

Raadsbesluit

Nr. 80-2021

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Hoofdstraat – hoek Kanaalstraat, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1379-ont1, met ingang van 4 februari 2021 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;

er gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerp zeven zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 1 juli 2021, nr. 8-2021, met bijbehorende nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld niet aan de zienswijzen tegemoet te komen;

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

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 04-02-2020 :

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen niet over te nemen.

2. Het bestemmingsplan 'Hoofdstraat – hoek Kanaalstraat' ongewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1379-vas1 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 4-2-2020.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Het beeldkwaliteitsplan De Hoofdstraat vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 juli 2021

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door A. Oudbier
op 12-07-2021

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 12-07-2021

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
8 juli 2021

Onderwerp
vaststelling bestemmingsplan Hoofdstraat – hoek Kanaalstraat

Voorstel nr
80-2021

Datum
01-07-2021

Portefeuille
M. van Vierssen

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen niet over te nemen.
2. Het bestemmingsplan 'Hoofdstraat – hoek Kanaalstraat' ongewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1379-vas1 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 4-2-2020.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Het beeldkwaliteitsplan De Hoofdstraat vast te stellen als aanvullend toetsingskader op de Welstandsnota van de gemeente Apeldoorn.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Al geruime tijd ligt de locatie op de hoek Hoofdstraat/Kanaalstraat braak. Het PGEM gebouw is gesloopt met de verwachting dat op deze plek een grootschalig winkelprogramma zou worden gebouwd. Door de bouwcrisis is deze ontwikkeling stil komen te liggen. Het terrein heeft een invulling gekregen als parkeerplaats met een strook groen langs de Hoofdstraat en de Kanaalstraat. De prominente plek is belangrijk voor de binnenstad; door het jarenlange braak liggen is het een plek die weinig aantrekkelijk is en waar niet veel te beleven is. Voor deze locatie is een nieuw plan ontwikkeld. Het plan 'De Hoofdstraat' ziet op de realisatie van centrumvoorzieningen in de plint en woningen op de verdiepingen. Het bouwplan past qua hoogte en bebouwingsoppervlakte niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan "Hoofdstraat – hoek Kanaalstraat" heeft vanaf 4 februari 2021 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Bestuurlijk belang

Door het bestemmingsplan wordt een nieuwe invulling geven aan een prominente plek in de binnenstad. Met het bestemmingsplan krijgt het terrein, een actueel en integraal planologisch-

juridisch kader. Dit kader biedt ruimte voor de ontwikkeling van commerciële ruimten in de plint en appartementen op de verdiepingen.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan 'Hoofdstraat – hoek Kanaalstraat' vast kan stellen.

2. Kader / Inclusief relatie met de [strategische doelen](#)

Comfortabele gezinstad

Door het plan worden 139 appartementen aan de woningvoorraad van de binnenstad toegevoegd. Daarnaast voorziet het plan in een aantrekkelijke buitenruimte. Op maaiveldniveau kunnen inwoners elkaar ontmoeten op het terras en de bewoners kunnen gebruik maken van een gezamenlijke binnentuin op het dak van de commerciële ruimte.

Ondernemende stad

In de plint zijn diverse functies mogelijk. Dit komt ten goede aan het creëren van een levendige binnenstad. In het kader van het tegen gaan van overaanbod is in 2016 het commerciële programma gehalveerd van 6.000 m² naar 3.000 m² (in het plan nu 2.600 m²) en het woonprogramma verdubbeld van 60 naar 120 appartementen (in het plan nu 139 appartementen).

Duurzaamheid

Het voorgenomen bouwplan wordt gasloos uitgevoerd. Dit draagt bij aan de reductie van de CO₂ uitstoot. Het plan draagt door het toepassen van gevelgroen, de daktuin en elektrische deelauto's bij aan de vergroeningsambities zoals verwoord in het ontwikkelperspectief Het Stadspark van Apeldoorn.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Een nieuwe invulling geven aan een prominente plek in Apeldoorn. Het creëren van woonaanbod in het segment middelduur en duur. Levendigheid in de plint creëren door middel van commerciële ruimten.

4. Argumentatie

4.1.1 Instemmen met de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Hoofdstraat hoek Kanaalstraat.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 februari 2021 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er zeven zienswijzen ingediend. In de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

De zienswijzen zien op een aantal aspecten. O.a. verkeer en verkeersveiligheid, parkeren en omvang van de nieuwbouw.

Verkeer

Enkele reclamanten maken zich zorgen over de verkeersbelasting. Recentelijk is door uw raad de nieuwe Visie op mobiliteit in het Stadspark van Apeldoorn vastgesteld. Hierin is aangegeven dat om het nieuwe Stadspark van Apeldoorn te realiseren, er een aantal wijzigingen op het gebied van Mobiliteit worden doorgevoerd.

