

Raadsbesluit

Nr. 121-2024

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 21 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 Kayersmolen-Noord, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1525-ont1, met ingang van 21 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. 13 september 2024, nr.121-2024, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld om twee zienswijzen buiten beschouwing te laten, aan twee zienswijzen deels tegemoet te komen en aan de overige vier zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende 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;

overwegende dat 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. 17-05-2023 :

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. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, om twee zienswijzen buiten beschouwing te laten, aan twee zienswijzen deels tegemoet te komen en aan de overige vier 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 ontwerpbestemmingsplan Kayersmolen-Noord als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1525-vas2, dat betrekking heeft op het bouwen van minimaal 470 woningen in het plangebied 'Kayersmolen-Noord', langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 september 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 23-09-2024

S.M. Stam
raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 23-09-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
19 september 2024

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Kayersmolen-Noord

Voorstel nr
121-2024

Datum
13 september 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 twee zienswijzen buiten beschouwing te laten, aan twee zienswijze deels tegemoet te komen en aan de overige vier zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan Kayersmolen-Noord als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1525-vas2, dat betrekking heeft op het bouwen van minimaal 470 woningen in het plangebied 'Kayersmolen-Noord', langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Er zijn in Apeldoorn veel nieuwe woningen nodig. Een groot deel hiervan wordt in de Binnenstad, Spoorzone en Kanaalzone gedacht. De transformatie van Kayersmolen-Noord, gelegen in de Spoorzone, van een gebied met bedrijven naar een gebied met woningen is hiervan onderdeel. Het gebied Kayersmolen-Noord wordt begrensd door de Laan van de Mensenrechten, Kanaal-Zuid, de Mezenweg en de Kayersdijk.

In augustus 2021 heeft de gemeente Apeldoorn een intentieovereenkomst gesloten met de 'eigenaren' van het gebied en is een WBI subsidie aangevraagd en verkregen.

Bestuurlijk belang

Het binnen de kaders van de toegekende WBI-subsidie realiseren van 'Kayersmolen-Noord'. Het onderhavige bestemmingsplan maakt realisering van een deel van 'Kayersmolen-Noord' mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kayersmolen-Noord' heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn acht zienswijzen ingediend. Ingediende aanvullingen op een zienswijze maken daarbij deel uit van de eerdere zienswijze. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet 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 bestemmingsplan Kayersmolen-Noord vast kan stellen.

2. Kader

In de Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn', vastgesteld door uw raad op 24 februari 2022, is een grote woningbouwopgave in de Binnenstad, Spoorzone en Kanaalzone voorzien. Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn aan aantal gebiedsprofielen. Kayersmolen-Noord maakt onderdeel uit van het gebiedsprofiel 'Spoorzone Centrum'. Dit gebied wordt omschreven als het nieuwe wonen-werken-leren-milieu van Apeldoorn met een groene zone. De bebouwing vindt plaats in hoge dichtheden met daaraan gekoppeld hoge woningbouwaantallen. Het gebied dient een hoogwaardige uitstraling en een levendig woon-, werk-, en onderwijsprogramma te krijgen. De locaties Veldhuis en Kayersmolen-Noord zijn in de Omgevingsvisie aangemerkt als ontwikkelgebieden waar gezamenlijk ruimte is voor 1.900 tot 2.350 woningen.

Het gebiedsprofiel uit de Omgevingsvisie heeft als basis gediend voor de totstandkoming van de Gebiedsvisie Kayersmolen-Noord die het college op 15 juni 2021 heeft vastgesteld en waarmee de gemeenteraad vervolgens op 8 juli 2021 heeft ingestemd. In deze Gebiedsvisie is beschreven hoe Kayersmolen-Noord er na herontwikkeling uit kan zien. Het beeld is een woningbouwgebied met minimaal 550 woningen in een stedelijke dichtheid. De woningen kennen een afwisseling in gebouwgrootte en -hoogte, maar vormen samen een éénduidig stedenbouwkundig geheel. Waardevolle objecten worden hergebruikt als verwijzing naar het industriële verleden van het gebied. Tot slot speelt 'groen' een belangrijke rol, om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied met goede verbindingen naar het kanaal.

Op 15 december 2021 heeft de gemeente een subsidie van het Rijk ontvangen in het kader van de Woning Bouw Impuls (WBI). Deze subsidie is voor de aanleg van publieke maatregelen in het plangebied van Kayersmolen-Noord (herstructurering en aanleg van het openbare gebied). De provincie heeft in navolging van de WBI-subsidie een subsidie beschikbaar gesteld. Het transformeren van Kayersmolen-Noord naar een aantrekkelijk woongebied, is een belangrijk onderdeel van het realiseren van de doelen van Stadmaken op de Veluwe.

