vaststelling 4 bestemmingsplannen m.b.t.
karakteristieke panden

Voorstel nr
71-2016

Datum
08-09-2016

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerpen van deze bestemmingsplannen naar voren zijn gebracht, besluiten om aan 7 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 "Bouwhof De Heeze karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1243-vas1, dat betrekking heeft op de bescherming van karakteristieke panden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Het bestemmingsplan "Het Loo en Kerschoten karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1244-vas1, dat betrekking heeft op de bescherming van karakteristieke panden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
5. Het bestemmingsplan "Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1246-vas1, dat betrekking heeft op de bescherming van karakteristieke panden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
6. Het bestemmingsplan "Stadsdeel Noord-West karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1245-vas1, dat betrekking heeft op de bescherming van karakteristieke panden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
7. Geen exploitatieplannen vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De rijksoverheid heeft in het kader van de Modernisering Monumentenzorg bepaald dat per 1 januari 2012 cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen in de ruimtelijke ordening. Mede tegen die achtergrond heeft de gemeenteraad van Apeldoorn besloten om meer cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken tegen sloop te beschermen door middel van bestemmingsplannen (raadsbesluit van 16 februari 2012). Met een aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding en de bijbehorende bestemmingsplanregels worden de betreffende bouwwerken

beschermd tegen sloop of ernstige aantasting, om zo de waardevolle ruimtelijke karakteristiek en de historische eigenheid van het gebied in stand te kunnen houden. Zo wordt tot op zekere hoogte voorkomen dat door sloop en nieuwbouw alles steeds meer op elkaar gaat lijken en de herkenbaarheid van specifieke gebieden verloren gaat.

Bestuurlijk belang

De ontwerp-bestemmingsplannen "Bouwhof De Heeze karakteristieke panden", "Stadsdeel Noord-West karakteristieke panden", "Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden" en "Het Loo en Kerschoten karakteristieke panden" hebben met ingang van 18 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het gaat in totaal om ongeveer 175 panden die de aanduiding "karakteristiek" krijgen in deze bestemmingsplannen. Er zijn in totaal 11 zienswijzen ingediend. Het behandelen van de zienswijzen heeft meer tijd in beslag genomen dan normaal gesproken. Reden daarvoor is de specifieke aanpak die gekozen is voor het beoordelen en beantwoorden van de ingekomen zienswijzen. Met de zienswijzenindieners zijn gesprekken gevoerd, meestal op locatie, en van een aantal panden is de technische en bouwkundige staat beoordeeld. Ook zijn gesprekken gevoerd met de betrokken wijkraden. Dit heeft geleid tot een voorstel tot aanpassing van de bestemmingssystematiek waarbij per perceel zoveel mogelijk maatwerk wordt toegepast. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad de bestemmingsplannen "Bouwhof De Heeze karakteristieke panden", "Stadsdeel Noord-West karakteristieke panden", "Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden" en "Het Loo en Kerschoten karakteristieke panden" vast kan stellen.

2. Kader

Op 16 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Apeldoorn de Implementatienotitie Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) vastgesteld. Met de uitwerking van deze implementatienotitie wil de gemeente Apeldoorn bereiken dat gebieden ruimtelijk en cultuurhistorisch herkenbaar blijven, omdat dit onder meer bijdraagt aan de aantrekkingskracht op en vestigingsbereidheid van bedrijven en bewoners.

Om te voorkomen dat cultuurhistorische waarden verloren gaan in gebieden waarvoor een integrale herziening van het bestemmingsplan niet op korte termijn zal plaatsvinden, heeft de gemeenteraad besloten om specifieke bestemmingsplannen te maken met betrekking tot karakteristieke panden; een thematische herziening. Het gaat hierbij om de volgende stadsdelen: Stadsdeel Noord-West, Bouwhof/De Heeze, Het Loo/Kerschoten en het Stadsdeel Zuid-Midden.

Ook in de toekomstige Omgevingswet is de borging van cultuurhistorische waarde een verplicht onderdeel. Cultuurhistorie krijgt daarmee een vaste plek in het toekomstige omgevingsplan.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

De bestemmingsplannen voorzien in het behoud van cultuurhistorische waarden in de betreffende plangebieden. Wij stellen u voor de bestemmingsplannen gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan zijn vastgestelde bestemmingsplannen waarmee de beoogde ruimtelijke en cultuurhistorische herkenbaarheid van de betreffende gebieden kan worden behouden.