De planontwikkeling is gelegen aan zowel de Hoofdstraat als Kanaalstraat. Beide straten zijn onderdeel van de binnenstad waar voetgangers en fietsers een belangrijke positie op straat hebben. De ontwikkeling wordt ontsloten, voor wat betreft het autoverkeer, op de Hoofdstraat. De Hoofdstraat sluit aan op de Kalverstraat. Eén van de onderdelen uit de nieuwe visie, is het autoluw maken van de binnenstad. Dat betekent dat straks doorgaand verkeer door de binnenstad niet meer mogelijk is, waardoor de verkeersbelasting op zowel de Kalverstraat als de Molenstraat Centrum aanzienlijk afneemt. In de nieuwe verkeersvisie maken de Hoofdstraat/Kanaalstraat deel uit van de autoluwe binnenstad. Dat wil zeggen dat er geen doorgaand autoverkeer meer over deze straten rijdt. De ontsluiting van bijvoorbeeld individuele parkeergarages, kunnen nog wel worden gerealiseerd. De omvang van de parkeergarage is zodanig dat het aantal verkeersbewegingen dat wordt gegenereerd, goed en veilig kan worden afgewikkeld op zowel de Hoofdstraat als de Kalverstraat.

Parkeren

Enkele reclamanten vragen zich af of de ontwikkeling wel in voldoende parkeerplaatsen voorziet. De parkeervraag voor de beoogde ontwikkeling bedraagt 193 parkeerplaatsen. De parkeergarage in de ontwikkeling heeft een omvang van 155 parkeerplaatsen. De parkeervraag voor deze locatie kan niet geheel op eigen terrein worden voorzien. Er is gekozen voor de volgende oplossing: de vaste

parkeerders (bewoners en werknemers) kunnen in een gebouwde parkeervoorziening parkeren op de locatie (capaciteit 155 pp). Op de planlocatie wordt gebruik gemaakt van deelauto's. In totaal komen er 6 deelauto's. Door de inzet van 6 deelauto's daalt de parkeerbehoefte met 24 parkeerplaatsen. De planlocatie heeft een tekort van 15 parkeerplaatsen (197 pp – 155 pp – 24 pp = 15 pp). Het tekort aan parkeerplaatsen, is afgekocht. Met de betaling van de afkoopsom neemt de gemeente de parkeerbehoefte over. Door te voorzien in parkeergelegenheid in parkeergarage Haven Centrum. Met deze oplossing wordt voldaan aan ons parkeerbeleid.

Volume nieuwbouw

Enkele reclamanten geven aan de hoogbouw niet passend te vinden in het centrum van Apeldoorn. In het centrum van Apeldoorn varieert de hoogte van de bebouwing sterk; tussen de 1 á 2 lagen tot en met 5 lagen. Een gemiddelde hoogte is zo'n 4 lagen. Uitzonderingen op dit gemiddelde zijn er ook in de vorm van hogere accenten, zoals bijvoorbeeld de Stadhuistoren, de Kadastertoren, het 'Potlood' en het recent opgeleverde woongebouw 'New York'. Deze hoge accenten horen bij een stad met de omvang van Apeldoorn. Bij deze ontwikkeling is de CRK (nu: commissie ruimtelijke kwaliteit) nauw betrokken. In samenwerking met de commissie is de positie van de toren ten opzichte van de bouwblokken langs de Kanaalstraat en de Hoofdstraat bepaald. De hoogbouw is met zorg ingepast in de stedelijke context.

Daarnaast hebben wij de ambitie om de binnenstad te verdichten met meer woningbouw om daarmee te voldoen aan de grote vraag naar woningen. Tegelijkertijd is er een doelstelling om het centrum te vergroenen. Hiervoor is een ontwikkelperspectief binnenstad Apeldoorn ('Stadspark van Apeldoorn') opgesteld en vastgesteld. De uitgangspunten van Stadspark van Apeldoorn vertalen zich voor deze ontwikkeling in vergroening van de gevels en een gezamenlijke binnentuin voor de bewoners

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Voor de volledige zienswijzen en onze reactie daarop wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

4.2.1 Het bestemmingsplan maakt de invulling van het perceel Hoofdstraat – hoek Kanaalstraat planologisch juridisch mogelijk.

In het vigerende bestemmingsplan is de bouw van woningen en commerciële ruimte toegestaan. Omdat het bouwplan qua hoogte en bebouwingsoppervlakte niet aansluit op het vigerende bestemmingsplan is een aanpassing nodig. Met een bouwhoogte van circa 70 meter is er sprake van een markant bouwwerk op een prominente plek in de binnenstad.

