

Bestemmingsplan De Maten - winkelcentrum Eglantier

Betreft	Locatie De Maten - betreft revitalisatie winkelcentrum Eglantier
Status	ontwerp
Datum	maart 2010

Inhoudsopgave

TOELICHTING

1	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing	9
1.3	Geldend bestemmingsplan	10
1.4	Werkwijze en opzet van de toelichting	11
2	BELEIDSKADER	12
2.1	Nota Ruimte	12
2.2	Streekplan Gelderland 2005	12
2.3	Structuurplan Stedelijk Gebied	14
2.4	Woonvisie	15
2.5	Economisch beleid	16
2.6	Verkeersbeleid	17
2.7	Waterbeleid	17
2.8	Duurzaamheidsbeleid	19
2.9	I-cultuur	20
2.10	Welstandsbeleid	21
3	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	22
3.1	Historie	22
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	22
3.3	Verkeer en vervoer	24
3.4	Archeologie	25
3.5	Cultuurhistorie	25
3.6	Kabels en leidingen	25
4	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET	26
4.1	Woningbouwprogramma	26
4.2	Bebouwing	26
4.3	Openbare ruimte	31
4.4	Verkeersontsluiting en parkeren	32
4.5	Duurzaam bouwen	35
5	UITVOERBAARHEID	36
5.1	Milieuaspecten	36
5.2	Waterhuishouding	45
5.3	Cultuurhistorie	46
5.4	Bebouwingseffecten	46
5.5	Financieel-economische uitvoerbaarheid	47

6 JURIDISCHE PLANOPZET	48
6.1 Inleiding	48
6.2 De regels	48
6.3 De plankaart	50
7 INSPRAAK EN OVERLEG	51
7.1 Vooroverleg	51
7.2 Bespreking stedenbouwkundig plan tijdens politieke markt	51
7.3 Inspraak	51
7.4 Zienswijzennota tervisielegging 2009	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	
Bijlage 1 Uittreksel geldend bestemmingsplan	
Bijlage 2 Cultuurhistorisch Advies Eglantier	
Bijlage 3 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit	
Bijlage 4 Onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 5 Onderzoek luchtkwaliteit	
Bijlage 6 Bodem- en wegmateriaalonderzoek	
Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 8 Aanvullend bodemonderzoek B2	
Bijlage 9 Aanvullend bodemonderzoek E3 - E5	
Bijlage 10 Onderzoek windhinder	
Bijlage 11 Onderzoek bezonning	
Bijlage 12 Zienswijzennota tervisielegging 2009	

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	79
Artikel 1 Begrippen	79
Artikel 2 Wijze van meten	83
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEELLS	85
Artikel 3 Gemengd	85
Artikel 4 Maatschappelijk	87
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	89
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	90
Artikel 6 Antidubbeltelregel	90
Artikel 7 Algemene bouwregels	90
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	91
Artikel 9 Algemene ontheffingsregels	92
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	93
Artikel 11 Algemene procedureregels	94
Artikel 12 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen	94

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	95
Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken	95
Artikel 14 Overgangsrecht gebruik	95
Artikel 15 Slotregel	96

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

- Bijlage 1 Lijst van toegelaten bedrijfstypen
- Bijlage 2 Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen
- Bijlage 3 Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis

PROCEDURESHEMA

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan De Maten - winkelcentrum Eglantier

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Alhoewel het centrum de Eglantier slechts 25 jaar oud is, vertoont het vormen van slijtage. Dat komt niet zozeer door het destijds gekozen concept. Het ligt vooral aan de veranderde kijk op winkelen en wonen. Winkelen is niet alleen maar boodschappen doen. De consument wil ook vermaakt worden en mogelijkheden tot langer verblijf hebben. De consument verlangt ook een uitgebreider aanbod aan voorzieningen met meer keuzemogelijkheden. Daarnaast is steeds meer behoefte aan wonen op maat, zeker in het licht van de toenemende vergrijzing.

Om te voorkomen dat de slijtage van de Eglantier in de komende jaren ernstiger wordt is door de gemeente Apeldoorn en ontwikkelaar Scan Estate een plan opgesteld om het centrum aan de wensen van de tijd aan te passen. Belangrijke uitgangspunten van dit plan zijn:

- Het handhaven en verbeteren van het gehele gebied van de Eglantier, niet alleen gericht op het winkelcentrum, maar ook op het wonen en verblijven;
- Versterken van de economische structuur en van de voorzieningenstructuur van de Maten;
- Uitbreiden van het woningaanbod bij centrumvoorzieningen, vooral gericht op appartementen voor ouderen en starters;
- Verbeteren van de (steden)bouwkundige kwaliteit en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij zijn, gebaseerd op een cultuurhistorisch onderzoek, drie hoofdpunten geformuleerd:
 1. De Eglantier is een naar buiten gekeerd centrum met verblijfsgebieden en parkeergelegenheden langs de Gildenlaan en Eglantierlaan;
 2. De Eglantierlaan is geen onderdeel van de hoofdontsluitingsring van de Maten, maar moet worden vormgegeven als een bedieningsstraat van het centrumgebied;
 3. De Eglantier is een "middeleeuws stadje" in de Maten met woningen die zijn gelegen boven voorzieningen, een netwerk aan straatjes en een afwisselende architectuur;
- Verbeteren van (gevoel van) veiligheid;
- Verbeteren van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking de totale revitalisatie en herontwikkeling van winkelcentrum Eglantier.

1.2 Ligging en begrenzing

Winkelcentrum Eglantier vormt het hart van stadsdeel De Maten. Dit stadsdeelcentrum is gelegen binnen de stadsdeelring Gildenlaan - Heemradenlaan. De enige doorsteek in deze ring wordt gevormd door de Eglantierlaan, die direct aansluitend aan winkelcentrum Eglantier ligt. Op figuur 1.1 is de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



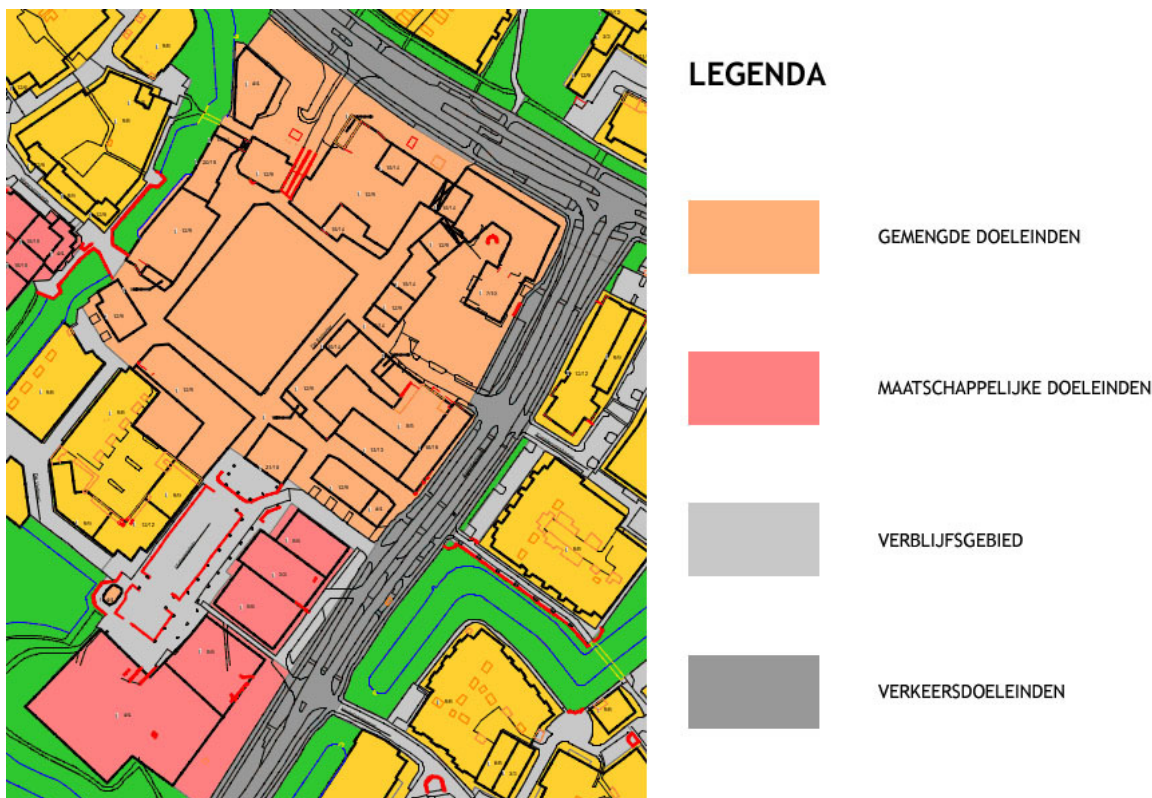
Figuur 1.1 *Ligging plangebied*

Het plangebied wordt primair gevormd door de Eglantier, tevens de straatnaamaanduiding voor dit gebied. Het Violierenplein en de kerk De Drie Ranken maken tevens onderdeel uit van het plangebied. Hoewel niet strikt noodzakelijk, is vanwege de herinrichting van de Eglantierlaan deze eveneens aan het plangebied toegevoegd.

Aan de noordoostelijke zijde van het plangebied ligt de hoek met het huidige medisch centrum. Alhoewel het altijd het uitgangspunt van het plan is geweest om het totale winkelcentrum te revitaliseren, is voor dit gedeelte besloten een apart traject te doorlopen. Vanuit ruimtelijke optiek zijn hier geen belemmeringen voor, aangezien het medisch centrum geen direct onderdeel van het winkelgebied uitmaakt. Voorts is besloten het woonbuurtje De Violieren eveneens niet aan plangebied toe te voegen. Hiertoe bestaat geen noodzaak, aangezien hier geen ingrepen geplaatst worden.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is thans geheel gelegen in bestemmingsplan "De Maten". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2004 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 26 oktober 2004 (besluitnummer RE2004.42957).



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan De Maten

Het plangebied kent in het huidige bestemmingsplan vier verschillende bestemmingen, te weten gemengde doeleinden (combinatie wonen, winkels, horeca en openbare ruimte), maatschappelijke doeleinden (kerk), verblijfsgebied (Violierenplein) en verkeersdoeleinden (Eglantierlaan).

1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van de gewenste revitalisatie en herontwikkeling van winkelcentrum Eglantier, inclusief de realisatie van woningen en de wijziging van de Eglantierlaan.

De opzet van deze plantoelichting is als volgt. In het volgende hoofdstuk 2 wordt het voor het plangebied relevante beleid weergegeven. Daarna zal in hoofdstuk 3 een beschrijving worden gegeven van de stedenbouwkundige opzet. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan, waaronder de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte ingegaan op de juridische planopzet, zijnde de wijze waarop het plan wordt vertaald in juridisch-planologische regelingen.

2 BELEIDSKADER

2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte, onderdeel van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

In de nota benadrukt het Rijk, net als in voorgaande nota's, opnieuw het belang van sterke steden in een vitaal platteland. Bundeling van wonen en werken in stedelijke gebieden en stedelijke vernieuwing en verdichting zijn de speerpunten van het rijk. Daarbij dient in eerste instantie de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande stedelijke gebied te worden verbeterd. Binnen de steden zal aandacht worden besteed aan meer *centrumstedelijk* wonen en minder aan eenzijdige woonmilieus. Er wordt daarnaast met name gewezen op het herstel van de balans tussen "rood en groen/blauw" oftewel bebouwing en recreatieve ruimte in en om de stad. Voor stedelingen moeten voldoende dagrecreatieve mogelijkheden in de directe omgeving zijn, in stadsparken en op het water. Onder het motto "decentraal wat kan, en centraal wat moet" legt het Rijk de regierol voor het beleid inzake wonen in de nota vooral bij het lokale niveau neer. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van de eigen bevolking tegemoet te komen. De provincies geven slechts op regionaal niveau de kaders aan. Een belangrijke doelstelling die vanuit het Rijk wordt genoemd is het streven dat 40% van de uitbreiding van de woningvoorraad (2005-2015) binnen het bestaande stadsgebied opgelost zal worden.

De revitalisatie van winkelcentrum Eglantier voorziet in de toevoeging van 94 woningen, 4015 m² winkels, 430m² horeca en 375m² aan dienstverlening. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat zorgvuldig met de beschikbare ruimte moet worden omgegaan en dat woningen en winkelfuncties zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied moeten worden vormgegeven.

2.2 Streekplan Gelderland 2005

Het *Streekplan Gelderland 2005* (vastgesteld op 29 juni 2005) is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Naast het generieke beleid, het beleid dat geldt voor de gehele provincie, wordt in het streekplan dan ook uitvoerig ingegaan op het regiospecifieke beleid.

Generiek beleid

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken". Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft met name de volgende doelen:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;

- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is dat de gemeenten - samenwerkend in regio's- voorzien in een aanbod aan woningen dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma. Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

De sociaal-culturele infrastructuur is een bepalende factor voor de kwaliteit van de samenleving. Uitgangspunt is om bij ruimtelijke inrichtingsplannen ook voorzieningen te realiseren die nodig zijn om een goede sociaal-culturele infrastructuur in stand te houden of op te bouwen. Functies moeten zo worden gesitueerd ten opzichte van aanwezige voorzieningen dat deze bereikbaar zijn en er voldoende draagvlak voor blijft bestaan.

