

Raadsbesluit

Nr. 73-2024

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing is op dit bestemmingsplan, omdat het als ontwerp ter inzage is gelegd op 14 december 2023, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Molenstraat Centrum 258 - 272 en Veldhuisstraat 35, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1518-ont1, met ingang van 14 december 2023 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 d.d. 29 april 2024, nr. 73-2024 met bijbehorende Nota zienswijzen waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen) 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 worden gedekt door de uitgifte van bouwrijpe grond en daarnaast in 2023 door uw raad reeds is besloten om het tekort in de grondexploitatie af te dekken door het treffen van een verliesvoorziening waarmee het project financieel uitvoerbaar is; 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 Wro niet noodzakelijk is.

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt de Basisregistratie Kadaster (BRK) d.d. 12-03-2024 betreft;

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;

overwegende dat op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet de gemeenteraad criteria kan vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen of een bestaand bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;

overwegende dat het concept van de welstandscriteria, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan Molenstraat Centrum Locatie, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet;

besluit:

1. aan de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht niet tegemoet te komen, zoals aangegeven in de bijgevoegde Nota zienswijzen
2. het bestemmingsplan Molenstraat Centrum 258 - 272 en Veldhuisstraat 35, dat betrekking heeft op twee woongebouwen van 4 en 11 bouwlagen met 76 woningen, het behoud van de karakteristieke panden, de achtertuin bij Veldhuisstraat 35 en het groene veld aan de westkant, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1518-vas1 langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Molenstraat Centrum Locatie vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 mei 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
 op 17-05-2024

S.M. Stam
raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
 op 17-05-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 mei 2024

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Molenstraat
Centrum 258 - 272 en Veldhuisstraat 35 en
Beeldkwaliteitsplan Molenstraat Centrum Locatie

Voorstel nr
73-2024

Datum
29 april 2024

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Molenstraat Centrum 258 - 272 en Veldhuisstraat 35 dat betrekking heeft op twee woongebouwen van 4 en 11 bouwlagen met 76 woningen, het behoud van de karakteristieke panden, de achtertuin bij Veldhuisstraat 35 en het groene veld aan de westkant vast te stellen zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1518-vas1 vast te stellen en via elektronische weg en in analoge vorm overeenkomstig het bijgevoegde (concept)besluit te publiceren.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Molenstraat Centrum Locatie vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Woningcorporatie De Goede Woning wil samen met OMA Apeldoorn en Trebbe sociale woningbouw realiseren aan de Molenstraat-Centrum 268 - 272 op de percelen kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie AA nummers 818, 819, 820 en 1023. De planlocatie is één van de ontwikkellocaties binnen de gebiedsontwikkeling Veldhuis en in eigendom van de gemeente Apeldoorn. Voor de realisatie van dit plan zal overdracht van gronden plaatsvinden.

Het plan bestaat uit de realisatie van twee woongebouwen, bestaande uit 4 woonlagen met 16 appartementen voor de goedkope koop en 11 woonlagen met 60 appartementen voor de sociale huur. Het geldende bestemmingsplan staat de realisatie van de woongebouwen niet toe. Het nu voorliggende bestemmingsplan moet deze ontwikkeling mogelijk maken.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat Centrum 258 - 272 en Veldhuisstraat 35 en het beeldkwaliteitsplan Molenstraat Centrum heeft met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke

ordering moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Omdat het bestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage heeft gelegen is niet de Omgevingswet maar de Wet Ruimtelijke Ordening van toepassing op dit besluit (Artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet). Met het vaststellen van dit bestemmingsplan zal het onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Molenstraat Centrum 258 - 272 en Veldhuisstraat 35 en het beeldkwaliteitsplan Locatie Molenstraat Centrum vast kan stellen.

2. Strategisch Kader

- Omgevingsvisie Woest en Aantrekkelijk Apeldoorn/ gebiedsprofielen (Vastgesteld door de raad op 24 februari 2022)
- Kaderwijziging Veldhuis Molenstraat Centrum (vastgesteld door de raad op 23 november 2023)
- Masterplan Veldhuis (vastgesteld door de raad op 21 december 2023)
- Volkshuisvestingskader 2023-2027 (vastgesteld door de raad op 21 september 2023)

De woningbouwontwikkeling die met dit plan is beoogd is passend binnen deze kaders. Ook voor het overige wordt voldaan aan regelgeving en beleid.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan levert een bijdrage aan de ambities voor Veldhuis en de herontwikkeling van het BSK- gebied. Het maakt twee woongebouwen van 4 en 11 bouwlagen met 76 woningen mogelijk in het goedkope prijssegment. Naast de verdichting in het plangebied op het (westelijk perceel) komen oud en nieuw samen door behoud van de karakteristieke panden. Veldhuisstraat 35 krijgt een achtertuin door toekenning van een gemengde bestemming en het groene veld aan de westkant van de Veldhuisstraat wordt groen en biodivers ingericht en krijgt een groenbestemming. Het beeldkwaliteitsplan zorgt ervoor dat het bouwplan met een hoogwaardige beeldkwaliteit wordt gerealiseerd.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het beeldkwaliteitsplan bevat de formele welstandscriteria en geeft bovendien handreikingen en inspiratie voor de ontwikkeling van (bouw)plannen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee is het een instrument dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, stimuleert en bewaakt.

