

Gemeente Apeldoorn

Bestemmingsplan “Cascade”

Vaststelling

620.141.20
KUIPERCOMPAGNONS

Datum: mei 2024

GEMEENTE APELDOORN

Bestemmingsplan “Cascade”

TOELICHTING, REGELS, VERBEELDING

werknnummer
620.141.20

datum
Mei 2024

bestand
J:\620\141\20\3.projectresultaat\c. vaststelling

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	September 2023
Ontwerp	November 2023
Vaststelling	Mei 2024

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Regionaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	9
2.5 Conclusie	21
3. Planbeschrijving	22
3.1 Geschiedenis plangebied	22
3.2 Bestaande situatie plangebied	23
3.3 Gebiedsontwerp	23
3.4 Stedenbouwkundige uitwerking	25
4. Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1 Milieueffectrapportage	27
4.2 Verkeer en parkeren	28
4.3 Luchtkwaliteit	30
4.4 Geluid	31
4.5 Bodemkwaliteit	32
4.6 Externe veiligheid	34
4.7 Bedrijven en milieuzonering	35
4.8 Water	36
4.9 Ecologie	40
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	44
4.11 Overige belemmeringen	48
5. Juridische planbeschrijving	50
5.1 Planvorm	50
5.2 Artikelsgewijze toelichting	51
6. Uitvoerbaarheid	53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.3 Handhavingsaspecten	54

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Gebiedsontwerp locatie Activerium, gemeente Apeldoorn, april 2022
Bijlage 2	Historisch vooronderzoek bodemkwaliteit, ABO-Milieuconsult, 23 maart 2021
Bijlage 3	Verkenkend en nader bodemonderzoek, ABO-Milieuconsult, 20 juni 2023
Bijlage 4	Ecologische quickscan, ABO-Milieuconsult, 13 november 2023
Bijlage 5	Aanvullend vleermuisonderzoek, NWC, november 2021
Bijlage 6	Nader onderzoek steenmarter, ATKB, 6 september 2022
Bijlage 7	Archeologisch vooronderzoek, Vestigia, 20 juni 2023
Bijlage 8	AERIUS-berekening, ATKB, 6 mei 2024
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Buro Bouwfysica, 2 mei 2024
Bijlage 10	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, 7 november 2023
Bijlage 11	Windhinderonderzoek, DGMR, 14 mei 2024
Bijlage 12	Bezonningsstudie, Handel BouwAdvies, 10 mei 2024
Bijlage 13	Verkeersonderzoek, GraaffTraffic, 31 oktober 2023
Bijlage 14	Kanaal Noord, Beeldkwaliteitsplan Cascade, 21 mei 2024
Bijlage 15	Nota zienswijzen, mei 2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Context

De opgave bestaat uit de transformatie van het gebied aan de Deventerstraat / Griftstraat in Apeldoorn, de voormalige Activerium locatie. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing te slopen en het gebied te transformeren tot een gemengd woongebied.

Doel

Het nieuw beoogde stedenbouwkundig plan past niet binnen de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de gewijzigde opzet in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan kan later tot vergunningverlening worden overgegaan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Griftstraat, ten noorden van het centrum van Apeldoorn. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Deventerstraat, een van de belangrijke ontsluitingswegen van het centrum van Apeldoorn richting de A50 en het oosten van de stad. Ten zuiden grenst het plangebied aan woonbebouwing. Ten westen bevinden zich woningen, een horeca-voorziening en kleinschalige detailhandel aan de Deventerstraat, met daarachter het Apeldoorns Kanaal.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

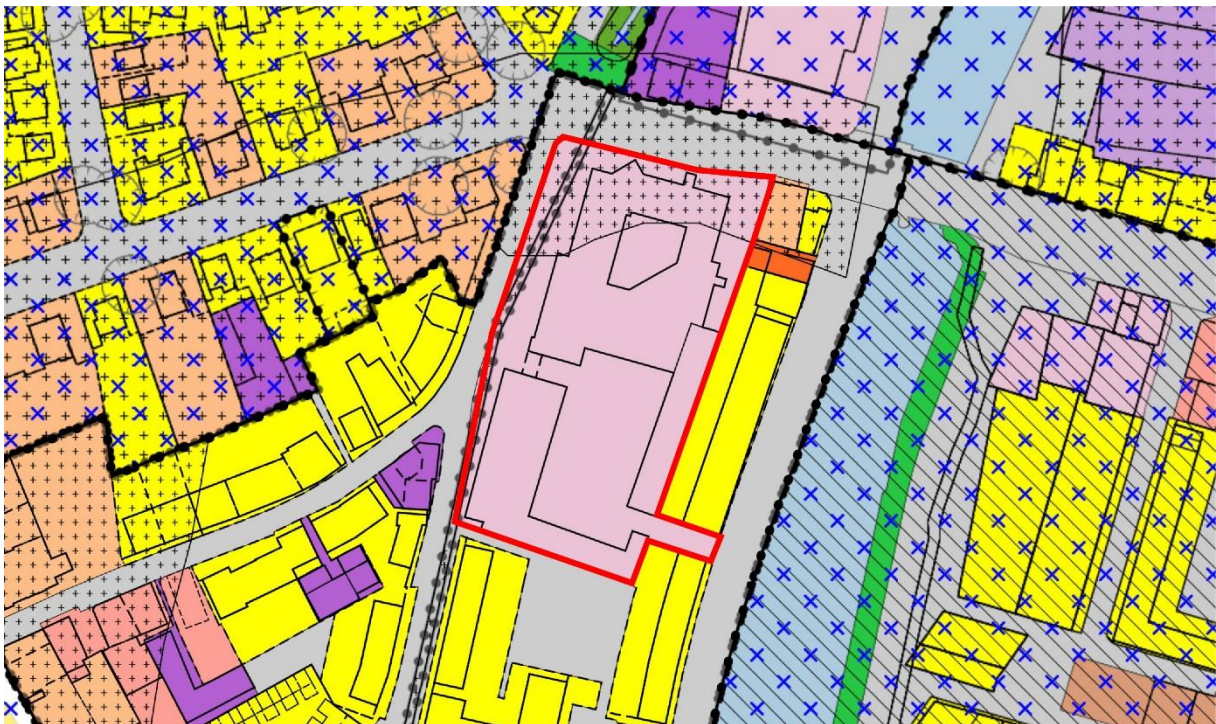
De exacte ligging van het plangebied is weergegeven op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding. De globale ligging van het plangebied is in afbeelding 1.1 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt tot het moment dat dit nieuwe bestemmingsplan in werking treedt, het bestemmingsplan 'Kanaaloevers Haven', vastgesteld op 11 maart 2011. Hierin kent het plangebied de bestemming 'Kantoor'. In het noordelijk deel van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog'.

Ter plaatse van het plangebied vigeren daarnaast de parapluplannen 'Parapluherziening begeleid wonen digitale plannen' (vastgesteld 17 januari 2019) en 'Parapluherziening parkeren' (vastgesteld 21 maart 2019).

Omdat de voorziene ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan wordt met dit bestemmingsplan een nieuw planologisch kader vastgelegd.



Afbeelding 1.2: Vigerende planologische situatie

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na de inleiding is in hoofdstuk 2 het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. In hoofdstuk 3 wordt een korte beschrijving van de geschiedenis, de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied gegeven. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 ligt de focus op respectievelijk de uitvoerbaarheid en de procedure.

2. Beleidskader

Bij het lezen van dit bestemmingsplan dient in ogenschouw te worden genomen dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden. Het inpassingsplan valt, conform het overgangsrecht in de Uitvoeringswet Omgevingswet, nog onder het oude recht (Wet ruimtelijke ordening), omdat het ontwerp bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Wetgeving die per 1 januari 2024 in werking is getreden, is daarom niet van toepassing en niet opgenomen en getoetst in het vast te stellen bestemmingsplan. Ook in de bijlagen (rapporten) bij deze toelichting worden enkel de voor dit plan relevante kaders (onder de Wro) geschetst. De rapporten gaan niet in op wet- en regelgeving onder de Omgevingswet.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven.

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het rijksbeleid opgenomen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Planspecifiek

De NOVI heeft geen directe doorwerking op onderhavig bestemmingsplan.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Het SVIR (beleid) is opgegaan in de NOVI. De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl is per 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht geworden. Het Bkl wordt dus uitgewerkt in regelgeving op basis van het beleid dat in de NOVI staat.

Planspecifiek

Binnen het plangebied komen geen nationale ruimtelijke belangen voor. Het Barro vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Nieuwe ladder Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De laddertoets is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 overgenomen in artikel 5.129g van het Bkl. Op grond van de Omgevingswet is voor dit plan

overgangsrecht aan de orde, en gelden de bepalingen uit het Bro. Hieraan wordt in deze paragraaf getoetst.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 286 woningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De voorliggende ontwikkeling is dus ladderplichtig.

Planspecifiek

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Er zijn afspraken gemaakt met onder andere de Regio stedendriehoek over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen.

In de regionale woonagenda 2018 – 2027 zit voor Apeldoorn ruimte voor circa 5.500 woningen. Voor circa 4.000 van de 5.500 woningen is de programmatische ruimte al ingevuld. Dit betreft woningen die zijn opgeleverd, in aanbouw zijn, waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld of een anterieure overeenkomst is afgesloten. Deze 4.000 woningen zijn grotendeels bedoeld voor gezinnen (rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen) en daarnaast voor een aantal hoogstedelijke projecten. In totaal is er nog ruimte voor nieuwe initiatieven voor circa 1.500 woningen.

In het plangebied worden maximaal 286 woningen gerealiseerd. Het plan gaat uit van een gemixt programma met circa 20-25% sociale huurwoningen, circa 55-60% woningen in de middeldure sector en maximaal 20% vrije sector woningen. Hiermee wordt een evenwichtig woonaanbod gerealiseerd waarmee wordt bijgedragen aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte naar woningen in Apeldoorn.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op woensdag 19 december 2018 ingestemd met de nieuwe 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland'. De kern van deze Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden in de omgevingsvisie drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland.

Duurzaam

Gelderland beschikt over talrijke initiatieven en kansrijke aanknopingspunten op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit. Gelderland maakt ruimte voor forse schaa sprongen ten behoeve van een duurzame omgeving, samenleving en economie. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland energieneutraal. Dat bereiken we door grootschalig besparen, opwekken uit duurzame energiebronnen en innoveren. Als tussendoel realiseren we 49% CO₂ reductie in 2030.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland ingericht op het veranderde klimaat.

- Circulaire economie: In 2050 is Gelderland een afvalloze provincie. Met als tussenstap 50% reductie van het gebruik van grondstoffen in 2030. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden.
- Biodiversiteit: Vanaf 2019 denkt en werkt Gelderland natuur-inclusief. Biodiversiteit gaat verder dan de bekende natuurgebieden. Ook daarbuiten, in woonwijken, op werklocaties en bij infrastructuur wordt van biodiversiteit een kernkwaliteit gemaakt.

Een krachtige economie

De 'oude' economie van ongelimiteerde groei verandert in een economie die in balans is met haar sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving. Nieuwe verdienmodellen en nieuwe technologieën doen hun intrede. De maakindustrie beleeft in Nederland een her- en opwaardering. Vestigingsklimaat, arbeidsmarkt, vakmanschap en kennisinfrastructuur worden steeds belangrijker.

De woningmarkt in Nederland kampt enerzijds met schaarste en anderzijds met krimp. Daarnaast is er een grote opgave om bestaande bouw te verduurzamen. Gelderland heeft sterke troeven voor een internationaal onderscheidende en uiterst potentiële positie – clustering van economische activiteit, maakindustrie, logistieke kracht, sociaal ondernemen, natuur, kennis en onderwijs, ruimte, cultuur en sport en een strategische ligging.

Op woongebied heeft Gelderland eveneens een uitzonderlijke positie. Door zowel te investeren in een bruisende en levendige stad en in een vitaal platteland ontstaat een symbiose waarbij beide elkaar versterken. Hierdoor gaat van Gelderland aantrekkingskracht uit. De Gelderse economie is krachtig. Deze situatie is niet vanzelfsprekend. Duurzame werkgelegenheid en bedrijvigheid zijn cruciaal voor de economische kracht van de Gelderse regio's. Daarnaast vraagt een goed vestigingsklimaat om hoogwaardige culturele voorzieningen. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Het uitnuttigen de strategische ligging van Gelderland. De Gelderse economie kan zich verder ontwikkelen binnen de natuur- en landschapswaarden en dragen duurzaam bij.
- Het positioneren Gelderland als hét vestigingsgebied voor de nieuwe generatie ondernemers. Ondernemers die duurzaam ondernemen in balans met de sociale, ecologische en ruimtelijke omgeving hoog in het vaandel hebben;
- Een sociaal evenwichtig vestigingsklimaat in Gelderland. Het versterken de positie van Gelderland op het gebied van food, health en energy en andere topsectoren en stimuleren kleinschalig ondernemerschap en innovatie, ook met oog voor ontwikkeling van lokale arbeidsmarkten.
- Het verduurzamen van de bestaande gebouwde woonomgeving. Dit is noodzakelijk om steden toekomstbestendig en economisch aantrekkelijk te maken. En we zoeken actief naar interessante transformaties, zoals bijvoorbeeld de functiemenging op bedrijventerreinen en het omzetten van kantoren in woningen.

Blijvend verbonden

Het is van belang dat mensen andere mensen kunnen ontmoeten. Dat geldt voor mensen in steden, wijken en voor het platteland. Of het nu gaat om werk of sociale contacten, de samenleving moet voor flexibele netwerken zorgen die voor iedereen open staan en beschikbaar zijn. Naast traditionele voorzieningen als auto en OV doen nieuwe spelers en technologieën op het gebied van verbindingen en netwerken hun intrede, zoals smart mobility, zelfrijdende auto's en deelauto's. Ook het belang van snelle en betrouwbare data-uitwisseling neemt toe en is hier onderdeel van. De ontwikkelingen volgen elkaar snel op en zijn soms onstuimig. Het is van belang dat de relatief goede bereikbaarheid een toekomstvast waarde voor Gelderland is. Systemen moeten meebewegen met nieuweontwikkelingen en deze ook faciliteren. Mobiliteit moet verder verduurzaamd worden. Daarbij wil de provincie het volgende bereiken:

- Een optimale bereikbaarheid van Gelderland door onderlinge aansluiting van vervoersmogelijkheden en verplaatsingen te faciliteren. In 2050 dient de mobiliteit in Gelderland volledig duurzaam te zijn in termen van energie, klimaat, circulair en biodiversiteit.
- Het creëren van slimme en duurzame oplossingen voor het verbinden van mensen, goederen en data. Daaronder wordt ook begrepen het beter benutten van bestaande infrastructuur en gedragsverandering. De opties tussen weg, rail en water worden zorgvuldig en duurzaam afgewogen.
- Het stimuleren en faciliteren van nieuwe vormen van vervoer en verplaatsing. Dit kan bijvoorbeeld door autonoom rijden.

Planspecifiek

De omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling. Het plan voorziet in inbreiding binnen de bestaande stedelijke structuur en zal worden gerealiseerd overeenkomstig de meest recente vereisten ten aanzien van energie en duurzaamheid.

2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De regels in de provinciale Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. De meest recente herziening van de Omgevingsverordening betreft de geconsolideerde versie uit januari 2023. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

De verordening bevat de regel dat nieuwe woonlocaties alleen zijn toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde regionale woonagenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie van die regionale woonagenda. Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel is en niet geschikt meer is als beoordelingskader, zal de provincie totdat een nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken toetsen aan de volgende criteria: er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, het plan past binnen de meest recente provinciale visie op het woonbeleid, er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden en de provincie stemt in met de ontwikkeling.