Zowel in nieuw als in bestaand bebouwd gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Het water in de stad wordt met het omringend watersysteem als één geheel beschouwd. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel worden voorkomen.

Regiospecifiek beleid: de Stedendriehoek

Om de afstemming met regionale ontwikkelingen te optimaliseren is het streekplan mede gebaseerd op regionale structuurvisies die zijn aangeleverd door de Gelderse regio's. Voor de regio Stedendriehoek refereert het streekplan dan ook sterk aan de structuurvisie *Ruimtelijk structuurbeeld 2030 stedelijk netwerk Stedendriehoek*.

Voor het versterken van het regionaal stedelijk netwerk Stedendriehoek is bundeling het leidend principe. Dit houdt in dat het regionale programma voor wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk gebundeld moet worden gerealiseerd binnen het stedelijk netwerk. Het overgrote deel van de woningbouwopgave ligt in de steden Apeldoorn, Zutphen en Deventer. Het regionale programma voor wonen en werken moet zoveel mogelijk gebundeld en gekoppeld aan knooppunten van infrastructuur worden gerealiseerd in het bundelingsgebied van de Stedendriehoek. De verstedelijkingsopgave is

zowel gericht op inbreiden binnen de steden als uitbreiden buiten de steden.

De regio Stedendriehoek kiest voor verdere herstructurering en intensivering van bestaand stedelijk gebied: 45% van de nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd door herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling Initiatief

Ook hier geldt dat de beleidskaders ten aanzien van duurzaam ruimtegebruik de ontwikkeling ondersteunen vanwege de toevoeging van 94 woningen, 4015 m² winkels, 430m² horeca en 375m² aan dienstverlening binnen bestaand stedelijk gebied.

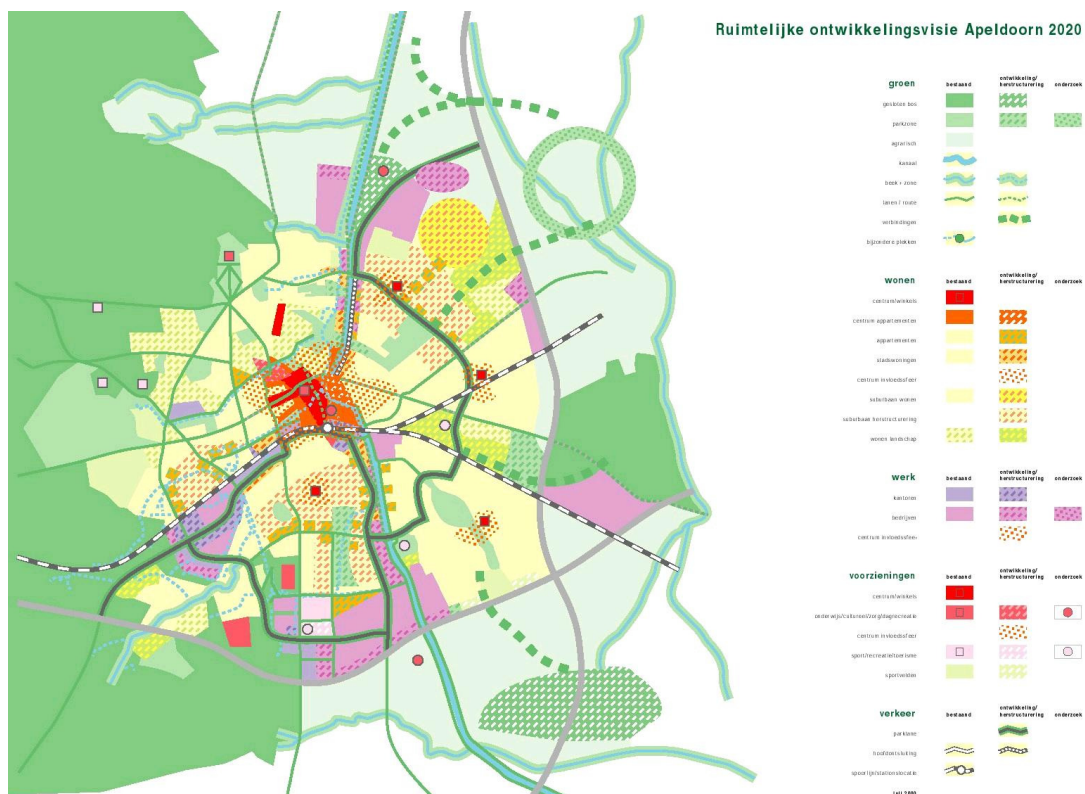
2.3 Structuurplan Stedelijk Gebied

In februari 2002 heeft de gemeenteraad het structuurplan voor het stedelijk gebied vastgesteld. In het structuurplan zijn de ambities van de stad voor de langere termijn (tot 2020) geformuleerd.

Het is de ambitie van Apeldoorn in de komende periode verder uit te groeien tot centrumstad binnen de regio Stedendriehoek. Dat werkt naar twee kanten: enerzijds het leveren van een bijdrage aan de opvangfunctie van de stad voor de groei van de regionale bevolking en de regionale werkgelegenheid. Anderzijds meer uitstraling van de stad door meer en betere regionale voorzieningen en attracties.

Het structuurplan gaat uit van het concept van de complete stad. In de complete stad horen naast intensief gebruikte stedelijke ruimte ook openbare ruimte van hoge kwaliteit en speel- en recreatieruimte thuis. Compacte stedelijke toevoegingen zullen vooral in en om het centrum en de stadsdeelcentra een plek krijgen. Daardoor wordt niet alleen het draagvlak voor de voorzieningen aldaar vergroot, maar kan ook elders, bijvoorbeeld in ruimer opgezette woonwijken, ruimte gespaard blijven.

In het structuurplan is vastgelegd dat er in de periode 1998-2020 15.000 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Daarbij ligt het accent op het toevoegen van (centrum)stedelijke en landelijke woonmilieus.



Figuur 2.1 *Structuurplankaart*

In het structuurplan is per stadsdeel gekeken naar de mogelijkheden tot verdunning en/of verdichting. Daarbij is voor stadsdeel Zuidoost aangegeven dat het voorzieningenniveau goed is als gevolg van het winkelcentrum Eglantier. De typologie van het gebied blijft gelijk, maar wordt versterkt vanuit stedenbouwkundige en praktische aandachtspunten. Het beleid zoals weergegeven in het structuurplan wordt daarmee geconsolideerd.

2.4 Woonvisie

In vervolg op het structuurplan is de *Woonvisie Apeldoorn 2010* uitgebracht. Hierin wordt het beleid ten aanzien van het wonen en van de woonomgeving geformuleerd, waarmee de nota als interne leidraad fungeert voor de ontwikkelingen in de stad waarbij het wonen centraal staat.

In de visie is een woonopgave gesteld die voorziet in een goede balans tussen het goedkope, het midden- en het dure segment, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht. Zo is het middensegment van voldoende omvang, maar wordt het wel gekenmerkt door eenvormigheid. Voor ouderen voorziet dit segment bijvoorbeeld onvoldoende in de behoefte. Qua woningtypen is er volgens de visie behoefte aan woningen in/aan het landschap, stadswoningen en centrumappartementen. Het streven is om in de totale woningvoorraad in 2010 een verdeling te hebben van 35% huur- en 65% koopwoningen.

Om deze doelen te bereiken, is en wordt de visie uitgewerkt in diverse programma's, zoals woningbouwprogramma's en wijkvernieuwingsplannen. De visie mondt uit in instrumenten die gehanteerd worden om het beleid daadwerkelijk in de praktijk te kunnen vertalen. Eén van de hulpmiddelen bij de gewenste uitwerking is de *Woonatlas 2005*, waarin de huidige en de gewenste situatie van de ontwikkeling van de woningvoorraad per stadsdeel is aangegeven. Hiervoor is een gewenste kwantitatieve en kwalitatieve taakstelling vastgelegd die vervolgens als richtlijn en toetsingskader voor de plannen van

de gemeente, de corporaties en/of marktpartijen wordt gebruikt. De Woonatlas vraagt voor de transformatieopgave voor Zuid speciale aandacht voor woningen die voor ouderen geschikt zijn en voor de realisatie van stadswoningen en centrumappartementen. Om aan de behoefte aan het maken van een wooncarrière binnen Zuid tegemoet te komen wordt het aandeel huurwoningen verminderd door sloop en nieuwbouw, maar ook door verkoop van het corporatiebezit.

De Woonatlas vraagt bij de transformatieopgave voor Zuid-Oost speciale aandacht voor woningen die voor ouderen geschikt zijn, zoveel mogelijk binnen het gebied van de twee aanwezige woonzorg-cirkels. Verder is aangegeven dat een uitbreiding van de capaciteit van beide zorginstellingen zelf op termijn gewenst is. Het stadsdeel Zuid-Oost kenmerkt zich door de aanwezigheid van relatief veel gezinnen. De woningvoorraad in Zuid-Oost kent een relatief hoog percentage van 54% huurwoningen ten opzicht van 42 % huurwoningen voor Apeldoorn gemiddeld. Door verkoop van huurwoningen zal er meer variatie in de woningdifferentiatie geboden worden.

2.5 Economisch beleid

De Strategische Economische Beleidsvisie Apeldoorn (vastgesteld in 2001) stelt dat de gemeente voor detailhandel toe wil naar een hoogwaardig aanbod aan stedelijke regionale voorzieningen in het centrum en de wijken van de stad. Deze algemene beleidslijnen zijn verder uitgewerkt in de detailhandelsvisie "een boodschap voor iedereen" (vastgesteld in 2003) en richt zich op het handhaven en versterken van een fijnmazige structuur van de detailhandel.

Wijkwinkelcentrum de Eglantier is gelegen in stadsdeel Zuidoost van de gemeente Apeldoorn. Het winkelcentrum ligt aan de oostzijde van dit stadsdeel en daarmee redelijk centraal binnen het verzorgingsgebied (circa 29.000 inwoners). De detailhandelstructuur binnen stadsdeel zuidoost bestaat naast de Eglantier uit de twee buurtwinkelcentra de Maat en Gildenhof en buurtsteunpunt Muskietersveld. De Eglantier heeft een boodschappenfunctie voor een groot deel van stadsdeel zuidoost. Van alle bestedingen in de voeding- en genotmiddelen in stadsdeel zuidoost komt 60 % terecht in de Eglantier (Koopstromenonderzoek 2001). Het winkelcentrum heeft een sterk en compleet aanbod, waardoor het een belangrijke positie inneemt in stadsdeel zuidoost. Consumententrekkers in de dagelijkse sector zijn de supermarkten Albert Heijn en Dekamarkt. De winkels in de non-foodsector hebben een functie voor het hele stadsdeel. In de niet-dagelijkse sector bevinden zich er (sub)trekkers zoals bijvoorbeeld Jamin, Zeeman, Intertoys en DA-drogist.

Uit indicatieve berekeningen van de economische ruimte in stadsdeel zuidoost, uitgaande van circa 29.000 inwoners in dit stadsdeel, komt naar voren dat de potentiële marktruimte hoger is dan de reeds aanwezige winkelruimte. Hiermee is er in zuidoost in principe ruimte voor een eigentijds stadsdeelcentrum. De Eglantier voldoet grotendeels aan de randvoorwaarden van een modern stadsdeelcentrum. Zo zijn bijvoorbeeld de meeste branches die passen in een stadsdeelcentrum er reeds gevestigd. Om in de toekomst de functie van stadsdeelcentrum te blijven vervullen, wordt de overgebleven marktruimte in stadsdeel zuidoost toegeschreven aan winkelcentrum de Eglantier. De huidige oppervlakte van de Eglantier (7.900 m² bvo) kan worden uitgebreid met ± 6.000 m² bvo.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van winkelvoorzieningen tot een maximale oppervlakte van 4.015 m² aan winkels, 430m² aan horeca en 375m² aan dienstverlening mogelijk. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de

Strategische Economische Beleidsvisie en is na realisatie van de plannen zelfs nog enige beleidsruimte beschikbaar.

2.6 Verkeersbeleid

Het gemeentelijk verkeersbeleid is vastgelegd in de *Actualisatie Verkeerskaart*, die is vastgesteld in augustus 2004. Hierin zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid opgenomen. Doel ervan is om de bereikbaarheid te verbeteren de leefbaarheid te vergroten. Dit wordt onder andere bereikt door het autoverkeer op een beperkt aantal hoofdwegen te bundelen. De functie van de hoofdwegen is het bereikbaar houden en verbinden van de bedrijventerreinen, woongebieden en de binnenstad. Hierdoor kunnen de tussenliggende woongebieden autoluw worden. Onder dit net van hoofdwegen liggen de woonstraten, waar leefbaarheid een belangrijke functie heeft. In deze verblijfsgebieden is de maximum snelheid 30 kilometer per uur.

In de *Actualisatie Parkeernota* (2004), zijn parkeernormen voor woningen, bedrijven en diverse voorzieningen opgenomen. Bij het toevoegen van functies in een gebied dient hiermee rekening gehouden te worden.

Om het gebruik van de fiets te stimuleren is in de *Deelnota Langzaam Verkeer* (oktober 2001) gekozen voor een radiaal net van hoofdfietsroutes: de fietsdoorstroommassen. Daaronder ligt een net van primaire fietsroutes, die de woonwijken onderling en met de bedrijven verbinden. Op de doorstroommassen kunnen fietsers ongestoord, veilig en comfortabel doorfietsen.