Het bestemmingsplan maakt op de begane grond diverse functies mogelijk. In totaal komt er 2.600 m² bvo aan centrumvoorzieningen (o.a. detailhandel, horeca, dienstverlening). Het aantal m² detailhandel is sterk minder, dan ooit in het Regieplan voor deze locatie is voorzien. Dit was namelijk 6.000 m² bvo. Op de verdiepingen komen 139 appartementen. Parkeren wordt opgelost in een deels ondergrondse parkeervoorziening en op maaiveld.

4.2.2 Het plan voorziet in een gevarieerd woonprogramma voor de binnenstad.

Het woonprogramma (waarvan 60 onderdeel van de Call) bestaat uit een totaal van 139 appartementen. Een eerder ontwerp bestond uit 120 woningen. Omwille van de haalbaarheid van de planvorming zijn daar 19 appartementen aan toegevoegd. Conform voorwaarden van de Call worden de 60 appartementen gerealiseerd in de categorie middel dure huur en 79 appartementen in de vrije sector huur/koop. Dit plan voorziet in een flinke bijdrage aan de realisatie van kwalitatief goed middelduur woningbouwprogramma en is daarmee van meerwaarde voor Apeldoorn.

4.2.3 Het plan draagt bij aan de levendigheid in het centrum van Apeldoorn.

Het plangebied vult een lege, markante plek in het centrum van Apeldoorn in. Deze ontwikkeling draagt bij aan een prettige verbinding tussen station en de binnenstad door een levendige plint met publieksgerichte voorzieningen. Op de begane grond zijn dan ook diverse functies mogelijk. Winkels en horeca, dag- en avondhoreca (geen muziekcafé), met terras zijn toegestaan. In het centrum is het aanbod dagelijkse goederen ondervertegenwoordigd. Een supermarkt met een maximum van 1.000 m² bvo is dan ook toegestaan.

4.2.4 Het plan draagt bij aan de vergroeningsambitie van de binnenstad.

Dit project kent een lange (ontwikkel)historie. De voorgenomen ontwikkeling vindt haar basis binnen de kaders van het Regieplan Binnenstad. November 2019 is de visie "De binnenstad als Stadspark" met veel enthousiasme door uw raad ontvangen. Op basis van deze visie is begin dit jaar het ontwikkelperspectief "Het Stadspark van Apeldoorn" door uw raad vastgesteld.

In overleg met initiatiefnemers is het bouwplan in 2020 aangepast om aan te sluiten op de opgeschroefde ambities als het om de vergroening van de binnenstad gaat. Er worden hoogwaardige groene gevels aan zijde Hoofdstraat en hoek Hoofdstraat/Kanaalstraat gerealiseerd. Daarnaast zullen plantenbakken op de balkons worden geplaatst. In samenspraak met de gemeente zal het omliggende (semi) openbare terrein worden ontworpen en ingericht. Hierbij zal het accent liggen op een groene inrichting. Op de platte daken van de appartementenblokken zullen groene daken worden gerealiseerd. Het plan draagt bij aan de vergroeningsopgave voor de binnenstad. Het plan draagt bij aan de vergroeningsopgave voor de binnenstad. Zie hierna en de bijlage voor een impressie van het bouwplan.



Ook is met de initiatiefnemers afgesproken om het gebruik van elektrische deelauto's maximaal te faciliteren. De initiatiefnemers hebben hierover afspraken gemaakt met een bedrijf die elektrische deelmobiliteit voor de bewoners op een laagdrempelige manier gaat aanbieden.

4.3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Er hoeft geen exploitatieplan te worden gesloten als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten over het verhaal van de plankosten en planschade. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is in dit geval niet nodig. Het voorliggende plan is in financieel-economisch opzicht haalbaar c.q. uitvoerbaar.

4.4 Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan de voor het plangebied na te streven kwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan vormt zowel een inspiratiebron voor de planuitwerking als een toetsingskader voor de plankwaliteit. Het vormt daarmee een schakel met het bestemmingsplan en het architectonisch ontwerp.

De Commissie Omgevingskwaliteit (hierna: CO) adviseert vroegtijdig over de beeldkwaliteitseisen. Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door uw raad, heeft het beeldkwaliteitsplan een formele status voor de CO en kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen hieraan worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de CO en positief bevonden.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

De initiatiefnemer heeft zijn plannen voor de invulling van de planlocatie met de direct omwonenden besproken. Naar aanleiding van contact met de omgeving is het plan aangepast. De woontoren is anders gepositioneerd.