Planspecifiek

Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden en regelgeving van de Omgevingsverordening Gelderland.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale woondeal 2022-2030

De zeven Gelderse gemeenten in de Regio Stedendriehoek hebben op 8 maart 2023 met minister Hugo de Jonge en gedeputeerde Peter Kerris van de provincie Gelderland de woondeal Regio Stedendriehoek getekend. In de woondeal maken de gemeenten, woningcorporaties, provincie en Rijk

afspraken over woningbouw in de regio. De afspraken gaan over de hoeveelheid te bouwen woningen, waar dit gaat gebeuren en het aantal betaalbare woningen.

Regio Stedendriehoek bestaat uit de Gelderse gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen en de Overijsselse gemeente Deventer. Gezamenlijk heeft de regio Stedendriehoek een woningbouwopgave van 24.000 woningen tot en met 2030. De gemeente Apeldoorn neemt een groot aandeel van de woningbouw in de provincie Gelderland voor haar rekening. Over de uitvoering van deze opgave en bijdrage aan de provinciale opgave treden de provincie Gelderland en de gemeente Apeldoorn in overleg. In Regio Stedendriehoek realiseert de gemeente Apeldoorn met de bouw van 8.800 woningen 51% van de regionale woningbouwopgave. Daarvan behoren 6.700 woningen tot de betaalbare woningen.

Planspecifiek

Het voorliggende plan draagt bij aan het invullen van woningopgave van Apeldoorn in kwalitatieve in kwantitatieve zin. Daarnaast is sprake van het invullen van een leegstaande locatie binnen de contouren van de bestaande stad, hetgeen ook op dat vlak past binnen de geformuleerde doelstellingen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Apeldoorn 2040

De Omgevingsvisie is op 24 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Apeldoorn. De Omgevingsvisie beschrijft hoe Apeldoorn, met stad, dorpen en natuur, zich de komende jaren gaat ontwikkelen. De visie geeft antwoord op vragen als: Welke kant willen we met Apeldoorn op? En wat is nodig om een bijzondere gemeente met unieke kwaliteiten te blijven? De horizon voor deze visie is 2040. In de komende 20 jaar staat er veel te gebeuren en er zijn landelijk ook urgente opgaven, zoals de woningnood, het klimaat en de biodiversiteit.

Met vier samenhangende opgaven wil Apeldoorn de toekomst tegemoet gaan en nóg aantrekkelijker worden: we gaan 'stadmaken', vitale dorpen en buitengebied realiseren, en werken aan het versterken van ons fysieke en sociale fundament. Voor voorliggende ontwikkeling zijn de volgende hoofdkeuzes uit de omgevingsvisie relevant:

- Groei faciliteren volgens de ladder van duurzame verstedelijking
 - 2/3 van de nieuwe woningen bouwen we in de bestaande stad.
 - Minimaal de helft van de te bouwen woningen is betaalbaar: sociale of middeldure huurwoningen of koopwoningen onder de NHG-kostengrens.
 - We differentiëren naar doelgroepen en kijken naar passende woonmilieus per gebiedsopgave.
 - We verdichten en vergroenen door ook de hoogte in te gaan.
 - 1/3 van ons woonprogramma realiseren we buitenstedelijk. Dit gaat gepaard met landschapsontwikkeling.
 - We kiezen voor ruimte en variatie, passend bij ons 'royale' DNA. Zo blijft er in de stad voldoende ruimte over voor open ruimte en groen.
 - We versterken het profiel van gezinsstad.
- Groene 'Parklijnen' als programmatische dragers.
 - Autoluw met minder parkeren in het straatbeeld door auto's te verleiden andere routes te nemen.
 - Fietser en voetganger krijgen prioriteit en duurzaam openbaar vervoer wordt dé vervoerswijze.

- Groenontwikkeling van Hofstraat/Kanaalstraat tot Griftpark en van Hoofdstraat tot Parkstraat als bijdrage aan Stadspark.
- Kanaalzone verder ontwikkelen met nieuwe stedelijke transformatie
 - Een robuust lint met royaal groen aan weerszijden van het kanaal; fijnmazige verbindingen met omliggende stedelijke gebieden.
 - Het Zwitsalterrein blijft een ontwikkelplek waar ruimte is voor experiment en ontdekking, voor commerciële en maatschappelijke publieksfuncties.
 - Stedelijke woonvormen met een aantrekkelijke buitenruimte aan het kanaal vormen als recreatieve as een aanvullend woonmilieu in Apeldoorn
 - Mix van wonen, maken, werken, verblijven, sporten en culturele activiteiten.
 - Ontwikkeling van Kayersbeek en Grift tot robuuste beekzones voor natuurontwikkeling, klimaatadaptatie en gezond bewegen.
- Sociale, inclusieve stad bouwen
 - We realiseren gemengde woonwijken met een gevarieerd woningaanbod.
 - Voorzieningen blijven nabij met aandacht voor een sterke sociale infrastructuur.
 - We realiseren groen en uitnodigende buitenruimte op wijkniveau.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied ligt binnen het Gebiedsprofiel Kanaalzone en het Gebiedsprofiel Binnenstad. Voor de kanaalzone streeft de gemeente naar een levendige mix van wonen, werken en beleven met functies in evenwicht. De Apeldoornse laag (de opbouw en programmering van de bebouwing) dient een combinatie van bestaande industriële en nieuwe bebouwing te zijn. Boven de Apeldoornse laag maken alzijdige volumes (rondom aantrekkelijk) onderdeel uit van bestaande of nieuwe bouwblokken. Langs Deventerstraat geldt de ambitie dat de laan hersteld wordt en Vlijtseweg een groen profiel krijgt. De Grift vormt een tweede kwaliteitsdrager en is een van de verbindingen van Kanaalzone met de binnenstad.

Voor de Binnenstad geldt dat historische lijnen als De Grift opnieuw gaan gelden als hoofdstructuur. Er wordt gestreefd naar contrast tussen rustige hoven en levendige straten en pleinen, met verschillende ervaringskwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen dienen optimaal aan te sluiten op bestaande erfgoedkwaliteiten. De voorkeur gaat uit naar groene binnenwerelden, die achterkanten transformeren tot voorkanten. De ambitie is om auto's weg te halen uit de binnenhoven om zo te 'ontharden' en verblijfsruimte te scheppen en doorwaadbaarheid te creëren met verrassende routes voor voetgangers.

Het plan sluit aan op de speerpunten en ambities uit beide gebiedsprofielen. Er wordt een mix van woningen met (een beperkt aandeel) commerciële voorzieningen gerealiseerd. Het plan is opgebouwd uit meerdere gebouwen met een aantal hoogteaccenten. Deze gebouwen zoeken zoveel mogelijk aansluiting bij de directe omgeving door aan te sluiten op de profielen waaraan ze staan en op de belendingen. Door de introductie van deze 'tussenschaal', wordt daarmee de geleidelijke overgang gemaakt tussen hoog en laag. De hoogteaccenten worden ingepast in de directe omgeving maar spelen ook een rol in het toekomstige silhouet van Apeldoorn waar meer hoogbouwprojecten op stapel staan.

Doordat de nieuwe bebouwing langs de Grift verder naar binnen komt te liggen, ontstaat er meer ruimte voor groen en wordt de Grift onderdeel van een groene en landschappelijke setting. De openbare ruimte wordt ingericht voor voetgangers waarbij volop ruimte is voor verblijven, ontmoeten en spelen. Het plan past dan ook binnen het gestelde uit de omgevingsvisie.

2.4.2 Stadmaken op de Veluwe (Uitvoeringsagenda Binnenstad, Spoorzone, Kanaalzone)

In de Omgevingsvisie is uitgewerkt wat dit betekent voor de leefomgeving. Aangegeven is waar de groei van de stad plaats kan vinden en met welke andere opgaven dit gepaard gaat. Zoals de energietransitie, het tegengaan van klimaatverandering en een sociaal inclusieve stad zijn. Het BSKgebied (Binnenstad, Spoorzone en Kanaalzone) is in de Omgevingsvisie een van de gebieden in Apeldoorn waar de gemeente kansen ziet voor een grote transformatieopgave, die van dit gebied een levendig stadsmilieu moet maken. In de uitvoeringsagenda schetst de gemeente hoe zij dit voor zich zien en hoe ze dit de komende jaren willen realiseren. Daarmee vormt de uitvoeringsagenda een van de uitvoeringssporen van de Omgevingsvisie.

Planspecifiek

De transformatie van het plangebied (voormalig Activerium-terrein) wordt in de uitvoeringsagenda benoemd als project op de korte termijn (tot 2025). In de uitvoeringsagenda BSK staan de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van de kanaalzone van de BSK:

- programma/doelgroepen
 - startende gezinnen, tweeverdieners, alleenstaanden, ouderen en zorgwoningen
 - accent ligt op wonen, met ruimte voor andere stedelijke functies
 - goedkoop – middelduur – duur = 45:35:20
- groen en landschap
 - Kanaal en Grift als landschappelijke dragers
 - Er wordt natuurinclusief gebouwd
 - De ontwikkeling is klimaatadaptief
 - Ongeveer 40% van BSK realiseren als groen
- duurzaamheid
 - In principe nul op de meter voor nieuwbouw (met maatwerk en experiment)

Bovenstaande uitgangspunten bieden heldere kaders, maar zijn vooral bedoeld als een voorzet waar externe partijen mee worden uitgedaagd om met innovatieve, creatieve oplossingen te komen. De definitieve invulling van een ontwikkeling, waaronder het woningbouwprogramma, gebeurt steeds in nauwe samenspraak met de gemeente. Er is namelijk een totaal gewenst programma binen BSK geformuleerd en per project kan van de geformuleerde verdeling van programma/doelgroepen worden afgeweken.

Voor het geheel van Binnenstad Spoorzone en Kanaalzone is een verdeling van de woningbouwcategorieën met 45% goedkoop, 35% middelduur en 20% duur vastgesteld in het woonbeleid.

Voorliggend plan sluit aan bij de voorgenoemde uitgangspunten. De voorgestelde verdeling voor dit individuele project is 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. Binnen het plangebied wijkt de verhouding van de woningbouwcategorieën aldus iets af. Nabij de planlocatie zijn echter veel kleine woningen in de goedkope sector aanwezig. Om die reden is er voor gekozen om in het plan voor Cascade wat grotere starterswoningen te maken, complementair aan het bestaande aanbod. Het totale aandeel goedkope (sociale) woningbouw is hierdoor naar beneden gesteld, en het aandeel middeldure woningen is verruimd. Voor wat betreft de dure woningen blijft het beleid van toepassing: in het plan mogen nog steeds niet meer dan 20% van de woningen in de vrije sector worden gerealiseerd. Mede omdat de verdeling in woningbouwcategorieën plaatsvindt voor het totale gebied Binnenstad, Spoorzone en Kanaalzone en er daarin ook projecten zijn waarin er juist sprake is van een hoger percentage goedkope woningen, zoals Molenstraat Centrum, Beatrixlaan, De Molen, Short Stay en

Wilhelm Tell, is afwijking van de percentages aanvaardbaar. De gewenste balans binnen de totale BSK verdeling blijft/is aanwezig.

2.4.3 Woonagenda Apeldoorn 2019-2021

De Woonagenda 2019-2021 dient meerdere doelen:

- basis voor de prestatieafspraken met corporaties en huurdersbelangenorganisaties;
- volkshuisvestelijk kader voor de nieuwbouwopgave;
- ondersteuning voor de opgaven in het woon-zorgdomein en de verduurzaming; onderlegger voor de op te stellen omgevingsvisie; invulling van het programma Comfortabele Gezinsstad op het onderdeel wonen; uitwerking van het bestuursakkoord op het onderdeel Wonen

De Apeldoornse Woonagenda 2018-2021 beschrijft, op basis van trends en ontwikkelingen, de gemeentelijke ambities en acties voor de komende jaren. De agenda is feitelijk een actieprogramma, waarin de uitvoering centraal staat. De lijn van de vorige Woonagenda is voortgezet en van nieuwe accenten voorzien. Die hangen samen met de actuele trends en ontwikkelingen en het bestuursakkoord.

De visie op de toekomst van het wonen in Apeldoorn bestaat uit drie speerpunten:

- Een basis die op orde is: a) zorgen voor voldoende woningen voor iedereen, met in het bijzonder aandacht voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen (de primaire doelgroep) en b) de grote opgave om alle woningen te verduurzamen.
- Wonen en zorg: ervoor zorgen dat we onze steeds ouder wordende bevolking een plek kunnen blijven geven in onze gemeente.
- Aangevuld met de bestuurlijke ambities uit Comfortabele gezinsstad: de bouw van voldoende nieuwbouwwoningen om de trek naar de stad op te kunnen vangen.

Woningbouwprogrammering

In de regionale woonagenda zijn afspraken gemaakt over het handelingsperspectief voor de regio Stedendriehoek en daarbij voor Apeldoorn. Met de wetenschap van nu wordt daarbij uitgegaan van het toevoegen van zo'n 5.500 woningen. De ontwikkelingen worden actief gevolgd en waar nodig zullen die worden bijgesteld. Dit betekent, dat als er ruimte gevraagd wordt voor een maatschappelijk belangrijk initiatief dit zal worden ondersteund. Circa vierduizend van deze 5.500 woningen worden nu gebouwd, opgeleverd of moeten nog gebouwd worden. Een groot deel van deze woningen bestaat uit gezinswoningen in projecten zoals Zuidbroek, Groot Zonnehoeve en de TNO-locatie. Per saldo betekent nog dat er nog voor 1.500 woningen een invulling moet worden gegeven samen met de betrokken partners in de stad. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarnaast de ambitie om naast het Centraal Beheergebouw aan de andere kant van de binnenstad eveneens een iconisch gebouw te realiseren.

Hiervoor is het voorstel gemaakt met als belangrijkste pijlers:

- vijfhonderd woningen voor de sociale voorraad;
- reserveren van circa 250 woningen voor een nieuwe ontwikkeling van een iconisch gebouw;
- vijfhonderd woningen voor gebiedsontwikkeling (focus op Comfortabele gezinsstad en gezinswoningen);
- 250 woningen voor bijzondere initiatieven in niches (CPO, bijzondere projecten met levensloopbestendigheid, tiny houses en bijzondere transformaties in wijken).

Afwegingskader Woningbouw 2018 t/m 2027 (beleidsregel)

De gemeente Apeldoorn wil de juiste woningen op de juiste plek bouwen. Daarom is ervoor gekozen een prioritering aan te geven. Doel hiervan is om kansrijke initiatieven te bevorderen en te komen tot versnelling van de woningbouw. In de Structuurvisie, de Woonagenda en in de Regionale Woonagenda zijn kaders vastgesteld die de basis vormen voor het "Afwegingskader Woningbouw 2018 t/m 2027". Het afwegingskader is als beleidsregel vastgesteld in 2019.

Door het prioriteren van (en richting geven aan) de woningbouw kan er adaptief en flexibel worden ingespeeld op de woningbehoefte. Ook wordt er duidelijkheid geboden en richting gegeven aan initiatiefnemers over hoe de gemeente de programmatische ruimte voor initiatieven wil invullen. Voor circa 4.000 (waaronder die van woonlocatie De Wingerd) van de 5.500 woningen is die programmatische ruimte al ingevuld. Dit betreft woningen die reeds zijn opgeleverd, in aanbouw zijn, waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld, wordt opgesteld of een anterieure overeenkomst is afgesloten. Bovengenoemd kader gaat over de resterende programmatische ruimte voor circa 1.500 woningen.