4. Argumentatie

Hieronder de belangrijkste punten waarom de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is:

- Het bestemmingsplan levert een bijdrage aan de ambities voor Veldhuis en de herontwikkeling van het BSK- gebied. Waarin stedelijke verdichting en een groene omgeving samen gaan en het inpassen van erfgoed en een duurzaam mobiliteitssysteem uitgangspunt is. Het plan past binnen de bestaande en beoogde stedenbouwkundige structuur.
- Met de 76 woningen die het plan mogelijk maakt, wordt voorzien in een grote maatschappelijke behoefte aan woningen in het goedkope prijssegment, waaraan een tekort is in Apeldoorn.
- Bij de realisatie wordt rekening gehouden met klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en zal aandacht worden besteed aan de realisatie van groen van goede kwaliteit. Het woongebouw wordt minimaal BENG (Bijna energie neutraal gebouw) uitgevoerd en krijgt geen gasaansluiting.
- Er zijn effecten op de bestaande stedelijke omgeving. Deze effecten zijn echter niet zodanig dat deze zwaarder wegen dan het belang dat met dit plan is beoogd, zoals hiervoor omschreven.

Voor de volledige argumentatie verwijzen wij u naar de toelichting van het bestemmingsplan.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn 11 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. Eén zienswijze is voor de termijn voor het indienen van een zienswijze ontvangen. Afgesproken is deze te beantwoorden als ware hij binnen de termijn ingekomen. Van 7 indieners van een zienswijze hebben wij een identieke zienswijze ontvangen.

De zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op het besluitvormings- en participatieproces in het traject voorafgaand aan het bestemmingsplan, over de uitgevoerde onderzoeken, het effect van het plan op het woon- en leefklimaat de bestaande woonomgeving met betrekking tot de aspecten privacy, zon, wind en geluid, schade bij uitvoeringswerkzaamheden en planschade. Het voorstel is om niet aan de zienswijzen tegemoet te komen. De zienswijzen lijden dan ook niet tot aanpassing van het plan. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend over het beeldkwaliteitsplan.

6. Risico's

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld. Dit sluiten wij niet uit. Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Deze mogelijkheid is niet slechts voorbehouden aan indieners van zienswijzen, maar is vanwege een uitspraak van de Raad van State ook mogelijk voor een ieder die geen zienswijzen heeft ingediend.

7. Financiële paragraaf

De uitvoering van het project past binnen de kaders van de door raad vastgestelde grondexploitatie. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Momenteel worden met ontwikkelende partijen gesprekken gevoerd over grondverkoop van bouwrijpe gronden ten behoeve van de bouw van de woningen.

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

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie worden gedekt door de uitgifte van bouwrijpe grond. Daarnaast is in 2023 door uw raad reeds besloten om het tekort in de grondexploitatie af te dekken door het treffen van een verliesvoorziening waarmee het project financieel uitvoerbaar is; 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 Wro niet noodzakelijk is.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt en bekend gemaakt op de website Veldhuis. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroep direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld. 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,

 Digitaal ondertekend door Symone Bruin, de
op 29-04-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 29-04-2024

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Molenstraat-Centrum 258 - 272 en Veldhuisstraat 35

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. Eén zienswijze is voor de termijn voor het indienen van een zienswijze ontvangen. Afsproken is deze te beantwoorden als ware hij binnen de termijn ingekomen.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

De ontwikkeling in dit plangebied is als deelproject Molenstraat Centrum onderdeel van de gebiedsontwikkeling Veldhuis. Participatie in het kader van het masterplan heeft tot juni 2023 plaatsgevonden via meerdere inwonersbijeenkomsten, vragenmomenten, persoonlijke gesprekken, een nieuwsbrief op de website.

De afspraken over de wijze en mate van participatie zijn op basis van de participatieverordening vastgelegd in het [participatiekader voor de gebiedsontwikkeling Veldhuis](#) (collegebesluit van 9 mei 2023).

Tijdens de inwonersbijeenkomst op 29 november 2022 is op masterplanniveau de start van het deelproject Molenstraat Centrum aangekondigd en is de buurt geïnformeerd over mogelijke uitbreiding van programma op deze locatie. Via de nieuwsbrief is hierover aanvullend gecommuniceerd en tussen november 2022 en juni 2023 konden bewoners gebruik maken van de vragenmomenten.

Tijdens de inwonersbijeenkomst Veldhuis op 28 juni 2023 is naast een algemene presentatie van het concept masterplan een thematafel georganiseerd voor het deelproject Molenstraat Centrum. Tijdens deze bijeenkomst zijn de eerste schetsbeelden getoond van de hoofdopzet en ontwerprichtlijnen en is de buurt geraadpleegd over het plan. Ook konden bewoners hun opmerkingen en ideeën kenbaar maken voor het vervolgproces. Tijdens deze bijeenkomst is met circa 50 betrokkenen gesproken over de ontwikkeling.

Er is positief gereageerd op de inrichting van het groene veldje aan de westzijde van het plangebied en het behoud van de karakteristieke panden.

De zorgen van bewoners richten zich met name op de hoogte van de bebouwing, het opplussen van het programma en de mogelijke effecten van het nieuwe bouwvolume. Men vreest voor geluidsoverlast, vermindering van privacy vanwege het zicht op de tuinen en vermindering van zonlicht. Dit zijn punten die in dit bestemmingsplan zijn beschouwd.

Het Masterplan Veldhuis, waar deze locatie onderdeel vanuit maak, heeft ter inzage gelegen van 23 juni 2023 t/m 9 augustus 2023. De zienswijzen zijn beantwoord in de zienswijzennota Masterplan Veldhuis. Vervolgens is het Masterplan Veldhuis ter vaststelling aan de raad aangeboden en behandeld in de PMA van 16 november (met de mogelijkheid voor inspraak) en 30 november 2023. Het Masterplan is vastgesteld door de raad op 21 december 2023.