In juni 2019 is er door de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst gehouden. Voor deze informatieavond zijn naast omwonenden ook stakeholders uit de binnenstad, wijkraad en gemeenteraad uitgenodigd. Het plan is op de informatiebijeenkomst goed ontvangen.

In verband met Covid-19 is er voor gekozen omwonenden per brief te informeren over het ontwerpbestemmingsplan. Uw raad is via een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Ook is een online informatiebijeenkomst ingepland. Hiervan is door omwonenden en andere belangstellenden geen gebruik gemaakt. Tot slot is een website gemaakt met daarop de planinformatie, www.apeldoorn.nl/dehoofdstraat en www.dehoofdstraatapeldoorn.nl.

De indieners van de zienswijzen zijn schriftelijk geïnformeerd over de ingediende zienswijzen. In de bijgevoegde nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en van een reactie voorzien.

6. Risico's

6.1 Niet vaststellen van het bestemmingsplan.

Een alternatief is om niet in te stemmen met het bestemmingsplan. Dan ontbreekt een juridisch-planologisch kader om het braakliggende terrein in de voorgestelde vorm te herontwikkelen. Een prominente plek in de binnenstad blijft dan braakliggend terrein. Bovendien worden er dan geen 139 appartementen gerealiseerd in het middel dure huursegment en vrije sector koop. Aan het toevoegen van woningen in de binnenstad is juist veel behoefte.

6.2 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de nog te verlenen omgevingsvergunning.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Ook kan bij de Voorzitter van de AbRvS een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend.

Ook tegen de nog te verlenen omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders en vervolgens beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de AbRvS worden ingesteld.

6.3 Crisis- en herstelwet is van toepassing.

Het bestemmingsplan maakt maximaal 35 appartementen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Bijlage I bij de Chw geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid Chw. Hierin staat dat woningbouwlocaties van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Chw. Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere een aanzienlijk kortere proceduuretijd in geval van beroep bij de AbRS. Tevens betekent dit dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld (het instellen van pro forma beroep is dus niet mogelijk).

7. Financiële paragraaf

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten over het verhaal van de plankosten en planschade.

8. Communicatie van het besluit

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen het besluit van uw raad kan beroep aangetekend worden. Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken schriftelijk beroep ingesteld worden tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

9. Realisatie van het besluit

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer. Start bouw is voorzien in het eerste kwartaal van 2022.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 01-07-2021

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 01-07-2021

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Hoofdstraat - hoek Kanaalstraat'

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan 'Hoofdstraat – hoek Kanaalstraat'

1 Inleiding

Voor u ligt de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Hoofdstraat – hoek Kanaalstraat' (hierna: Nota zienswijzen). Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat – hoek Kanaalstraat' (hierna: ontwerpbestemmingsplan) heeft van 4 februari 2021 tot en met 17 maart 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 7 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. In hoofdstuk 2 van de Nota zienswijzen is een overzicht opgenomen van de reclamanten. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de persoonsgegevens van de reclamanten niet opgenomen in de Nota zienswijzen. Wel is aangegeven op welk adres reclamant gevestigd is. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen. Hoofdstuk 3 beschrijft welke ambtshalve wijzigingen er zijn aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2 Zienswijzen

Zienswijzen moeten binnen de termijn van terinzageligging van het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk of mondeling worden ingediend. Schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend indien:

- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen, of;
- deze voor het einde van de termijn van terinzageligging ter post zijn bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn van terinzageligging zijn ontvangen.

De termijn van terinzageligging was van 4 februari 2021 tot en met 17 maart 2021.

Overzicht reclamanten:

reclamant	adres	plaats	Datum brief	Datum ingekomen
2.1	H.W. Iordensweg	Twello	12 maart 2021	12 maart 2021
2.2	Kalverstraat	Apeldoorn	12 maart 2021	12 maart 2021
2.3	Lijsterlaan	Apeldoorn	12 maart 2021	12 maart 2021
2.4	Hofstraat	Apeldoorn	18 februari 2021	18 februari 2021
2.5	Sophiaplein	Apeldoorn	4 februari 2021	4 februari 2021
2.6	Groeneweg	Apeldoorn	23 maart 2021	23 maart 2021
2.7	Molenstraat centrum	Apeldoorn	15 februari 2021	15 februari 2021

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageligging ingediend en kunnen daarom in behandeling worden genomen.

2.1 [.....]