4. Argumentatie

Per plangebied is een inventarisatie gemaakt van de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van de karakteristieke bebouwing. Voor elk van de 4 plangebieden heeft een ontwerp ter visie gelegen, waarin de hoog gewaardeerde panden uit de inventarisatie een functieaanduiding "karakteristiek" hebben gekregen. Het gaat in totaal om zo'n 175 panden. Aan deze functieaanduiding is, conform het vastgestelde MoMo-beleid, het sloopvergunningstelsel gekoppeld. Dit houdt in dat er voor geheel of gedeeltelijk slopen van een karakteristiek pand een vergunning moet worden aangevraagd. Hierdoor is het voor de gemeente mogelijk om een afweging te maken of het cultuurhistorisch belang niet onevenredig wordt geschaad.

Een aantal objecten liggen binnen de wijk Kerschoten, die door het rijk is aangewezen als "wederopbouwgebied van nationaal belang". Vanwege het bestaande voornemen om voor dit gebied een apart nieuw bestemmingsplan op te stellen, waarin de bescherming van de

aanwezige cultuurhistorische waarden zal worden geregeld, maakt dit gebied geen deel uit van de onderhavige bestemmingsplannen.

In eerste instantie is de aanduiding "karakteristiek" op het bouwvlak neergelegd om zodoende het hoofdgebouw tegen sloop te beschermen. Gedurende het bestemmingsplanproces en naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is gebleken dat er meer maatwerk toegepast diende te worden. Gebleken is dat sommige bouwdelen buiten de aanduiding "karakteristiek" zijn gevallen zoals bijvoorbeeld een erker aan de voorzijde. Deze mag buiten het bouwvlak worden opgericht. Maar in een aantal gevallen zijn er bijvoorbeeld binnen het bouwvlak recente aanbouwen gerealiseerd. Deze aanbouwen maken geen deel uit van de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Er is derhalve nog eens goed gekeken naar de bebouwing en vervolgens zijn alleen die delen van de bebouwing, die cultuurhistorische waarde hebben, beschermd middels een aanduiding "karakteristiek".

Verder is er om zoveel mogelijk maatwerk te bieden bovendien op basis van luchtfoto's beoordeeld welke bouwdelen aan de achterzijde van het hoofdgebouw op voorhand als niet-karakteristiek beschouwd kunnen worden. Deze bouwdelen zijn buiten het aanduidingsvlak "karakteristiek" gelaten.

Tegenwoordig kunnen er vergunningsvrij bouwwerken gerealiseerd worden. Om deze vergunningsvrije bouwwerken in de toekomst te kunnen slopen zal er onder de "uitzonderingen vergunningsplicht" ook een categorie opgenomen worden voor niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor de sloop van deze niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is geen sloopvergunning noodzakelijk.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn in totaal 11 zienswijzen naar voren gebracht van de 4 plangebieden. In de bijgevoegde 4 Nota's van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Samengevat gaan de zienswijzen over de volgende onderwerpen.

- relatie cultuurhistorie en energieneutraliteit;
- slechte staat gebouw en noodzaak sloop;
- extra kosten sloopvergunning en deskundigenonderzoek;
- nieuwe ontwikkeling beoogd op locaties.

Met de zienswijzenindieners zijn gesprekken gevoerd, meestal op locatie, en van een aantal panden is de technische en bouwkundige staat beoordeeld. Ook zijn gesprekken gevoerd met diverse betrokken wijkraden. Dit heeft geleid tot een voorstel tot aanpassing van de bestemmingssystematiek waarbij per perceel zoveel mogelijk maatwerk wordt toegepast. Zie de "Nota's van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" voor een uitgebreid verslag.

Er dient aangegeven te worden dat er ook positieve reacties bij de gemeente zijn ingekomen van eigenaren die de aanduiding als karakteristiek positief ervaren.

Wij stellen u voor aan 7 zienswijzen tegemoet te komen door het plan aan te passen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor de ambtshalve wijzigingen zoals die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen, in het plan aan te brengen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Het procesrisico achten wij niet hoog.