Parallel aan het vaststellingsproces van het Masterplan Veldhuis is de kaderwijziging Molenstraat Centrum ter vaststelling aan de raad aangeboden en behandeld in de PMA van 16 november 2023 (met de mogelijkheid voor inspraak). Deze kaderwijziging is vastgesteld

door de raad op 23 november 2023. De raad heeft daarmee een bewuste keuze gemaakt om vooruitlopend op vaststelling van het Masterplan Veldhuis en met kennisname van de zienswijzen op het Masterplan nieuwe kaders vast te stellen voor de uitwerking in een bestemmingsplan, zodat deze voor 1 januari 2024 als ontwerp ter inzage kon worden gelegd.

Op 19 december 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omgeving waarbij zij het ontwerpbestemmingsplan konden inzien en vragen konden stellen. Deze bijeenkomst is voornamelijk bezocht door omwonenden die een zienswijzen hebben ingediend.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 november 2023.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener van de zienswijze geeft aan de beoogde nieuwbouw die het bestemmingsplan mogelijk maakt veel te massaal is. Het aantal woningen is bijna verdubbeld ten opzichte van eerdere plannen. Het gebouw met 11 verdiepingen op een perceel dat grenst aan de achtertuin van de indiener van de zienswijze zorgt ervoor dat er geen privacy meer is. De indiener vraagt daarom nog eens te overwegen om minder massale gebouwen te realiseren, zoals in eerdere plannen was voorgesteld, te weten 4-6 verdiepingen.
- b. Het plan bevat betaalbare woningen (sociale huur en koop). Onduidelijk is volgens indiener van de zienswijze wat onder betaalbaar wordt verstaan, dat is niet nader gedefinieerd.
- c. Indiener van de zienswijze geeft aan dat de parkeernormen worden losgelaten. Dat zal zeker tot overlast leiden.
- d. Indiener van de zienswijze verwacht dat er sprake zal zijn van planschade en heeft al contact opgenomen met een plaatselijke makelaar voor een inschatting hiervan.
- e. Indiener van de zienswijze geeft aan eerder bezwaar te hebben ingediend, zonder dat hij een antwoord heeft gehad van de gemeente hierop.

Beoordeling

- a. Allereerst wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het door de raad op 21 december 2023 vastgestelde Masterplan Veldhuis en met de op 23 november 2023 door de raad vastgestelde kaderwijziging voor dit plangebied, waarin een aanzienlijke stedelijke verdichting voor het gebied Veldhuis, waarvan dit plangebied onderdeel is, wordt beoogd.

Ten aanzien van privacy overwegen wij het volgende. Het perceel van indiener van de zienswijze ligt aan de zuidzijde van het plangebied in een stedelijke omgeving. Het perceel heeft voor het grootste deel een woonbestemming (met een bouwvlak van circa 6,5 meter breed en 12 meter lang). Circa 30 m², op het achtererf van het perceel, is bestemd voor een recreatiewoning.

Ongeveer de helft van het perceel van de indiener van de zienswijze (het achterste gedeelte) grenst direct aan het plangebied. Dit perceelsgedeelte is voor een deel bebouwd en voor een deel in gebruik als tuin. Dit is ook het deel waar het bouwvlak van het woongebouw met elf verdiepingen is gesitueerd. De kleinste afstand tussen het bouwvlak van dit (hoogste) woongebouw aan de zuidzijde en het perceel van de indiener van de zienswijze is 3 tot 4,5 meter. Aan de zuidzijde van dit (hoogste) woongebouw zijn geen balkons beoogd. Hier is samen met de draaiing van het gebouw bewust voor gekozen vanuit overwegingen van privacy. Gevelopeningen in de zuidzijde van dit woongebouw zijn niet uitgesloten. Het verlies aan privacy zal hierdoor echter beperkt zijn. Zoals aangegeven is het achterste perceelsgedeelte deels bebouwd, deels in gebruik als tuin. Vanuit eventuele gevelopeningen aan de zuidzijde van het woongebouw zal voornamelijk over bebouwing en tuin worden gekeken, niet erin of erop.

De voorste helft van het perceel van indiener ligt op ongeveer 10 meter van het plangebied, is grotendeels bebouwd (woning met bijbehorende bouwwerken) en voor een deel verhard. De afstand van het bouwvlak van het betreffende woongebouw dan wel de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding - balkons' tot het bouwvlak van de woning van de indiener van een zienswijze is circa 37 respectievelijk 35 meter. De verharding die op het perceel van indiener van de zienswijze aanwezig is, wordt afgeschermd door de bijbehorende bouwwerken op het perceel van de indiener van een zienswijze, waardoor het zicht op dat perceelsgedeelte en daarmee het verlies aan privacy ook hier beperkt is. In stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat de afstand tussen de nieuwe ontwikkeling zoals in dit plan en de omliggende woningen relatief kort is. Enig verlies van privacy als gevolg van het plan is daarbij niet volledig uit te sluiten. Wij zijn gezien bovenstaande van mening dat dit gevolg niet zodanig is dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze. Bovendien wordt met de woningen voorzien in een grote maatschappelijke behoefte aan sociale huur- en koopwoningen, waaraan een tekort is in Apeldoorn.