Planspecifiek

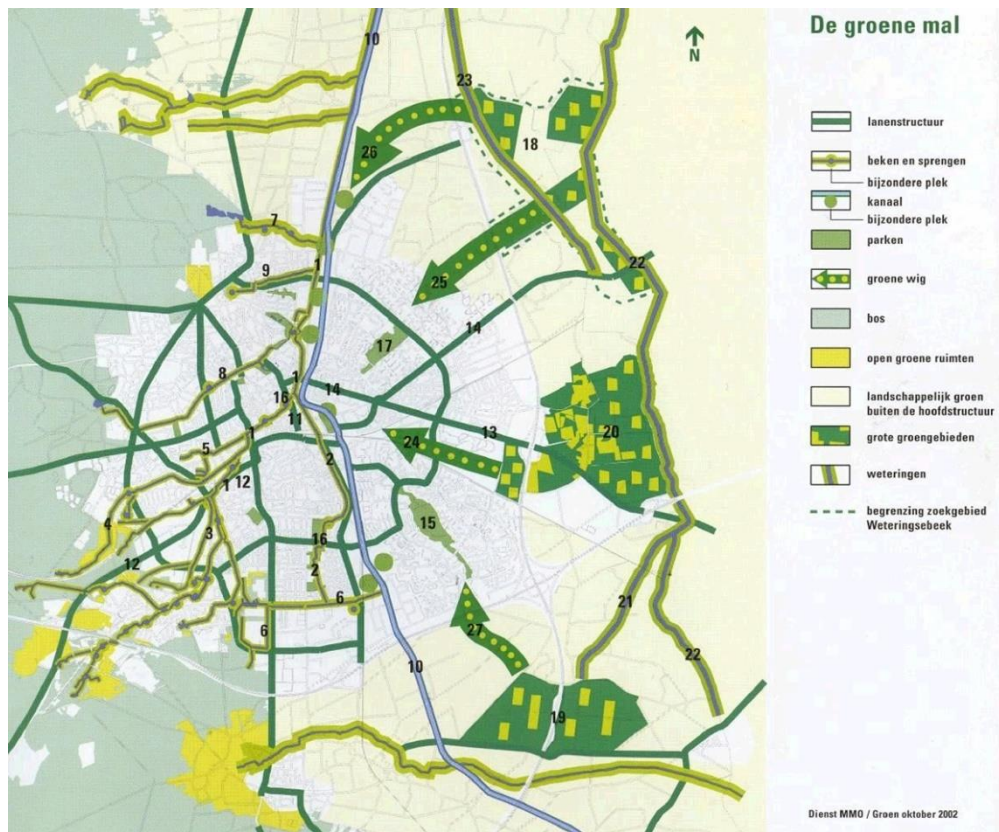
Met dit bestemmingsplan worden maximaal 286 woningen mogelijk gemaakt, in diverse typologieën. Het plan gaat uit van een gemixt programma met circa 20-25% sociale huurwoningen, circa 55-60% woningen in de middeldure sector en maximaal 20% vrije sector woningen. Een deel van deze woningen zal als familiewoning worden gerealiseerd. Het plan draagt daarmee bij aan de ambities voor een Comfortabele Gezinsstad door in te spelen op de actuele behoefte en wensen die leven bij de huidige gezinnen als het gaat om huisvesting. In het plan wordt een evenwichtig woonaanbod gerealiseerd waarmee wordt bijgedragen aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte naar woningen in Apeldoorn. Het bouwplan voldoet aan de woonagenda en het afwegingskader woningbouw.

2.4.4 Groenbeleid

Groene Mal

Het gemeentelijk groenbeleid is neergelegd in de Groene Mal (oktober 2002), dat het groene kader is waarbinnen andere ruimtelijke functies een plaats krijgen.

Door middel van de Groene Mal wil Apeldoorn zich profileren als groene stad waar het goed wonen en werken is: Meer vulling, differentiatie en contrast in de stad is best, maar dan wel met behoud van de groene identiteit die Apeldoorn tot een gewilde vestigingsstad maakt. Deze identiteit moet duurzaam worden gegarandeerd.



Afbeelding 2.1: Kaart Groene Mal

Behoud en versterking van het groen in Apeldoorn heeft dus een hoge prioriteit. Uit onderzoek is gebleken dat met name in verstedelijkte gebieden behoefte is aan meer groen en natuur in de direct woon- en leefomgeving. In de Groene Mal zijn doelstellingen geformuleerd die gericht zijn op drie niveaus:

- Het eerste niveau is gericht op de verweving van de stad met het landschap. In de stad is wat betreft het groen de volgende duidelijke tweedeling aan te wijzen: de westkant gelegen in het Veluwebos en de oostkant gelegen in (voormalig) agrarisch gebied. In het westen verloopt de overgang van stad naar bos vrijwel zonder barrières. De oostkant daarentegen heeft de meeste versterking van het groen nodig, wat tot gevolg heeft dat de meeste projecten uit de Groene Mal op dit deel van de stad gericht zijn.
- Het tweede niveau is de verbinding van de stad met het omringende landschap. Aan de oostzijde zijn het de groene wiggen, geconcentreerde groencomplexen die de stad vanuit het landelijke gebied binnenlopen.
- Het derde niveau is de dooradering van de stad met blauwe en groene structuren, door middel van het sprengen- en bekensysteem alsmede het complex van bos- en bomenlanen met daaraan gelegen parken.

De Groene Mal richt zich bij de ontwikkeling van deze gebieden expliciet op zeven belangrijke groene structuren in de stad. Dit zijn de beken, de sprengen, de kanaalzone, de lanen, de parken, de grote groengebieden en de groene wiggen.

Het Kanaal is een belangrijke schakel in de vorming van de Groene Mal. Wat betreft de noordelijke Kanaalzone zijn de Groene Mal-projecten aan de oevers van het Kanaal van groot belang. Het Kanaal vormt een groen-blauwe verbinding vanuit de stad naar het omringende landschap. Vooral in het

zuidelijke deel van het kanaal staan op de oevers enkele waardevolle bomen, waarvan sommige nog uit de 19e eeuw.

Door de gemeenten waardoor het kanaal loopt, is gezamenlijk onderzoek gedaan naar landschappelijke herinrichting, herstel van cultuurhistorische waarden en naar de mogelijkheden om het kanaal weer bevaarbaar maken. Door herinrichting van de oevers en in de toekomst aanleg van enkele markante bomenstructuren op groene knooppunten wordt het Kanaal als verbindende lijn door de stad naar buitengebied geaccentueerd. De oeverzone langs het kanaal behoort waar mogelijk tot de stedelijke groene hoofdstructuur. Het bevaarbaar maken van het kanaal kan een van de toekomstige projecten zijn.

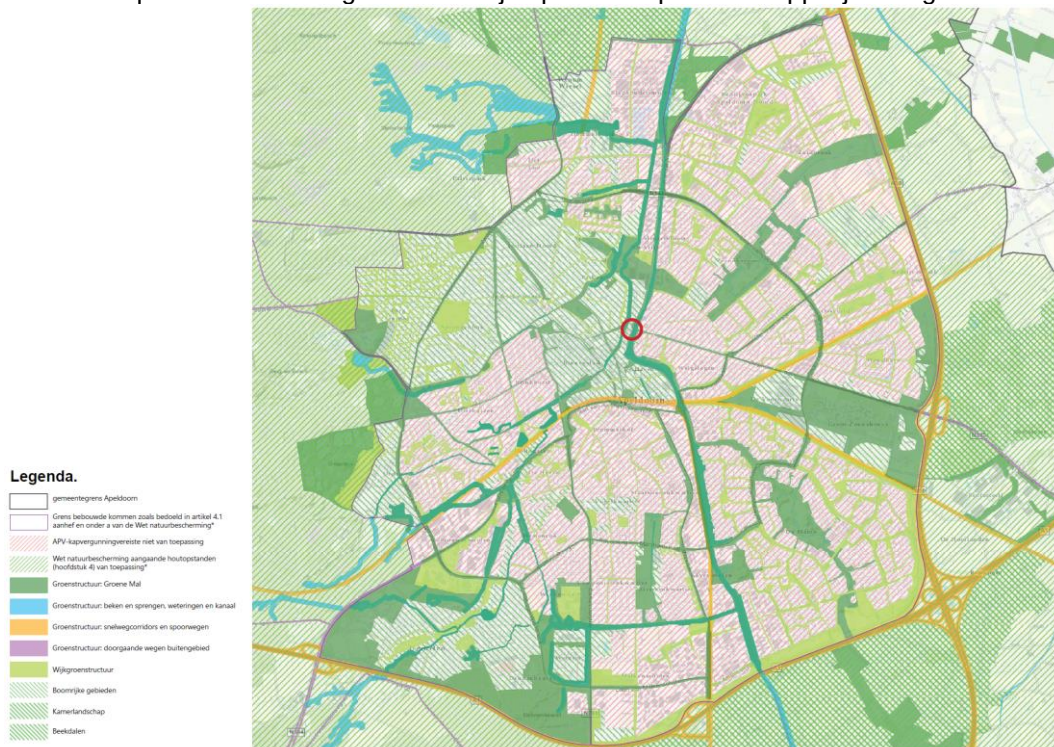
Het plangebied grenst daarnaast aan de Grift. Deze beek is onderdeel van een ander project in het kader van de Groene Mal. De gemeente heeft besloten tot het herstel van de beken en sprengen in de stad. Het water creëert een nieuwe dimensie in de openbare ruimte en brengt een stukje cultuurhistorie terug. Ook op het gebied van ecologie, duurzaam waterbeheer en recreatie zijn er volop mogelijkheden.

Planspecifiek

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels bebouwd en zeer versteend. In het plan krijgen de kwaliteitsdragers (het Kanaal, de Grift en de Deventerstraat) prioriteit. De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht, met behoud van het huidige waardevolle groen en bomen. De overgang naar de Grift wordt geaccentueerd als onderdeel van een stenig profiel naar een groen profiel. Er wordt gestreefd naar het toevoegen van natuurwaarden en het tegengaan van hittestress.

Groenstructuurkaart

In april 2017 heeft de gemeenteraad de Groenstructuurkaart vastgesteld. De kaart geeft de belangrijkste groenstructuren van Apeldoorn weer. Apeldoorn koestert haar groene kwaliteit en wil deze beschermen en versterken. De kaart geeft een gebiedsdekkend toetsingskader en uitgangspunt voor onder andere een consequente beoordeling van ruimtelijke plannen op landschappelijke en groene kwaliteit.



Afbeelding 2.2: Groenstructuurkaart met in rood de globale ligging van het plangebied

De Groenstructuurkaart bestaat uit verschillende elementen:

- Groenstructuur: Groene Mal
- Groenstructuur: beken & sprengen, weteningen en kanaal
- Groenstructuur: doorgaande wegen buitengebied
- Groenstructuur: snelwegcorridors en spoorwegen
- Wijkgroenstructuur
- Boomrijke gebieden

Op de kaart zijn die gebieden vastgelegd waar behoud van bestaand groen en ontwikkeling van nieuw groen prioriteit heeft. Het groenstructuurplan werkt door in het kapvergunningenbeleid en het uitgiftebeleid voor snippergroen.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich tussen twee van de belangrijkste groenstructuren: de Groene Mal en het Kanaal. Zoals hiervoor benoemd, krijgen deze kwaliteitsdragers prioriteit. Bestaand waardevol groen en waardevolle bomen blijven gehandhaafd en nieuwe landschappen worden verbonden met de Grift. Voor de ontwikkeling geldt de randvoorwaarde dat minimaal 40% van het gebied groen moet worden ingericht.

Verordening Groene Balans

In maart 2018 heeft de gemeenteraad de verordening 'Groene Balans: compensatie en verevening van groene waarden' vastgesteld. De verordening is met name van toepassing op een ruimtelijke ontwikkeling in de Groene Ontwikkelingszone als vastgesteld in de Omgevingsverordening Gelderland, waarbij geldt dat deze alleen is toegestaan mits tevens een bijdrage aan het landschap wordt geleverd waarbij de kernkwaliteit van het betreffende gebied (substantieel) wordt versterkt.

De gemeente verleent alleen medewerking aan zo'n ruimtelijke ontwikkeling, die leidt tot ruimtebeslag dat weliswaar vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar is maar ten koste gaat van de groene buitenruimte, indien:

- er naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende landschappelijke inpassing ter plaatse plaatsvindt; én
- er naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een goede stedenbouwkundige c.q. landschapsarchitectonische kwaliteit van de ruimtelijke ingreep; én
- een bijdrage wordt geleverd aan de (substantiële) versterking van de kernkwaliteit van het landelijke gebied. De versterking van de kernkwaliteit vindt plaats ter plekke dan wel elders binnen de Groene Ontwikkelingszone.

Planspecifiek

Zoals hiervoor benoemd, wordt er in het plan naar gestreefd om maximaal bij te dragen aan een openbare groene en levendige stedelijke ruimte. Dat betekent dat bouwen in een hoge dichtheid mogelijk wordt gemaakt en dat tegelijk wordt ingezet op vergroenen van het maaiveld. Groen en bebouwing worden in samengang met elkaar ontworpen en vullen elkaar aan. Met het plan wordt dus een substantiele bijdrage aan het landschap geleverd.

Groenplan

In september 2018 heeft de gemeenteraad het Groenplan vastgesteld. Het Groenplan geeft aan welke groene doelen en opgaven belangrijk zijn voor het behoud en versterking van het groene karakter van de hele gemeente. De groene opgaven bestaan uit versterken van het groen-water netwerk in en om de stad, meer groen in de binnenstad, meer en beter groen in wijken en dorpen en versterken van karakteristieke landschappen. Binnen deze opgaven ligt de focus op het inzetten van groen om de

gevolgen van klimaatverandering te beperken, biodiversiteit te versterken en bewoners uit te nodigen tot bewegen en ontmoeten. Dit met een veerkrachtig natuurlijk systeem als basis. Duurzaam groenbeheer, samenwerking en participatie vormen belangrijke pijlers die vorm krijgen in het Uitvoeringsprogramma Groen en biodiversiteit.

Planspecifiek

De bebouwingsdichtheid in het nu voorliggende plan is minder dicht dan in het vigerende bestemmingsplan voorzien en in de bestaande situatie feitelijk aanwezig. Het plan draagt bij ambities uit het Groenplan door het toevoegen van natuurwaarden en het verminderen van hittestress.

2.4.5 Verkeer en parkeren

Verkeersvisie 2016 - 2030

Het gemeentelijk verkeersbeleid is vastgelegd in de Verkeersvisie 2016 – 2030 (vastgesteld juli 2016). In de visie zijn de volgende ambities opgenomen:

- *Comfortabele gezinsstad*: iedereen kan zich veilig verplaatsen en er is sprake van een bereikbare, leefbare en aantrekkelijke (binnen)stad. De fiets is het primaire vervoermiddel; ook het openbaar vervoer speelt een belangrijke rol in de verplaatsingen.
- *Toeristisch toplandschap*: de attracties, bezienswaardigheden en evenementen zijn ook bij piekdrukte goed bereikbaar. Na een bezoek aan bijvoorbeeld de attractieparken aan de rand van de Veluwe weet men de weg naar de binnenstad te vinden.
- *Veelzijdige economie*: winkels, kantoren en bedrijven zijn goed bereikbaar. Apeldoorn wordt goed ontsloten door de A1 en de A50 en een aantal provinciale wegen. De doorstroming op de hoofdwegen en met name op de Ring is essentieel. De binnenstad moet met alle vervoermiddelen goed toegankelijk blijven. Bij de bedrijventerreinen en werkgebieden kunnen zowel openbaar vervoer als de (e-)fiets naast de auto een steeds belangrijker rol spelen.
- *Lokale duurzaamheid*: er moet een omslag worden gemaakt van het gebruik van fossiele brandstoffen naar het gebruik van elektriciteit en waterstof. Hierin spelen vooral marktpartijen en beslissingen op landelijk en Europees niveau een rol. De (e-)fiets kan eveneens aan de doelstellingen van energieneutraliteit en uitstootvrij en daarmee aan een gezonde en schone leefomgeving bijdragen. Op lokaal niveau zet Apeldoorn zich in voor een snelle overgang van het gebruik van fossiele brandstoffen naar het gebruik van duurzame energie.