In uw vergadering van 12 oktober 2023 heeft u het stedenbouwkundig plan voor 'Kayersmolen-Noord' vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is de basis geweest voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in realisering van een deel van het stedenbouwkundig plan.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet luidt als volgt: 'Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer, of een bestemmingsplan, inpassingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of exploitatieplan, of een beheersverordening is vastgesteld, maar nog niet in werking getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.' Het ontwerp van dit bestemmingsplan is op 21 december 2023 ter inzage gelegd. Het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) is daarom van toepassing op dit besluit. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan zal het onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt het bouwen van minimaal 470 woningen mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Het plangebied ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kanaalzone-Zuid – Kayersmolen'. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied overwegend een bedrijfsbestemming of een gemengde bestemming. Beide bestemmingen staan vooral bedrijfsactiviteiten in een hoge milieucategorie toe. In het gebied is overwegend verouderde bedrijfsbebouwing aanwezig.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt transformatie mogelijk van een gebied met bedrijven naar een gebied met woningen. De bedrijven in een hogere milieucategorie verdwijnen en de overwegend verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats komen nieuwbouwwoningen en is sprake van een modernisering van het gebied.

De realisering van nieuwbouwwoningen levert een bijdrage aan de woningbouwopgave in Apeldoorn.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn acht zienswijzen naar voren gebracht. Eén van deze zienswijzen is binnen de termijn aangevuld, één daarvan is buiten de termijn aangevuld. Deze laatste betreft een aanvulling op een onderwerp waarin de eerdere zienswijze voorziet, wat is toegestaan buiten de termijn. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij de zienswijzen samengevat en beoordeeld. Zij hebben betrekking op: de hoogte van de nieuwbouw, de toename van verkeer, geluidbelasting, het opheffen van parkeerplaatsen langs een bedrijfspand, vrees voor geluidklachten, vrees voor inperking bestaande rechten, gebruik van een gebouw als multifunctioneel centrum en niet alleen als kerkelijk centrum, externe veiligheid en aanwezige transportroute over het spoor, onjuiste vermelding norm trillinghinder en trillingsterkte, schaduwhinder en mogelijke parkeeroverlast op particulier terrein.

Wij stellen u voor aan twee zienswijzen deels c.q. grotendeels tegemoet te komen, twee zienswijzen buiten beschouwing te laten en aan vier zienswijzen niet tegemoet te komen, en de tegemoetkomingen te verwerken op de aangegeven wijze.

In het plan zijn ook ambtshalve wijzigingen aangebracht. Voor de inhoud van de ambtshalve wijzigingen verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Dit betekent ook dat wij voorstellen het plan deels gewijzigd vast te stellen, zowel naar aanleiding van zienswijzen als naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Er zijn acht zienswijzen ingediend. Indiening van een zienswijze is geen indicatie dat eventueel beroep wordt ingesteld. Daarnaast is het indienen van een zienswijze geen voorwaarde meer om beroep te kunnen instellen. Ook diegenen die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep instellen tegen het besluit van de gemeenteraad.

Vaststelling van een bestemmingsplan kan leiden tot indiening van een verzoek om nadeelcompensatie (voorheen: planschade). In de begroting is nu nog geen rekening gehouden met vergoeding van nadeelcompensatie.

7. Financiële paragraaf

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 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.

8. Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast zullen de woningen minimaal voldoen aan de BENG-normering. De mogelijkheid is aanwezig om op de daken van gebouwen zonnepanelen te installeren.

9. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. 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.

10. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan maakt het bouwen van minimaal 470 woningen mogelijk. 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 beroepschrift 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. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Digitaal ondertekend door Symone Bruin, de
op 17-09-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 17-09-2024

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan 'Kayersmolen-Noord'

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 20 december 2023 bekendgemaakt in het gemeenteblad (2023, 536109). Teven is het ontwerpbestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Apeldoorn geplaatst. Gedurende de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 konden zienswijzen worden ingediend.

Op 17 januari 2024 is een inloopavond georganiseerd. Geïnteresseerden zijn in de gelegenheid gesteld om het ontwerpbestemmingsplan te komen bekijken en naar aanleiding daarvan eventuele vragen te stellen. Van de mogelijkheid om het ontwerpbestemmingsplan te komen bekijken is in beperkte mate gebruik gemaakt.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 30 januari 2024 om 22:30 uur.

3.1.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten zijn verheugd over het nieuwe stukje stad dat tegenover hun huis wordt gerealiseerd.
- b. Deze zienswijze heeft betrekking op blok C. De bebouwing direct naast Kayersdijk 13 heeft in het stedenbouwkundig plan een bouwhoogte van 6 bouwlagen, terwijl de goot- en bouwhoogte van de bestaande bebouwing is beperkt tot 3 meter en 5 meter. Een aantal bouwlagen van 6 past niet in de context van de goot- en bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Reclamanten vragen of de bouwhoogte kan worden gemaximeerd op 4 bouwlagen.
- c. Het aantal verkeersbewegingen aan de Kayersdijk is hoog. Dit aantal verkeersbewegingen zal door realisering van het plan toenemen. Reclamanten hopen dat door aanpassing van de kruispunten de verkeersdoorstroming wordt bevorderd en de toename van de geluidbelasting niet

meer zal worden dan 67 dB, zodat de milieukwaliteit van de omgeving van de woning van reclamanten niet zal verslechteren.

- d. In de mer-beoordeling is aangegeven dat de geluidbelasting op de woningen aan de westkant van de Kayersdijk verslechterd met 0,4 dB. Als suggestie is opgenomen om de maximumsnelheid op de Kayersdijk te verlagen naar 30 km/h. Reclamanten vragen zich af welke stappen de gemeente onderneemt naar aanleiding van deze aanbeveling.