Het voorzieningenniveau op het gebied van openbaar vervoer zijn weergegeven in de *Deelnota Openbaar Vervoer* (oktober 2001). Hierin is benoemd hoe bepaalde voorzieningen bediend moeten worden door het openbaar vervoer.

2.7 Waterbeleid

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze richtlijn heeft tot doel oppervlaktewater en grondwater kwalitatief en kwantitatief te beschermen en verbeteren. De richtlijn volgt de stroomgebiedsbenadering.

De hoofddoelen van de Kaderrichtlijn zijn:

- het bereiken van een goede chemische en ecologische kwaliteit van grond- en oppervlaktewater;
- het realiseren van een forse vermindering van lozingen en emissies naar het oppervlaktewater van stoffen die het milieu schaden;
- het bewerkstelligen van een aanzienlijke vermindering van huidige en toekomstige verontreiniging van grondwater.

De lidstaten van de Europese Unie hebben de wettelijke plicht om de kaderrichtlijn in hun wetgeving vast te leggen en te laten doorwerken in hun plannen. De doelen chemisch en ecologisch moeten in 2015 voor alle waterlichamen gehaald zijn. In 2009 moeten de te bereiken resultaten vastgelegd zijn in een Stroomgebiedbeheersplan.

Naar aanleiding van de extreem hoge waterstanden op de grote rivieren in 1993 en 1995 en de wateroverlast door extreme neerslag in 1998, is in 1999 de Commissie Waterbeheer 21^e Eeuw ingesteld. Het advies van deze commissie is overgenomen in het kabinetsstandpunt "Anders omgaan met water", dat drie belangrijke onderdelen heeft:

1. Waterbeleid moet worden gebaseerd op de stroomgebiedsbenadering.
2. De watertoets en de waterparagraaf zijn verplichte onderdelen van ruimtelijke

planprocedureregels en ruimtelijke plannen.

3. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is leidraad bij de keuze van maatregelen, waarbij:
 - a. gebiedseigen (neerslag)water zo lang mogelijk vast wordt gehouden;
 - b. neerslagwater zo veel mogelijk in het eigen gebied wordt geborgen;
 - c. alleen overtollig water (zo traag mogelijk) afgevoerd wordt.

Ter uitvoering van het kabinetsstandpunt is medio 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend door het rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Uitvoering van het akkoord moet er toe leiden dat het watersysteem in 2015 op orde is.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van ruimtelijke plannen. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het provinciale waterbeleid is vastgelegd in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005 - 2009 (2004). Uitgangspunt van dit plan is om in 2030 is het waterbeheer volledig op orde te hebben. Het Waterhuishoudingsplan dient om te voorzien in water dat geschikt is voor de verschillende functies. Het beleid gericht op specifieke functies zorgt ervoor dat de bijzondere vereisten van het watersysteem ter plaatse afgestemd worden op die functie. Een van de onderscheiden functies is het stedelijk gebied. Deze functie heeft betrekking op alle bebouwde kommen in Gelderland, waar de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht moeten zijn op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor het herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor wateroverlast door neerslag in gebieden met de functie stedelijk gebied geldt een norm van eens in de 100 jaar. Nieuw stedelijk gebied kan alleen ontwikkeld worden als grondwateroverlast wordt voorkomen zonder daarmee waterhuishoudkundige problemen in het stroomgebied te veroorzaken. Watertekort in stedelijke gebieden wordt zoveel mogelijk ondervangen door maatregelen die erop gericht zijn gebiedseigen water vast te houden. De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater. Stedelijke ontwikkeling, herinrichting en herstructurering dient waterneutraal te zijn en wordt benut om het watersysteem waar nodig op orde te brengen en te verduurzamen.

Een van de sleutelprojecten die de provincie in het Waterhuishoudingsplan heeft geformuleerd is het realiseren van beekherstel in en rond de stad Apeldoorn.

In 2005 is "Werken aan water", het Apeldoorns waterplan 2005 - 2015, vastgesteld. Het waterplan beschrijft de visie van de Apeldoornse waterpartners Vitens, Waterschap Veluwe en gemeente op water in de stad en de dorpen. Het plan stelt de kaders voor het onderhoud en voor toekomstige plannen met water. Tevens dient het plan als basis voor communicatie en als toetsingskader voor de watertoets.

De hoofdlijnen van het waterplan zijn:

- afkoppelen en bergen
Bij herontwikkeling, herinrichting en herstructurering zal het verhard oppervlak in het stedelijk gebied zoveel mogelijk afgekoppeld worden om het watersysteem op orde te krijgen. Ten westen van het Apeldoorns Kanaal wordt het regenwater zoveel mogelijk vastgehouden in een groenzone naast iedere beek. Ten oosten van het kanaal wordt het regenwater in de vijvers geborgen.
- herstel van beken en sprengen
Het beken- en sprengensysteem in het stedelijk gebied van de stad en de dorpen wordt hersteld. De naast de beek liggende waterbergingen krijgen ook een recreatieve functie voor wandelaars en fietsers. De cultuurhistorische waarde van de beken wordt hersteld en de hoge natuurwaarde wordt beschermd. Het sprengewater wordt verzameld in de Grift en kan ten noorden van Apeldoorn geïnfiltreerd worden op de Veluwe voor drinkwaterbereiding.
- saneren en beheersen van verontreinigd diep grondwater
Het verontreinigde diepe grondwater wordt gesaneerd en beheerst. Dit water, samen met grondwater dat vrijkomt bij het bestrijden van wateroverlast, wordt zo veel mogelijk uitgenut. De prioriteitsvolgorde daarbij is: eerst aanwenden voor duurzame energie, vervolgens als voeding naar de beken, daarna naar het kanaal, en tot slot is het bestemd voor infiltratie voor de drinkwaterbereiding. Hiertoe wordt een grondwaterbank in het leven geroepen.

In het waterplan zijn de hoofdlijnen per deelgebied uitgewerkt in uitgangspunten voor de waterparagraaf. Voor de Eglantier is het uitgangspunt van de afkoppeling van hemelwater (van schone oppervlakken) maatgevend.

2.8 Duurzaamheidsbeleid

De uitgangspunten van duurzame ontwikkeling binnen de Gemeente Apeldoorn zijn vastgelegd in de nota's "Apeldoorn ontwikkelt Duurzaam, Aanpasbaar en Flexibel" (DAF-nota) en "Apeldoorn Duurzaam, zo doen we dat hier", in de Woonvisie 2010, in het MOP 2005-2009 en in diverse collegebesluiten, waaronder die over het BANS-klimaatprogramma. De ambities ten aanzien van duurzaamheid in Apeldoorn zijn hoog. Een belangrijk uitgangspunt bij deze duurzame ontwikkeling vormt het besluit van de gemeenteraad om als stad energieneutraal te zijn in 2020.

Bij de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid wordt onder andere gestreefd naar een optimale energieinfrastructuur, waarbij duurzame bronnen als wind- en zonne-energie en bodemwarmte zoveel mogelijk worden benut. Daarnaast worden nieuwe energiebesparende technieken ingezet. Het herstellen van de natuurlijke waterhuishouding van stad en landschap, ondermeer door het vasthouden van (regen)water in het stedelijk gebied, is eveneens van belang.

Naast deze beleidsdoelstellingen die een kwaliteitverhoging op korte en lange termijn dienen te bevorderen, worden in de DAF-nota ook instrumenten aangegeven waarmee kan worden gewerkt. Ook wordt beschreven hoe het beleid intern en extern kan worden gerealiseerd.

De uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer zijn vastgelegd in de in 2005 vastgestelde nota "Werken aan water; Apeldoorns waterplan 2005-2015". Dit waterplan zal ook als basis dienen voor de voor veel ruimtelijke projecten wettelijk verplichte watertoets.

In het Bouwbesluit zijn eisen geformuleerd met betrekking tot energie en binnenmilieu, zoals de energieprestatienormering. Andere wettelijke instrumenten zijn de Wet milieubeheer en de Bouwverordening. Maatregelen die een duidelijke relatie hebben met ruimtelijke ordening, zoals dichtheden, zongerichte oriëntatie van kavels en de hoeveelheden groen, open water en verhard oppervlak, kunnen worden opgenomen in bestemmingsplannen. De ambities van de gemeente Apeldoorn reiken echter verder dan het wettelijke vangnet.

Op grond van doelstellingen uit het Gelders Milieubeleidsplan en het Gelderse Grote Steden Ontwikkelingsbeleid heeft de provincie met gemeenten, waaronder Apeldoorn, afspraken gemaakt over duurzaamheid.

Voor de realisatie van de gemeentelijke ambities en voor het nakomen van de afspraken met de provincie is aanvullend instrumentarium ontwikkeld. Van zowel gemeentelijke als externe partijen wordt verwacht dat zij volop medewerking verlenen aan het realiseren van deze ambities. In veel gevallen zijn door innovatieve oplossingen win-win situaties mogelijk.

Behoudens de voorwaarden zoals vastgesteld in het bouwbesluit, zijn tevens de gemeentelijke DAF eisen van toepassing. Omdat het ook bestaande bouw betreft zal toepassing van de DAF eisen niet altijd (volledig) mogelijk blijken. Voor deze situaties is afgesproken dat met behulp van maatwerkoplossingen toch zoveel als mogelijk aan de eisen zal worden voldaan.

2.9 I-cultuur

De nota I-cultuur is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 februari 2006. Kern van de nota is dat cultuurhistorie van essentieel belang is voor de identiteit van Apeldoorn. De kwaliteiten van de woonwijken, de binnenstad, de dorpen en het afwisselende buitengebied gelden als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen. Cultuurhistorie levert bouwstenen aan om ruimtelijke projecten mogelijk te maken met behoud van identiteit. Hiervoor wordt een cultuurhistorische analyse van een gebied gemaakt. Daarmee ontstaat inzicht in de aanwezige (boven- en ondergrondse) cultuurhistorische waarden. Naast het vastleggen van kennis over landschap, geomorfologie, stedenbouw, archeologie en architectuur geeft de analyse aanbevelingen over de inzet van deze waarden in nieuwe ontwikkelingen. Bij de nota horen een archeologische en een cultuurhistorische beleidskaart.

Archeologische beleidskaart

De archeologische beleidskaart doet op perceelsniveau een uitspraak over de trefkans van archeologische resten. De trefkans kent drie gradaties:

- Hoge trefkans: bij ruimtelijke ontwikkelingen is archeologisch onderzoek verplicht. Gestreefd wordt naar behoud van archeologische waarden.
- Gemiddelde trefkans: bij ruimtelijke ontwikkelingen is archeologisch bureauonderzoek verplicht, afhankelijk van de uitkomsten kan veldonderzoek verplicht worden. Gestreefd wordt naar behoud van archeologische waarden.
- Lage trefkans: bij ruimtelijke ontwikkelingen is een archeologische quick-scan vereist, afhankelijk van de resultaten wordt vervolgonderzoek aanbevolen. Behoud van archeologische waarden wordt aanbevolen.

Cultuurhistorische beleidskaart

Op de cultuurhistorische beleidskaart staat de mate waarin de cultuurhistorische waarden een rol zullen spelen bij ruimtelijke plannen. De attentiewaarde kent drie gradaties:

- Hoge attentiewaarde: bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorisch onderzoek verplicht. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden.
- Gemiddelde attentiewaarde: bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorisch bureauonderzoek verplicht. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden.
- Lage attentiewaarde: bij ruimtelijke ontwikkelingen is een cultuurhistorische quick-scan naar objecten verplicht. Aanbevolen wordt om cultuurhistorische waarden te behouden, herstellen en te versterken.

In de nota is vastgelegd dat gebieden met de hoogste cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan een beschermende regeling krijgen.

2.10 Welstandsbeleid

Artikel 12a van de Woningwet verplicht alle gemeenten 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 juli 2004 de kadernota "Over welstand geschreven" vastgesteld. De nota geeft de kaders voor het welstandsbeleid. Hiermee worden bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand, om de fraaie leefomgeving in de stad te behouden en te versterken.

In deze nota wordt voor ieder perceel in Apeldoorn één welstandsthema en één welstandsniveau aangewezen. Het niveau geeft aan hoeveel welstandsaandacht de gemeente aan een gebied geeft, waarbij de niveaus variëren van zwaar tot welstandsvrij. Het thema wordt bepaald door de bouwstijl of bouwperiode van de bebouwing. In het bestemmingsplan wordt het specifieke karakter van het gebied geregeld voor zover dit gaat om bebouwingsregels en gebruik. Het welstandsbeleid is hierop aanvullend en heeft betrekking op situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Voor het gebied Eglantier en omgeving wordt geen gebiedsgericht welstandsbeleid opgesteld. Reden hiervoor is dat het gebied in de bestaande typologie wordt versterkt en niet van kleur verschiet. Het thans geldende generieke welstandsbeleid is daarmee voldoende passend.