De ambities zijn vertaald in de volgende kernopgaven:

- Kernopgave 1: Apeldoorn fietsstad: meer ruimte voor de fiets. Om deze opgave te realiseren wordt het gebruik van de fiets, ook in het voor- en natransport, gestimuleerd; worden de fietsroutes sneller en directer gemaakt en wordt het fietsgebruik veiliger gemaakt.
- Kernopgave 2: Transitie van aanbodgericht naar vraaggericht en efficiënt openbaar vervoer. Om deze opgave te realiseren wordt een nieuw OV-netwerk ontwikkeld, wordt duurzaam en innovatief openbaar vervoer geïntroduceerd, worden de OV-knooppunten versterkt en worden nieuwe kansen die ontstaan door recreatie- en evenementenstromen benut.
- Kernopgave 3: Beter en veilig gebruik van de infrastructuur. Om deze opgave te realiseren wordt de doorstroming op de hoofdwegen verbeterd, wordt bijgedragen aan de doorstroming op regionale en landelijke hoofdwegen, wordt (dynamische) informatie over parkeergelegenheden en over de drukte op wegen verstrekt, worden de parkeernormen geactualiseerd en wordt het parkeren gebruikersvriendelijker gemaakt.

In de Verkeersvisie worden deze (kern)opgaven vervolgens uitgewerkt in concrete voorgenomen maatregelen.

Planspecifiek

De Verkeersvisie is niet specifiek relevant voor het voorliggende plan. Het plan is goed bereikbaar via de bestaande infrastructuur en leidt niet tot aanpassingen hiervan.

Parkeerbeleid

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de Parkeervisie fiets en auto (vastgesteld 21 maart 2019). De essentie van de parkeervisie is 'mogelijk maken waar het kan, reguleren waar het moet'.

De parkeernormen zijn vastgelegd in de Beleidsregel Parkeren, die is vastgesteld op 21 maart 2019. Deze beleidsregel is een nadere uitwerking van de Parkeervisie fiets en auto. De beleidsregel legt vast wat wordt verstaan onder het realiseren van 'voldoende parkeerruimte voor auto en fiets en voor laden en lossen'. De beleidsregel geeft inzicht in het aantal, de kwaliteit en de plek van de te realiseren parkeerplaatsen. Het bepalen van 'voldoende parkeerruimte' gebeurt bijvoorbeeld door het hanteren van parkeernormen voor fietsen en auto's. De beleidsregel dient als toetsingskader bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en bepaalt hoe de parkeerregel in bestemmingsplannen wordt toegepast.

De beleidsregel wordt momenteel geactualiseerd. Het beoogde beleid van de gemeente zal erop zijn gericht dat er minder auto's op straat komen. Onderdeel hiervan is dat er bij binnenstedelijke nieuwbouwprojecten minder parkeerruimte wordt gerealiseerd en meer ingezet zal gaan worden op duurzame mobiliteitsalternatieven in onder meer de Binnenstad, Spoorzone en de Kanaalzone. Het beoogde nieuwe beleid laat in lijn hiermee een verlaging van parkeernormen zien en meer ruimte voor deelmobiliteit.

Planspecifiek

Het aspect parkeren wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2. Daarbij wordt ook ingegaan op het beoogde nieuwe beleid in relatie tot dit plan.

2.4.6 Nota Apeldoorns Karakter!

De Cultuur- en Erfgoednota Apeldoorns Karakter! is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 juni 2020. Kern van de nota is dat cultuur en erfgoed van essentieel belang zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van Apeldoorn. Erfgoed wordt ingezet om de kwaliteit van de leefomgeving en de herkenbaarheid van deelgebieden in stad, dorpen en buitengebied te vergroten. Daarnaast is het een wettelijke taak van de gemeente om zorg te dragen voor het ruimtelijk erfgoed. Het is daarom belangrijk om erfgoed zo vroeg mogelijk in het planproces mee te nemen. Niet alleen om het aanwezige erfgoed te beschermen en te behouden, maar ook om dit te benutten als uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. Daartoe dient tijdig goed archeologisch, cultuurhistorisch en/of bouwhistorisch onderzoek te worden gedaan, waarmee inzicht ontstaat in de aanwezige erfgoedwaarden. Via het onderzoek wordt kennis vergaard en vastgelegd over landschap, geomorfologie, stedenbouw, archeologie en architectuur, en op basis hiervan volgen aanbevelingen over de inzet van deze waarden in nieuwe ontwikkelingen.

Planspecifiek

Bij de nota horen een archeologische en een cultuurhistorische beleidskaart. Deze worden beschreven in de paragraaf 4.10.

2.4.7 Welstandsbeleid

Artikel 12a van de Woningwet (per 1 januari deels opgegaan in de Omgevingswet) verplicht iedere gemeente om een welstandsnota vast te stellen. Die welstandsnota moet, in de vorm van beleidsregels, criteria bevatten voor de welstandstoetsing. Om te voldoen aan deze verplichting heeft de gemeenteraad in juni 2017 de Welstandsnota 2017-2020 'Aantrekkelijk Apeldoorn' vastgesteld. In december 2020 is deze verlengd tot het moment dat er voor heel Apeldoorn een omgevingsplan vigeert.

De welstandsnota is het kader waaraan de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst of aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Doel van de welstandsnota is het zorgen voor een goede balans tussen het borgen van de basiskwaliteit van de ruimtelijke leefomgeving en het bieden van ruimte aan initiatiefnemers. Bij de welstandsnota hoort een website die het welstandsbeleid voor iedereen toegankelijk maakt. De nota gaat uit van één welstandsniveau voor alle gebieden van de hele gemeente Apeldoorn en werkt vanuit een piramide:



- *Vergunningvrije bouwwerken*: geen welstandstoetsing
Onder deze categorie valt het grootste deel van de bouwwerken.
- *Veelvoorkomende bouwwerken*: eenduidige criteria die voor de hele gemeente gelijk zijn.
Het grootste deel van de vergunningplichtige bouwwerken, zoals erkers en dakkapellen, valt onder deze categorie. In deze categorie is ook het reclamebeleid ondergebracht.
- *Specifieke bouwwerken*: welstandstoetsing op basis van gebiedsgerichte doelstellingen
Onder deze categorie vallen de grotere bouwplannen. De gebiedsgerichte doelstellingen zijn per dorp, wijk, gebied of gebiedstype geformuleerd. Het werken met doelstellingen die de kernkwaliteiten van het gebied beschrijven in plaats van te werken met stringente criteria waaraan het bouwwerk moet voldoen, maakt verschillende ontwerp oplossingen mogelijk en biedt daarmee ruimte voor de initiatiefnemer.

Planspecifiek

Het uiteindelijke bouwplan dient te worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

2.4.8 Beperking realisatieduur woningbouw private partijen

In juni 2014 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie 'Beperking realisatieduur woningbouw private partijen' vastgesteld. In het gemeentelijke woningbouwprogramma is nog maar beperkt ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven, terwijl een deel van de beschikbare ruimte in het woningbouwprogramma is ingevuld met plannen waarvoor al meer dan een paar jaar een vastgesteld bestemmingsplan aanwezig is maar die niet tot uitvoering komen. Om dergelijke situaties in de toekomst te voorkomen en om alleen nog ruimte te bieden aan initiatieven die ook echt worden uitgevoerd, geldt op grond van de beleidsnotitie 'Beperking realisatieduur woningbouw private partijen' nu een realisatietermijn voor nieuwe woningbouwinitiatieven die in principe drie jaar bedraagt. Die termijn gaat lopen vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ter uitvoering van de beleidsnotitie wordt in ieder bestemmingsplan dat de bouw van nieuwe woningen mogelijk maakt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen door de bouw mogelijkheden voor nieuwe woningen te verwijderen als na

de termijn de betreffende woningen niet zijn gerealiseerd en ook nog niet in aanbouw zijn. De programmatische ruimte die daardoor vrij komt, kan vervolgens worden aangewend voor een andere woningbouwontwikkeling. Voordat een bestemmingsplan voor een woningbouwontwikkeling in procedure wordt gebracht, wordt deze termijn ook privaatrechtelijk overeengekomen tussen initiatiefnemer en gemeente.

Planspecifiek

In de regels van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouwvlakken te verwijderen, indien het plan niet tot realisatie komt.

2.5 Conclusie

Gezien het voorgaande vormen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

3. Planbeschrijving

3.1 Geschiedenis plangebied

In het verleden stroomde het kwelwater van het Veluwemassief via een aantal natuurlijke beken naar de IJssel. Om het water te benutten voor de bedrijvigheid zijn in de 16e en 17e eeuw sprengen gegraven voor het aandrijven van papier-, koper-, koren-, en oliemolens. De Grift was de zuidelijke grens van het bewoonde dorp Apeldoorn. Apeldoorn dankt zijn ruimtelijke en economische ontwikkeling aan de ligging langs de Grift. Naast de Grift liepen er nog twee beken door het plangebied, te weten: de Kayersbeek en de Dorpsbeek. Nadat de Grift zijn functie had verloren is hij in verval geraakt. Van belangrijkste ruimtelijke drager werd de Grift een afvoersloot en in een later stadium is hij op vele plekken uit het straatbeeld verdwenen. Ook de Kayersbeek en de Dorpsbeek zijn door de voortgaande ontwikkelingen uit het stadsbeeld verdwenen.

Het plangebied bestond in het verleden uit voormalig Villa Beekzicht welke voorkomt op kaarten vanaf ca. 1840. In 1928 werd ze door de gemeente gesloopt, waarschijnlijk ten behoeve van het plaatsen van een nieuwe gashouder. In 1979-81 werd hier het kantoorgebouw van NUON gebouwd in opdracht van Veluwe Nutsbedrijven (VNB), de opvolger van het gemeentelijke gas- en waterbedrijf. Het pand is ontworpen door het Apeldoornse architectenburo Groen Schurink.

Nadat Nuon is vertrokken uit het plangebied is het gebouw gebruikt door het Werkplein Activerium. Daar opereerde het CWI, UWV en de gemeente Apeldoorn samen om mensen aan werk te helpen.

1872



1913



1970

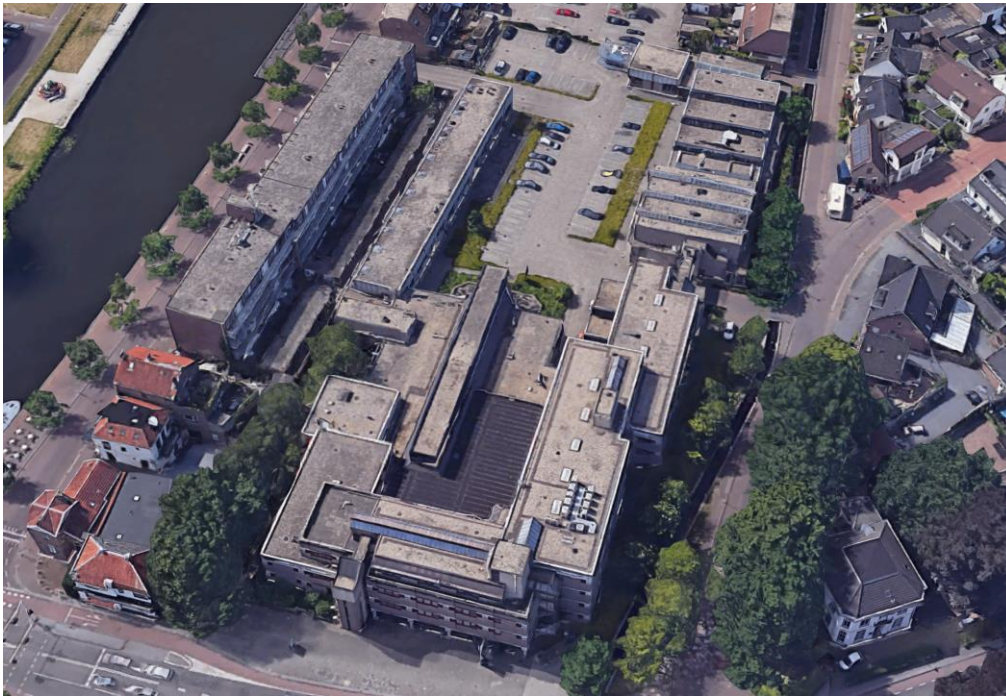


2021

Afbeelding 3.1: Historische ontwikkeling

3.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een gebouwencomplex, dat momenteel in gebruik is door de politieacademie. Het bouwgedeelte aan de Deventerstraat is ingericht met kantoren en het achterste gedeelte met werkplaatsen. Hiertussen bevindt zich een afgesloten binnenterrein waar hoofdzakelijk wordt geparkeerd. Rondom de parkeerplaatsen zijn enkele groenstroken aanwezig. Verder is het terrein grotendeels verhard. Langs de zuidoostelijke rand van het plangebied is een bomenrij aanwezig.



Afbeelding 3.2: Huidige situatie plangebied (Google Maps)

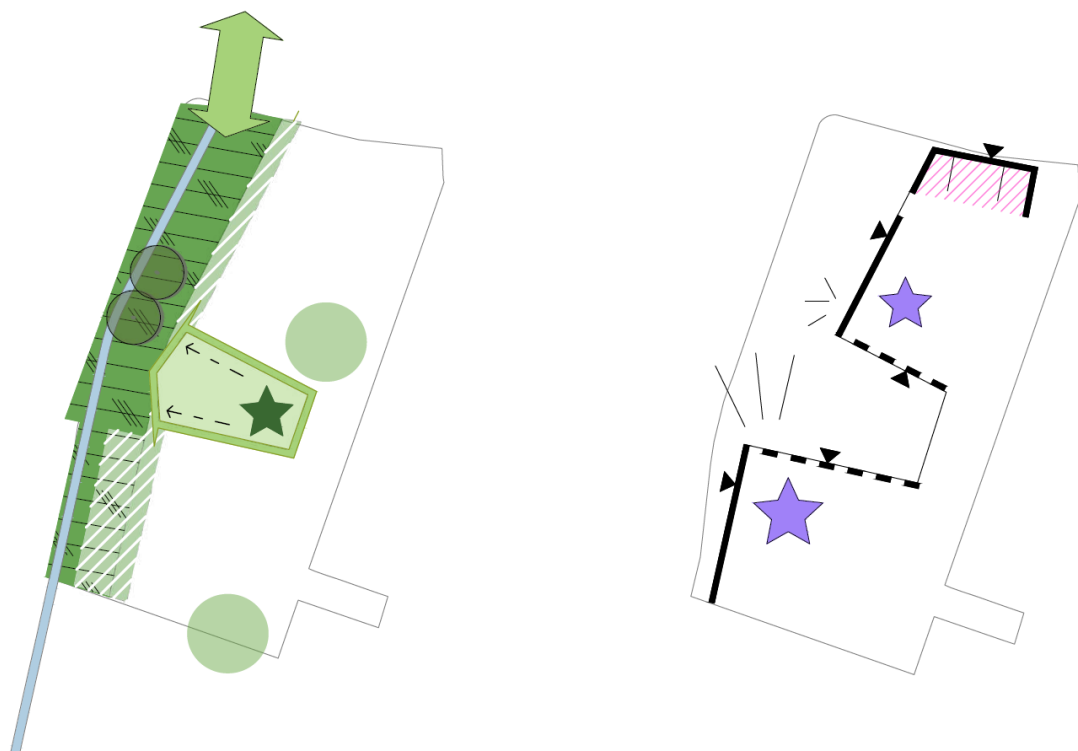
3.3 Gebiedsontwerp

Begin 2022 is door de gemeente een gebiedsontwerp opgesteld voor het plangebied (hierin benoemd als 'locatie Activerium'). Dit gebiedsontwerp is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Het gebiedsontwerp beschrijft kaders en uitgangspunten voor een ontwikkeling van de locatie. Deze locatie maakt samen met de overige kwadranten rondom de brug Deventerstraat onderdeel uit van de Kanaalzone Noord. De uitgangspunten voor de Activerium Locatie komen voort uit de kaders voor deze grotere ontwikkeling. Ruimtelijke ambities worden in het gebiedsontwerp geconcretiseerd en inzichtelijk gemaakt. De belangrijkste randvoorwaarden zijn opgenomen in afbeelding 3.3.