7. 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.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke

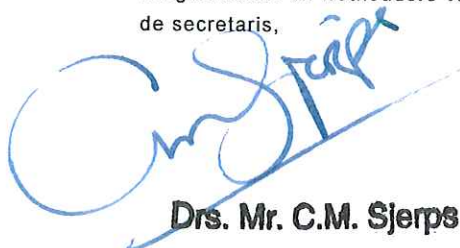
voorschriften bekendgemaakt. In publicatie wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen. De indieners van een zienswijze worden hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Ook degene die buiten de officiële termijn hebben gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan zullen schriftelijk op de hoogte worden gebracht. Verder worden ook de eigenaren van de percelen schriftelijk op de hoogte gebracht waar een ambtshalve wijziging heeft plaatsgevonden m.b.t. de aanduiding "karakteristiek". Zie ook de "Nota's van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen".

9. Realisatie van het besluit

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. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

raad d.d. 15 SEP. 2016

voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan “Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden”

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 18 juni 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijze beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambts-halve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

In het voortraject van het bestemmingsplan zijn alle eigenaren/huurders schriftelijk op de hoogte gebracht van de cultuurhistorische waardering van hun pand en de bijbehorende onderbouwing. In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan “Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden” vanaf 18 juni 2015 voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Alle eigenaren/huurders van de betrokken percelen zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht. Daarnaast heeft er een publicatie plaatsgevonden met betrekking tot de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

De eigenaar van het pand Sperwerlaan 30 heeft in de zienswijze aangegeven dat de bouwkundige staat van het pand slechts is. Ten einde een gedegen afweging te maken, is contact opgenomen met de eigenaar. Aangeboden is om een gesprek te voeren over de bedenkingen en om van gedachten te wisselen over aspecten die voortvloeien uit de aanduiding “karakteristiek” in het bestemmingsplan. Enerzijds is tijdens het bezoek de bouwkundige staat van het pand op basis van een visuele inspectie globaal beoordeeld. Anderzijds is met de inspreker een gesprek gevoerd over de opmerkingen die in de zienswijze kenbaar zijn gemaakt. In dit gesprek is informatie over en weer uitgewisseld. In deze zienswijzennota is deze informatie verwerkt.

Op verzoek van de eigenaren van het pand Oude Beekbergerweg 86 heeft een gesprek plaatsgevonden, waarin de beschermende regeling voor karakteristieke panden mondeling is toegelicht en waarbij besproken is welke consequenties de aanduiding “karakteristiek” concreet voor onderhavig pand heeft. De eigenaren hebben geen zienswijze ingediend en stelden het op prijs dat een nadere toelichting kon worden gegeven.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ontvangen.

3.1 ***** , te *****

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 juli 2015.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant geeft aan dat het niet duidelijk is welke criteria en de daaraan gekoppelde waarden zijn gebruikt bij de toekenning van een “hoge totaalwaarde” aan het gebouw op het perceel aan de Sperwerweg 30 te Apeldoorn. Ook blijkt niet uit de beoordeling of de kwaliteit van de woning is meegewogen. In de bijlage wordt gesproken over ‘gaaf behouden gebleven’ terwijl er sprake is van achterstallig onderhoud.
- b. Reclamant geeft aan dat de indeling van de woning (1 slaapkamer onder het dak zonder volledige badkamer) het in de toekomst nodig maakt dat er forse wijzigingen in de structuur nodig zijn om de woning aan te passen aan de huidige standaard. Reclamant vraagt zich af of bij de huidige bouwkundige staat een dergelijke herstructurering mogelijk is. Gezien de leeftijd van reclamant wordt overwogen om volledig op de begane grond te gaan wonen, waarbij ook een verbouwing nodig is.
- c. Reclamant geeft aan dat zij uit de bijlage begrepen heeft dat er bij een toekomstige verbouwing van de woning rekening gehouden dient te worden met specialistisch werk en/of materiaal. Hieraan zijn zonder meer hogere kosten aan verbonden dan zonder deze specialistische vereisten.
- d. Reclamant geeft aan dat de woning in de huidige staat, ondanks het ruime perceel, niet in trek is vanwege het ontbreken van (ruimte voor) een volledige badkamer en meerdere slaapkamers. Wanneer de gemeente besluit de woning als karakteristiek aan te duiden brengt dit voor reclamant en toekomstige eigenaren ernstige beperkingen met zich mee. De waarde van de woning zal daardoor dalen.