Inhoud van de zienswijze

- 1.1 Reclamant is eigenaar van vastgoed in de nabijheid van het beoogde plan. Reclamant maakt zich zorgen over de hoogte van de nieuwbouw in relatie tot schaduwwerking en windhinder op zijn eigendom. Reclamant stelt dat het aantal zonuren op zijn vastgoed, door het plan, wordt verminderd.
- 1.2 In het plan zijn 139 woningen in combinatie met commerciële ruimten voorzien. Reclamant vraagt zich af of met het realiseren van 155 parkeerplaatsen voldaan wordt aan het parkeerbeleid.
- 1.3 Het plan houdt geen rekening met de actuele COVID problematiek. Reclamant vraagt zich of het voorzieningensstelsel niet onevenredig wordt aangetast?
- 1.4 Reclamant is van mening dat met het ontwerpbestemmingsplan, de uitgangspunten zoals deze golden voor het bestemmingsplan West, worden verlaten. Reclamant is van mening dat in de toelichting op het plan hiervoor een toelichting ontbreekt.

Beoordeling

1.1 *In het kader van het bestemmingsplan is een hoogbouweffectrapportage uitgevoerd. Onderdeel van de rapportage is een bezonningstudie. Uit de bezonningstudie blijkt dat de omliggende panden, in de periode van 19 februari tot en met 23 oktober, tenminste 120 minuten zonlicht krijgen. De schaduw gedurende de winter zal zich, wanneer de zon laag staat in de namiddag en avonduren, met name manifesteren op het parkeerterrein van de te realiseren ontwikkeling. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van onevenredige hinder ten opzichte van de bestaande situatie.*

In het kader van het bestemmingsplan is een windonderzoek uitgevoerd naar de effecten van het bouwplan op de omgeving. Uit het windhinderonderzoek blijkt dat op een klein gedeelte van de Kanaalstraat een klasse D is gemeten. De activiteiten 'slenteren' en 'langdurig stilzitten' wordt afgeraden. Aan de zijde van de Kanaalstraat zijn geen buitenruimten aanwezig behorende bij uw vastgoed. Er is dan ook geen sprake van enige onevenredige windhinder ter plaatse van uw vastgoed.

1.2 *Het bestemmingsplan gaat uit van de gemeentelijke parkeernormen, opgenomen in de beleidsregel parkeren. Uitgangspunt van ons parkeerbeleid is dat de voor een ontwikkeling benodigde parkeerplaatsen (parkeerbehoefte) op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte wordt in beginsel alleen rekening gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort, ook wel historisch tekort genoemd, kan als regel buiten beschouwing worden gelaten.*

Voor het centrumgebied geldt nog de volgende nuancering op het uitgangspunt dat benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden gerealiseerd: voor ontwikkelingen gelegen buiten het voetgangersgebied geldt dat alleen bewoners en werknemers parkeren op eigen terrein. Bezoekers parkeren vindt plaats in de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen. Als de parkeerbehoefte van de ontwikkeling redelijkerwijs binnen acceptabele loopafstanden kan worden overgenomen in een bestaande gemeentelijke parkeervoorziening in het centrumgebied en hierin structureel capaciteit beschikbaar is, dan kan worden verzocht om de parkeerbehoefte over te dragen aan de gemeente tegen betaling van een afkoopsom van €12.000,- per parkeerplaats.

De parkeervraag voor de beoogde ontwikkeling bedraagt 193 parkeerplaatsen. De parkeergarage in de ontwikkeling heeft een omvang van 155 parkeerplaatsen. De parkeervraag voor deze locatie kan niet geheel op eigen terrein worden voorzien. Er is gekozen voor de volgende oplossing: de vaste parkeerders (bewoners en werknemers) kunnen in een gebouwde parkeervoorziening parkeren op de locatie (capaciteit 155 pp). Op de planlocatie wordt gebruik gemaakt van deelauto's. In totaal komen er 6 deelauto's. Door de inzet van 6 deelauto's daalt de parkeerbehoefte met 24 parkeerplaatsen. De planlocatie heeft een tekort van 15 parkeerplaatsen (197 pp – 155 pp – 24 pp = 15 pp). Het tekort aan parkeerplaatsen, is afgekocht. Met de betaling van de afkoopsom neemt de gemeente de parkeerbehoefte over. Door te voorzien in parkeergelegenheid in parkeergarage Haven Centrum. Wij zijn van mening dat er is voldaan ons parkeerbeleid.

1.3 *Planologisch wordt er niet meer detailhandel toegestaan dan dat er nu mogelijk is. Er is zelfs sprake van een (beperkte) afname. De binnenstad van Apeldoorn heeft te maken met leegstand van de detailhandel. Deze is vooral geconcentreerd in de aanloopstraten en (momenteel) de Oranjerie. Uit onderzoek van Locatus blijkt dat COVID nog een extra effect heeft op toename van de leegstand. Uit onderzoek van GoudAppel Coffeng blijkt echter dat Apeldoorn een vitale binnenstad heeft. Wel*

zetten we als gemeente in op het verminderen van de leegstand en aantal winkelmeters in met name de aanloopstraten.