In het gebiedsontwerp is ook een ruimtelijk raamwerk weergegeven met enkele vuistregels voor het daarbinnen gelegen bouwveld. De studie laat in enkele voorbeelduitwerkingen zien hoe de locatie verkaveld zou kunnen worden. Er worden algemene ontwikkelprincipes meegegeven, die bij de uitwerking in plannen als leidraad dienen. Ook wordt globaal inzichtelijk gemaakt welk programma passend is, wat de principe-oplossingen zijn voor het parkeren en wat de bijdrage is aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en ambities die verwoord zijn in onder andere de Omgevingsvisie en de Uitvoeringsagenda.



Afbeelding 3.3: Randvoorwaardenkaart Gebiedsontwerp



Groene ruimte aan de Griff

- Ingericht voor voetgangers
- Ruimte voor verblijven, ontmoeten en spelen
- Identiteit van groen gerelateerd aan Griff
- Accentueren van de overgang van de Griff als onderdeel van een stenig profiel naar een groen profiel
- Toevoegen van natuurwaarden
- Handhaven bestaande bomen
- Tegengaan van 'hittestress'
- Mogelijk interne hoven

Bebouwing richt zich op omgeving

- Voor de bebouwing aan de deventerstraat is een niet woon functie in de plint uitgangspunt
- Overhoekse bebouwing, alzijdigheid
- Entrees en toegangen aan de publieke zijde
- Hoekverdraaiing Griff komt terug in bebouwing
- Aansluiten op lintbebouwing en parcellering Deventerstraat
- Aansluiten op rooilijn bestaande bebouwing Griffstraat

Afbeelding 3.4: Principe groene ruimte en opzet van de bebouwing

3.4 Stedenbouwkundige uitwerking

Op basis van bovengenoemde randvoorwaarden (afbeelding 3.3 en 3.4) is het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Er wordt ingezet op een groene verblijfsruimte aan de Grift, het 'groene hart' van de ontwikkeling. Daaromheen wordt de bebouwing op een logische wijze ingepast in de omgeving. Afbeelding 3.5 toont de stedenbouwkundige plankaart. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte wordt weergegeven met daarin aanbevelingen en richtlijnen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 14 bij deze toelichting opgenomen.

De groene ruimte aan de Grift is primair ingericht voor voetgangers. Verblijven, ontmoeten en spelen staat centraal. Het gebied vormt een overgangszone van een stedelijk naar een groen profiel. Door ontwikkeling van deze zone worden de natuurwaarden versterkt, wordt hittestress tegengegaan en krijgt het plan meer ruimtelijke kwaliteit. Waar mogelijk blijven bestaande bomen behouden en wordt de zone aangevuld met nieuw groen en passende inrichtingselementen.

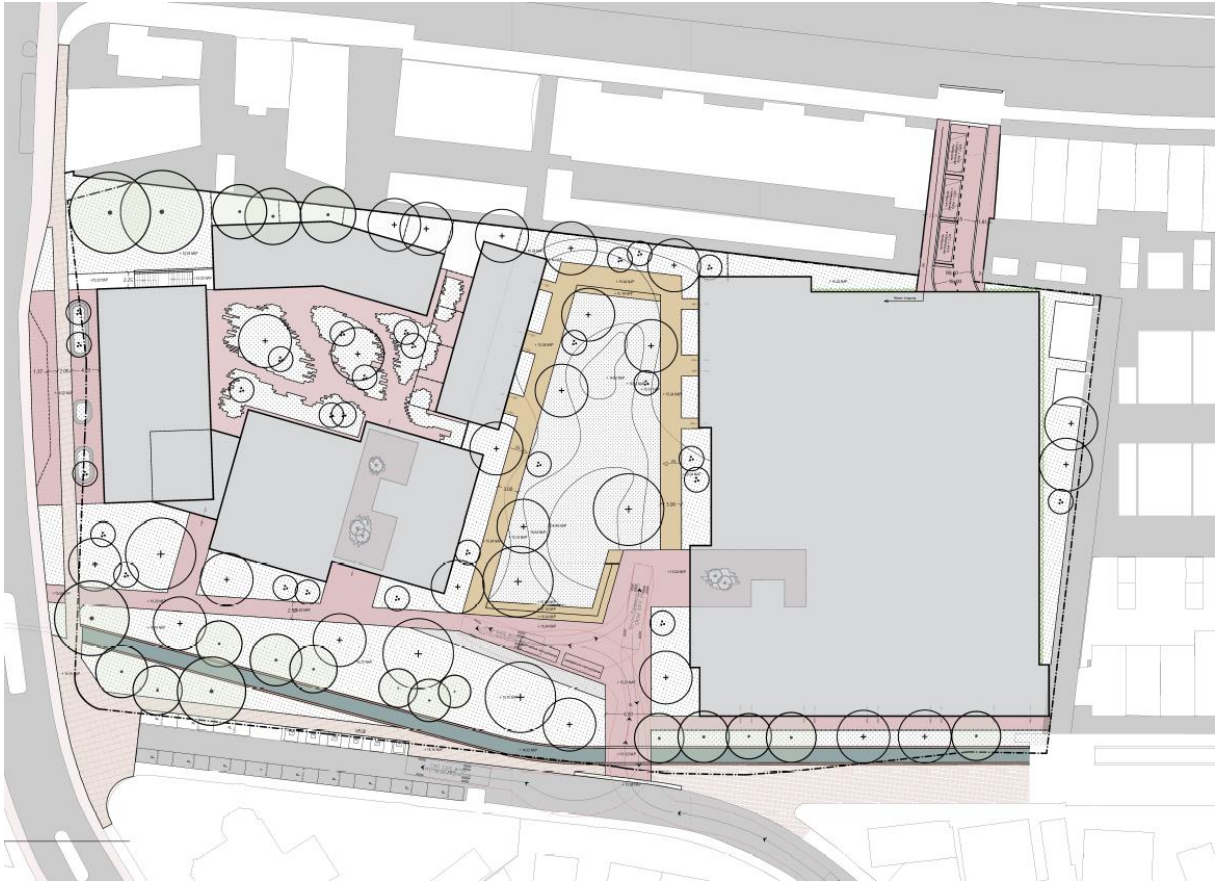
In het plan zijn groen en bebouwing in samenhang met elkaar ontworpen en vullen beide elkaar aan. Bij de uitwerking van de bouwblokken is gekeken hoe er maximaal kan worden bijgedragen aan een stedelijke, groene en vooral levendige openbare ruimte. Centraal in het gebied, liggend aan de Grift, is daarom gezocht naar een passende bebouwingstypologie die enkel met voorkanten (meerzijdigheid) aan de openbare ruimte staat en het parkeren aan het zicht onttrekt.

Ruimte voor ontmoeting en activiteiten in de buitenruimte staan centraal. Daarom is het wenselijk dat er een aantrekkelijke 'plint' wordt gerealiseerd: een uitnodigende ruimte op de begane grond van de gebouwen die bijdraagt aan sociale veiligheid en levendigheid op straat. Verder is gekozen voor horizontaliteit in de architectuur, waarbij het gebouwvolume is opgedeeld in hoge en lage delen. Er is gekozen voor een frisse en lichte kleurstelling. Het geheel wordt landschappelijk ingebed in het groen, waardoor het aansluit bij de groene zone langs de Grift.

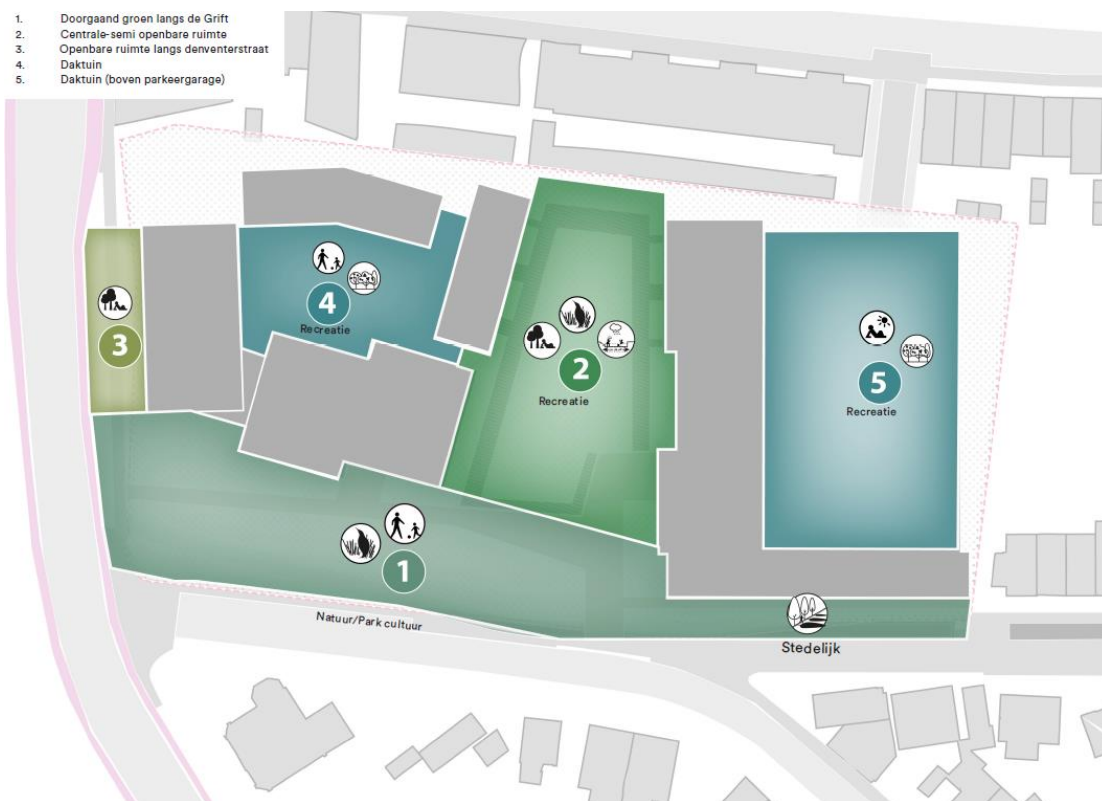
Programma

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit verschillende bouwblokken met in totaal 286 woningen. Het plan gaat uit van een gemixt programma met circa 20-25% sociale huurwoningen, circa 55-60% woningen in de middeldure sector en maximaal 20% vrije sector woningen. Het voorlopig ontwerp gaat vooralsnog uit van het volgende programma:

Blok	Aantal	Doelgroep	Categorie
A	47	Starters	Sociaal
B	92	1 persoonshuishoudens	Sociaal + middelduur
C	6	Familiewoningen	Vrije sector
D	117	Empty nesters	Middelduur + vrije sector
E	10	Familiewoningen	Vrije sector
F	14	Familiewoningen	Middelduur



Afbeelding 3.5: Stedenbouwkundig plan (bron: Mulderblauw Architecten)



Afbeelding 3.6: Sferen in het plangebied (bron: landschapsonwerp BoschSlabbers)

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Bij het lezen van dit bestemmingsplan dient in ogenschouw te worden genomen dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden. Het inpassingsplan valt, conform het overgangsrecht in de Uitvoeringswet Omgevingswet, nog onder het oude recht (Wet ruimtelijke ordening), omdat het ontwerp bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Wetgeving die per 1 januari 2024 in werking is getreden, is daarom niet van toepassing en niet opgenomen en getoetst in het vast te stellen bestemmingsplan. Ook in de bijlagen (rapporten) bij deze toelichting worden enkel de voor dit plan relevante kaders (onder de Wro) geschetst. De rapporten gaan niet in op wet- en regelgeving onder de Omgevingswet.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

Het inwerkingtredingsbesluit wijziging Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. In dit gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure omtrent de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van "aanzienlijke gevolgen voor het milieu". Het besluit is aangepast en de drempelwaarden zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn. Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw kan sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in D 11.2, kolom 1, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten, die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud.

4.1.2 Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling kan aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt voor in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het besluit mer (categorie 11.2). Hoewel de drempelwaarde

(kolom 2) (bij lange na) niet wordt overschreden, dient evenwel een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld waarin de verschillende milieuaspecten afgewogen zijn. Deze is opgenomen als bijlage 10. In deze aanmeldnotitie wordt aan de hand van de drie criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn(2011/92/EU), inzicht gegeven in de mogelijke milieueffecten van dit plan. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er hoeft geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Parkeren

Om een ontwikkeling op deze plek in een stedelijke omgeving mogelijk te maken is een afwijking van de ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan nog geldende Beleidsregel Parkeren 2019 nodig. Op grond van de “Beleidsregel Parkeren 2019” moeten er 256 parkeerplekken worden gerealiseerd. Dit is inclusief 72 plekken voor bezoekersparkeren. Het onderzoeksbureau GraafTraffic heeft onderzocht en inzichtelijk gemaakt dat conform landelijke kengetallen 180 parkeerplekken reëel is en past bij deze ontwikkeling. Met inzet van 9 deelauto's komt dit aantal uit op 144 parkeerplaatsen. Bezoek kan parkeren bij omliggende parkeergarages. Gezien het onderzoek voor dit plangebied is het verantwoord om af te wijken van de normen die volgen uit de Beleidsregels Parkeren 2019. Het verkeersonderzoek van GraafTraffic is als bijlage 13 bij deze toelichting gevoegd.

De procedure om te komen tot vaststelling van dit bestemmingsplan loopt parallel aan de actualisatie van de beleidsregels (“Beleidsregels Parkeren 2024”). Na het van kracht worden van dit beleid zouden er in het plangebied 168 parkeerplaatsen nodig zijn en kan dit met inzet van deelmobiliteit worden verlaagd tot 132 parkeerplaatsen. Dit bevestigt dat een afwijking op het parkeerbeleid van 2019 verantwoord is.

Autoparkeren

Uit het onderzoek van GraafTraffic blijkt dat op basis van het werkelijke autobezit in het centrum van de gemeente Apeldoorn, de parkeernormen op basis van kengetallen een forse overschatting geven van het autobezit voor de nieuwe bewoners van de Cascade. Daarom wordt voor de uitwerking van het parkeren aangesloten bij de werkelijke situatie. Daarnaast staat de gemeente Apeldoorn toe om deelmobiliteit in te zetten om het autobezit- en gebruik te reduceren. Voor bewoners zijn er, inclusief het toepassen van deelmobiliteit, 144 parkeerplaatsen nodig in de parkeergarage van de Cascade.