3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING

3.1 Historie

In de woonwijk De Maten die grotendeels in de jaren '70 tot stad kwam, werd in de jaren '80 het winkelcentrum De Eglantier gebouwd. Met deze bouwtijd ligt dit project buiten het bestek van dit onderzoek, maar omdat het zo bijzonder is wordt het hier toch even kort besproken. Het geeft namelijk goed weer hoe de ideeën over winkelcentra, en stedenbouw in het algemeen, in relatief korte tijd sterk veranderden. Het wijk- en winkelcentrum is relatief groot, en is geïnspireerd op de 'organische' structuren en vormen van historische, met name middeleeuwse, binnensteden. Een levendig en sterk gevarieerd straatbeeld op menselijke schaal en vermenging van de functies winkelen en wonen waren de uitgangspunten. Dit leverde een geheel andere structuur en vormgeving op dan de nieuwe winkelcentra uit de hier onderzochte periode. Dat hiermee niet de ideale oplossing voor stedenbouwkundige vraagstukken was gevonden, blijkt uit het feit dat ook De Eglantier op de nominatie staat voor renovatie, net als bij veel van de oudere winkelcentra al is gebeurd.

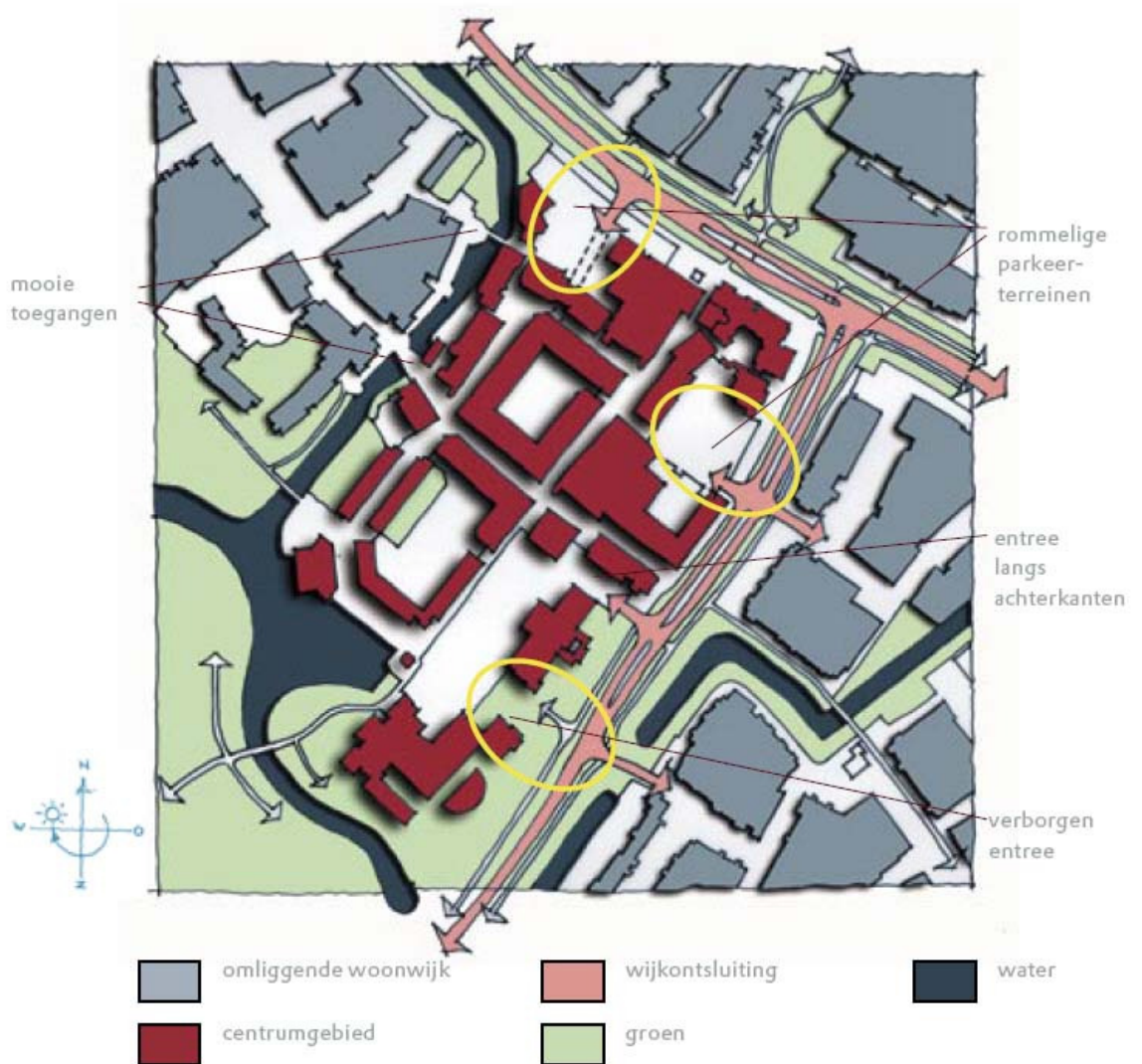
Ten behoeve van de revitalisatie van Eglantier is in 2004 een cultuurhistorisch advies is opgesteld door bureau STOA, met als doel aanbevelingen te doen bij het transformatieproces die de cultuurhistorische waarde van het winkelcentrum doen behouden dan wel versterken. Bij de planontwikkeling is met bedoelde aanbevelingen rekening gehouden.

Dit advies is als bijlage 2 bij het voorliggende plan gevoegd.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Winkelcentrum De Eglantier heeft bijzondere kwaliteiten door het concept van een "stadsje-in-een-stad". Deze worden nog verder versterkt door de duurzame stedelijke architectuur, welke in voorgaande paragraaf verder is beschreven. Toch doen zich ook praktische problemen voor. Dat komt niet zozeer door het destijds gekozen concept, maar aan de veranderde kijk op winkelen en wonen. Winkelen is in de huidige tijdsgeest niet alleen boodschappen doen. De consument wil ook vermaakt worden en mogelijkheden tot langer verblijf hebben. De consument verlangt ook een uitgebreider aanbod aan voorzieningen met meer keuzemogelijkheden. Er is daarbij steeds meer behoefte aan wonen op maat, zeker in het licht van de toenemende vergrijzing.

Ten behoeve van de revitalisatie van Eglantier is een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat tevens toeziet op de beeldkwaliteit van het gebied. Dit plan is als bijlage 3 bij het voorliggende plan gevoegd.



Afbeelding 3.1 Analyse van het plangebied

Concreet zijn voor het plangebied Eglantier de volgende aandachtspunten geformuleerd:

Functioneel

- De expeditie en het beheer functioneren niet door diverse verenigingen met tegengestelde belangen.
- Het winkelcentrum functioneert niet goed omdat de trekkers niet goed verdeeld zijn. Het circuit werkt niet doordat er "lekken" in zitten.
- Er is een meer thematische opbouw van het centrum gewenst.
- Er zijn te veel blinde wanden en de opgangen naar woningen verstoren het winkelen.
- De straten zijn relatief breed waardoor het centrum op sommige plekken kaal oogt.
- Het aanbod van het centrum is onvolledig als wijkwinkelcentrum.
- De toegangen en de organisatie van het parkeren voldoen niet.

Ruimtelijk

- Het concept van het “stadje” moet versterkt worden.
- De aansluiting van het centrum naar de omgeving kan beter.
- De zichtbaarheid vanaf de wijkontsluitingen kan beter.
- Het binnen - buiten gevoel moet versterkt worden.
- De interne ruimtelijke dynamiek moet behouden en versterkt worden.
- De relatie bovenstraat - benedenstraat kan versterkt worden.
- Het “Burchtkarakter” versterken en uitbouwen.
- Winkelwanden verbeteren o.a. door betere winkelverdeling en verplaatsen van de woningtoegangen.
- De architectonische vertikaliteit versterken.
- Meer aandacht voor groen.
- Herinrichting en versmalling van de straten, andere maatverdeling, beter materiaalgebruik en duurzamer straatmeubilair.

3.3 Verkeer en vervoer

Het winkelcentrum De Eglantier ligt in de woonwijk De Maten. De ontsluitingsstructuur van deze wijk is in de vorm van een rondweg aangelegd (Laan van Maten, Gildenlaan en Heemradenlaan). Deze rondweg maakt onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Apeldoorn. De Eglantierlaan maakt géén onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur. Door de ligging in de wijk, en de vormgeving van het straatprofiel is de Eglantierlaan in de huidige situatie een snelle en aantrekkelijke verbinding voor het autoverkeer tussen de Heemradenlaan en Gildenlaan. Naast het bestemmingsverkeer (winkelcentrum en aanliggende woonbuurten) maakt vooral doorgaand verkeer gebruik van deze weg, terwijl het zuidelijke gedeelte van de rondweg (Gildenlaan) veel minder zwaar wordt belast.

Het Winkelcentrum De Eglantier wordt voor het autoverkeer ontsloten door de Gildenlaan en de Eglantierlaan. De belangrijke openbare parkeergelegenheden van het winkelcentrum zijn ontsloten aan de Gildenlaan en aan de Eglantierlaan.

Vanaf de Gildenlaan is de parkeergarage onder het 'Middenblok' ontsloten. Vanaf deze ontsluiting is ook een aantal parkeerplaatsen op maaiveld ontsloten (nabij het voormalig tuincentrum en achter de Albert Heijn).

Vanaf de Eglantierlaan zijn de meeste parkeerplaatsen ontsloten. Nabij de DekaMarkt en de medische voorzieningen is een groter parkeerterrein gelegen. Daarnaast is het Violierenplein ontsloten op de Eglantierlaan. Via dit parkeerterrein zijn ook de bewonersparkeerplaatsen (Violieren) bereikbaar. Op het Violierenplein vindt tevens de weekmarkt plaats.

Het winkelcentrum is voor voetgangers en fietsers naar de omliggende woongebieden ontsloten via een fijnmazig padennetwerk.

Voor wat betreft het openbaar vervoer wordt het winkelcentrum bediend door stadslijnen (1, 2, 3 en 4) en streeklijnen (richting Arnhem). Elk kwartier is er op deze manier een verbinding met het centraal station.

3.4 Archeologie

De ondergrond van het plangebied van de Eglantier bestaat oorspronkelijk uit een dekzandvlakte. Na de stuwing van de Veluwe in de voorlaatste ijstijd is veel sediment (grond) door smeltend ijs en onderhevig aan de zwaartekracht naar het oosten gevoerd, de helling af. De wind heeft vervolgens tijdens en na de laatste ijstijd fijn zand in grote pakketten afgezet in de lagere delen in en rond Apeldoorn. Dit fijne zand wordt dekzand genoemd omdat het andere sedimenten heeft afgedekt. Door de wind werd het dekzand soms opgeblazen tot heuze ruggen. Deze dekzandruggen boden jagers/verzamelaars de mogelijkheid om droge voeten te behouden in de zeer natte omgeving en zij sloegen hier hun kampementen op. Ook de eerste landbouwers bouwden hier hun boerderijen. De resten van deze prehistorische samenlevingen liggen direct onder het maaiveld en zijn dus relatief kwetsbaar. Het normale gebruik als landbouwgrond heeft al een negatieve invloed op de resten die zich eventueel in de bodem bevinden. Door het ploegen worden deze resten opgeploegd en zodoende kun je vuurstenen werktuigen op de akker aantreffen.

Naast het normale grondgebruik heeft natuurlijk woningbouw een nog groter effect op archeologische waarden. De bovengrond wordt afgegraven voor de aanleg van funderingen en kabels en leidingen worden diep ingegraven. Er mag derhalve worden aangenomen dat de eventueel aanwezige archeologische waarden door de aanleg van winkelcentrum De Eglantier zodanig verstoord zijn dat bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied geen archeologische waarden meer in situ worden verwacht.

3.5 Cultuurhistorie

Zoals bij paragraaf 3.1 reeds is aangegeven, is in 2004 ten behoeve van de revitalisatie van Eglantier een cultuurhistorisch advies is opgesteld door bureau STOA, met als doel aanbevelingen te doen bij het transformatieproces die de cultuurhistorische waarde van het winkelcentrum doen behouden dan wel versterken. Bij de planontwikkeling is met bedoelde aanbevelingen rekening gehouden.

Dit advies is als bijlage 2 bij het voorliggende plan gevoegd.

3.6 Kabels en leidingen

Daar waar nodig voor de nieuwe openbare ruimte of voor de nieuwbouwlocaties, worden de bestaande kabels en leidingen omgelegd. De gemeente draagt zorg voor de hoofdleidingen, de ontwikkelaar zorgt voor de huisaansluitingen.

4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET

4.1 Woningbouwprogramma

Het initiatief voor de uitbreiding van de Eglantier is voor het eerst opgenomen in het woningbouwprogramma 2006/2007 voor de 1^e fase 50 appartementen en in het woningbouwprogramma 2008 voor de 2^e fase eveneens 50 appartementen.

Uit het woningmarktonderzoek van 2006 blijkt dat slechts 2% van de woningvoorraad in dit stadsdeel een koopappartement betreft in het goedkope en middensegment. Onder belangstellenden voor een woning in deze wijk bevinden zich relatief veel potentiële starters.

De groep 65+ is ten opzicht van de rest van de stad iets ondervertegenwoordigd. Er wonen relatief weinig ouderen en relatief veel gezinnen met kinderen in dit stadsdeel. In de toekomst zal het aandeel ouderen kunnen verdubbelen. De doelgroep ouderen is één van de potentiële kandidaten voor de nieuwbouw in de Eglantier waarbij zorg op maat vanuit de bestaande zorginstellingen in de wijk een gewenst concept is.