Beoordeling

- a. De waardering en selectie van karakteristieke panden heeft plaatsgevonden aan de hand van een vijftal criteria. De gehanteerde methodiek is gericht op een objectieve waardering en selectie van panden en wordt beschreven in hoofdstuk 2 ‘inventarisatie, selectie, waardering’ van de rapportage “Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de karakteristieke bebouwing in het bestemmingsplangebied Apeldoorn-Zuid”. In het bestemmingsplan is deze rapportage als bijlage opgenomen. De formulering ‘gaaf behouden gebleven’ heeft betrekking op de karakteristiek van het pand en niet op eventueel achterstallig onderhoud. Tijdens de schouw werd overigens geconstateerd dat ook het interieur van het pand zeer gaaf behouden is gebleven. Het interieur valt echter niet onder de beschermende regeling voor karakteristieke panden (zie b.)
- b. Ten behoeve van een zorgvuldige beoordeling is op 12 februari 2016 een bezoek gebracht aan het pand van reclamant. Tijdens dit bezoek is door één van onze terzake deskundige medewerkers een nadere schouw van het in- en exterieur van het pand uitgevoerd. Geconstateerd werd dat er onder andere sprake is van roestende ankers in de voorgevel die stenen naar buiten drukken, gescheurde lateien, hier en daar scheuren in de gevels (die overigens nog vlak en verticaal zijn) en schoorsteenlekke aan de binnen- en de buitenkant. Dergelijke bouwkundige gebreken vormen niet zondermeer aanleiding om de beschermende bestemmingsregeling te schrappen. Slechts indien wordt geconstateerd dat handhaving van (delen van) het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist (gezien de bouwkundige en/of gebruikstechnische

- staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie) moet worden afgezien van het opnemen van de aanduiding “karakteristiek”. Hiervan is in dit geval geen sprake. De staat van het gebouw is niet zo slecht, dat sloop de enige mogelijkheid is. De aanduiding “karakteristiek” blijft om die reden gehandhaafd.
- c. Ten aanzien van de belemmeringen die voortvloeien uit de aanduiding karakteristiek en bijbehorende bestemmingsplanregeling geldt, dat voor wat betreft het interieur geen extra beperkingen voor verbouwingen worden ingevoerd. Voor het exterieur van karakteristieke panden gelden alleen beperkingen voor wat betreft de hoofdvorm en het gevelbeeld aan de zijde(n) die naar de openbaar toegankelijke ruimte zijn gekeerd. Er zal echter geen strenge toetsing van (ver)bouwplannen plaatsvinden zoals bij monumenten, maar alleen een toetsing aan de welstandscriteria, zoals ook voor andere gebouwen geldt. De aanduiding “karakteristiek” stelt overigens geen beperking aan vergunningsvrije bouwactiviteiten (zie www.omgevingsloket.nl vergunningcheck). Bovendien blijft het ondanks de aanduiding “karakteristiek” gewoon toegestaan om met inachtneming van de regels in het bestemmingsplan, het bestaande pand uit te breiden binnen de contouren van het bouwvlak, zoals die zijn vastgelegd op de plankaart (verbeelding).
 - d. Reclamant vreest extra kosten ten gevolge van de aanduiding “karakteristiek”. Reclamant merkt op benadeeld te worden door de kosten die het laten opstellen van een deskundigenrapport met zich mee brengt. Het is echter gebruikelijk dat degene die een vergunning aanvraagt een onderbouwing levert van het feit dat aan de voorwaarden voor het verlenen een dergelijke vergunning wordt voldaan. Dat kan bestaan uit het leveren van bijvoorbeeld constructieve berekeningen of de rapportages van bijvoorbeeld een bodemonderzoek, akoestisch onderzoek of archeologisch onderzoek en in dit geval het door reclamant bedoelde “deskundigenrapport”. Dit zijn inderdaad kosten die zonder de aanduiding “karakteristiek” niet aan de orde waren. Een dergelijk “deskundigenrapport” is niet nodig indien het gaat om het normale onderhoud, gebruik en beheer. Het klopt dat voor (gedeeltelijke) sloop een vergunning aangevraagd dient te worden. De kosten van de vergunningaanvraag zijn in dat geval voor de initiatiefnemer. Tenzij sprake is van (gedeeltelijke) sloop, leidt de aanduiding karakteristiek evenwel niet tot extra kosten in verband met vergunningaanvraag. Bij (ver)bouwplannen wordt immers getoetst aan de welstandscriteria die ook voor niet-karakteristieke gebouwen van toepassing zijn. Voor de onderhoudskosten geldt, dat karakteristieke gebouwen net als niet-karakteristieke gebouwen moeten worden onderhouden om te kunnen blijven functioneren. In vergelijking met niet-karakteristieke panden worden geen aanvullende eisen gesteld ten aanzien van specialistisch werk en/of materiaal. Zoals in de brochure (Apeldoorn 6a karakteristieke panden) wordt toegelicht richt de bescherming zich niet op details, echter de gemeente Apeldoorn juicht een zorgvuldige omgang met historische details van karakteristieke panden wel toe. Onder meer om die reden biedt de gemeente Apeldoorn eigenaren van karakteristieke panden gratis en vrijblijvend advies aan.
 - e. De gemeente heeft geen reden om aan te nemen dat de aanduiding “karakteristiek” de verkoop van het perceel frustreert en dat er sprake zou zijn van een waardedaling. Er zijn geen aanwijzingen dat de verkoopbaarheid of verkoopwaarde van panden door een aanduiding “karakteristiek” (negatief) wordt beïnvloed. In veel gevallen vertegenwoordigen oude gebouwen zelfs een financiële meerwaarde in vergelijking met ‘gewone’ gebouwen. De verkoopbaarheid en verkoopwaarde worden namelijk mede bepaald door het onderscheidende karakter en de uitstraling van een pand.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Verbeelding