In de commerciële functie is beperkt personeel aanwezig. Daarvoor is 1 parkeerplaats nodig. Bezoekers aan de Cascade (zowel voor bewoners als commerciële ruimte) kunnen conform de beleidsregel parkeren Apeldoorn (2019) in de parkeergarages in het centrum parkeren en hoeven geen plek in de parkeergarage van de Cascade te krijgen. De parkeergarages zijn op aanvaardbare loopafstand gelegen (ca. 500 meter) en er is voldoende ruimte beschikbaar. In totaal zijn er op basis van bovenstaande parkeerbalans 145 parkeerplaatsen in de parkeergarage van de Cascade nodig. Dit is inpasbaar in de parkeergarage van de Cascade.

Fietsparkeren

Omgerekend zijn er per woning gemiddeld 2,73 fietsparkeerplaatsen beschikbaar voor bewoners (en hun bezoekers) in twee gezamenlijke fietsenstallingen. Dit is voldoende om optimaal gebruik te kunnen maken van dubbelgebruik. Daarnaast zijn er voor de commerciële ruimte 13 fietsparkeerplaatsen beschikbaar conform de beleidsregel parkeren.

4.2.2 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Ontsluiting

De ontwikkeling Cascade ligt aan de Deventerstraat. Deze straat is een gebiedsontsluitingsweg met 50 km/u en fietsvoorzieningen. De ontsluiting van de parkeergarages voor het autoverkeer is voorzien aan Kanaal Noord, een erftoegangsweg met 30 km/u. Deze weg heeft ook een functie als fietsroute.

Bewoners kunnen hun fietsen via aparte ingangen, onafhankelijk van de auto ontsluiting de fietsenbergingen bereiken. Bezoekers van de commerciële ruimten kunnen de fietsen in de openbare ruimte nabij de ingang stallen.

Bewoners kunnen hun auto stallen in de parkeervoorziening in het complex zelf. Zowel bezoekers van de commerciële voorzieningen als de bewoners van de bewoners kunnen hun auto stallen in de Marktleingarage.

Verkeersafwikkeling

Voor de afwikkeling en verkeersveiligheid wordt verkeerskundig gekeken naar de werkdagsituatie. De verkeersgeneratie van de Cascade bedraagt op werkdagen afgerond 800 autoritten per etmaal. Rekening houdend met saldering van de oude functie bedraagt de toekomstige extra ritgeneratie afgerond 350 ritten per etmaal.

Deze toename zorgt voor een maximale verkeersintensiteit op de Kanaalstraat/ Kanaal Noord van 1.385 mvgtg/etmaal in de toekomstige situatie (2040). Dit is een beperkte toename en past prima binnen de bandbreedte van een erftoegangsweg (30 km/u). Landelijk wordt uitgegaan van maximale richtlijn van 4.000 mvgtg/etmaal voor erftoegangswegen. Soms wordt zelfs een maximum van 6.000 mvgtg/etmaal gehanteerd.

Met de nu voorliggende verkeersintensiteiten is een veilige verkeersafwikkeling op de Kanaalstraat/ Kanaal Noord mogelijk voor zowel fietsers als voetgangers. Bij meer dan 500 - 750 fietsers per etmaal is het mogelijk om bij een eventuele herinrichting naar een fietsstraat te gaan.



Afbeelding 4.1: Toegankelijkheid van het plangebied

4.2.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en ultra fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³, terwijl voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ bedraagt. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-ontwikkeling;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.3.2 Beoordeling

Beoordeling luchtkwaliteit

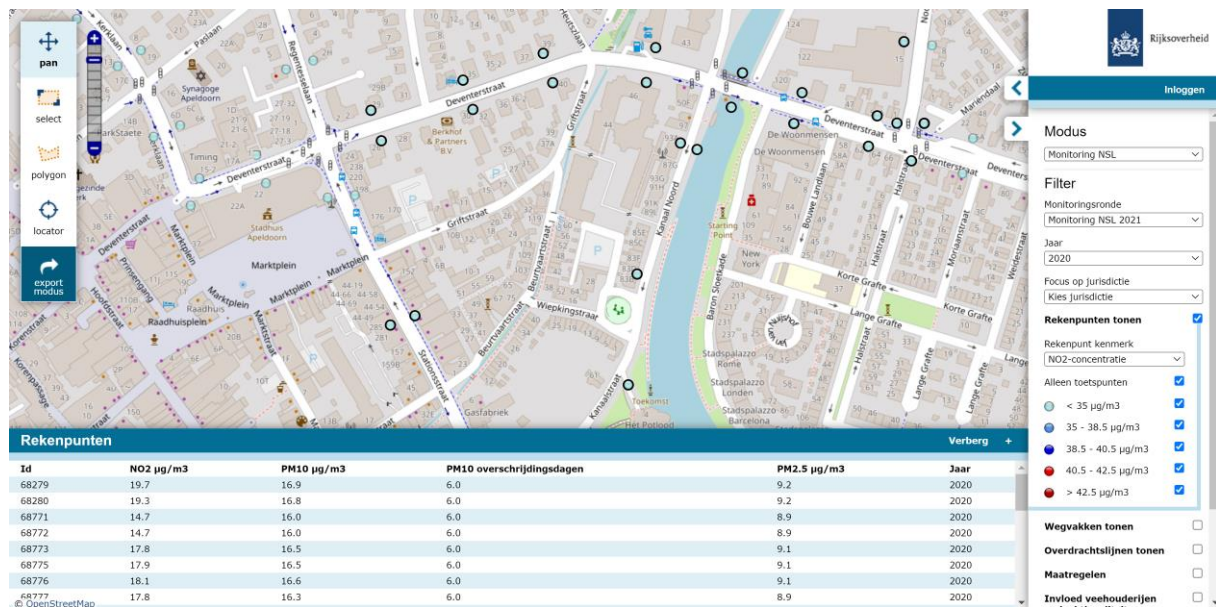
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van realisatie van maximaal 286 woningen. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan

de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de afbeelding 4.2 zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2021.



Afbeelding 4.2: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 2021)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 19,7 µg/m³, 16,9 µg/m³ en 9,2 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM₁₀ is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

De Wet geluidhinder verlangt inzicht in de akoestische effecten bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals de realisatie van woningen.

4.4.2 Beoordeling

Door Buro Bouwfysica is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting; hieronder is een samenvatting opgenomen. Het plan is gelegen binnen de

geluidzone van de Deventerstraat. De relevante nietzoneplichtige wegen Griftstraat, Stationsstraat, Kanaal Noord, Vlijtseweg, Beurtvaartstraat en de Generaal Van Heutszlaan met een snelheidsregime van 30 km/uur zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens in het onderzoek betrokken.

In voorliggend onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï inzichtelijk gemaakt op de bouwvlakgrenzen met de bestemming 'Wonen' middels een rekenmodel conform de wettelijk aangewezen Standaard Rekenmethode 2. Het onderzoek geeft inzicht in de optredende geluidbelastingen en beschrijft mogelijke knelpunten en maatregelen in het licht van wet- en regelgeving en is voornamelijk beeldvormend van aard.

Uit de berekeningen kan het volgende worden geconcludeerd t.a.v. wegverkeerslawaaï:

- Het is gezien de locatie redelijkerwijs niet mogelijk om de geluidbelasting vanwege de maatgevende Deventerstraat (max. 63 dB na aftrek) met aanvullende geluidsreducerende maatregelen aan de bron of in de overdracht terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde of lager.
- Het verkeer op de Deventerstraat leidt tot hogere waarden. Door het vaststellen van hogere waarden is – via de werking van het Bouwbesluit – een goed woon- en leefklimaat in de woningen gewaarborgd. Met een akoestisch-bouwtechnisch onderzoek dient te worden aangetoond dat karakteristieke geluidwering ten minste gelijk dient te zijn aan de vastgestelde hogere waarde (zonder aftrek voor het gecumuleerd wegverkeer) minus de toegestane binnenwaarde van 33 dB voor het wegverkeerslawaaï.
- Het toepassen van dove gevels is niet noodzakelijk.
- Op een aantal bouwvlakgrenzen in het noorden van het plangebied zijn aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk beleid t.a.v. geluidluwe gevels/buitenruimte van toepassing.
- De stedenbouwkundige opzet (cf. de verbeelding)/ligging t.o.v. Deventerstraat voorziet er reeds in dat op de locatie een groot deel van de woningen op voorhand beschikken over een geluidluwe zijde. Ook is door de aanwezigheid van groen tussen de blokken sprake van een aangenaam gebied om te verblijven. Het vaststellen van hogere waarden is derhalve te verantwoorden.
- Hoofdstuk 5 uit het onderzoeksrapport geeft adviezen en beschrijft mogelijke oplossingsrichtingen om het plan haalbaar te maken binnen de kaders van het gemeentelijk geluidbeleid, zodanig dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een gedetailleerde uitwerking van maatregelen op gebouwniveau vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.4.3 Conclusie

Ten behoeve van de ontwikkeling moet een hogere waarde procedure worden doorlopen. De eerste stap daartoe is het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Kader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wabo van belang indien er sprake is van functieverandering en/of een ander gebruik van de gronden. Ontwikkelingen kunnen pas plaats vinden als de bodem, waarop die ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is bevonden voor het beoogde doel of voorafgaand aan die ontwikkeling alsnog geschikt wordt gemaakt.

4.5.2 Beoordeling

Door onderzoeksbureau ABO-Milieuconsult is een historisch vooronderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Op basis van de resultaten uit het historisch onderzoek is tevens een verkennend en nader

bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de verontreinigingssituatie van grond en grondwater, binnen de perceelgrenzen van de onderzoekslocatie gedeeltelijk is vastgelegd. Op basis van de resultaten met betrekking tot een aantal deellocaties zijn er mogelijk beperkingen voor de voorgenomen herinrichtings- en nieuwbouwplannen.

- De sterke verontreiniging met PAK bij deellocatie 1 en 2 (grond en grondwater) dient verder afgeperkt te worden.
- De sterke verontreiniging met minerale olie bij deellocatie 2 (grond) dient verder afgeperkt te worden.
- Aanbevolen wordt om meer materiaal te verzamelen van het zand met bijmengingen van puin, baksteen, sintels, kolengruis en grind en te analyseren op asbest (traject 0,5 – 1,7 m-mv) om te kunnen bepalen of hier sprake is van een verontreiniging met asbest.
- De matig tot sterke verontreiniging met PAK in de grond ter plaatse van deellocatie 5 (overig terrein) dient verder afgeperkt te worden.
- De bovengrond in het zuidwesten is niet toepasbaar op basis van de parameter PFOS. Verder onderzoek is noodzakelijk om de afvoer mogelijkheden te bepalen.
- Verder onderzoek naar de PAK verontreiniging in de grond ter plaatse van deellocatie 3 (nabij vml. teerput en cokesbreek installatie) is vermoedelijk niet noodzakelijk.
- Verder onderzoek naar de verontreiniging met koper, lood, zink en asbest in de grond ter plaatse van deellocatie 4 (restverontreiniging Kanaalweg 99) is vermoedelijk niet noodzakelijk.
- Verder onderzoek naar de minerale olieverontreiniging in de grond ter plaatse van deellocatie 6 (de twee ondergrondse tanks) is vermoedelijk niet noodzakelijk.

Indien voor de voorgenomen herinrichtings- en nieuwbouwplannen, grondroerende werkzaamheden ter plaatse van deellocatie 1, 2 en (plaatselijk deellocatie 5) en/of handelingen in het grondwater ter plaatse van deellocatie 1 en 2 benodigd zijn, wordt aanbevolen om deze werkzaamheden, in overleg met het bevoegd gezag- en onder milieukundig toezicht conform SIKB BRL 6000, protocol 6001 uit te voeren. Het type saneringsplan en bijbehorend bevoegd gezag dient op basis van de locatie, in welke vorm en tot welke diepte werkzaamheden benodigd zijn, te worden bepaald.

Geadviseerd wordt om na uitvoering van het geadviseerde onderzoek een saneringsplan / saneringsonderzoek op te laten stellen. In het saneringsonderzoek worden verschillende afwegingen van saneringsvarianten gemaakt met een globale kostenraming van de saneringskosten.

Alvorens een saneringsonderzoek/saneringsplan op te stellen wordt aanbevolen om (partijen, makelaar, gemeente, provincie) de toekomstige inrichtingsplannen te bespreken, zodat geanticipeerd kan worden op saneringsvarianten, welke afgestemd dienen te worden op het toekomstig gebruik.

Hergebruik of toepassing van de bovengrond rondom de bebouwing aan de Beurtvaartstraat op een ander perceel is in verband met het aangetroffen PFOS gehalte mogelijk niet toegestaan. Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de locatie te verwerken. Indien in het kader van de nieuwbouw grond moet worden afgevoerd moet rekening gehouden worden met het volgende:

Middels visueel en analytisch onderzoek is ter plaatse van deellocatie 4 en 5 geen asbest aangetoond. Bij deellocatie 2 is een kleine hoeveelheid hechtgebonden asbest aangetroffen in het traject van 0,5 - 1,7 mmv met bijmengingen van puin, baksteen, sintels, kolengruis en grind. Geadviseerd wordt om een grotere hoeveelheid van dit materiaal te onderzoeken voor een nauwkeuriger beeld van de verontreinigingssituatie met asbest.

Er mag niet zonder toestemming van het bevoegd gezag in de sterk verontreinigde grond worden gegraven. Bij saneringswerkzaamheden in verontreinigde grond geldt de Kwalibo-regeling uit het Besluit bodemkwaliteit. De (sanerings)werkzaamheden in ernstig verontreinigde grond dienen uitgevoerd te worden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerde aannemer, onder begeleiding van een BRL SIKB 6000 gecertificeerde milieukundige begeleider.

Indien op de onderzoekslocatie (buitenom het geval van bodemverontreiniging) ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden. Een aanvullende partijkeuring (AP04 inclusief PFAS) kan nodig zijn.

4.5.3 Conclusie

De hierboven geadviseerde nadere onderzoeken worden momenteel uitgevoerd en zijn gereed na vaststelling van het bestemmingsplan. Hier worden ten tijde van de vergunningverlening afspraken over gemaakt. In het kader van de haalbaarheid van het plan is een preliminary saneringsplan en een indicatieve kostenraming opgesteld. In de businesscase is rekening gehouden met de benodigde kosten voor de sanering. Deze kosten zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Externe veiligheid (EV) heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer (over weg, water en spoor en door buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Bij een grootschalige calamiteit met deze gevaarlijke stoffen kunnen personen die geen directe relatie hebben tot die risicovolle activiteit komen te overlijden.

Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een inrichting die valt onder het Bevi, moeten worden aangehouden.

4.6.2 Beoordeling en conclusie

Op basis van de risicokaart bevinden zich geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied waarvan de contour over het plangebied reikt. Onderzoek is dan ook niet benodigd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Kader

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen kan gebruik worden gemaakt van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld door de VNG (versie 2009). Deze geeft per bedrijfscategorie een "veilige" afstand voor de genoemde milieuaspecten, de zogenaamde richtafstand. Realisatie van woningen binnen deze richtafstand is alleen gemotiveerd mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd én dat het bestaande bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt geschaad ten gevolge van de ontwikkeling. In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

4.7.2 Beoordeling

Gezien de ligging aan een drukke ontsluitingsweg en de aanwezigheid van diverse kleinere bedrijvigheid in de omgeving kan het plangebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat één stap soepeler met de richtafstanden mag worden omgegaan. In onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van de bedrijven in de omgeving en de bijbehorende richtafstanden.