3.1.2 Beoordeling

- a. Onder dankzegging wordt deze zienswijze voor kennisgeving aangenomen.
- b. Op 12 oktober 2023 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan voor 'Kayersmolen-Noord' vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan heeft betrekking op het gehele te ontwikkelen gebied voor 'Kayersmolen-Noord'. Het stedenbouwkundig plan heeft daarom betrekking op de blokken A, B en C.

Vanwege de eigendomssituatie en de bereikte overeenstemming met de eigenaren van blok A en B heeft het bestemmingsplan alleen betrekking op de blokken A en B.

Met de eigenaar van blok C is op dit moment geen overeenstemming over ontwikkeling van de locatie bereikt. Om deze reden heeft het bestemmingsplan 'Kayersmolen-Noord' alleen betrekking op de blokken A. en B.

De ingediende zienswijze heeft betrekking op blok C.

In het stedenbouwkundig plan is naast de in de zienswijze aangegeven locatie inderdaad voorzien in bebouwing met 6 bouwlagen. De reden voor realisering van bebouwing met meerdere bouwlagen is gebaseerd op het uitgangspunt om meer groen en 'open ruimtes' tussen bebouwing te kunnen realiseren. Grondgebonden woningbouw doet afbreuk aan dit uitgangspunt.

Bij de uitwerking van blok C. zal worden onderzocht of de bebouwing naast de in de zienswijze aangegeven locatie kan worden gerealiseerd met een minder aantal bouwlagen.

- c. De realisering van 'Kayersmolen-Noord' zal gepaard gaan met een aanpassing van de wegenstructuur rondom het plangebied. Dit uit het oogpunt van doorstroming van het verkeer en verkeersveiligheid.
Ondanks het vorenstaande blijkt uit de m.e.r.-beoordeling dat de capaciteit van de wegen rondom het plangebied voldoende is om het verkeer vanuit het plangebied te kunnen verwerken. In tabel 4.1 in de m.e.r.-beoordeling is dit inzichtelijk gemaakt. De m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 7 van de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan.
Daarnaast zal op basis van de parkeernormen uit de Beleidsregel parkeren 2024 en de toepassing van deelmobiliteit het autobezit en autobegebruik verminderen in het plangebied.

Uit de mer-beoordeling blijkt dat de geluidssituatie (in de referentiesituatie en de plansituatie) niet zal wijzigen.

- d. Uit de mer-beoordeling blijkt inderdaad dat de huidige milieukwaliteit qua geluid voor bestaande woningen aan de Kayersdijk 'slecht' is en dit verslechterd met 0,4 dB. Dit is een beperkte toename van het geluid. In de mer-beoordeling wordt als 'maatregel' geadviseerd om de maximum snelheid op de Kayersdijk te verlagen naar 30 kilometer per uur. Vanwege de beperkte toename van geluid met 0,4 dB is aanpassing van de maximum snelheid op de Kayersdijk geen voorwaarde voor realisering van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Ondanks het vorenstaande wordt momenteel gesproken over het verlagen van de maximum snelheid binnen de bebouwde kom. Onderwerp van gesprek is of er en zo ja welke aanpassingen aan de weg moeten worden gedaan. Vervolgens wordt aan de hand van die eventueel benodigde aanpassingen een plan van aanpak opgesteld. Een planning zal onderdeel uitmaken van het plan van aanpak. De discussie over het verlagen van de snelheid en aanpassing van de wegenstructuur vindt landelijk, maar ook in Apeldoorn plaats.

Tot slot wordt opgemerkt dat het verlagen van de maximum snelheid geen onderwerp is, dat via

of in een bestemmingsplan kan worden geregeld.

3.1.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 31 januari 2024

3.2.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant kan zich niet vinden in de reconstructie van de Mezenweg, omdat daardoor 12 parkeerplaatsen naast het bedrijfspand van reclamant komen te vervallen. Deze 12 parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de minimaal 25 parkeerplaatsen die in stand moeten worden gehouden voor de detailhandelsfunctie, zoals opgenomen in de in 2005 verleende gebruiksvrijstelling.

3.2.2 Beoordeling

- a. De zienswijze heeft geen betrekking op het plangebied, omdat de locatie van de betreffende parkeerplaatsen aan de Mezenweg niet binnen de begrenzing van het plangebied ligt. Om deze reden zal de zienswijze buiten beschouwing worden gelaten.

De parkeerplaatsen waarnaar in de zienswijze wordt verwezen, zijn gesitueerd aan de Mezenweg en bevinden zich grotendeels op gemeentelijk eigendom. Het betreffende gedeelte gemeentegrond aan de Mezenweg maakt onderdeel uit van een reconstructie. Door deze reconstructie komt de ruimte en daardoor de mogelijkheid om te parkeren te vervallen. De reconstructie is mogelijk op basis van en passend binnen de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' van het geldende bestemmingsplan 'Kanaalzone-Zuid – Kayersmolen'.

Naar aanleiding van de zienswijze vindt met reclamant overleg plaats over realisering van een alternatieve parkeervoorziening alsmede laad- en losplaats in de nabijheid van het bedrijfspand van reclamant.