Het plan 'De Hoofdstraat' ligt aan onze belangrijkste ader tussen het stationsgebied en de binnenstad, zoals beschreven in ons Ontwikkelperspectief Binnenstad Apeldoorn 'het Stadspark van Apeldoorn'. Deze lijn willen wij aantrekkelijk maken door een gemengd programma en wonen te realiseren. Daarom sluit deze ontwikkeling aan bij ons Ontwikkelperspectief Binnenstad.

Het toevoegen van woningen op deze plek in de binnenstad heeft een positieve ontwikkeling op de detailhandel. Door het toevoegen van meer woningen komt er meer draagvlak voor de voorzieningen. Ook dit past in de lijn die is uitgezet in het Ontwikkelperspectief Binnenstad.

1.4 Dit deel van de Hoofdstraat heeft in de loop van de tijd een gedaantewisseling ondergaan. Er is op dit moment een zeer divers beeld van bebouwing te zien die varieert van twee lagen met platdak tot vier lagen met platdak. Deels is er nog sprake van relictten van de oorspronkelijke lintstructuur, maar er is in de loop van de tijd ook een meer 'stadse bebouwing' toegevoegd met aaneengesloten bebouwing. Dit is met name de zien op de hoeken met de Kanaalstraat-Hofstraat en de Kalverstraat. De woontoren 'De Hoofdstraat' gaat deel uit maken van een reeks torens in de binnenstad: 'NewYork', 'het Potlood' en de Kadastertoren.

De gemeente is voornemens om de binnenstad te verdichten met meer woningbouw om daarmee te voldoen aan de grote vraag naar woningen. Tegelijkertijd is er een doelstelling om het centrum te vergroenen. Hiervoor is een ontwikkelperspectief binnenstad Apeldoorn ('Stadspark Apeldoorn') opgesteld en vastgesteld.

Het voorliggende ontwerp is passend in de huidige context.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.2 [.....]

Inhoud van de zienswijze

2.1 Reclamant vindt het huidige plan te kolossaal en het plan kent met uitzondering van de groene daken, geen groen.

2.2 De in/uitrit van het complex is gesitueerd aan de Hoofdstraat. De Hoofdstraat is een hoofdas voor voetgangers en fietsers. Reclamant vindt het realiseren van een in/uitrit aan de Hoofdstraat dan ook ongeschikt.

2.3 Het realiseren van een in/uitrit aan de Hoofdstraat genereert ook meer verkeersdruk op de Kalverstraat – Molenstraat. Op deze weg is het nu al druk. In de toekomst komt daar nog de verplaatsing van de bussen van de Hofstraat naar de Kalverstraat bij.

2.4 In de wintermaanden is er sprake van slagschaduw. Reclamant kan hier geen informatie over vinden.

2.5 Ook is er sprake van windhinder. Ook hier kan reclamant geen informatie over vinden.

2.6 naar de mening van Reclamant is het plan niet duurzaam. Er wordt gebruik gemaakt van aardgas. Er zijn geen zonnepanelen.

Beoordeling

2.1 De gemeente is voornemens om de binnenstad te verdichten met meer woningbouw om daarmee te voldoen aan de grote vraag naar woningen. Tegelijkertijd is er een doelstelling om het centrum te vergroenen. Hiervoor is een ontwikkelperspectief binnenstad Apeldoorn 'het Stadspark van Apeldoorn' opgesteld en vastgesteld. In het plan worden naast de toepassing van groene daken ook het nodige groen in de gevels van zowel de Kanaalstraat als de Hoofdstraat opgenomen. Tevens zal het binnenterrein voorzien worden van een parkachtige inrichting, al is deze niet zichtbaar vanaf openbaar terrein. Het voorgenomen plan past binnen de nieuwe visie voor de binnenstad.

2.2 De planontwikkeling is gelegen aan zowel de Hoofdstraat als Kanaalstraat. Beide straten zijn onderdeel van de binnenstad waar voetgangers en fietsers een belangrijke positie op straat hebben. De ontwikkeling wordt ontsloten, voor wat betreft het autoverkeer, op de Hoofdstraat. De Hoofdstraat sluit aan op de Kalverstraat. In de nieuwe verkeersvisie voor de binnenstad, die de gemeenteraad

recent heeft vastgesteld, maken deze straten deel uit van de autoluwe binnenstad. Dat wil zeggen dat er geen doorgaand autoverkeer meer over deze straten rijdt. De ontsluiting van bijvoorbeeld individuele parkeergarages, kunnen nog wel worden gerealiseerd. De omvang van de parkeergarage is zodanig dat het aantal verkeersbewegingen dat wordt gegenereerd, goed en veilig kan worden afgewikkeld op zowel de Hoofdstraat als de Kalverstraat.