Bij de huidige uitwerking van het plan wordt voor de 1e fase uitgegaan van circa 94 appartementen onderverdeeld in 20 sociale huur, 66 vrije sector 1 en 8 vrije sector 2 woningen. Dit programma voorziet in de behoefte van verschillende doelgroepen en woonwensen van zowel jongeren als ouderen en past binnen de uitgangspunten van het woonbeleid.

Hoewel in dit bestemmingsplan uitsluitend de 1^e fase van het project betreft, is aan de hand van het stedenbouwkundig plan reeds een programma bepaald voor de 2^e fase. Vanwege de onzekerheid in de realisatie van deze 2e fase is ervoor gekozen een en ander hier verder niet toe te lichten.

4.2 Bebouwing

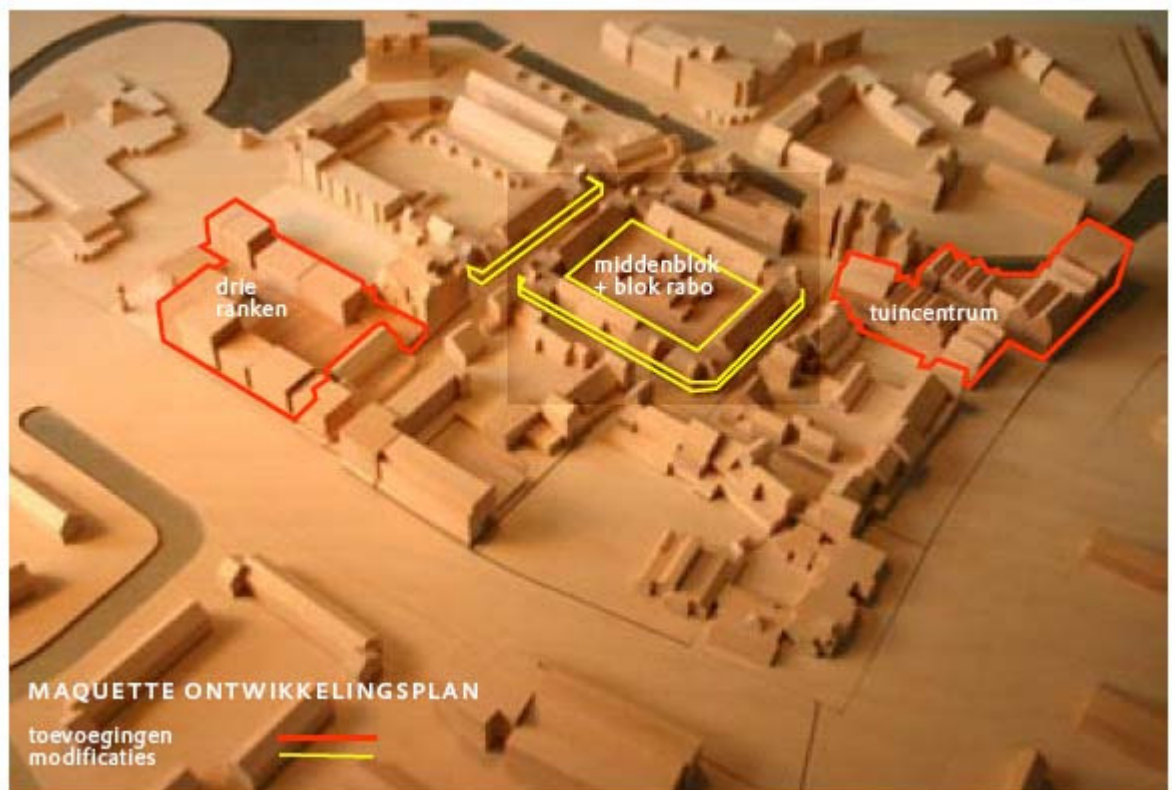
Bestaande situatie

Het winkelcentrum De Eglantier is vooral naar binnen gekeerd. De buitenzijde en entrees van het centrum worden te zeer aangetast door parkeerterreinen en de wijkontsluiting. Alleen de aansluiting met de westelijk gelegen buurt is goed. Naar buiten ontbreken accenten en “poorten” tot het centrum.

Het stadje wordt vanaf de wijkontsluitingen niet herkend. Eerst moeten achterkanten worden gepasseerd, voordat het winkelcentrum kan worden ervaren, hetgeen niet bijdraagt aan de kwaliteit ervan. Het beoogde stadje zal ook een herkenbare buitenzijde moeten krijgen. Het parkeren zal duidelijker gereguleerd moeten worden. Het stadje moet uitnodigend worden en afgestemd op langer verblijf.

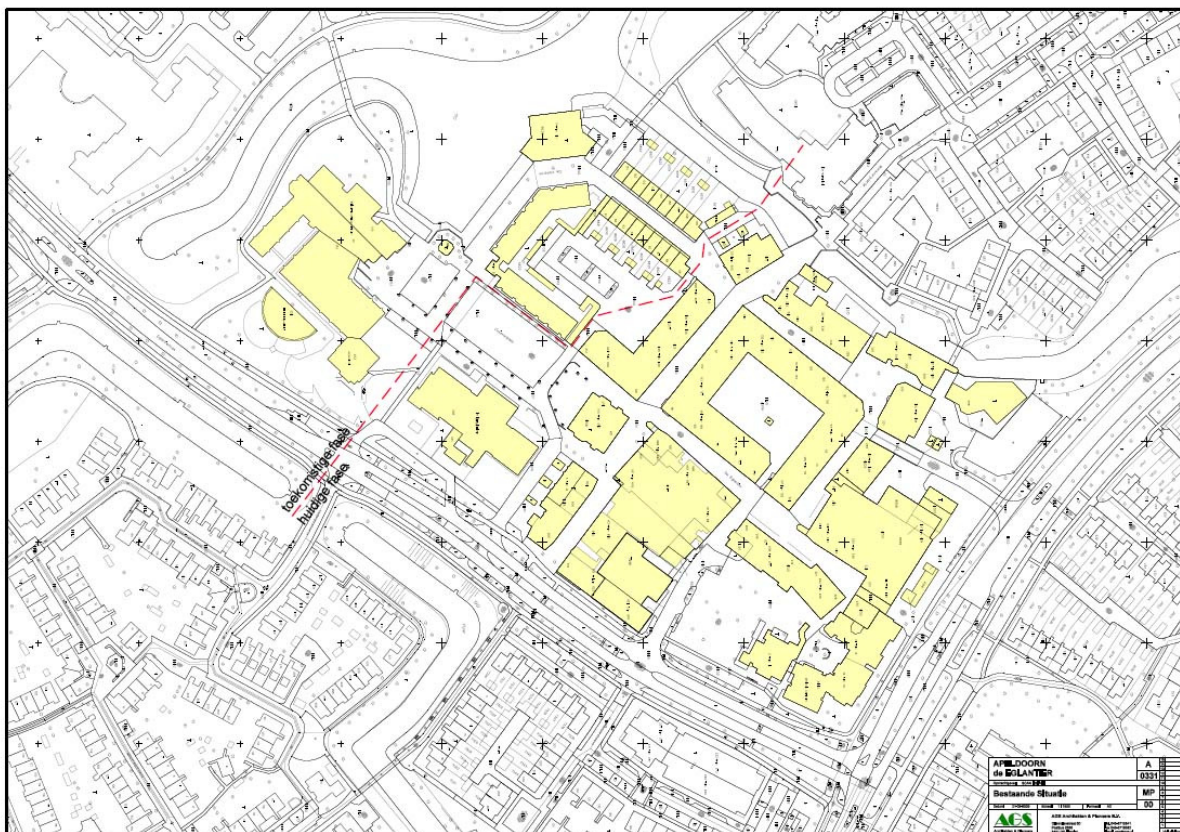
Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor voorliggend bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor een aantal uitbreidingen en nieuwe toevoegingen aan het winkelcentrum. Deze zijn noodzakelijk om de in paragraaf 3.2 opgenomen ruimtelijke en functionele aandachtspunten te kunnen oplossen. In onderstaande afbeelding zijn deze uitbreidingen en toevoegingen aan de hand van een maquette weergegeven.

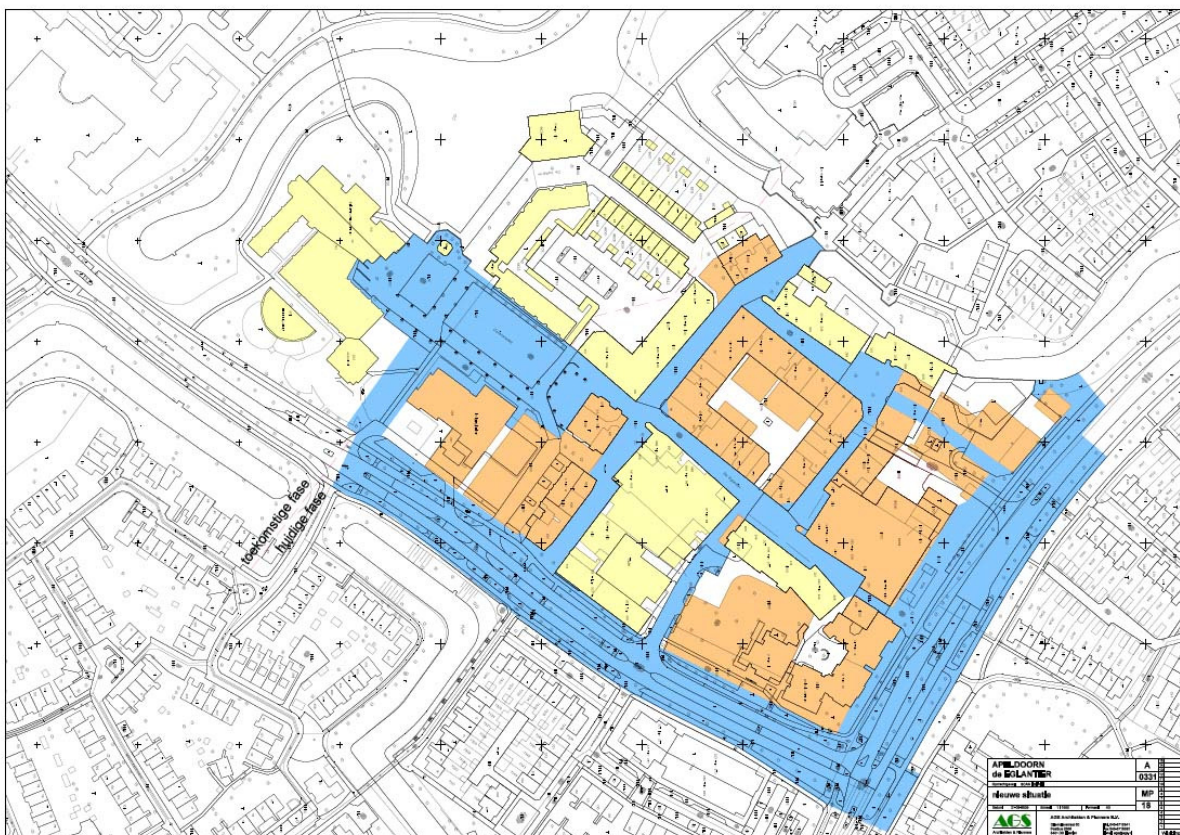


Afbeelding 4.1 *Toevoegingen aan aanpassingen*

Om de betreffende ontwikkelingslocaties nog verder te verduidelijken zijn in het onderstaande gedeelte twee afbeeldingen opgenomen, waar het verschil tussen bestaande situatie en nieuwe situatie in kleuren wordt aangegeven.



Afbeelding 4.2 Bestaande situatie



Afbeelding 4.3 Nieuwe situatie

Zoals blijkt uit bovenstaande afbeeldingen, wordt de totale openbare ruimte aangepakt,

hetgeen in paragraaf 4.3 nader wordt toegelicht. Daarnaast is in oranje grofweg aangegeven waar de nieuwe of aangepaste bebouwing zich bevindt. Hoewel afbeelding 4.3 ook de Medische hoek markeert als aan te passen bebouwing, wordt volledigheidshalve nogmaals opgemerkt dat dit gedeelte geen onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan.