3.2.3 Conclusie

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten.

3.3 (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 9 januari 2024 om 16:12 uur.

3.3.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Tijdens het spitsuur staat de Laan van de Mensenrechten, de Kayersdijk en de Matenpoort volkomen vast. Nu komen hier een heleboel woningen bij.
- b. De geplande hoogbouw, tot meer dan 20 woonlagen, is niet passend bij Apeldoorn. De enorme toren bij Apeldoorn Noord is ook zo'n vreemde speld in het land.
- c. In (de toelichting van) het bestemmingsplan staat verrassend weinig over het verkeer en de parkeerproblemen. Het gaat vooral over de voetganger en het groen. Veel gezinnen hebben 2 of meer auto's. De parkeeroverlast in de nieuwe wijk zal toenemen. Het is niet realistisch dat de

burger vanzelf de fiets pakt. Voor elke woonunit moet 1 parkeerplaats beschikbaar komen met daarbij wat te huren parkeerplekken voor het bezoek.

3.3.2 Beoordeling

- a. Zie de reactie onder 3.1.2, onder c.
- b. In mei 2008 is de beleidsnota hoogbouw 'Ruimte door hoogbouw' vastgesteld. Deze nota geeft de koers aan voor hoogbouw in Apeldoorn. Realisering van hoogbouw in Apeldoorn is ingegeven door een herstructurerings- en inbreidingsopgave. Door realisering van hoogbouw wordt het transparante en groene karakter van Apeldoorn gerespecteerd. Het behouden en waar mogelijk versterken van het groene karakter van Apeldoorn komt ten goede van de leefbaarheid.

De beleidsnota hoogbouw 'Ruimte door hoogbouw' heeft alleen betrekking op gebouwen hoger dan 25 m in het stedelijk gebied van Apeldoorn. Door vaststelling van voornoemde beleidsnota geeft Apeldoorn aan dat hoogbouw in Apeldoorn mogelijk is en bovendien passend bij Apeldoorn wordt gevonden.

In het hoogbouwbeleid speelt de Grote Lijn" een centrale rol. 'De Grote Lijn' loopt langs het Apeldoorns Kanaal en vanaf het Apeldoorns Kanaal langs de spoorlijn naar het westen. In deze zone is hoogbouw vanuit stedenbouwkundig perspectief zonder meer verantwoord, mits landschappelijk juist geplaatst en passend bij de karakteristiek van de omgeving. Binnen de 'Grote lijn' geldt geen maximale bouwhoogte.

Buiten de Grote Lijn is ook hoogbouw mogelijk, maar dat vraagt om maatwerk en inpassing in de bestaande structuur. Hier wordt hoogbouw alleen op basis van een concreet initiatief afgewogen. Een hoogte van 70 meter geldt buiten de Grote Lijn als maximum. Na een positieve stedenbouwkundige conclusie wordt ieder hoogbouw-initiatief getoetst aan een Hoogbouw Effect Rapportage. Deze toetsing is gericht op het minimaliseren van hinder door het gebouw zelf en het gebruik van gebouw en omgeving.

In het plangebied wordt aan de zijde van het kanaal in 'De Grote Lijn' een gebouw met een hoogte van circa 71 meter gerealiseerd. Zoals hiervoor is aangegeven is hoogbouw in 'De Grote Lijn' zondermeer toegestaan. Voor de realisering van de bebouwing in 'Kayersmolen-Noord' is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is in samenspraak en in overleg met de (stedenbouwkundigen van de) gemeente tot stand gekomen. Op 12 oktober 2023 is het stedenbouwkundig plan voor 'Kayersmolen-Noord' door de gemeenteraad vastgesteld.

- c. Zie de reactie onder 3.1.2, onder c. Daarnaast zal binnen het plangebied een nieuw verkeersconcept gaan gelden waarbij er vanuit wordt gegaan dat door onder andere deelauto's het autobezit van de bewoners lager is dan 1 auto per huishouden. De parkeervoorzieningen in het plangebied zijn hierop afgestemd.

3.3.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.4 (...), later aangevuld door (...)

De basiszienswijze is ingediend op 24 januari 2024 om 17:45 uur.

De aanvulling op de zienswijze is ingediend op 16 augustus 2024 om 14.42 uur. Dit is buiten de termijn maar betreft een onderwerp dat al aan de orde is gesteld in de basiszienswijze, reden waarom deze aanvulling ontvankelijk is.

3.4.1 Inhoud van de basiszienswijze

Vanwege de geplande woningbouw rondom en in de nabijheid van het bedrijfsperceel van Toriel B.V. is de verwachting dat woningbouw zal leiden tot (geluid)klachten van de bewoners van de nieuwbouw naar aanleiding van de bedrijfsactiviteiten van Toriel B.V.

3.4.2 Beoordeling basiszienswijze

Onderwerpen geur en veiligheid

Het perceel van het bedrijf grenst aan de zuidwestzijde aan het plangebied. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. Op basis van deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 toegestaan. Voor bedrijven tot en met categorie 2 geldt een milieuzone van 30 meter (rustige woonwijk) en 10 meter (gemengd gebied).