2.3 Recentelijk is door de gemeenteraad de nieuwe Visie op mobiliteit in het Stadspark van Apeldoorn vastgesteld. Hierin is aangegeven dat om het nieuwe Stadspark van Apeldoorn te realiseren, er een aantal wijzigingen op het gebied van Mobiliteit worden doorgevoerd. Eén van de onderdelen uit deze nieuwe visie, is het autoluw maken van de binnenstad. Dat betekent dat straks doorgaand verkeer door de binnenstad niet meer mogelijk is, waardoor de verkeersbelasting op zowel de Kalverstraat als de Molenstraat Centrum aanzienlijk afneemt.

2.4 Voor het plan is een hoogte effectrapportage uitgevoerd, zie hiervoor bijlage 4 en 5 van de bijlagen bij de toelichting. Onderdeel van de rapportage is een bezonningsstudie. Uit de bezonningstudie blijkt dat de woonruimtes van omliggende woningen altijd 2 of meer zonuren zullen hebben gedurende de lente, zomer en herfst. In de wintermaanden, wanneer de zon laag staat in de namiddag en avonden, zal de schaduw zich met name manifesteren op het parkeerterrein binnen het bouwblok.

2.5 Voor het aspect windhinder verwijzen wij u naar de bijlagen 4 en 5 van de bijlagen bij de toelichting. Uit het windhinderonderzoek blijkt dat als gevolg van het bouwplan voor het grootste deel op de Hoofdstraat en Kanaalstraat de kwaliteitsklassen A, B en C aanwezig zijn. Op een klein gedeelte van de Kanaalstraat is er sprake van kwaliteitsklasse D. Voor kwaliteitsklasse D geldt dat langdurig stilzitten en slenteren wordt afgeraden. Nergens in het onderzoeksgebied bleek een overschrijding van het criterium tot windgevaar.

2.6 Het project wordt gasloos uitgevoerd. Daarnaast zal de opwekking van warmte -centraal in het gebouw geregeld worden, dus geen individuele warmteopwekking. Een centrale opwekking heeft het voordeel dat goed en makkelijker kan worden ingespeeld op toekomstige en vernieuwende mogelijkheden op dit gebied. Ook zal het aspect koeling in de totale afweging worden meegenomen.

Ten aanzien van duurzame mobiliteit voorziet het plan in de mogelijkheid van deelauto's. Hiertoe worden 6 elektrische deelauto's ter beschikking gesteld aan de bewoners.

Het plan draagt ook bij aan de vergroeningsopgave voor de binnenstad. Er worden hoogwaardige groene gevels aan zijde Hoofdstraat en hoek Hoofdstraat/Kanaalstraat gerealiseerd. Daarnaast zullen plantenbakken op de balkons worden geplaatst. In samenspraak met de gemeente zal het omliggende (semi) openbare terrein worden ontworpen en ingericht. Hierbij zal het accent liggen op een groene inrichting. Op de platte daken van de appartementenblokken zullen groene daken worden gerealiseerd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.3 [.....]

Inhoud van de zienswijze

3.1 Reclamant geeft aan dat het 22 verdiepingen tellende woontoren te hoog is voor het centrum van Apeldoorn. Reclamant vindt het plan niet in het centrum passen. Het gehele centrum is vrijwel allemaal laagbouw. Reclamant geeft aan dat er met het plan een verwijzing wordt gemaakt met de uitstraling van de allure van de wolkenkrabbers van New York. Reclamant vraagt zich af of Apeldoorn zich zo naar de buitenwereld wil profileren.

Beoordeling

3.1 In het centrum van Apeldoorn varieert de hoogte van de bebouwing sterk; tussen de 1 á 2 lagen tot en met 5 lagen. Een gemiddelde hoogte is zo'n 4 lagen. Uitzonderingen op dit gemiddelde zijn er ook in de vorm van hogere accenten, zoals bijvoorbeeld de Stadhuistoren, de Kadastertoren, het 'Potlood' en het recent opgeleverde woongebouw 'New York'. Deze hoge accenten horen bij een stad met de omvang van Apeldoorn. Natuurlijk is het zaak dat hoge gebouwen met zorg worden ingepast in de stedelijke context zodat ze een mooie toevoeging vormen aan de stad en geen negatieve impact hebben. In samenspraak met de CRK is de positie van de toren ten opzichte van de bouwblokken langs de Kanaalstraat en de Hoofdstraat bepaald.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.4 [.....]