- b. Het klopt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan niet nader wordt geduid wat wordt verstaan onder betaalbare woningen. Met betaalbare woningen bedoelen we in dit geval sociale huur- en koopwoningen.
- c. Wij zijn het niet eens met de indiener van de zienswijze dat de parkeernormen worden losgelaten. Integendeel het plan voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Beleidsregel parkeren (vastgesteld 21 maart 2019) zoals nader beschreven in paragraaf 5.2.3 van de toelichting.
- d. Op schade die is veroorzaakt door bestemmingsplannen die als ontwerp ter inzage zijn gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 blijft het oude recht van toepassing tot 5 jaar na het van kracht worden van dat bestemmingsplan (artikel 4.19 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet). Dit plan is op 14 december 2023 en dus voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Dat betekent dat na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan iedere belanghebbende die meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan 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.
- e. We vermoeden dat de indiener van een zienswijze hiermee bedoelt dat hij een zienswijze heeft ingediend over het ontwerp Masterplan Veldhuis dat van 23 juni 2023 t/m 9 augustus 2023 ter inzage heeft gelegen. Alle zienswijzen zijn beantwoord in de zienswijzennota Masterplan Veldhuis. Deze is u toegestuurd voor de behandeling in de PMA op 16 november 2023 bij brief van 30 oktober 2023 en is onderdeel van de besluitvorming door de raad over vaststelling van het Masterplan Veldhuis. Het Masterplan Veldhuis is zoals onder a. aangegeven op 21 december 2023 door de raad vastgesteld.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

3.2 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener van de zienswijze geeft aan dat uit de bezonningstudie (Witteveen en Bos, 7 november 2023) blijkt dat vanwege het bestemmingsplan de minimale TNO-normen op

zijn woning niet worden nageleefd. Daardoor wordt niet langer voorzien in de minimaal vereiste lichtinval.

- b. Indiener van de zienswijze geeft aan dat in het luchtkwaliteitsonderzoek geen rekening wordt gehouden met de actuele verkeerssituatie. In de huidige situatie is op bepaalde momenten van de dag sprake van stilstaand verkeer in de Molenstraat-Centrum. De extra 220 verkeersbewegingen per dag ten gevolge van dit plan hebben de potentie om deze situatie verder te verslechteren. Dit kan gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit als de bestaande geluidsoverlast. Aspecten die op dit moment niet zijn opgenomen in het rapport.

Beoordeling

- a. Zoals de indiener van de zienswijze al aangeeft is voor de ontwikkeling aan de Molenstraat-Centrum onder meer een bezonningsstudie (Witteveen en Bos, 07 november 2023) uitgevoerd. In deze bezonningstudie is de huidige en toekomstige situatie getoetst aan de richtlijn die volgens de Nota Hoogbouw (2008) van de gemeente Apeldoorn als uitgangspunt is opgenomen bij de beoordeling van de bezonning van woningen. Dit is de lichte TNO-norm, waarbij de bezonningsduur op de ramen van woonvertrekken in de periode van 19 februari tot en met 23 oktober ten minste 2 uur per dag bedraagt. Uit de bezonningstudie blijkt de grootste schaduwwerking van de hoogbouw optreedt op 22 oktober en daarmee als maatgevende datum genomen is voor de effectbeoordeling. In de bezonningstudie is het schaduweffect door de hoogbouw weergegeven, met een onderscheid tussen punten waarbij de TNO-norm tot een uur wordt onderschreden en punten die met meer dan een uur worden onderschreden. Buiten de winterperiode geldt dat er een aanzienlijk mindere tot geen schaduwwerking optreedt door de hoogbouw. Uit de bouwvergunning van 19 november 2002 (nummer 3422/2000) blijkt dat de woning van de indiener van de zienswijze zich bevindt op de eerste verdieping van het blok dat direct ten noorden van het plangebied ligt. De gevel gelegen aan de Molenstraat-Centrum ligt op het zuiden, waar ook de woonvertrekken zijn gesitueerd. In deze gevel bevinden zich ramen op alle verdiepingen. Ook zijn er op de eerste tot en met de vierde verdieping buitenruimtes op het zuiden gesitueerd. Het betreffende blok heeft twee ramen in de oostgevel op de vierde en vijfde verdieping. Op de eerste verdieping (waar de indiener van de zienswijze woont) wordt de lichte TNO norm ter plaatse van de ramen in de zuidgevel gelegen aan de Molenstraat Centrum niet onderschreden. Op de eerste verdieping zijn geen ramen in de oostgevel van de woning. Ter plaatse van de woning van de indiener van de zienswijze wordt daarom voldaan aan de lichte TNO norm. Opgemerkt wordt nog dat het bij bezonning niet gaat om zonlicht in de woning: dat is het onderwerp daglichttoetreding. Hiervoor staan regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- b. In het verkeersmodel wordt uitgegaan van een gemiddelde werkdag. De huidige situatie is bepaald aan de hand van het netwerk (de wegen), de sociodata (inwoners, arbeidsplaatsen, etc.) en is gekalibreerd met verkeerstellingen. In het model wordt geen rekening gehouden met incidenten zoals wachtrijen voor verkeerslichten of parkeergarages. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van de nieuwe data van wegen en sociodata. Ook hierbij zijn incidenten niet meegenomen. Het klopt dus dat wachtrijen en stilstaand verkeer niet zijn opgenomen in het verkeersmodel. Bij de berekeningen van de luchtkwaliteit is, conform de wet- en regelgeving, uitgegaan van de bijdrage van het extra verkeer door de planontwikkeling (op basis van het verkeersmodel). Met behulp van de NIBMrekentool is een worstcase berekening gemaakt die uitgaat van maximaal stagnerend, binnenstedelijk verkeer, met veel stoppen en optrekken. De toename mag maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Uit de berekeningen blijkt dat de maximale toename 0,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en 0,03 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} bedraagt en dus ruimschoots voldoet. De actuele concentraties ter plaatse bedragen 18,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en 17,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} . De grenswaarden bedragen voor beide stoffen 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook daar wordt ruimschoots aan voldaan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van

het plan.