De bestemming 'Bedrijf' heeft tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lijm- en plakmiddelenfabriek'. Op basis van de richtafstandenlijst uit de VNG-brochure heeft dit bedrijf een milieuzone van 10 meter voor het aspect stof, 50 meter voor het aspect gevaar, 50 meter (gecorrigeerd naar omgevingstype) voor het aspect geluid en 50 meter (gecorrigeerd naar omgevingstype) voor het aspect geur. Het perceel van het bedrijf grenst aan de zuidwestzijde aan het plangebied.

Het bedrijf valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), waardoor er geen aanvullende veiligheidscontouren gelden.

Volgens de milieuvergunning is voor de productie van de betreffende kleefstoffen het aspect geur niet relevant, omdat de kleefstoffen op waterbasis worden gemaakt. In de milieuvergunning voor de inrichting is geen geurcontour opgenomen. Dit betekent dat bij geurgevoelige objecten in de omgeving sprake zal zijn van een aanvaardbaar geurhinderniveau.

Tegenover het perceel zijn woningen aanwezig. Deze woningen zijn gesitueerd op een afstand van 30 meter van het perceel. De aanwezigheid van deze woningen was geen aanleiding om geurvoorschriften in de vergunning op te nemen.

Onderwerp akoestiek

Het onderdeel akoestiek is door verder uitgediept in de aanvulling op de zienswijze. De beoordeling van de basiszienswijze kan niet los worden gezien van de beoordeling van deze aanvulling. Daarom wordt verwezen naar onderstaande weergave en beoordeling van de aanvulling op de basiszienswijze.

3.4.3 Inhoud van de aanvulling op de zienswijze

Het bedrijf is van mening dat ter plaatse van de woningen en andere geluidgevoelige functies geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Ook is het van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de gevolgen voor de bedrijfsvoering van Toriel. En wel – samengevat - om de volgende redenen:

- a. De invulling van de maximale planologische gebruiksmogelijkheden is niet representatief. Het rapport van Alcedo onderschat namelijk de toegestane geluidinvloed van Toriel op de omgeving doordat het uitgaat van de representatieve bedrijfssituatie, gebaseerd op de werkelijke, huidige bedrijfsactiviteiten. In de vigerende omgevingsvergunning voor milieuactiviteiten zijn alleen geluidvoorschriften opgenomen ten aanzien van een drietal bestaande woonlocaties, te weten Kayersdijk 56 en 58 en Mezenweg 15. Op onderstaande afbeelding zijn deze drie woningen met een ster aangegeven, en is de locatie van Toriel rood omkaderd:



Toriel heeft daar nu nog geluidruimte. Voor de zijde waar het ontwerpbestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige functies beoogt gelden in de (milieu)vergunning geen beperkingen. Ook gelden er geen beperkingen vanuit het vigerende bestemmingsplan, anders dan dat het moet gaan om "lijm- en plakmiddelenfabrieken: zonder dierlijke grondstoffen".

De representatieve bedrijfssituatie die in het onderzoek van Alcedo als uitgangssituatie wordt aangehouden, miskent de nu vigerende maximale mogelijkheden voor het bedrijf, vanuit bestemmingsplan en milieuvergunning. Deze toegekende mogelijkheden worden ingeperkt door de nieuw te realiseren gevoelige functies. Deze inperkingen missen een juridische basis. Het bedrijf mag immers meer dan op dit moment plaatsvindt

Er moet dus rekening worden gehouden met een invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Een goed woon- en leefklimaat is nu niet onderbouwd. Daarom kan het bestemmingsplan niet standhouden.

- b. De m.e.r.becoördeling is eveneens ontoereikend omdat slechts met feitelijke activiteiten rekening wordt gehouden. Er moet echter rekening worden gehouden met hetgeen juridisch in de omgeving is toegestaan.
- c. In paragraaf 3.1.3.1.10 wordt aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten geen belemmeringen vormen in het kader van milieuzonering. Dat is onjuist omdat alleen gekeken wordt naar de richtafstand, die in deze niet toereikend is. De toegekende maximale mogelijkheden moeten worden beschouwd.
- d. Geluidbeperkende maatregelen zijn onvoldoende geborgd. Ook is niet duidelijk is voor wiens rekening en risico deze worden uitgevoerd. Het bedrijf wil deze maatregelen niet treffen op haar gronden en ook niet betalen.
- e. Er is geen rekening gehouden met de doorgaande groei van het bedrijf. Het kan ook aantonen dat het bedrijf al jaren groeit en heeft groei ruimte nodig voor een gezonde bedrijfsontwikkeling. Gevraagd wordt hiermee rekening te houden en zo een goed ondernemersklimaat te borgen.
- f. Door het plan kan het bedrijf straks geen gebruik meer maken van de naastgelegen percelen, bij voorbeeld ten behoeve van manoeuvreerruimte. Dat leidt tot een slechter ondernemersklimaat. Wanneer de manoeuvreerruimte op eigen perceel moet plaatsvinden, dan leidt dat tot meer geluid, waar rekening mee moet worden gehouden bij het vaststellen van het bestemmingsplan.
- g. Ter afsluiting wordt opgemerkt dat de belangen van het bedrijf volledig moeten worden meegewogen en dat een eventueel door de gemeente gewenste verplaatsing voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling moet worden afgesproken, met afspraken over de vergoeding van de kosten daarvan.