De ambtshalve wijziging heeft onder andere betrekking op het verwijderen van de aanduiding “karakteristiek” voor het pand 1e Wormenseweg 83 en het opnemen van een aanduiding “karakteristiek” voor het pand 1e Wormenseweg 85 op de plankaart.

Geconstateerd is dat het pand 1e Wormenseweg 85 in de rapportage “Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de karakteristieke bebouwing in het bestemmingsplangebied Apeldoorn-Zuid” en op de bijbehorende cultuurhistorische waardenkaart is opgenomen als een pand met hoge totaalwaarde, terwijl het pand in het ontwerp-bestemmingsplan geen aanduiding “karakteristiek” is toegekend. Per abuis is een aanduiding “karakteristiek” opgenomen voor het naastgelegen pand 1e Wormenseweg 83, ondanks het feit dat dit pand geen hoge totaalwaarde heeft gescoord.

In het kader van het voortraject heeft het bovengenoemde perceel met nr. 85 informatie ontvangen omtrent de waardering van het pand alsook over de procedure van het bestemmingsplan. Er zal extra aandacht besteed worden aan de verdere communicatie m.b.t dit perceel vanwege de voorgestelde wijziging op de plankaart. De eigenaar zal telefonisch en schriftelijk op de hoogte gebracht worden.

Geconstateerd is dat het pand Arnhemseweg 101 op de cultuurhistorische waardenkaart werd aangeduid als een pand met hoge cultuurhistorische/stedenbouwkundige waarde, terwijl het pand in de rapportage “Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de karakteristieke bebouwing in het bestemmingsplangebied Apeldoorn-Zuid” niet was opgenomen in de lijst met panden met een hoge totaalwaarde. Evenmin werd het pand vermeld in de lijst van panden met een positieve totaalwaarde. Aan het Monumenten Adviesbureau is verzocht om te beoordelen welke waarde voor dit pand van toepassing is. De conclusie van het Monumenten Advies Bureau was dat het pand een positieve totaalwaarde heeft. In de rapportage “Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de karakteristieke bebouwing in het bestemmingsplangebied Apeldoorn-Zuid” en op de bijbehorende cultuurhistorische waardenkaart is dit aangepast. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de aanduiding “karakteristiek” die in het ontwerp-bestemmingsplan per abuis was opgenomen op basis van de hoge waarde op de cultuurhistorische waardenkaart, zal worden verwijderd van de plankaart.

In de huidige systematiek van bestemmen is de aanduiding “karakteristiek” op het bouwvlak van het betreffende perceel gelegd om zodoende het aanwezige hoofdgebouw te beschermen. Geconstateerd is dat door toepassing van deze systematiek ook bouwdelen onder de aanduiding “karakteristiek” vielen die geen cultuurhistorische waarde hebben, zoals bijvoorbeeld een uitbouw die onlangs gerealiseerd is. Er is derhalve nog eens goed gekeken naar de bebouwing en vervolgens zijn alleen die delen van de bebouwing, die cultuurhistorische waarde hebben, beschermd middels een aanduiding “karakteristiek”. Hiermee is zoveel mogelijk maatwerk toegepast voor elk perceel binnen het plangebied. Omdat het hier gaat om een verkleining van de aanduiding “karakteristiek” zijn deze wijzigingen niet opgenomen in de onderstaande tabel.