Gildenlaan

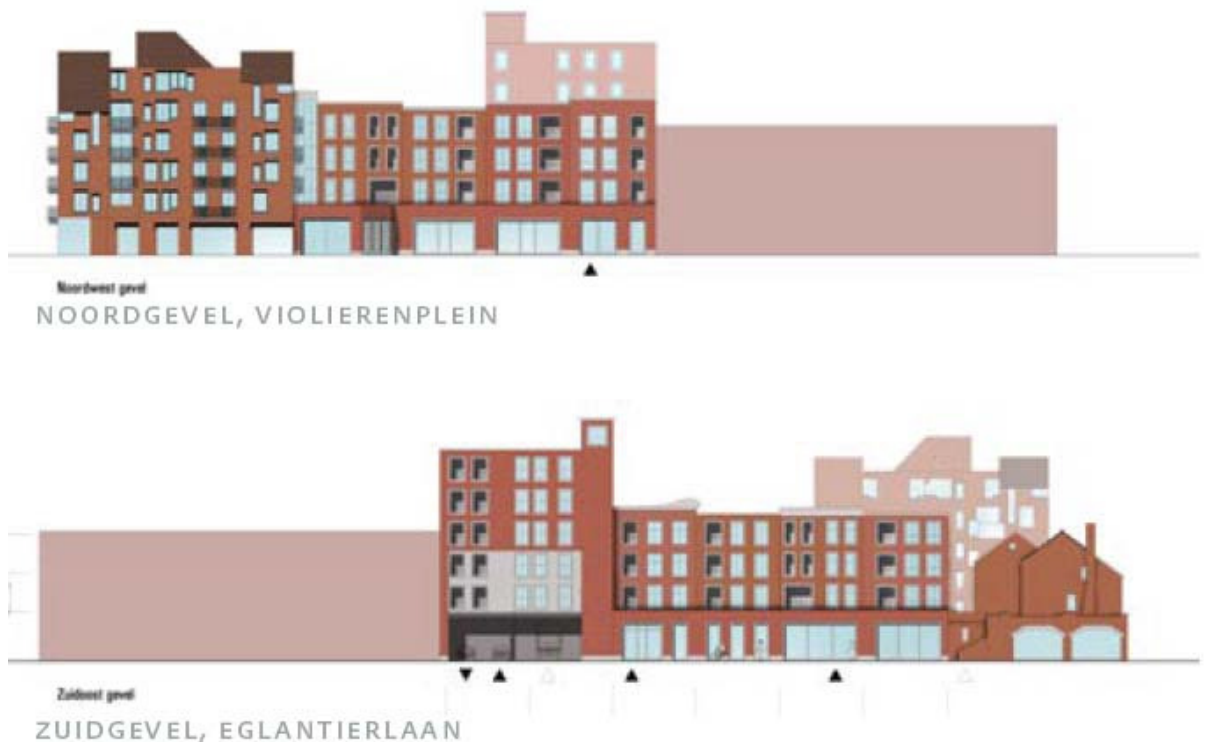
Een van de meest ingrijpende wijzigingen betreft de realisatie van een nieuwe ontsluiting en woningen op de locatie van het voormalige tuincentrum aan de Gildenlaan. Ter plaatse zal ook de nieuwe toegang tot de parkeergarage worden gerealiseerd. De overige bebouwing langs de Gildenlaan zal meer een gezicht vormen naar buiten, waardoor het winkelcentrum ook van de buitenzijde beleefd kan worden.



Afbeelding 4.4 Toekomstige aanblik vanaf de Gildenlaan

Violierenplein

Ook de aanblik van het Violierenplein zal een transformatie ondergaan. De huidige locatie van de Drie Ranken wordt deels opgeofferd voor de realisatie van een nieuwe Albert Heijn met parkeergarage. Direct aansluitend aan de Eglantierlaan en het Violierenplein worden kleine woon-werkruimtes gerealiseerd zodat een levendig beeld aan beide zijden ontstaat.



Afbeelding 4.5 Toekomstige aanblik vanaf het Violierenplein en de Eglantierlaan

Middengebied

Het binnengebied van het winkelcentrum wordt tenslotte aangepast en opgeknapt. Ook krijgt dit gebied dan een nieuwe bestrating. De bestaande parkeergarage onder het middenblok wordt omgebouwd, zodat deze aan de huidige eisen voldoet. Zowel de bewoners als het winkelend publiek parkeren in deze garage.



Afbeelding 4.6 Toekomstige aanblik nieuwe gevels middengebied

Eglantierlaan

De Eglantierlaan verandert van karakter van een doorgaande weg naar een verblijfsgebied, overigens zonder daarbij het doorgaande karakter te verliezen. In onderstaande afbeelding wordt in hoofdlijnen weergegeven hoe de Eglantierlaan zal worden vormgegeven. Een nadere toelichting op de openbare ruimte wordt in navolgende paragraaf gegeven.



Afbeelding 4.7 Toekomstig overzicht Eglantier en Eglantierlaan

4.3 Openbare ruimte

In het stedenbouwkundige ontwerp voor winkelcentrum Eglantier, speelt de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol. Het gaat daarbij niet alleen om de inrichting van de straten en pleintjes in het winkelcentrum zelf maar ook om de inrichting van de Eglantierlaan en de Gildelaan.

Om voldoende parkeergelegenheid aan het (uitgebreide) winkelcentrum te kunnen maken, wordt de Eglantierlaan ter hoogte van het winkelcentrum voor een groot gedeelte tot verblijfsgebied omgevormd waarin ruimte is voor het parkeren van auto's. Tevens komt er aan weerszijden van de Eglantierlaan een vrijliggend fietspad en komt er meer ruimte voor de voetganger wordt gemaakt. Door de keuze van bestratingsmateriaal zal het voor de gebruiker duidelijk zijn waar geparkeerd mag worden en waar het voetgangersgebied begint en autoverkeer niet gewenst is.

In het ontwerp wordt autoverkeer en vrachtverkeer (laden lossen van goederen) zoveel mogelijk aan de randen van het winkelcentrum gehouden maar er blijft wel ruimte voor

parkeren op het Violierenplein. Ook komt er parkeergelegenheid aan de Gildelaan op het (vernieuwde) Gildeplein. Het parkeren op Eglantierlaan en op het Gildeplein wordt onderbroken door bomen, die uiteindelijk een kronendak boven de parkeervoorzieningen zullen vormen. Doordat de bomen in haagblokken worden gezet zal de Eglantierlaan een groene uitstraling krijgen en tegelijk een voorportaal van het vernieuwde winkelcentrum vormen.

De huidige inrichting van de winkelstraten en de pleintjes laat sterk te wensen over: het straatbeeld wordt gedomineerd door een bonte verzameling van straatmeubilair, onvoldoende straatverlichting, slechte afwatering en somber materiaalgebruik. Bij de herinrichting van het winkelcentrum wordt veel aandacht besteed aan deze openbare ruimte. Het uitgangspunt is dat alles wat er nu ligt zal verdwijnen en plaats maakt voor duurzame, stijlvolle, gebakken materialen. Nieuw zijn de horecapleintjes in het plangebied aan het Violierenplein en het zogenaamde 'Franse pleintje' ter hoogte van de huidige locatie van het postkantoor. Hier komen (dag)terrassen, niet weggestopt achter een gevel, maar midden in het winkelgebied, prettig in de zon gelegen.

De afwatering zal niet meer via putten maar via lijngoten plaatsvinden, de (nieuwe) bestrating zal vlakker komen te liggen en een moderner uitrustings krijgen. Het straatmeubilair zal als een eenheid worden vormgegeven, met hekwerken langs de Eglantierlaan, bankjes en afvalbakken in het winkelcentrum. Op bredere gedeelten in de winkelstraten zullen (niet overdekte) fietsenstallingen komen waardoor de fiets dichtbij de winkels gestald kan worden. Verlichting zal in de winkelstraten zoveel als mogelijk hangend aan de gevels plaatsvinden waardoor een gelijkmatige lichtopbrengst wordt verkregen en er minder obstakels in de openbare ruimte komen. De parkeervoorzieningen worden van lichtmasten voorzien met een grote mast op het Violierenplein.

4.4 Verkeersontsluiting en parkeren

Ontsluiting

In de plannen voor de revitalisatie van het winkelcentrum wordt ingezet op het verbeteren van de uitstraling van het winkelcentrum. Het winkelcentrum moet meer zichtbaar zijn naar buiten toe. Enerzijds gebeurt dit door winkels naar buiten te richten en de gevels aan te passen. Het wordt ook bereikt door de openbare ruimte een grondige opknappbeurt te geven. Daarnaast moet met name de Eglantierlaan meer verblijfskarakter krijgen. Komend vanaf de Gildenlaan moet men het idee krijgen dat men het winkelgebied binnenrijdt.

De Eglantierlaan krijgt hiervoor een ander profiel. Door een aanzienlijk deel van de parkeeropgave te realiseren op de Eglantierlaan, rijdt over de Eglantierlaan men niet meer langs het Winkelcentrum, maar rijdt men door het winkelgebied.

Het nieuwe profiel bestaat nog steeds uit 2 gescheiden rijbanen, elk voor het autoverkeer in 1 richting. Tussen deze rijstroken wordt een dubbele parkeerstrook toegevoegd. Fietzers en voetgangers krijgen buiten de rijbaan elk een vrijliggende voorziening. De voetgangerszone voor de winkels langs krijgt extra maat. De maximumsnelheid wordt 30 km/h op het gedeelte waarop het profiel wordt aangepast (tussen de Gildenlaan en Vedelaarshoeve).

Verkeersintensiteiten

Als gevolg van voornoemde aanpassingen aan het wegprofiel van de Eglantierlaan en de uitbreiding van het winkelcentrum Eglantier zullen de verkeersintensiteiten op de Eglantierlaan en aangrenzende wegen wijzigen.

Voor het bepalen van de verkeersintensiteiten voor de jaren 2008 en 2009 is gebruik gemaakt van verkeerstellingen die de gemeente in een eerdere fase heeft gehouden. Daarnaast moet een prognose worden opgeteld voor de jaren 2010 en 2020. Hiervoor zijn drie componenten van belang, te weten:

- de autonome groei van het autoverkeer;
- de toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum (extra parkeerplaatsen), en;
- de wijziging van de routes van het doorgaande verkeer door de herinrichting van de Eglantierlaan.

Autonome groei van het autoverkeer

Voor de autonome groei van het autoverkeer wordt in het algemeen een percentage van 1 à 1.5% per jaar aangehouden. Dit percentage wordt in Apeldoorn ondersteund door verkeerstellingen die regelmatig worden gehouden.

Het hogere percentage van 1.5% wordt aangehouden op de grotere ontsluitingswegen (invalswegen), terwijl 1% wordt aangehouden op de overige ontsluitingswegen. Op de wegen rond het winkelcentrum is daarom een percentage van 1% aangehouden.

Toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum

De toename van het verkeer is bepaald aan de hand van het aantal parkeerplaatsen dat extra wordt gerealiseerd is. Aangehouden is dat op een gemiddelde weekdag elke parkeerplaats 4 verkeersbewegingen genereert (elke parkeerplaats per dag gemiddeld 2 maal bezet). Vanwege uitvoerig dubbelgebruik tussen winkels en wonen, is geen extra verkeer geraamd voor de woonfuncties.

Wijzigen van de routes als gevolg van de herinrichting van de Eglantierlaan.

Door het herinrichten van de Eglantierlaan worden parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt de maximumsnelheid verlaagd naar 30 km/h. Hierdoor verdwijnt het doorgaande karakter van de Eglantierlaan en zal deze minder intensief gebruikt worden. Met name het doorgaande verkeer dat geen bestemming of herkomst heeft uit het gebied rond de Eglantierlaan zal een andere route kiezen. Hoe groot de afname van het verkeer uiteindelijk precies zal zijn is niet met zekerheid te voorspellen. Met behulp van een verkeersmodel is daarvoor het effect gesimuleerd van de herinrichting van de Eglantierlaan.

Op basis van deze resultaten is aangenomen dat na de herinrichting vooral het doorgaande verkeer op de Eglantierlaan een andere route zal kiezen (4.100 voertuigen minder).

Voor het bepalen van de effecten op de Gildenlaan vanwege de herinrichting van de Eglantierlaan is een worst-case benadering gekozen, waarbij wordt aangenomen dat alle verkeer dat voorheen via de Eglantierlaan reed, zich via de Gildenlaan naar hetzelfde punt zal verplaatsen. Dit betekent dat een deel zich zal verplaatsen naar de Gildenlaan ten noorden van de Eglantierlaan (+ 1.000 bewegingen) en een deel zal zich verplaatsen naar

de Gildenlaan ten zuiden van de Eglantierlaan (t.h.v. Marskramersdonk, +3.100 bewegingen). Deze verdeling komt voort uit het feit dat voor het merendeel van het verkeer laatstgenoemde route het kortste alternatief is.

In werkelijkheid zal het verkeer ook eerder al een andere route kiezen, en bijvoorbeeld meer de ring van de stad gaan gebruiken of een bijvoorbeeld een andere aansluiting op de snelweg kiezen. Dit zorgt uiteindelijk voor minder grote effecten op de Gildenlaan. Voor het berekenen van de milieu-effecten is daar nu niet vanuit gegaan.

Parkeren

Het nieuwe ruimtelijke programma dat gerealiseerd gaat worden in het winkelcentrum levert een grotere parkeerbehoefte op. De gemeente Apeldoorn heeft het parkeerbeleid weergegeven in de Actualisatie Parkeernota (augustus 2004). Hierin zijn parkeernormen opgenomen waar aan voldaan moet worden bij nieuwe bouwplannen.

Programma

In het nieuwe plan wordt het volgende programma toegevoegd:

- 4.015 m² winkel
- 430 m² horeca (ten dienste van winkels, of op andere tijden actief)
- 375 m² dienstverlening (kantoorfunctie)

Parkeernormen

Winkels

- Werkdagen: 2.1 pp/100 m² BVO: 101 pp 84 + 6 = 90
- Koopavond: 4.0 pp/100 m² BVO: 192 pp 161 + 6 = 166

Woningen

- 1.5 pp per woning zonder eigen parkeerplaats (bezoekers aandeel 0.25 pp/won.)
- 1.6 pp per woning met gebouwde parkeervoorziening (bezoekers aandeel 0.25 pp/won.)
- Op werkdagen wordt gerekend met 60% aanwezigheid bewoners
- Op koopavond wordt gerekend met 80% aanwezigheid bewoners

Kantoor

- 1.6 pp/ 100m² BVO

De piekbehoefte voor het winkelcentrum ligt op de koopavond, omdat de winkels en woningen beide een parkeerbehoefte hebben. We gaan er vanuit dat op de koopavonden de kantoorfuncties dan niet actief zijn, en dat de horecafuncties geen extra parkeerbehoefte oproepen (gebruikers = winkelend publiek). Er wordt ook niet gerekend met bezoekers van woningen op het moment dat de winkels zijn geopend.