3.4.4 Beoordeling aanvulling op zienswijze

- a. Het is noodzakelijk dat sprake is van een goede balans tussen enerzijds een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige gebruikers van geluidgevoelige functies, en anderzijds een goed ondernemersklimaat voor het gevestigde bedrijf. Dat laatste bezien vanuit de vigerende (maximale) planologische en vergunningstechnische rechten van het bedrijf, uitgaande van een realistische toekomstige invulling. Deze balans is onvoldoende aanwezig in het ontwerpbestemmingsplan, dat in de weg staat aan een realistische groei die juridisch op dit moment mogelijk is en ook is vergund. De representatieve situatie is daarom opnieuw vastgesteld en onderzocht. De resultaten daarvan zijn opgenomen in een memo van RHDHV van 21 augustus 2024. Onderzocht is hoe de geluidbelastingen bij de nieuwe woningen op een toegestaan niveau kunnen komen waarbij geluidruimte wordt gecreëerd voor het bedrijf om voldoende te kunnen groeien. Gebleken is, dat een geluidscherm met een hoogte van 3 meter en een isolatiewaarde van 30 dB(A), geplaatst op het naastgelegen perceel tegen de grens van het perceel van het bedrijf, de relevante geluidbelastingen met 2 tot 3 dB(A) (afhankelijk van de activiteit) verlaagt. Dat betekent dat de huidige geluidproductie aan de betreffende zijde (oostzijde) met deze maatregel nagenoeg kan worden verdubbeld.
- b. Naar aanleiding van deze aanvullende zienswijze hebben wij in aanvulling op de m.e.r.beoordeling aanvullend akoestisch onderzoek gedaan. De resultaten daarvan zijn verwerkt in de memo van RHDHV van 21 augustus 2024. Dit heeft geleid tot extra maatregelen, nodig om een goed woon- en leefklimaat te borgen. Deze extra maatregelen worden alsnog geborgd in de planregels, in combinatie met de verbeelding. Zij betreffen de aanleg en instandhouding van een passende geluidvoorziening, en het uitzonderen van geluidgevoelige objecten voor een deel van de als 'Gemengde doeleinden' gronden, gelegen in de directe nabijheid van het bedrijfsperceel. Met deze maatregelen wordt het bedrijf in redelijkheid niet beperkt in zijn toekomstige ontwikkelingen en wordt anderzijds een goed woon- en leefklimaat geborgd voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen.
- c. Zie hiervoor de beantwoording onder punt a.
- d. Zie hiervoor de beantwoording onder punt a. Daarnaast komt de geluidwerende voorziening niet voor rekening van het bedrijf. Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.
- e. Zie hiervoor de beantwoording onder punt a.
- f. Met de aanvullingen op het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met manoeuvreerruimte op het eigen terrein. Wel merken wij op dat het aan het bedrijf zelf is om afspraken te maken met de eigenaren van het naastgelegen perceel over het gebruik daarvan en dat dit niet wordt betrokken bij het bestemmingsplan.
- g. Met bovenstaande acties zijn de belangen van het bedrijf beter meegewogen bij de vaststelling van het voorliggende plan (in aangepaste vorm). Daarmee denken wij een goed gebalanceerde afweging te hebben gemaakt waarbij de bedrijfsbelangen een volwaardige plek hebben gekregen.

Conclusie

Deze zienswijze is grotendeels gegrond:

Ten aanzien van punt a

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Ten aanzien van punt b

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Conclusie ten aanzien van punt c

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond.

Conclusie ten aanzien van punt d

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond

Conclusie ten aanzien van punt e

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond

Conclusie ten aanzien van punt f

Dit onderdeel van de zienswijze is deels gegrond.

Conclusie ten aanzien van punt g

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond, zie bovenstaande conclusies.

Aan de zienswijze wordt derhalve grotendeels tegemoet gekomen.

In de *planregels* wordt allereerst in de groenbestemming Groen een geluidwerende voorziening toegestaan. De situering daarvan wordt gekoppeld aan een aanduiding op de *verbeelding*. Deze bevindt zich op het aangrenzende buurperceel, langs het perceel van Toriel. Daarnaast wordt in de *planregels* van de bestemming Wonen en van de bestemming Gemengd ook de verplichting opgenomen voor de daadwerkelijke realisatie en instandhouding van de geluidwerende voorziening op de aangegeven locatie. Deze moet een hoogte hebben van 3 m en een isolatiewaarde van 30 dB(A). Realisatie is geborgd doordat het gebruik van woningen pas is toegestaan als de geluidwerende voorziening is gerealiseerd. Ook is de instandhouding geborgd, overeenkomstig jurisprudentie van de Raad van State daarover. Daarnaast worden geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder in de *planregels* deels uitgesloten in de bestemming Gemengd achter Toriel, waar hiervoor ook een aanduiding op de *verbeelding* wordt opgenomen. De plantoelichting wordt aangevuld op het bovenstaande. Daaraan wordt ook de aangehaalde memo toegevoegd.