Inhoud van de zienswijze

4.1 Reclamant geeft aan dat het plan onnodig is. Er is al te veel leegstand van winkelpanden en te dure (huur) woningen in Apeldoorn.

Beoordeling

4.1 Voor de binnenstad van Apeldoorn is een nieuwe visie gemaakt en ligt er een ontwikkelperspectief. De binnenstad van Apeldoorn transformeert naar stadspark en realiseert nieuwe woningen. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de nieuwe ambities voor de binnenstad. Planologisch wordt er niet meer detailhandel toegestaan dan dat er nu mogelijk is. Er is zelfs sprake van een (beperkte) afname. Zie verder de beantwoording bij 1.3.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.5 [.....]

Inhoud van de zienswijze

5.1 Reclamant is in grote lijnen zeer positief over het plan. Apeldoorn Centrum kan deze hoogbouw zeker gebruiken. Het versterkt stedelijk karakter en zorgt voor meer bewoning in het centrum. Naar de mening van reclamant kan het verticale gedeelte van woontoren versterkt worden door verticale elementen te accentueren. De woontoren mag een rankere uitstraling krijgen.

5.2 Reclamant geeft aan dat het plan, aan de zijde van fietsenhandel Blok, door het realiseren van een extra verdieping een gevarieerder uitstraling krijgt.

Beoordeling

5.1 Bedankt voor uw feedback op het plan. Goed om te horen dat u in grote lijnen positief bent over het voorgenomen bouwplan.

Een architect heeft verscheidene ruimtelijke middelen tot zijn beschikking om expressie, vorm en detail mee te geven aan een gebouw. Er zijn verscheidene architectonische middelen om de verticaliteit van een toren te versterken. Toepassing van verticale elementen in welke vorm dan ook, is inderdaad een middel. In dit geval heeft de architect echter gekozen voor inzet van raster als expressiemiddel. Om de toren een ranker profiel te geven zijn bovendien in de loop van het proces extra verdiepingen toegevoegd.

5.2 De bebouwingshoogtes aan de bestaande bebouwing aan zijde van de Hoofdstraat varieert van 2 lagen tot 4 lagen. Het belendende pand, van de fietsenwinkel, is 3 lagen hoog. Het voorliggende ontwerp is 4 bouwlagen hoog. Hiermee sluit het goed aan op de bestaande bebouwing. Wij zijn van mening dat het toevoegen van één laag extra te overheersend is qua hoogte massa.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.6 [.....]

Inhoud van de zienswijze

6.1 Reclamant geeft aan verheugd te zijn over de voorgenomen ontwikkeling. Reclamant maakt zich zorgen over de materialisatie. Reclamant roept op om gebruik te maken van milieuvriendelijke materialen zoals hout.

Beoordeling

6.1 Allereerst bedankt voor uw positieve zienswijze.

Het gebouw bestaat hoofdzakelijk uit een betonnen casco met gevelbakstenen en aluminium kozijnen. Nadere afwegingen ten aanzien van detaillering en materiaalstaat komt in het verdere ontwerpproces aan bod. Hierbij zal ook de mate van duurzaamheid worden beschouwd. Het gebouw zal voor wat betreft duurzaamheid voldoen aan de recent aangescherpte BENG-eisen. De verwarming van het gebouw zal op een gasloze en toekomstbestendige wijze geschieden door gebruik te maken van de bodem.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.7 [.....]

Inhoud van de zienswijze

Reclamant geeft aan de woontoren een mooi ontwerp te vinden. Maar, reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de toename van verkeersdruk op de Kalverstraat – Molenstraat centrum. Deze straat is nu al druk en zal nog drukker gaan worden. Ook nabij het station worden nieuwe woningen gebouwd. Reclamant heeft hierover een drietal vragen:

- Hoe houdt dit plan rekening met de toename van verkeer?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat er de toename van verkeer beperkt blijft?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de onvermijdelijke toename van verkeer niet tot (extra) overlast en onveilige situaties leidt?

Beoordeling

Onlangs is de nieuwe Visie op mobiliteit in het Stadspark van Apeldoorn door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is aangegeven dat om het nieuwe Stadspark van Apeldoorn te realiseren, er een aantal wijzigingen op het gebied van Mobiliteit worden doorgevoerd. Eén van de onderdelen uit deze nieuwe visie is het autoluw maken van de binnenstad. Dat betekent dat straks doorgaand verkeer door de binnenstad niet meer mogelijk is. Door deze maatregel neemt de verkeersbelasting op zowel de Kalverstraat als de Molenstraat Centrum aanzienlijk af.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten, beleid of regelgeving.

De volgende wijzigingen zijn aangebracht aan het plan:

Cursief aangegeven tekst = toegevoegd

Doorgehaalde tekst = verwijderd

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.