3.3 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

De indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen de hoogte van het gebouw van 35 meter dat mogelijk gemaakt wordt met dit plan, vanwege schaduwhinder op het balkon van zijn woning. Door dit plan kan de zon de eerste maanden van het jaar het balkon van de indiener van de zienswijze niet meer bereiken. De indiener van de zienswijze heeft onderstaande foto bij zijn zienswijze gevoegd van de zon op 19 januari 11:30.



Wanneer dit plan wordt gerealiseerd zal de ruimte tussen de huidige bebouwing aan de Molenstraat-Centrum worden afgeschermd en kan de zon het balkon van de indiener van de zienswijze niet meer bereiken. De indiener van de zienswijze verzoekt daarom nogmaals te bezien of de hoogte van de bebouwing kan worden aangepast.

Beoordeling

Zoals ook aangegeven bij de beoordeling onder 3.2a is voor de ontwikkeling aan de Molenstraat-Centrum die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt onder meer een bezonningsstudie (Witteveen en Bos, 07 november 2023) uitgevoerd. In deze bezonningsstudie is de huidige en toekomstige situatie getoetst aan de richtlijn die volgens de Nota Hoogbouw (2008) van de gemeente Apeldoorn als uitgangspunt is opgenomen bij de beoordeling van de bezonning van woningen. Dit is de lichte TNO-norm, waarbij de bezonningsduur op de ramen van woonvertrekken in de periode van 19 februari tot en met 23 oktober ten minste 2 uur per dag bedraagt.

Uit de bezonningstudie blijkt dat de grootste schaduwwerking van de hoogbouw optreedt op 22 oktober en daarmee als maatgevende datum genomen is voor de effectbeoordeling. In de bezonningstudie is het schadueffect door de hoogbouw weergegeven, met een onderscheid tussen punten waarbij de TNO-norm tot een uur wordt overschreden en punten die met meer dan een uur worden overschreden. Buiten de winterperiode geldt dat er een aanzienlijk mindere tot geen schaduwwerking optreedt door de hoogbouw.

De woning van de indiener van de zienswijze bevindt zich in een appartementengebouw aan de Stadskade gelegen ten noorden van het plangebied. Tussen het plangebied en het appartementengebouw aan de Stadskade bevindt zich het appartementengebouw aan de Molenstraat-Centrum. De foto is genomen vanaf het inpandige balkon dat zich bevindt aan de achterzijde van het appartementengebouw (zuidgevel). De woning bevindt zich op de eerste verdieping. In de gevel aan de achterzijde van het appartementengebouw bevinden zich ramen en inpandige balkons op alle verdiepingen. Niet bekend is waar de woonvertrekken zich bevinden. Er is bij de beoordeling van deze zienswijze vanuit gegaan dat deze zich aan de zuidkant bevinden.

Uit de bezonningstudie blijkt dat bij een beperkt deel van de gevels aan de achterzijde van Stadskade de lichte TNO-norm met maximaal een uur wordt overschreden (gezien resultaat simulatie directe zoninval op 22 februari en 22 oktober). Het is echter niet zoals de indiener van de zienswijze stelt dat de zon de balkons helemaal niet meer kan bereiken. Bovendien vindt de overschrijding plaats in een periode dat de balkons (zeer) beperkt worden gebruikt. Gezien het beperkte aantal relevante meetpunten op de gevelgedeelten waar dit optreedt, is sprake van een beperkt effect. Wij achten de gevolgen voor de bezonning vanwege de bebouwing die het plan mogelijk maakt niet zodanig dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze. Bovendien wordt met de woningen voorzien in een grote maatschappelijke behoefte aan sociale koop- en huurwoningen, waaraan een tekort is in Apeldoorn.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

3.4 7 dezelfde zienswijzen ingediend door:

	<i>Naam</i>	<i>Adres</i>	<i>Datum zienswijze</i>
1			22 januari 2024
2			22 januari 2024
3			22 januari 2024
4			23 januari 2024
5			23 januari 2024
6			23 januari 2024
7			24 januari 2024

Inhoud van de zienswijze

- De indieners van de zienswijze hebben vraagtekens bij de gevolgde procedure en manier van besluitvorming ten aanzien van het Masterplan en de kaderwijziging voor het plangebied Molenstraat Centrum. Met name dat er tijdens de behandeling in de Politieke Markt Apeldoorn (PMA) te weinig tijd en was om het masterplan te bespreken en er daarom voor gekozen is om de behandeling in de PMA in twee delen te knippen. Er was daardoor veel druk op raadsleden om een deel van het masterplan goed te keuren en te weinig ruimte om alle aandachtspunten grondig te bespreken. De nadruk werd vooral gelegd op de noodzaak aan sociale huurwoningen, het veilig stellen van subsidies en het voorsorteren op de Omgevingswet dit op 1 januari 2024 in werking is getreden. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat knippen niet kan nu het plan voor