Bedrijf/ activiteit	Adres	Milieu cat.	Richtafstand (VNG) (gereduceerd)	Huidige afstand tot het plangebied
Motorfietsreparatie	Griftstraat 36	2	10	13
Tankstation	Deventerstraat 41	2	10	20
Autoverhuurbedrijf	Deventerstraat 41	2	10	20
Buurthuis (De Herberg)	Deventerstraat 40	2	10	13
Wijnhandel	Deventerstraat 50	1	0	0
(voormalig) Café	Kanaal Noord 99	1	0	0
Antiekwinkel	Griftstraat 24	1	0	33
Kantoor (UWV)	Deventerstraat 43	1	0	20

In bovenstaande tabel is per bedrijf/activiteit aangegeven wat de bijbehorende milieucategorie en richtafstand is. Vervolgens is aangegeven wat de feitelijke afstand van het bedrijf tot het plangebied is.

Voor het motorfietsreparatiebedrijf geldt, naast dat voldaan wordt aan de richtafstand, dat de concentratie van bedrijfsactiviteiten aan de voorkant/voordeur aan de noordzijde plaatsvinden. De afstand tot bestaande woningen is daarnaast gelijk aan die van de toekomstige woningen.

Uit deze tabel blijkt daarnaast dat enkel de wijnhandel (bestemming "Gemengd") en het café (bestemming "Horeca – 1") direct aan het plangebied grenzen. Het café grenst op dit moment reeds aan bestaande woningen, en ook boven het café bevinden zich drie appartementen. Deze woningen zijn dus direct aanpandig gelegen. De belangrijkste geluidbronnen betreffen het stemgeluid van bezoekers en het muziekgeluid. Hiervoor zal primair de interne geluidoverdracht tussen het café en de aanpandige woningen bepalend zijn voor de mogelijkheden van het café. Vervolgens zullen de gevels van deze bestaande woningen bepalend zijn. Deze woningen zijn redelijkerwijs maatgevend voor een goed woon- en leefklimaat. Het achterterrein van het café kan worden aangemerkt als binnentuin, waardoor het stemgeluid aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit dient te worden getoetst. De achter- en zijgevels van de bestaande woningen zijn hierin echter maatgevend, waarmee dit niet tot belemmeringen voor het café leidt.

De overige geïnventariseerde bedrijven en activiteiten liggen verder van het plangebied af dan de geldende richtafstand. Voor deze bedrijven en activiteiten kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan.

4.7.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

4.8.1 Kader

Rijks- en provinciaal beleid

Het nationale en provinciale waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterprogramma en in het Provinciaal Waterplan 2016-2021.

Nationaal Water Programma

De minister van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) stelt het Nationaal Water Programma (NWP) op voor de periode 2022–2027. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor deze periode en geeft een doorkijk naar 2050. Het Nationaal Water Programma 2022–2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016- 2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen is geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin per 1 januari 2024 het programma als een van de instrumenten is opgenomen.

Provinciaal waterbeleid

Het provinciale waterbeleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

Eén van de ambities uit de omgevingsvisie is klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer. Ten aanzien van dit aspect, wat een belangrijk dwarsverband kent met het omgaan met water in ruimtelijke plannen zegt de omgevingsvisie het volgende:

“Overtollig water moet zonder problemen kunnen worden opgevangen, wegstromen en in de bodem kunnen zakken en verdroging van land- en tuinbouwgebieden en bossen moet worden tegengaan. Wij werken hier vooral aan vanuit onze betrokkenheid bij waterveiligheid, waterkwaliteit, bodem en natuur en houden daarbij rekening met de variatie van de Gelderse streken. In tijden van overvloed vangen we water op en houden het voor langere tijd vast in onze beken. En: we zorgen voor voldoende schoon en gezond grond- en oppervlaktewater voor onze Gelderse natuur en land- en tuinbouw. En: voldoende schoon en gezond drinkwater voor mens en dier.”

Verder is, onder andere, vastgelegd hoe het grondwater(winning) beschermd moet worden tegen negatieve effecten (kwaliteit en kwantiteit) en hoe moet worden gehandeld wanneer er toch een (dreigende) verontreiniging van het grondwater optreedt. Ook zijn verschillende zaken vastgelegd over het omgaan met natte landnatuur en oppervlaktewater. Op de kaarten zijn beschermingszones voor verschillende onderwerpen vastgelegd.

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

De provincie is vanuit diverse invalshoeken betrokken bij het thema water: vanuit de provinciale rol op het gebied van water en ondergrond, drinkwater, waterveiligheid en wateroverlast, natuur, waterkwaliteit

en diverse gebruiksfuncties. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, is in de geest van de nieuwe Omgevingswet ingevuld. In het verlengde daarvan wordt deze visie op hoofdlijnen aangevuld met een detaillering van het beleid in dit waterprogramma. De visie en het waterprogramma vormen samen 'het beleid'.

De ambitie is de komende jaren toe te werken naar een programma, dat vanuit raakvlakken in het provinciale beleid, bijvoorbeeld vanuit urgenties op gebiedsniveau, is ingevuld. Naar analogie van wat gezegd wordt in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: het gaat om het vinden van synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden, om Gelderland ook in de toekomst gaaf te houden.

Raakvlakken worden in elk geval voorzien tussen water en de beleidsterreinen van bodembeheer, natuur-/soortenbescherming, Natura 2000, klimaatadaptatie en met de programma's van gebiedsontwikkeling Waar en hoe, wordt de komende jaren onderzocht, met de ambitie dit concreet te maken in programma('s) onder de Omgevingswet. Zo staat Gelderland gesteld voor de toekomst. Dit waterprogramma is daarvoor een begin. Het bevat geen nieuw beleid, maar is een voortzetting van het bestaande waterbeleid.

Beleid waterbeheerder

Blauw Omgevingsprogramma (BOP) 2022-2027

Maandag 22 november 2021 is het nieuwe waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe, het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) officieel vastgesteld door het algemeen bestuur. Met de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) koerst het Waterschap naar een duurzame en water inclusieve leefomgeving. De BOVI2050 beschrijft waar het Waterschap Vallei en Veluwe in 2050 wil staan en geeft kleur aan deze doelstelling. Het BOP is de gebiedsgerichte en tactische uitwerking van onze beleidsvisie. We verbinden hierin onze eigen doelen aan de maatschappelijke opgaven zoals de klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, hervorming landbouw, natuur- en stikstofopgave en de verstedelijking. Dit doen we door, in de geest van de omgevingswet, het gebied centraal te stellen. Het BOP is daarbij ook een uitnodiging voor de verdere samenwerking aan een duurzame en waardevolle leefomgeving

Gemeentelijk waterbeleid

Gemeentelijk Rioleringsplan Apeldoorn

Het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2022-2026 (WRP) is in 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In het WRP is de gemeentelijke invulling van de zorgplichten voor afvalwater, regenwater en grondwater beschreven. De zorgplichten vormen het kader voor de ruimtelijke invulling van water en riolering en bestemmingsplannen. Het WRP is uitgewerkt in concrete opgaven, onderzoeken en maatregelen met een financiële dekking voor de planperiode.

Speerpunt in het WRP is het herstel van het natuurlijk bodem- en watersysteem, inspelen op de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast door extreme buien en verdroging door langere droge perioden. Effecten van verdroging zijn periodiek lagere grondwaterstanden en lagere beekafvoeren. Deze effecten kunnen worden tegengegaan door de inrichting van de openbare ruimte aan te passen en regenwater van verhardingen niet versneld af te voeren via de riolering, maar af te koppelen en lokaal te infiltreren in de bodem. Bewoners wordt gevraagd zelf actief bij te dragen aan de klimaatopgave door de regenwaterafvoer van hun woningen af te koppelen van het vuilwaterriool en hun tuinen te vergroenen. Door deze afkoppelstrategie langjarig door te zetten ontstaat een klimaatrobuuste omgeving. Door het regenwater meer onderdeel te laten zijn van de openbare ruimte neemt tevens de belevingswaarde en ruimtelijke kwaliteit verder toe.

4.8.2 Watertoets

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende ‘waterthema’s’, zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema’s levert de watertoets op.

Huidig watersysteem

Het plangebied omvat ca. 10.700 m². Binnen het plangebied is in de huidige situatie vrijwel volledig verhard, waarvan 4.838 m² bebouwd. Ten oosten van het plangebied loopt een A-watergang (de Grift) en aan de westzijde een duiker met daarachter het Apeldoorns Kanaal.



Afbeelding 4.3: Uitsnede legger watersysteem (Waterschap Vallei en Veluwe)

Planbeschrijving

De woonbestemming heeft in het bestemmingsplan een oppervlakte van ca. 5.906 m². Het overige deel van het plangebied wordt zo groen mogelijk ingericht. In het gebiedsontwerp is een groennorm van 40% opgenomen. Dit zou betekenen dat ca. 4.280 m² van het plangebied groen dient te worden ingericht. In de uitwerking van het stedenbouwkundig wordt hier verder invulling aan gegeven.

Omdat het aantal m² verharding afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is watercompensatie niet benodigd. Gemeente Apeldoorn hanteert in het NIKA (Handboek Natuurinclusief en Klimaatadaptief) wel de regel dat neerslagwater met een piekbelasting van 60 mm moet worden opgevangen. Dit resulteert in een vereiste wateropslag van 615 m³. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven is te zien in afbeelding 4.4.

Waterhuishouding



Abbeelding 4.4: Schematische weergave waterhuishouding in het plangebied

Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering.

Riolering

De riolering wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Hierbij wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel (stelsel waarbij vuilwater en hemelwater door gescheiden buizen worden afgevoerd).

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling mogen geen (bouw)materialen toegepast worden waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. Gestreefd dient te worden naar het volgen van het voorkeursbeleid van het Waterschap.

Volksgesondheid

Overstorten van vuilwater dient te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de droogweerafvoer (DWA) worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodem en grondwater

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn. Grondwateroverlast is niet bekend en is ook niet te verwachten. Indien bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het plan maakt geen functies mogelijk die tot verslechtering van de waterkwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater leiden.

Verdroging

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

Natte natuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op NNN-gebieden in de omgeving zijn daarmee uit te sluiten.

Keur

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de Legger zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Er zijn geen wateren en kunstwerken in het plangebied gelegen, die onder de onderhoudsverplichtingen vallen van het Waterschap. Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Apeldoorn.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.9 Ecologie

4.9.1 Kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten en Natura 2000-gebieden. Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn regels die te maken hebben met natuurbescherming, waaronder de Wet natuurbescherming, ongewijzigd overgegaan in de Omgevingswet. Wanneer op grond van de Wnb een ontheffing is verkregen, blijft deze vanwege overgangsrecht gelden tot de einddatum van de ontheffing.

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien

beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Apeldoorn is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vr- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

4.9.2 Beoordeling

Soortenbescherming

De ontwikkeling zal samen gaan met de sloop van de bestaande bebouwing en begroeiing. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Daarom is door adviesbureau ABO-Milieuconsult een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het mogelijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van in de Wet natuurbescherming beschermde soorten vleermuizen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen in het plangebied moet plaatsvinden om te kunnen aantonen of vleermuizen in het plangebied verblijven.

De bomen aan de Deventerstraat en Kanaal Noord, in en tussen het plangebied, hebben een functie voor huismussen waarvan het nest en vaste rust- en verblijfplaatsen (essentieel leefgebied) jaarrond beschermd zijn. In het plangebied zijn geen (overblijfselen van) jaarrond beschermde nesten aangetroffen. De huismussen die gebruik maken van deze bomen komen van buiten het plangebied. Deze bomen zijn essentieel leefgebied van elders nestelende huismussen. Die huismussen moeten altijd gebruik kunnen blijven maken van een kwetterplek en schuilplaats. De bomen met kwetterplekken blijven behouden. In het geval dat huismussen dusdanig verstoord worden dat ze deze kwetterplekken van de bomen aan de Deventerstraat en Kanaal Noord mijden (huismussen worden over het algemeen niet snel verstoord én de werkzaamheden die echt verstorend zijn hebben een tijdelijk karakter, waardoor huismus slechts af en toe en mogelijk geen gebruik kan maken van de kwetterplekken) zijn in de omgeving van het plangebied en binnen 200m van de broedplaatsen voldoende alternatieve bomen aanwezig voor huismus om als kwetterplek te dienen. De kwetterplekken zijn derhalve niet beschermd en kunnen aan verstoring van sloop- en bouwactiviteiten worden blootgesteld.

Nadelige effecten op overige beschermde flora en fauna kunnen worden uitgesloten. Nader onderzoek daarnaar is niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Door onderzoeksbureau NWC is nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen omdat er potentie is voor soorten die niet in het SMP (zie paragraaf 4.9.3) zijn opgenomen. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Uit het nadere vleermuisonderzoek blijkt dat de bebouwing, en dan met name het gebouw aan de Griftstraat 46, wordt benut als jaarronde verblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen. In het te slopen pand werden op meerdere locaties verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze verblijfplaatsen dienen als zomerverblijfplaats en kunnen mogelijk ook dienst doen als paarverblijfplaats en als winterverblijfplaats voor enkele individuen. Wegens de afwezigheid van zwermgedrag kan een massawinterverblijfplaats uitgesloten worden. Daarnaast zijn de Ruige dwergvleermuis en de Laatvlieger foeragerend in het plangebied waargenomen, de Laatvlieger en de Rosse vleermuis passerend in het gebied waargenomen en de Watervleermuis is foeragerend en passerend boven Kanaal Noord waargenomen.

Omdat de huidige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuizen niet behouden kunnen blijven dient bovendien een ontheffing aangevraagd te worden voor de sloop van het gebouw en moeten er mitigerende- en compenserende maatregelen getroffen worden.

Grondgebonden zoogdieren

Uit het nader onderzoek blijkt tevens dat de steenmarter en de egel in het plangebied voorkomen. De egel is beschermd, maar heeft een vrijstelling in de provincie Gelderland, hierdoor geldt voor de egel alleen de zorgplicht. De steenmarter is echter wel strikt beschermd. Daarom is door onderzoeksbureau ATKB een nader onderzoek uitgevoerd naar deze soort. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Gedurende het onderzoek van zeven weken is op twee momenten steenmarter waargenomen in het plangebied. Dit was beide keren op direct naast het parkeerterrein en beide keren betrof het een zeer kort bezoek (minder dan één minuut). In het plangebied zijn geen sporen en verblijfplaatsen van steenmarter aangetroffen.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor steenmarter, gezien de aanwezigheid van voedsel als (eieren van) broedvogels, egels en regenwormen. Gezien het feit dat steenmarter in zeven weken tijd maar op twee momenten kortdurend is waargenomen op dezelfde camera en er geen verblijfplaatsen, sporen en prooi-resten van steenmarter zijn aangetroffen, maakt het plangebied geen onderdeel uit van essentieel leefgebied van steenmarter.

Omdat er geen verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn en het plangebied geen onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied, zijn er geen beschermde functies van steenmarter in het plangebied aanwezig. Als gevolg van de geplande werkzaamheden zijn negatieve effecten op steenmarter als gevolg van de werkzaamheden uitgesloten en is een ontheffing op verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming met betrekking op deze soort niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Beoordeeld dient te worden of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan.

Op basis van de AERIUS-berekeningen (bijlage 8) zonder interne saldering wordt geconcludeerd dat in de aanlegfase in Natura 2000-gebied Veluwe sprake is van meer dan 0,00 mol N/ha/jr stikstofdepositie

als gevolg van het project Cascade te Apeldoorn. In de gebruiksfase is in geen enkel Natura 2000-gebied sprake van meer dan 0,00 mol N/ha/jr stikstofdepositie als gevolg van het project.