3.5 (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 januari 2024 om 23:55 uur

3.5.1 Inhoud van de zienswijze

Reclamant geeft aan dat het gebouw van Stichting Gebouw 055 als multifunctioneel centrum in gebruik is genomen en nog steeds als multifunctioneel centrum in gebruik is.

3.5.2 Beoordeling

Op 26 april 2016 is een uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een kerkelijk centrum en niet voor een multifunctioneel centrum op het perceel Condorweg 1 in Apeldoorn. De verleende omgevingsvergunning is op www.ruimtelijkeplannen.nl bekendgemaakt en heeft kenmerk NL.IMRO.0200.ov1032-vas1. De verleende omgevingsvergunning is onherroepelijk en is opgenomen in het aan de orde zijnde bestemmingsplan. Een onherroepelijke omgevingsvergunning is niet (meer) vatbaar voor bezwaar en/of beroep.

Voor de verlening van de uitgebreide omgevingsvergunning is een procedure gevolgd. Onderdeel van deze procedure was de mogelijkheid tot indiening van zienswijzen. Als gevolg hiervan is het niet meer mogelijk om zienswijzen in te dienen die betrekking hebben op dat deel van het ontwerpplan waarop de verleende omgevingsvergunning betrekking heeft. Dit is bepaald in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

De beroepszaak waarnaar reclamant in zijn zienswijze verwijst betreft een beroepszaak tegen een opgelegde last onder dwangsom vanwege het strijdige gebruik van het gebouw van Stichting Gebouw 055 met het bestemmingsplan en de hiervoor bedoelde verleende omgevingsvergunning. Het feit dat de last onder dwangsom door de voorzieningenrechter is geschorst, wil niet zeggen dat de last onder dwangsom ten onrechte is opgelegd. Er volgt namelijk nog een procedure 'in hoofdzaak' waarin nader op de casus zal worden ingegaan door de bestuursrechter. In die procedure 'in hoofdzaak' zal de bestuursrechter een definitieve uitspraak doen over de opgelegde last onder dwangsom.

3.5.3 Conclusie

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten.

3.6 (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 30 januari 2024

3.6.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgedebiet van de spoorroute Apeldoorn – Deventer. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de spoorweg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen wanneer zich een ramp op de spoorweg voordoet.
- b. In paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld, dat de maximaal optredende waarde voor de gemiddelde trillingssterkte 0,5 bedraagt. De streefwaarde voor A3 bedraagt echter 0,05. Mogelijk is hier sprake van een verschrijving.
- c. Verder wordt gesteld dat in het oostelijke deel van het plan de gemiddelde trillingssterkte 0,07 bedraagt. Een dergelijk niveau is ongebruikelijk hoog als wordt voldaan aan de waarde voor A2. Geadviseerd wordt om deze paragraaf nog eens goed te controleren om te voorkomen dat er onnodig maatregelen worden genomen en/of om te voorkomen dat er onbedoeld toch te hoge trillingsniveaus ontstaan.
- d. In de toelichting op het bestemmingsplan ontbreekt de verantwoording van het emplacement en de railinsetplaats van ProRail.

3.6.2 Beoordeling

- a. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een beschrijving op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).
- b. Er is inderdaad sprake van een verschrijving. In paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de vermelde waarde van de gemiddelde trillingssterkte gewijzigd van 0,5 in 0,05.
- c. Uit nader onderzoek is gebleken dat de berekende gemiddelde trillingssterkte van 0,07 voor het oostelijke deel van het plangebied, juist is berekend.

In de regels van het bestemmingsplan 'Kayersmolen-Noord' is in artikel 10 een voorschrift opgenomen dat het bouwen van bouwwerken met een trillingsgevoelige functie, uitsluitend is toegestaan wanneer de trillingssterkte de streefwaarden voor nieuwe situaties niet overschrijdt. Op basis van artikel 10 zal de trillingssterkte bij nieuwbouw meer in detail worden onderzocht en zal blijken of bouwkundige maatregelen nodig zijn. Hiermee wordt voorkomen dat onnodige bouwkundige maatregelen zullen worden genomen.

- d. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met een verantwoording van het emplacement en de railinsetplaats van ProRail.

3.6.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- a. De toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.1.6, Externe veiligheid, aangevuld met een beschrijving op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes;
- b. In paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de vermelde waarde van de gemiddelde trillingssterkte gewijzigd van 0,5 in 0,05.
- c. Aan de zienswijze onder c. wordt niet tegemoet gekomen.
- d. De toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.1.3.1.17 aangevuld met een verantwoording van het emplacement en de railinzetplaats van ProRail.

3.7 (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 30 januari 2024 om 16:21

3.7.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Door vertegenwoordigers van Aventus zijn de afgelopen jaren meerdere gesprekken gevoerd met medewerkers van de gemeente en zijn informatiebijeenkomsten bezocht. In de gesprekken en op de bijeenkomsten zijn door Aventus zorgen geuit over de huidige verkeersdrukke op de Kayersdijk. Woningbouw in Kayersmolen-Noord zal leiden tot een toename van de verkeersdrukke. Hierdoor is het tijdens de spitsuren haast ondoenlijk om op de Kayersdijk in te voegen. Het drukke verkeer en de instelling van de verkeerslichten leiden tot een rij auto's op de afrit naar het terrein van Aventus, wat zorgt voor gevaarlijke situaties.