- Molenstraat Centrum onlosmakelijk onderdeel is van het Masterplan Veldhuis.
- b. De indieners van de zienswijze vrezen voor de gevolgen nu niet alle bezwaren in het kader van het masterplan goed onderzocht zijn. Genoemd worden de bezwaren ten aanzien van privacy, wind, geluid, afstand tot de woningen in de nabijheid, een veiligheid effectrapportage en een milieueffectrapportage die in het kader van het masterplan nog niet onderzocht zijn. Kortom aan het door de gemeente toegezegde onderzoek naar ruimtelijke en financiële aspecten is niet voldaan.
 - c. Indieners van de zienswijze geven aan dat bij hen een gevoel van enorme teleurstelling, boosheid en onbetrouwbaarheid bij hen als bewoners overheerst over de gemeente, haar bestuur en haar ambtenaren en over het totstandkomingsproces. In de uitwerking van het plan zien ze weinig terug hoe rekening is gehouden met hun input en belangen, waardoor ze zich niet gehoord voelen. Ook in de communicatie richting bewoners is veel mis gegaan. Bijvoorbeeld ten aanzien van het ingestelde bewonersplatform dat later is los gelaten.
 - d. De indieners van de zienswijze vrezen voor de gevolgen van de sloop-/bouwphase (trillingen, bouwverkeer, effect op grondwaterstand met als gevolg mogelijke schade aan de woning). De indieners vragen om inspectie woning voorafgaand aan bouw-/sloopfase en wil weten welke garanties er zijn dat de schade wordt vergoed.
 - e. De indieners van de zienswijze hebben veel onbegrip voor het te realiseren megalomane programma van 76 woningen, waar nu 4 woningen zijn en de hoogte van de gebouwen. Dit is een veel te zware belasting voor een te klein gebied. Het programma is bovendien aanzienlijk zwaarder dan het al zeer zware programma in de visie die is vastgesteld door de raad op 8 juli 2021. In het masterplan wordt niet duidelijk waarom ophoging van het programma noodzakelijk is vanwege de kosten. Indieners van de zienswijze zijn van mening dat hoe hoog de woningnood ook is, deze extreme hoogbouw niet past bij het bestaande unieke karakter van de binnenstad van Apeldoorn. Zij vinden dat dergelijke hoogbouw aan de randen van de stad moet plaatsvinden. Zij scharen zich volledig achter de open brief van Architectuurcentrum Bouwhuis.
 - f. De indieners van de zienswijze stellen dat de nabijheid van een hoge flat met 11 etages inkijk geeft in de woning en tuin en dat dit leidt tot aanzienlijk minder privacy op eigen terrein. De balkons zijn nu gericht op de woningen aan de Veldhuisstraat. De xx heeft een enorme impact. Er zijn geen bomen gepland om de inkijk te verminderen. De indieners verzoeken om de balkons zo te plaatsen dat dit niet ten koste gaat van de privacy, bijvoorbeeld door ze inpandig te maken of ze richting de Molenstraat-Centrum te plaatsen.
 - g. De indieners van de zienswijze hebben tevens zorgen over geluid dat richting hun woningen wordt geprojecteerd. Ook hiervoor geldt dat de balkons niet richting de Veldhuisstraat geplaatst zouden moeten worden. Daarnaast dient het gebruik van geluiddempende gevels geborgd te worden, voor het plan wordt goedgekeurd, zodanig dat ze niet geschrapt kunnen worden door kostenbesparingen. In het masterplan is hierover niets vastgelegd. Ook wordt gevreesd voor geluidoverlast vanwege de collectieve verblijfsruimte achter de gebouwen. Tot slot wil de indiener van een zienswijze weten welke gevolgen de vereiste hogere grenswaarde heeft voor haar woon- en leefklimaat.
 - h. De indiener van de zienswijze vraagt zich af hoe wij de groene ambitie van gevelgroen uit het masterplan op de hoogbouw voor ons zien nu sprake is van een toename van hitte en daarmee gepaard gaande droogte. De indiener van de zienswijze wenst dat zodanige borging dat dit ook in het detail ontwerp behouden blijft.
 - i. De indiener van de zienswijze geeft aan dat hoogbouw een groot effect heeft op luchtstromen en daarmee gepaard gaande overlast. In het huidige masterplan ontbreekt het benodigde onderzoek.
 - j. Indiener van de zienswijze is van plan om een verzoek om planschade in te dienen als het definitieve masterplan daartoe aanleiding geeft.

Beoordeling

- a. De raad heeft vooruitlopend op de vaststelling van het Masterplan Veldhuis een kaderwijziging Molenstraat Centrum vastgesteld op 23 november 2023, door de indieners van de zienswijze een gedeeltelijke vaststelling van het Masterplan genoemd. Dit was een bewuste keuze van de raad. Hierdoor was het mogelijk het ontwerpbestemmingsplan voor dit plangebied voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen. De raad heeft voorafgaand aan dit besluit kennis kunnen nemen van de zienswijzen op het Masterplan en de inspraakreacties tijdens de PMA van 16 november 2023. Het

Masterplan is inmiddels vastgesteld door de raad op 21 december 2023. De kaderwijziging Molenstraat Centrum past in dit inmiddels vastgestelde Masterplan.