Parkeerbehoefte

- Winkels: 4.015 m² BVO
- Behoefte: 161 parkeerplaatsen
- Woningen: 94 woningen (50%/50% verdeling gebouwd/openbaar parkeren)
- Behoefte: 98 parkeerplaatsen

De totale behoefte bedraagt hiermee $161 + 98 = 259$ parkeerplaatsen.

In hoofdzaak wordt op de volgende locaties extra parkeercapaciteit toegevoegd:

De parkeergarage onder het middenblok, die vanaf de Gildenlaan is ontsloten, wordt vergroot. De bovengrondse parkeerplaatsen bij het huidige tuincentrum komen hiermee te vervallen. Het parkeerterreintje aan de Gildenlaan blijft gelijk qua parkeercapaciteit. Per saldo worden hier 30 parkeerplaatsen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie.

Langs de Eglantierlaan worden 144 parkeerplaatsen toegevoegd middels de nieuwe dubbele parkeerstrook. Ook wordt langs de Eglantierlaan, onder de nieuw te bouwen Albert Heijn een parkeergarage gerealiseerd met een capaciteit van 80 parkeerplaatsen, die vanaf de Eglantierlaan wordt ontsloten. Het Violierenplein en de toegangsweg naar dit plein worden heringericht. Op het plein en de toegangsweg blijft de huidige parkeercapaciteit gelijk.

In het totale plan worden 254 parkeerplaatsen toegevoegd. Hiermee wordt op de piekmomenten voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

4.5 Duurzaam bouwen

Behoudens de voorwaarden zoals vastgesteld in het bouwbesluit, zijn tevens de gemeentelijke DAF eisen van toepassing. Omdat het ook bestaande bouw betreft zal toepassing van de DAF eisen niet altijd (volledig) mogelijk blijken. Er is afgesproken dat daar waar niet in de aanvullende eisen kan worden voorzien dit onderbouwd moet worden aangegeven en zo mogelijk alternatieven moeten worden aangereikt. Ik weet niet of de laatste zin in de tekst moet/kan worden opgenomen.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (verder: Bro) is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om onderzoek te doen naar de bestaande toestand van het plangebied en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling daarvan. Bij dit onderzoek moet tevens de uitvoerbaarheid van het plan worden betrokken. Het beoordelen van de milieuaspecten vormt een belangrijk onderdeel van dit onderzoek. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

5.1.2 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 9 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. In de Handreiking bestemmingsplannen (Van streekplan naar bestemmingsplan, december 2002) hebben gedeputeerde staten aangegeven in welke gevallen bodemonderzoek vereist is en aan welke eisen het onderzoek moet voldoen. Eén van de vereisten is dat bodemonderzoeken niet meer dan 5 jaar oud mogen zijn.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Hiernaast geldt dat de gemeente Apeldoorn bevoegd gezag is in het kader van het Bouwstoffenbesluit. In het Bouwstoffenbesluit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt. De gemeente Apeldoorn heeft hiervoor beleid opgesteld dat is vastgelegd in een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheersplan.

Onderzoeksresultaten bodem

Door het adviesbureau Oranjewoud BV zijn diverse onderzoeken uitgevoerd in het ontwikkelingsgebied de Eglantier, namelijk:

- Bodem- en wegmateriaalonderzoek plangebied Eglantier/Gildelaan te Apeldoorn, kenmerk 164628, d.d. 15 augustus 2006 (zie bijlage 6);
- Verkennend bodemonderzoek strook openbare weg plangebied Eglantier/Gildelaan te Apeldoorn, kenmerk 164628, d.d. 9 november 2006 (zie bijlage 7);
- Aanvullend bodemonderzoek Eglantier te Apeldoorn locatie B2, kenmerk 164628,

d.d. 10 november 2006 (zie bijlage 8);

- Aanvullend bodemonderzoek Eglantier te Apeldoorn locaties E3 en E5 (parkeerplaats / openbaar groen & weg), kenmerk 164628, d.d. 10 november 2006 (zie bijlage 9).

In het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 en NEN 5707. Naar aanleiding van deze resultaten is op twee deellocaties een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de bovengrond maximaal licht verontreinigd is met zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond is maximaal een lichte verontreiniging met PAK gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, cadmium, chroom, nikkel, naftaleen en xylenen.

Ter plaatse van cluster D1 en D2 (parkeerplaats, openbaar groen en openbare weg) is in de bodem een zeer lichte verontreiniging met asbest aangetoond. In het overige deel van het plangebied is geen asbest geconstateerd.

De gemeten gehalten geven verder geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Op grond van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische bezwaren voor het in gebruik nemen van de locatie voor het beoogde doel.

5.1.3 Milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 (hierna: BMZ 2009). Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende functies (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en voor de aan te houden afstand.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Als bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden uit de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Voorbeelden van andere omgevingstypen zijn een gemengd gebied en een (hiervoor aangewezen) gebied met functiemenging. Als een gebied al een hogere milieubelasting kent dan een rustige woonwijk, kan dit aanleiding zijn om gemotiveerd een kleinere richtafstand aan te houden, indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt. Voor één of meer milieuaspecten kan dan een afstandsstap lager worden aangehouden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter. Uitzondering hierop vormt in principe de afstand voor het aspect gevaar.

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocaties en woningen in een rustige woonwijk of een gemengd gebied. Binnen (hiervoor aangewezen) gebieden met functiemenging zijn milieugevoelige en milieubelastende functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stad- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd. In deze gebieden worden geen richtafstanden gehanteerd, maar wordt een aparte afweging gemaakt ten aanzien van het gewenste woon- en leefklimaat.

Binnen de Gemeente Apeldoorn zijn afspraken gemaakt over het toepassen van de systematiek omtrent functiemenging. De volgende basisafspraken zijn gemaakt:

- De randvoorwaarden uit BMZ 2009 voor activiteiten in gebieden met functiemenging worden wel overgenomen.
- De toepassing bij functiemenging van de categorieën A, B en C wordt niet overgenomen. Het gebruik van milieucategorieën 1 t/m 6 zal worden gehandhaafd.
- Ten aanzien van de toegestane activiteiten in gebieden met functiemenging zijn in Apeldoorn, in afwijking van BMZ 2009, in principe activiteiten met een milieucategorie van maximaal 2 toegestaan (i.p.v. 3.1 voor geluid) en maximaal milieucategorie 1 voor het aspect gevaar.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden dus de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
- activiteiten met een grote verkeersaantrekkende werking beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen.

Bij het onderzoek wordt zowel de milieu-invloed van de bestaande situatie meegenomen als ook de milieu-invloed van de functies die op basis van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

Onderzoekresultaten

Het toe te passen omgevingstype voor het plangebied is 'gebied met functiemenging', aangezien dit omgevingstype toegepast mag worden voor o.a. winkelcentra. In de bedrijvenlijst bij de bestemmingsplanregels (bijlage 1) zijn voor het winkelcentrum De Eglantier de relevante activiteiten weergegeven. Alle huidige en gewenste activiteiten kunnen worden toegepast in een gebied met functiemenging.

De huidige en gewenste activiteiten in het reeds aanwezige winkelcentrum vallen binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" van het vigerende bestemmingsplan "De Maten". Deze bestemming komt overeen met de bestemming 'gemengd' in onderliggend plan.

Boven de supermarkt zullen ook woningen gerealiseerd worden, wat op basis van de bestemming "gemengd" ook is toegestaan. Woningen boven de nieuwe supermarkt zijn echter in principe vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet gewenst. De nieuwe supermarkt voldoet namelijk niet aan de randvoorwaarden van functiemenging, met name ten aanzien van kleinschaligheid en laad- en loswerkzaamheden. Volgens de huidige plannen zal het laden/lossen op de nieuwe locatie van de Albert Heijn in een overdekte ruimte plaatsvinden, wat het akoestisch niveau ten goede zal komen. Het geluidsniveau dient te voldoen aan de normen zoals gesteld in het Activiteitenbesluit.

De nieuwe parkeergarage beschikt over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur en voldoet daarmee wel aan de randvoorwaarden voor functiemenging.

5.1.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen. Derhalve worden de Gildenlaan en de Eglantierlaan beschouwd.

Wegverkeerslawaaai: geluidgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen

Algemeen

In het algemeen zal men bij het projecteren van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen nabij wegen een akoestisch onderzoek in moeten stellen naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevel van deze nieuwe bestemmingen (artikel 76 Wgh). Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur;

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

De relevante wegen zijn de Gildenlaan en de Eglantierlaan. Voor nieuwe situaties (nieuwe woningen) en fysieke wijzigingen aan de Gildenlaan is het verplicht om te toetsen aan de Wet geluidhinder. De fysieke wijzigingen aan de Eglantierlaan vallen formeel buiten het kader van de Wet geluidhinder aangezien het gaat om een niet gezoneerde weg en een vermindering van het aantal voertuigen.

Voor de maatgevende bestaande geluidsgevoelige bestemmingen aan het traject van de Gildenlaan tussen de Rademakersdonk en de Marskramersdonk en die binnen de wettelijke geluidszone van de Gildenlaan zijn gelegen, moet een reconstructieonderzoek uitgevoerd worden. Hiervoor moeten de geluidbelastingen voor de jaren 2009 (1 jaar voor realisatie zonder plan) en 2020 (10 jaar na realisatie met plan) met elkaar worden vergeleken.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten ook de totale geluidbelastingen (cumulatief) worden beschouwd voor de trajecten van de Gildenlaan en de woningen op grotere afstand van het plan en inclusief de Eglantierlaan en de huidige en toekomstige toeritten naar de parkeergarage.

Voor de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de wettelijke geluidszone van de Gildenlaan zijn gelegen, is 15 oktober 2008 reeds een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelastingen in 2018 (inclusief plan). Op basis van dit onderzoek zijn in 2009 hogere grenswaarden verleend voor meerdere nieuwe woningen in het plan. Door middel van een onderzoek moeten de geluidbelastingen opnieuw worden bepaald voor 2020 en moet worden nagegaan in hoeverre de in 2009 afgegeven ontheffingswaarden toereikend zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten ook de geluidbelastingen (opnieuw) worden bepaald op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen langs de Eglantierlaan.

Normstelling verkeerswegen bij reconstructie

Voor geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een te wijzigen weg moet bij een wijziging van de weg onderzocht worden of er sprake is van "reconstructie" van die weg zoals dat is gedefinieerd in de Wgh. Er is sprake van een reconstructie indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de weg in het toekomstige maatgevende jaar zonder maatregelen, met 2 dB of meer wordt verhoogd ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde. Voor het toekomstige maatgevende jaar kan het tiende jaar na de wijziging worden aangehouden, tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat het maatgevende jaar eerder is (bijvoorbeeld door de aanleg van een rondweg binnen deze 10 jaar waardoor de betreffende weg wordt ontlast).

De voorkeursgrenswaarde bij een reconstructie is bepaald in artikel 100 van de Wgh. Het betreft de laagste waarde van de geluidbelasting één jaar voor de wijziging (2009) en de eventueel eerder vastgestelde hogere waarde. Als er geen hogere waarde is vastgesteld geldt de heersende waarde. Als de heersende waarde lager is dan 48 dB dan geldt 48 dB als voorkeursgrenswaarde.

Voor de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen aan de Gildenlaan is geen hogere waarde vastgesteld en de heersende waarde bedraagt meer dan 48 dB, zodat de heersende geluidbelasting in 2009 geldt als voorkeursgrenswaarde.

Indien sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder moeten geluidreducerende maatregelen onderzocht worden. Het doel daarbij is om de toekomstige geluidbelasting zoveel mogelijk terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Daarbij wordt het eerst gekeken naar maatregelen bij de bron (stiller wegdek) en vervolgens naar maatregelen in de overdracht (geluidsschermen of -wallen).

In situaties waarin de toepassing van geluidsbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige landschappelijke of financiële aard is ontheffing mogelijk mits de toename maximaal 5 dB bedraagt. Verder moet worden voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde. Voor woningen in binnenstedelijk gebied geldt 63 dB incl. aftrek ex art. 110g Wgh bij een geluidbelasting in 2009 van 53 dB of minder en 68 dB bij een geluidbelasting in 2009 van meer dan 53 dB.

Normstelling nieuwe geluidgevoelige bestemmingen

Voor de nieuwe situaties geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB incl. aftrek ex art. 110g Wgh. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, moeten geluidreducerende maatregelen onderzocht worden. Het doel daarbij is om de toekomstige geluidbelasting zoveel mogelijk terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Daarbij wordt het eerst gekeken naar maatregelen bij de bron (stiller wegdek) en vervolgens naar maatregelen in de overdracht (geluidsschermen of -wallen).