Het project heeft in de aanlegfase ten opzichte van de referentiesituatie (met interne saldering) echter geen toename van stikstofdepositie tot gevolg. Zodoende is ten opzichte van de referentiesituatie geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie in de aanleg- en gebruiksfase. Een nadere ecologische analyse is niet noodzakelijk. Het bevoegd gezag heeft aangegeven te kunnen instemmen met het toepassen van deze interne saldering.

De ingevoerde werktuigen in AERIUS zijn kaderstellend voor de mobiele werktuigen die op de projectlocatie worden ingezet. Daarbij geldt dat de aannemer (in afwijking op de ingevoerde werktuigen) wel gebruik mag maken van gelijksoortige werktuigen met een recenter bouwjaar. Voor overige wijzigingen in de inzet van mobiele werktuigen geldt dat de aannemer de gewenste wijziging laat toetsen in AERIUS.

4.9.3 Conclusie

Voor de uitvoering van de beoogde ingreep is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de gewone dwergvleermuis. De gemeente Apeldoorn heeft in samenwerking met de Provincie Gelderland en de Apeldoornse woningcorporaties een "Soortenmanagementplan gebouwbewonende fauna Apeldoorn" gemaakt. Het doel van dit Soortenmanagementplan, kortweg SMP, is het actief beschermen van een aantal diersoorten in de stad, zodat de biodiversiteit hier versterkt wordt en de instandhouding van deze soorten gegarandeerd is. Tegelijkertijd vinden bouwprojecten waar zich deze beschermde dieren bevinden, soepeler doorgang. Naar aanleiding van bovengenoemde onderzoeksresultaten is een aanvraag voor een aansluiting bij het Soortenmanagementplan Apeldoorn (hierna SMP) ingediend bij de Gemeente Apeldoorn en akkoord bevonden. Op 28 maart 2024 is de machtiging voor de sloop van de gebouwen aan de Deventerstraat 46 en Griftstraat 44 verleend. Werkzaamheden vinden plaats conform een ecologisch werkprotocol.

Voor het aspect stikstof geldt dat momenteel wordt onderzocht of interne saldering mogelijk is, waardoor de gebruiksfase van het plan niet leidt tot een toename aan stikstofdepositie. Wanneer de uitkomsten hiervan beschikbaar zijn, zullen deze worden toegevoegd aan deze paragraaf.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Kader

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met Rijksbeschermde gebouwen en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, zijn per 1 januari 2024 overgeheveld naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2024.

Op grond van de Erfgoedwet moet de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden.

4.10.2 Beoordeling

Archeologie

De gemeente Apeldoorn beschikt over een archeologische beleidskaart (2015). Op de archeologische beleidskaart ligt het plangebied binnen twee gebieden met een archeologische verwachting; een lage en een hoge/middelhoge verwachting. Verder ligt het plangebied binnen een terrein van specifieke archeologische waarde, namelijk een terrein aangeduid als historische enk, dorpskern of historische boerderijlocatie. Bij bodemingrepen vanaf 100 m² én dieper dan 35 cm is hier een archeologisch onderzoek nodig. De gemeentelijk archeologische Beleidskaart is gebaseerd op de gemeentelijke archeologische kenniskaart (2012).

In het bestemmingsplan Kanaaloevers Haven (2010) is voor gronden met een hoge/middelhoge archeologische verwachting de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie Hoog” opgenomen. Voor gronden met deze dubbelbestemming geldt dat bodemroerende ingrepen vergunningplichtig zijn vanuit de archeologie wanneer deze een oppervlakte beslaan van 50 m² of meer. Dit betekent dat het onderhavige plan vergunningplichtig is.

Door Vestigia is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het uitgevoerde booronderzoek kan de hoge verwachting zoals weergegeven op de archeologische beleidskaart worden bijgesteld naar laag. Vervolgonderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het terrein kan op grond van de aangetoonde versterking worden vrijgegeven en behoeft derhalve geen aanduiding meer te krijgen op de bestemmingsplankaart.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied stond vroeger de Villa Beekzicht, welke voorkomt voor op kaarten vanaf ca. 1840. In 1928 werd de villa door de gemeente gesloopt, waarschijnlijk ten behoeve van het plaatsen van een nieuwe gashouder. In 1979-81 werd hier het kantoorgebouw van NUON gebouwd in opdracht van Veluwe Nutsbedrijven (VNB), de opvolger van het gemeentelijke gas- en waterbedrijf. Het pand is ontworpen door het Apeldoornse architectenburo Groen Schurink. Het bouwgedeelte aan de Deventerstraat was bestemd voor kantoren en het uiterlijk ervan is zorgvuldiger ontworpen dan het achterste deel voor werkplaatsen. Een paar oude lantaarns zijn nog aanwezig op het (parkeer) binnenterrein, dat deel uitmaakte van het gasfabriekterrein.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn verder geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.11 Windhinder

4.11.1 Kader

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder staat in art. 3.1 Wro, de zorg voor een goede ruimtelijke ordening die op dit plan van toepassing is. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling nodig.

Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder waarbij wordt getoetst aan de NEN 8100 norm. In de in 2006 uitgekomen NEN 8100 wordt gewerkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) een beoordeling van het windklimaat gegeven (slecht, matig, goed).

4.11.2 Beoordeling

Door DGMR is een windhinderonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 11. Het doel van het onderzoek is om het windklimaat in kaart te brengen rond de nieuwbouw op maaiveld en op de eerste verdieping. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er geen windgevaar en is er sprake van een goed windklimaat.

Nieuwbouw situatie

In de nieuwbouw situatie is geen sprake van windgevaar. Voor het windklimaat geldt:

Windhinder naar de omgeving:

- De bebouwing aan de oostzijde ondervindt een toename van windhinder van klasse A naar klasse C. Dit is matig voor de activiteit slenteren.
- Aan de zuidzijde en zuidwestzijde van het project Cascade zien wij geen noemenswaardige wijzigingen in het windklimaat.
- De toren van 9 en 11 bouwlagen aan de overzijde van het kanaal aan de Baron Sloetkade zal een lichte toename van windhinder hebben rond de noordwesthoek. Hier ontstaat een klein gebied met klasse D. Het windklimaat aan de zuidzijde van deze toren is nagenoeg gelijkwaardig.

Rondom het project Cascade:

- De entrees zoals nu in het concept voorzien hebben een goed windklimaat en liggen in windklasse A of B. Hierbij is even uitgegaan voor de binnentuin van het noordelijk blok van de resultaten op het potentiële terras (zie figuur 16).
- Aan de noordzijde (langs de Deventerstraat) ontstaat een groot gebied met windklasse C: een goed windklimaat voor doorlopen. En een gebied met klasse D rond de noordwesthoek als doorloopgebied doorgaans acceptabel.
- In het park aan de westzijde (langs de griftstraat) ontstaan gebieden met windklasse B en C, en een klein gebied met windklasse D.
- Het park tussen de gebouwen heeft een aantal kleine gebieden met klasse D en een groot gebied met klasse C. De oostzijde is meer geschikt voor "langdurig zitten". Klasse C betekent overigens matig voor activiteit "slenteren". Dus overall is zonder maatregelen de kwaliteit van het park laag.

Op de potentiële dakterrassen:

- De daktuin op het noordblok heeft een goed windklimaat met klasse A.
- De daktuin op de eerste verdieping van het zuidblok heeft grote gebieden met windklasse C en D. Op deze plaatsen is er sprake van een slecht windklimaat voor de activiteiten "slenteren" en "langdurig zitten".

Maatregelen

Het windklimaat in de daktuin op de eerste verdieping kan worden verbeterd door een scherm rond de daktuin te creëren. Voor de windoverlast tussen de bebouwing (park) kunnen de bomen zoals voorzien in het concept inrichtingsplan een aanzienlijke verbetering geven van het windklimaat.

4.11.3 Conclusie

Uit onderzoek blijkt dat het toekomstig windklimaat binnen de hiervoor gestelde normen past. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan. Bij de nadere uitwerking zal nader worden onderzocht welke maatregelen kunnen worden genomen om het windklimaat te verbeteren.

4.12 Bezonnning

4.12.1 Kader

Het realiseren van een (woon-)gebouw van met het in dit bestemmingsplan voorziene volume zal zorgen voor schaduwwerking in haar omgeving. Voor een goede stedenbouwkundige inpassing dient de schaduwwerking in ogenschouw te worden genomen. Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonnning voor bebouwing. Gemeentes zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonnning. Wel zijn er normen van TNO, welke gebruikelijk zijn om aan te toetsen. De 'lichte' TNO-norm is: 'Ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen, in de periode van 19 februari tot 21 oktober'.

4.12.2 Beoordeling

In dit kader is een bezonningsstudie uitgevoerd, welke als bijlage 12 aan deze toelichting is toegevoegd. Dit document betreft een bezonningsstudie ter vergelijking van de schaduwvorming van de bestaande en nieuwe situatie van het project 'Cascade'. Het doel is om de impact van eventuele slagschaduw wijziging van de nieuwe bebouwing op de aanliggende bestaande bebouwing te analyseren en inzichtelijk te maken.

Bestaande situatie



Legenda

- 1 Deventerstraat 39 en Griftstraat 49
- 2 Griftstraat 35 t/m 39
- 3 Beurvaartstraat 123 en Griftstraat 34
- 4 Deventerstraat 41

Onderzoeksmethodiek

Voor de bezonningsstudie wordt de 'lichte TNO norm' gehanteerd en daarmee de gestelde datums 19 februari en 21 oktober. Op deze data is vanaf 8:00 's ochtends tot en met 18:00 's avonds de schaduwwerking gemodelleerd.

Naast deze data en tijdstippen waarvoor de bezonning gemodelleerd is, is er ook rekening gehouden met de geografische ligging en winter- (GMT+1) en zomertijd (GMT+2). Aanvullend wordt daarbij ook gekeken naar de bezonning van buitenruimten met een recreatief karakter. Binnen de TNO normen zijn hiervoor echter geen richtlijnen opgesteld.

Het TNO criterium voor de lichte norm luidt: 'Ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen, in de periode van 19 februari tot 21 oktober'. Deze dagen zijn maatgevend; als op deze dagen aan de norm wordt voldaan, zal dat ook in de overige maanden (19 februari tot en met 21 oktober) het geval zijn.

Resultaten

De bouwplannen van Cascade Apeldoorn voldoen op beide representatieve data aan de eisen van de lichte norm van TNO.

Als we kijken naar de woningen gelegen aan de Beurtvaartstraat zien we dat deze extra schaduw ontvangen van het bouwplan op de vroege morgen, echter is vanaf 10:30 geen schaduw meer afkomstig van Cascade Apeldoorn. De woningen vangen bezonning van 10:30 tot 12:50 waarna de zon achter de woningen ligt.

Woningen gelegen aan de Griftstraat 27 t/m 39 vangen ook in de vroege ochtend schaduwval van Cascade Apeldoorn. Griftstraat 27/35 vangen bezonning van 10:15 tot 13:20. Griftstraat 39 is de meest kritieke woning, deze vangt in de vroege uren zo'n 10 minuten bezonning en van 11:36 tot 13:52. Griftstraat 49 vangt bezonning tussen 10:18 en 10:37, waarna Cascade Apeldoorn schaduw werpt over het bouwwerk. Vanaf 12:42 vangt het bouwwerk weer bezonning tot 14:30. Dit zijn tijdstippen dat alle meetpunten tegelijk bezonning vangen. Als we de meetpunten los van elkaar gaan bekijken wordt de bezonning aanzienlijk groter.

De woningen aan de Deventerstraat worden enkel tot 11:30 benadeeld door Cascade Apeldoorn, hierna vangen zij tot 16:45 bezonning. Woningen ten noordoosten van Cascade Apeldoorn zullen pas na 16:30 schaduw krijgen door het bouwplan. Zij vangen schaduw vanaf de vroege morgen tot 12:50 waarna de zon achter de woningen ligt.

Betreft de woningen ten oosten van het bouwwerk te zijne Kanaal Noord 87 t/m 95 wordt de lichte TNO wordt ook hier ruimschoots gehaald. Voorzijde ontvangt bezonning vanaf 09:00 tot 13:30, de gehele achterzijde van 14:10 t/m 16:15.

4.12.3 Conclusie

De bezonningssituatie als gevolg van de geplande ontwikkeling vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.13 Overige belemmeringen

Naast de in het kader van externe veiligheidsaspecten relevante leidingen, kunnen er ook andere leidingen zijn die planologisch relevant zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om drinkwaterleidingen of riool(pers)leidingen. In het voorliggende plangebied liggen geen kabels en leidingen die planologisch relevant zijn.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval: NL.IMRO.0200.bp1545-ont1
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, kortweg SVBP. Ook is er een toelichting opgesteld. Dat betreft onderhavig document. Hier in wordt het plan toegelicht en vindt de inhoudelijke beoordeling plaats voor de relevante beleids- en milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de planlocatie. Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

5.1.3 De planregels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om door een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij

burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Begripsbepaling

In het eerste artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Verkeer

De bestemming Verkeer betreft wegen, straten, voet- en fietspaden, bermen en parkeervoorzieningen. De aansluiting van de parkeergarage aan het Kanaal Noord heeft deze bestemming gekregen.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen voor de toekomstige commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen in de plint aan de Deventerstraat. Voor deze functies is op de verbeelding een bouwvlak en een bouwhoogte aangegeven.

Wonen - 1

De toekomstige appartementen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen – 1' gekregen. Voor de woningen is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven. Binnen het bouwvlak gelden verschillende bouwhoogtes. De fietsenstalling en parkeergarage zijn aangeduid op de verbeelding.

Wonen - 2

De toekomstige grondgebonden woningen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen – 2' gekregen. Voor de woningen is op de verbeelding een bouwvlak en een bouwhoogte aangegeven.

Groen

Het beoogde groen in het plangebied is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen onder meer speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden toegestaan.

5.2.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het gaat om de volgende artikelen.

Anti-dubbelregel

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden, zoals regels omtrent erfbouw en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

5.2.3 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan. Uit een vertrouwelijke grondexploitatie (businesscase) blijkt dat het plan financieel uitvoerbaar is. In deze businesscase zijn ook de kosten voor de eventuele bodemsanering opgenomen (zie paragraaf 4.5.3).

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Voorbereidingsfase bestemmingsplan

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet voorafgaand aan een bestemmingsplanprocedure, een voorankondiging worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Overleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeentes en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is een concept van het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan de betrokken overlegpartners. Eventuele overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Participatie

Voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan heeft de ontwikkelaar van het plan, FSD Development B.V. (kortweg "FSD"), de plannen voor de locatie aan omwonenden voorgelegd en hen laten participeren om te komen tot het uiteindelijk plan voor de locatie. Na de terinzagelegging, op 14 februari 2024 heeft een bewonersavond plaatsgevonden. Tevens hebben omwonenden zich nog schriftelijk kunnen uitlaten over het plan. In een participatienota zijn de ontvangen reacties verzameld en voorzien van een beantwoording.

6.2.2 Ontwerpfase bestemmingsplan

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. In totaal is één unieke zienswijze op het plan ingediend, die namens meerdere omwonenden is ondertekend. De zienswijze is samengevat en voorzien van een reactie in de 'Nota van Zienswijzen', die als bijlage 16 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

6.2.3 Vaststellingsfase bestemmingsplan

Na de terinzagelegging en het verwerken van de ingediende zienswijze neemt gemeenteraad een besluit genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

6.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast

is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (zie hoofdstuk 2) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.