- b. Het klopt dat nog niet alle door de indieners van de zienswijze genoemde aspecten in het kader van het Masterplan zijn onderzocht. Gebruikelijk is dat de meeste van deze onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan plaatsvinden waarmee aangetoond moet worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zo is ook in het kader van dit bestemmingsplan onderzocht wat de gevolgen zijn van privacy, wind en geluid. Zie voor deze onderzoeken de bijlage bij de toelichting. Daar is ook de m.e.r. beoordeling te vinden. De beschouwing van het aspect externe veiligheid en de onderbouwing van de financieel-economische uitvoerbaarheid zijn te vinden in de toelichting op het plan (paragraaf 5.4.6 en 5.10). Wij zijn van mening dat met dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- c. Het college betreurt dat de buurt ondanks de inspanningen om het proces, de keuzes en mate van invloed van belanghebbenden zo navolgbaar en transparant mogelijk te maken als onvoldoende wordt beschouwd.

Het college erkent dat er tijdens het totstandkomingsproces Masterplan Veldhuis veel vragen waren over participatie. Naar aanleiding van ingekomen bewonersbrieven (september 2022) zijn de bewoners op een bewonersbijeenkomst op 28 oktober 2022 onder andere bijgepraat over proces en participatie in de fase van Visie naar Masterplan. Over het thema bleven veel vragen binnenkomen, ook hebben er huis- aan huisbezoeken plaatsgevonden in de buurt dit verder toe te lichten. Het college heeft de communicatie zeker na het gesprek in oktober 2022 als verbeterd en open ervaren. Naast de communicatie heeft het participatieproces plaatsgevonden zoals beschreven onder punt 2 van deze Nota en in hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan en binnen de kaders zoals gesteld in het [Participatiekader Veldhuis](#) (collegebesluit 9 mei 2023). Het bewonersplatform dat diende als gespreksplatform in de fase van Visie Veldhuis is tijdens het proces van het Masterplan losgelaten vanwege alle verschillende belangen die meespeelde en reacties breed uit de omgeving. De afweging is gemaakt om de bewonersbijeenkomsten een openbaar en publiek karakter te geven.

In januari 2023 is de Participatieverordening Gemeente Apeldoorn vastgesteld. Destijds is de keuze gemaakt om voor de gebiedsontwikkeling Veldhuis met terugwerkende kracht een participatiekader Veldhuis te laten vaststellen (april 2023). In het participatiekader Veldhuis wordt erkent dat de mate van invloed voor bewoners als beperkt wordt ingeschat. In het Participatiekader Veldhuis is tevens geconstateerd dat met name op de punten waar draagvlak mist (hoogte, mate van verdichting, effect plan op de omgeving) de ruimte om daadwerkelijk invloed uit te oefenen beperkt is, gezien de in de opdracht meegeven richting programma en stedenbouwkundige/ architectonische randvoorwaarden. De keuze is gemaakt om de buurt te informeren en te raadplegen gedurende het totstandkomingsproces en hier zo eerlijk, transparant als mogelijk en duidelijk over te zijn. De input heeft niet geleid tot grote planwijzigingen. Het college heeft zich ingezet om alle belangen van omwonenden in beeld te brengen. Via de bijeenkomsten, vragenuurtjes en gesprekken (het informele participatieproces) als ook via het formele proces met het ter inzage leggen van het Masterplan en het bestemmingsplan.

- d. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat regels ten aanzien van Bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze regels zien onder ander op het waarborgen van de veiligheid en het beschermen van de gezondheid in de directe omgeving van bouw- en sloopwerkzaamheden. Onder gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving wordt ook verstaan beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, die tot dat gevaar kan leiden. Ook voor trillinghinder (artikel 7.18 Bbl) en grondwaterstand (artikel 7.16 Bbl) zijn regels opgenomen. Schade bij de uitvoering van sloop- en bouwwerkzaamheden is in ruimtelijk zin niet relevant en maakt als zodanig geen onderdeel uit van de ruimtelijke belangenafweging in het kader van het bestemmingsplan. Indien schade ontstaat door sloop- of bouwwerkzaamheden is degene die deze schade veroorzaakt hiervoor aansprakelijk. De sloopwerkzaamheden zullen in opdracht van de gemeente plaatsvinden, de bouwwerkzaamheden in opdracht van de ontwikkelaar. De gemeente, eigenaar van het perceel, heeft reeds voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een inspectie laten uitvoeren. De sloopwerkzaamheden zijn nagenoeg afgerond. Afspraken met de

- ontwikkelaar ten aanzien van de bouwwerkzaamheden (o.a. een bouwveiligheidsplan) worden vastgelegd in de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.
- e. De hoogte en het programma dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is in overeenstemming is met het door de raad op 21 december 2023 vastgestelde Masterplan Veldhuis en met de op 23 november 2023 vastgestelde kaderwijziging voor dit plangebied, waarin een aanzienlijke stedelijke verdichting voor het gebied Veldhuis, waarvan dit plangebied onderdeel is, wordt beoogd.
 - f. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling onder 3.1 a. Opgemerkt wordt dat de afstand van de perceelsgrens en (het bouwvlak van) de woningen van de indieners van deze zienswijze tot het plangebied en het (bouwvlak van) betreffende woongebouw groter is dan van de indiener van de zienswijze onder 3.1. (zie tabel) en dus aanvaardbaar wordt geacht. Daar komt bij dat door de draaiing van het woongebouw, er geen dan wel nauwelijks (en slechts indirect) zicht is vanaf de balkons op de percelen van de indieners van deze zienswijzen, Voor zover er al sprake zou zijn van enig verlies aan privacy is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat geen sprake.