3.7.2 Beoordeling

- a. Zie de reactie onder 3.1.2, onder c.

3.7.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.8 (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 16 februari 2024

De zienswijze is na de termijn van terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Reden hiervoor is dat in verband met een vraag van reclamant tijdens de op 17 januari 2024 gehouden inloopavond, een bezonningstudie is opgesteld. Het opstellen van deze bezonningstudie en verzending hiervan aan reclamant heeft enige tijd in beslag genomen.

3.8.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant stelt dat in de periode van 23 september tot en met 21 maart zijn kantoorgebouw in de schaduw van het plangebied 'Kayersmolen-Noord' komt te liggen.
- b. Er wordt een parkeernorm van 0,75 per woning aangehouden. Dit is een lage parkeernormering en zal leiden tot parkeeroverlast in de nabijgelegen wijken. Reclamant verwacht dat derden voor

het parkeren gebruik zullen gaan maken van zijn niet afgesloten parkeerterrein vóór het kantoorgebouw.

3.8.2 Beoordeling

- a. Opgemerkt wordt dat in de bezonningsstudie geen rekening is gehouden met de (mogelijke) schaduwwerking van reeds aanwezige (hoge) bomen tussen het plangebied en het kantoorpand. Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de periode van september tot en met maart in beperkte mate, gedurende een paar uur per dag, sprake is van schaduwwerking. In de periode van april tot en met augustus is geen sprake van schaduwwerking op het kantoor van reclamant. Hierdoor is geen sprake van een onaanvaardbare schaduwwerking op het kantoorpand van reclamant.

Op 13 juni 2024 is door de gemeenteraad de Beleidsregel parkeren 2024 vastgesteld. In deze beleidsregel zijn parkeernormen opgenomen. In de parkeernormen is het bezoekersaandeel geïntegreerd.

In de Beleidsregel parkeren 2024 wordt uitgegaan van een parkeernorm op basis van het type woning. De parkeernorm is niet (meer) gebaseerd op het aantal vierkante meters van een woning.

In het plangebied wordt een tweetal gebouwde parkeervoorzieningen gerealiseerd. Deze parkeervoorzieningen beschikken over voldoende capaciteit om te voorzien in de parkeervraag van het plangebied.

Voor het overige zie de reactie onder 3.1.2, onder c.

3.8.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Regels

- a. Aan artikel 1, is artikellid 1.34 toegevoegd. In dit artikellid is aangegeven wat onder een oorspronkelijke voorgevel of achtergevel moet worden verstaan
- b. Aan artikel 2.1 is toegevoegd: 'liftkokers en installatieruimten'.
- c. Aan artikel 4 is in artikellid 4.1, onder a. is de mogelijkheid tot het realiseren van een voor- of achtertuin opgenomen.
- d. Aan Artikel 4, artikellid 4.1, onder c. is de mogelijkheid tot het realiseren van parkeervoorzieningen voor minder valide personen opgenomen.
- e. In artikel 4.1, artikellid 4.2 is de hoogte van 'overige' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gewijzigd van 2,50 meter in 3 meter.
- f. In artikel 4, artikellid 4.5.1 is een specifieke gebruiksregel opgenomen voor het realiseren van een voortuin of een achtertuin op de bestemming 'Groen'.
- g. In artikel 7.4, artikellid 7.4.1 is onder a., de tekst 'waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten' geschrapt.
- h. In artikel 9, artikellid 9.1, onder e. is de diepte gewijzigd in 2 meter en de bouwhoogte in 4 meter.
- i. In artikel 10, onder a. is de tekst 'uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat' geschrapt
- j. In artikel 10, onder b. is de tekst 'uit een dynamische berekening blijkt dat' geschrapt.
- k. In artikel 12, artikellid 12.3.1, is een verwijzing opgenomen naar de Beleidsregel parkeren 2024 en het daarbij behorende amendement.
- l. In artikel 12.3, artikellid 12.3.2, is een verwijzing opgenomen naar de Beleidsregel parkeren 2024 en het daarbij behorende amendement.
- m. In artikel 13.2, artikellid 13.2.1 is een verwijzing opgenomen naar de Beleidsregel parkeren 2024 en het daarbij behorende amendement.

Verbeelding

- a. In het ontwerpbestemmingsplan was de bouwhoogte van gebouwen bepaald op basis van het aantal lagen van een gebouw zoals dat in het vastgestelde stedenbouwkundig plan was aangegeven. Daardoor is bij gebouwen de bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan onjuist 'vertaald'. Op de plankaart zijn de juiste bouwhoogten van de gebouwen opgenomen.
- b. De begrenzing van de bouwvlakken in de bestemming 'Wonen' is gewijzigd in verband met het 'inbouwen' van flexibiliteit in het bestemmingsplan voor wat betreft het positioneren van gebouwen.
- c. In de Zuidwesthoek van het plangebied is het vlak met de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' vergroot. Dit in verband met het realiseren van een voldoende aantal parkeerplaatsen in het plangebied.
- d. In het plangebied is een deel van de gronden met de bestemming 'Wonen' die 'overbodig' waren gewijzigd in de bestemming 'Groen'.