Door dit maatwerk toe te passen zijn er ook gevallen op de plankaart naar voren gekomen waarbij bouwdelen wel cultuurhistorische waarde hebben maar buiten de aanduiding “karakteristiek” waren gebleven. In een aantal gevallen was de erker aan de voorzijde van de karakteristieke bebouwing niet meegenomen binnen de aanduiding “karakteristiek”. Dit kwam omdat erkers vaak buiten het bouwvlak liggen en de aanduiding “karakteristiek” gelijk gesteld was met het bouwvlak. Na bestudering van de cultuurhistorische analyses is voor die gevallen waarbij ondergeschikte bouwdelen buiten het bouwvlak liggen en een cultuurhistorische waarde aanwezig is, de aanduiding “karakteristiek” aangepast op de plankaart zodat deze ondergeschikte bouwdelen er binnen komen te liggen. Deze wijzigingen op de plankaart zijn vermeld in onderstaande tabel. Tevens zijn de on-

dergeschikte bouwdelen die cultuurhistorische waarde hebben en voorkomen in de beschrijving van de cultuurhistorische analyse, maar niet waren opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart, alsnog toegevoegd op deze cultuurhistorische waardenkaart. De eigenaar/gebruiker van deze gebouwen zal hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht. Zie voor deze wijzigingen onderstaande tabel.

Adressen	
Haringvliet 16	Oude Beekbergerweg 31 t/m 49
Gaffellaan 2	Vogelplein 4 t/m 12 en 5 t/m 11
Arnhemseweg 19, 28, 33, 42, 46, 46-2, 57, 57a, 59, 60, 65, 67a en 67b 69 70, 72, 73, 73a, 77, 269 en 271	Leeuwerikweg 3 t/m 21, 20 t/m 38 en 25 t/m 31
Tenderlaan 3	Korhoenweg 1 t/m 19, 2 t/m 20, 25 t/m 43, 24, 26 en 28 t/m 34
1 ^e Wormenseweg 40, 63 en 66	Fazantweg 1 t/m 19 en 2 t/m 20
2 ^e Wormenseweg 63 en 72	Gruttoweg 1 t/m 19 en 8 t/m 14
Snipweg 3 t/m 9, 23 en 25	Sebastiaanplein 2 en 14
Kwartelweg 2	Schubertplein 2 t/m 84
Talingweg 10, 96 t/m 114	Eendenweg 1, 3 en 12

Om zoveel mogelijk maatwerk te bieden is bovendien op basis van luchtfoto's beoordeeld welke bouwdelen aan de achterzijde van het hoofdgebouw op voorhand als niet-karakteristiek beschouwd kunnen worden. Deze bouwdelen zijn buiten het aanduidingsvlak "karakteristiek" gelaten.

Toelichting

In de toelichting is meer aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden in relatie tot bouwactiviteiten in het kader van duurzaamheid en energieneutraliteit (paragraaf 2.3).

Toelichting en regels

Tegenwoordig kunnen er vergunningsvrij bouwwerken gerealiseerd worden. Om deze vergunningsvrije bouwwerken in de toekomst te kunnen slopen zal er onder de "uitzonderingen vergunningsplicht" ook een categorie opgenomen worden voor niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor de sloop van deze niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is geen sloopvergunning noodzakelijk.

Parkeernormen

Tot eind 2014 waren de parkeernormen geregeld in de bouwverordening. Door een wijziging van de Woningwet is de grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften in een bouwverordening komen te vervallen. De stedenbouwkundige voorschriften, zoals het parkeren, moeten nu in het bestemmingsplan zelf geregeld worden. In het onderhavige bestemmingsplan wordt daarom de "Notitie Actualisatie Deelnota parkeren 2004", zoals die door de gemeenteraad op 24 juni 2004 is vastgesteld, als bijlage opgenomen. Deze notitie met daarin de gemeentelijke parkeernormen vormt daarmee het toetsingskader

voor nieuwe bouwplannen in het plangebied. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat er in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeven van het parkeren van auto's ter plaatse van de eigen kavel en/of het openbaar gebied. Naast het toevoegen van de parkeernotitie in de bijlagen van de regels van dit bestemmingsplan, wordt er in de toelichting nader ingegaan op het gemeentelijk verkeersbeleid. In de regels zal het gebruik ten aanzien van het parkeren geregeld worden en er zal een afwijkingsbevoegdheid opgenomen worden.