Adres	Kortste afstand perceelsgrens tot bouwvlak woongebouw (m)	Kortste afstand woningen tot bouwvlak woongebouw (m)
	10	36
	17	37
	23	41
	67	85
	112	113
	105	107
	166	175

- g. In het kader van dit bestemmingsplan is de geluidsbelasting op onder andere bestaande omliggende woningen ten gevolge van Burgemeester Jhr. Quarles van Uffordlaan en het oostelijk deel Molenstraat Centrum onderzocht (zie paragraaf 5.4.4. van de toelichting en het akoestisch onderzoek in bijlage 8 van de Bijlagen bij de toelichting). Onderdeel van dit onderzoek is de reflectie van geluid vanwege het gebouw op omliggende woningen. Uit het onderzoek blijkt dat het plan niet leidt tot een ander geluidniveau op bestaande woningen. De geluidkwaliteit blijft ook na realisatie gelijk. Er is daarmee geen sprake van negatieve milieugevolgen ten gevolge van dit plan. Om die reden is het niet nodig om geluiddempende gevels te borgen in het bestemmingsplan.
Ten aanzien van stemgeluid in de bij de woongebouwen behorende tuin, dan wel collectieve buitenruimte wordt opgemerkt dat gebruik van de buitenruimte onderdeel is van de functie wonen en het niet nodig is dit in het kader van het bestemmingsplan nader te beschouwen. Het voorkomen van gedrag dat tot ernstige en herhaaldelijke (geluid)hinder leidt is geregeld in de Algemene plaatselijk verordening (artikel 2.79 Apv). Daarnaast kent de Algemene plaatselijke verordening een verbod om geluidsapparatuur in werking te hebben waardoor geluidhinder wordt veroorzaakt (artikel 4.6 Apv).
Ten aanzien van het besluit hogere grenswaarde wordt opgemerkt dat deze bedoeld is om een hoger geluidsniveau (ten gevolge van wegen met een geluidzone) vast te stellen voor de nieuwe woningen die met dit plan worden mogelijk gemaakt en dat deze hogere grenswaarde niet ziet op de bestaande woningen en dus ook geen gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van bewoners van bestaande woningen.
- h. Met dit plan is geen gevelgroen voorzien. Gevelgroen voor dit plandeel is ook geen onderdeel van het stedenbouwkundig plan 'Schetsboek, Apeldoorn Molenstraat-Centrum' d.d. 27 juli 2023 dan wel het Beeldkwaliteitsplan Molenstraat Centrum Locatie. Dit stedenbouwkundig plan is vastgesteld als onderdeel van de kaderwijziging Molenstraat-Centrum en het inmiddels vastgestelde Masterplan Veldhuis. Borging van gevelgroen is dan ook niet aan de orde.
- i. In het kader van dit bestemmingsplan is een windhinderonderzoek opgesteld (zie paragraaf 5.3.2. van de toelichting en het windhinderonderzoek in bijlage 4 van de Bijlagen bij de toelichting). Conclusie is dat de hoogbouw niet leidt tot windhinder rondom het gebouw.
- j. Voor de beoordeling van deze zienswijzen wordt verwezen naar de beoordeling onder 3.1 onder d. Opgemerkt wordt dat niet het vastgestelde masterplan maar het bestemmingsplan

de schadetitel is.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

3.5 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 24 januari 2024.

Inhoud van de zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen de hoogte van het gebouw van 35 meter dat mogelijk gemaakt wordt met dit plan, vanwege schaduwhinder op het balkon van zijn woning. Door dit plan kan de zon in januari en februari en in oktober en november het balkon van de indiener van de zienswijze niet meer bereiken. De indiener van de zienswijze heeft onderstaande foto bij zijn zienswijze gevoegd van de zon op 23 januari 10:30.



Wanneer dit plan wordt gerealiseerd zal de ruimte tussen de huidige bebouwing aan de Molenstraat-Centrum worden afgeschermd en kan de zon het balkon van de indiener van de zienswijze niet meer bereiken. De indiener van de zienswijze verzoekt daarom nogmaals te bezien of de hoogte van de bebouwing kan worden aangepast.

- b. De indiener van de zienswijze vindt het jammer dat bij het ontwerp geen rekening is gehouden met de architectuur en hoogte van de appartementen aan de Molenstraat-Centrum oneven nummers.

Beoordeling

- a. De woning van de indiener van de zienswijze bevindt zich in een appartementengebouw aan de Stadskade gelegen ten noorden van het plangebied. De woning bevindt zich op de eerste verdieping en is gelegen naast de woning van de indiener van de zienswijze onder 3.3. Voor de beoordeling van de zienswijze wordt daarom verwezen naar de beoordeling onder 3.3.
- b. De hoogte en het programma dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is in overeenstemming is met het door de raad op 21 december 2023 vastgestelde Masterplan Veldhuis en met de op 23 november 2023 vastgestelde kaderwijziging voor dit plangebied, waarin een aanzienlijke stedelijke verdichting voor het gebied Veldhuis, waarvan dit plangebied onderdeel is, wordt beoogd.
Het plan, aan de rand van Veldhuis, is zodanig vormgegeven dat het de relatie aangaat met de maat en schaal van het lint en tegelijkertijd een relatie aangaat met het Masterplan Veldhuis en de hoge gebouwen die daar mogelijk worden gemaakt. Het volume van de toren is daarmee een aankondiging van de volumes in het Masterplan Veldhuis. Weliswaar is de hoogte niet gelijk aan de hoogte van de appartementen aan de Molenstraat Centrum oneven nummers, maar hiermee is binnen de randvoorwaarden van het Masterplan Veldhuis wel degelijk rekening gehouden.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen en deze leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.