In situaties waarin de toepassing van geluidsbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige landschappelijke of financiële aard is ontheffing mogelijk mits er wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde. Voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied geldt als maximale toelaatbare geluidbelasting 63 dB incl. aftrek ex art. 110g Wgh.

Onderzoeksresultaten

In de rapportage "Onderzoek wegverkeerslawaaï winkelcentrum Eglantier" d.d. 15 maart 2010, opgesteld door gemeente Apeldoorn is de geluidsbelasting ten gevolge van de Gildenlaan en de Eglantierlaan berekend. Uit het onderzoek blijkt dat bij toetsing aan de Wet geluidhinder:

- de grootste toename vanwege de fysieke aanpassingen aan de Gildenlaan 1 dB bedraagt; hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder; de fysieke aanpassing leidt niet tot een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder;
- de geluidbelastingen bij de nieuwe woningen langs de Gildenlaan vergelijkbaar zijn met of lager zijn dan de in 2009 verleende hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder; er hoeven geen nieuwe hogere grenswaarden te worden aangevraagd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden opgemerkt dat:

- het plan leidt tot een toename van maximaal 2 dB ten zuiden van de Marskramersdonk; Daarentegen leidt het plan ook tot een afname van maximaal 5 dB bij de bestaande woningen langs de Eglantierlaan;
- de geluidbelasting in 2020 bij de nieuwe woningen aan de Gildenlaan en de Eglantierlaan cumulatief respectievelijk 61 en 55 dB zal bedragen; hier zal in de uitvoering van de gevels nadrukkelijk rekening mee moeten worden gehouden.

Het betreffende onderzoek is als bijlage 4.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De belangrijkste stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Apeldoorn al jaren voldaan. Dit blijkt uit de jaarlijkse monitoringsrapporten over luchtkwaliteit.

Bij ontwikkelingen in het kader van, onder andere, de Wet op de ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat die ontwikkeling "niet in betekenende mate bijdraagt" aan de luchtverontreiniging. Voor activiteiten die slechts een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit is geen onderzoek nodig. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen", zijn deze activiteiten vastgelegd.

Het betreft:

- woningbouwprojecten met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwprojecten met maximaal 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 100.000 m² en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 300.000 m² en twee ontsluitingswegen.

Verder is een bepaalde combinatie van woningen en kantoren zonder nader onderzoek mogelijk en is er voor sommige inrichtingen geen onderzoeksplicht.

Voor alle andere ontwikkelingen moet worden onderzocht wat het effect op de

luchtkwaliteit is. Blijkt uit onderzoek dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is er voor het onderdeel luchtkwaliteit geen bezwaar vanuit de Wet milieubeheer. Is de bijdrage wel in betekenende mate, maar wordt er geen grenswaarde overschreden, is er evenmin een bezwaar.

Indien de bijdrage wel in betekende mate is, én de grenswaarde wordt overschreden, kan de ontwikkeling eventueel door projectsaldering of opname in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit worden gerealiseerd.

Onderzoeksresultaten

In de rapportage "Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan De Maten winkelcentrum Eglantier" d.d. maart 2010, opgesteld door de gemeente Apeldoorn is het effect van de planontwikkeling op de luchtkwaliteit bepaald. Uit het onderzoek blijkt dat:

- de jaargemiddelde concentraties voor 2010, 2015 en 2020 voor de stoffen stikstofdioxide, fijn stof, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen, op de geldende afstand van de weg, voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Ook in de tussenliggende jaren zal worden voldaan;
- langs de wegen komen geen overschrijdingen voor van de (24)uurgemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide en zwaveldioxide;
- langs de wegen wordt de 24uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m³ voor fijn stof (PM10) in geen enkel jaar meer dan de toegestane 35 maal overschreden;
- aan de eisen van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) wordt voldaan.

Het betreffende onderzoek is als bijlage 5.

5.1.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen dient op dit moment de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen te worden gehanteerd. Op dit moment wordt echter wel gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving, met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen gelden in principe nog de 'Circulaire zonering langs hogedrukaardgasleidingen' en de notitie van RIVM 'Risicoafstanden voor buisleidingen van brandbare K1, K2 en K3 vloeistoffen'. Op dit moment wordt echter wel gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving, met als uitvloeisel de AMvB Buisleidingen. De minister van VROM heeft geadviseerd om ten aanzien van hogedrukaardgasleidingen al uit te gaan van het nieuwe toetsingskader van deze AMvB, in plaats van de 'circulaire zonering langs hogedrukaardgasleidingen'.

Beleidsvisie Externe Veiligheid Apeldoorn

In juli 2008 is de beleidsvisie Externe Veiligheid Apeldoorn vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is dat nieuwe risicobronnen alleen nog zijn toegestaan op de grote industrieterreinen, met uitzondering van propaantanks in het buitengebied. Daarnaast is in de beleidsvisie bepaald dat het groepsrisico ten gevolge van een risicobron niet groter mag zijn dan 1 maal de oriëntatiewaarde.

Onderzoeksresultaten

Bedrijven

In de nabijheid van het winkelcentrum De Eglantier bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi.

Buisleidingen

In de nabijheid van het winkelcentrum De Eglantier bevinden zich geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Transport gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van het winkelcentrum De Eglantier is geen weg gelegen waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een reguliere spoorlijn is niet in de directe omgeving van de planlocatie gelegen.

5.1.7 Elektromagnetische straling

Algemeen

De minister van VROM heeft bij brief van 3 oktober 2005 geadviseerd om bij de vaststelling van nieuwe plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla (μ T).

De aanleiding voor dit advies is een Engels onderzoek waarbij een licht statistisch

verband naar voren is gekomen tussen het langdurig aanwezig zijn van kinderen binnen een de 0,4 microTesla (μT) magneetveldzone van bovengrondse hoogspanningslijnen en leukemie bij kinderen (0-15 jaar). Het is nog niet duidelijk wat de achterliggende oorzaak hiervan is. Op basis van het voorzorgsprincipe wordt daarom geadviseerd om in nieuwe situaties rekening te houden met deze 0,4 μT - zone rondom hoogspanningslijnen. Gelet op de maatschappelijke kosten-baten afweging en ook gezien de huidige onzekerheden over de mogelijke gezondheidsrisico's adviseert VROM dat er geen directe aanleiding is om maatregelen te nemen in bestaande situaties.

Nieuwe situaties zijn nieuwe bestemmingsplannen en/of wijziging van bestaande bestemmingsplannen en/of plaatsing van nieuwe hoogspanningslijnen dan wel wijzigingen aan bestaande hoogspanningslijnen.

Gevoelige bestemmingen zijn locaties waar kinderen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen en crèches.

Onderzoeksresultaten

In de nabijheid van het winkelcentrum De Eglantier bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningslijnen.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Algemeen

Als gevolg van de revitalisering van de Eglantier wordt het bestemmingsplan aangepast. De revitalisering heeft weinig gevolgen voor de waterhuishouding. De voornaamste aanpassing is de aanleg van een apart hemelwaterriool voor afkoppeling van schone dakoppervlakken.

5.2.2 Afvoer van hemelwater

In het plangebied worden waar mogelijk (nieuwe) dakoppervlakken afgekoppeld en via een separaat hemelwaterriool naar de omliggende vijver getransporteerd. Vanwege de vele activiteiten in het openbare terrein is er bewust voor gekozen de (winkel)straten niet af te koppelen.

5.2.3 Gevolgen waterhuishouding

De voorgenomen plannen hebben geen gevolgen voor het grondwater. Er is geen waterafhankelijke natuur in of in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het afgekoppelde hemelwater wordt naar de omliggende vijver gevoerd. De vijver heeft hiervoor voldoende capaciteit. Tevens zal het afgekoppelde hemelwater de waterkwaliteit ten goede komen (meer doorstroming).

5.2.4 Watertoets

Bovenstaande aanpak is op 12 maart 2009 telefonisch doorgenomen met Waterschap Veluwe. Zij konden zich vinden in de beschreven aanpak.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Cultuurhistorische waarden

Zoals reeds is aangegeven, is in 2004 is een cultuurhistorisch advies opgesteld door bureau STOA (zie bijlage) met als doel; aanbevelingen te doen bij het transformatieproces die de cultuurhistorische waarde van het winkelcentrum doen behouden dan wel versterken. Bij de planontwikkeling is met bedoelde aanbevelingen rekening gehouden.

5.3.2 Archeologische waarden

Er mag worden aangenomen dat de eventueel aanwezige archeologische waarden door de aanleg van winkelcentrum De Eglantier zodanig verstoord zijn dat bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied geen archeologische waarden meer in situ worden verwacht. Om deze reden wordt voor dit plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Bij het aantreffen van vondsten wordt conform de Monumentenwet geëist dit bij het bevoegd gezag (lees de gemeentearcheoloog) te melden.

5.4 Bebouwingseffecten

5.4.1 Inleiding

De voorgenomen bebouwing heeft een maximale hoogte van 22 meter. Daarmee is op grond van het Apeldoornse beleid nog geen sprake van hoogbouw (25 meter en hoger), echter vanuit zorgvuldigheid is het wenselijk dat deze bebouwing wordt beoordeeld op de invloeden op haar omgevingen, te weten windhinder en bezonning.

5.4.2 Windhinder

In de rapportage "Windhinderonderzoek De Eglantier, Apeldoorn" d.d. 8 januari 2008, opgesteld door Wolf + Dikken Adviseurs zijn de mogelijke gevolgen op windhinder ten gevolge van de voorgenomen bebouwing bepaald.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen knelpunten betreffende het toekomstige windklimaat in de onderhavige situatie zijn te verwachten. De bebouwing zal op leefniveau voldoende beschutting bieden voor wind. Zowel bij doorlopen als slenteren zal het windklimaat over het algemeen als goed worden beoordeeld. Bij stilzitten zal het windklimaat in de open gebieden (rekenpunt 2, 6 en 8) als matig worden ervaren. Op de overige (meer beschutte) posities zal het windklimaat over het algemeen ook bij stilzitten als prettig worden ervaren.

Het betreffende onderzoek is als bijlage 10.

5.4.3 Bezonning

In de rapportage "Bezonningsonderzoek De Eglantier, Apeldoorn" d.d. 8 januari 2008, opgesteld door Wolf + Dikken Adviseurs zijn de mogelijke gevolgen op bezonning ten gevolge van de voorgenomen bebouwing bepaald.

De uitgevoerde rapportage toont aan dat de effecten van de voorgenomen bebouwing gering zijn. Ook in de wintermaanden is na 11:00 uur 's ochtends geen overlast meer te verwachten. In de zomermaanden is na 9:00 uur 's ochtends in het geheel geen

schaduw meer op het perceel waarneembaar.

Het betreffende onderzoek is als bijlage 11.

5.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De revitalisering van het winkelcentrum Eglantier bevat:

1. een herinrichting van de openbare ruimte,
2. een uitbreiding van het winkel/horeca/dienstverleningvloeroppervlak en
3. de toevoeging van 94 appartementen.

Om dit te realiseren heeft de Gemeente een anterieur contract, zijnde een ontwikkelings- en realisatieovereenkomst, gesloten met de ontwikkelaar Holland Property NV.

De haalbaarheid van het project is afhankelijk van het resultaat van de exploitatie, die uiteenvalt in een opstal- en een grondexploitatie. De opstalexploitatie wordt uitgevoerd door de ontwikkelaar en de grondexploitatie door de gemeente.

In de grondexploitatie zitten de kosten van o.a. de herinrichting van de Eglantierlaan en het Violierenplein, het verleggen van de riolering en kabels en leidingen en het aanpassen van de overige openbare ruimte binnen het winkelcentrum.

De opbrengsten komen uit de verkoop van bouwrijpe grond en bijdragen van de ondernemers, de ontwikkelaar en de gemeente. De grondexploitatie is budgettair neutraal en hiermee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

In hoofdstuk 4 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 6.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 6.3 tenslotte wordt de plankaart beschreven.

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan De Maten - winkelcentrum Eglantier betreft een gedetailleerd eindplan. Het plan voorziet in de planologische regeling van de revitalisatie van winkelcentrum Eglantier. Voor de regels is gebruik gemaakt van de Apeldoornse standaard, die aansluit bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006.

6.2 De regels

6.2.1 *Inleidende regels*

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. Het betreft de begripsregels, waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd, en de wijze van meten en berekenen.

gegeven en staat de dubbeltelbepaling. Artikel 7 bevat de afdekbepaling. Hier is bepaald dat, wanneer in het plan een maximale goothoogte is aangegeven, het gebouw vanaf die bouwhoogte dient te worden afgedekt met een kap. Deze bepaling impliceert dat een platte afdekking is toegestaan, mits dat platte dak niet hoger is dan de op dat punt geldende maximaal toegelaten goothoogte. Artikel 1.5 tenslotte geeft een regeling voor verwijzingen naar andere wettelijke regelingen en plannen.

6.2.2 *regels omtrent gebruik en bebouwing van de grond*

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken.

Gemengd

De bestemming Gemengd bestrijkt het grootste gedeelte van het plangebied en maakt functies als winkels, horeca, maatschappelijke doeleinden en openbare ruimte mogelijk. Voor het gebied is gekozen voor een systematiek van functiemenging, waarbij een specifieke lijst van toegestane bedrijven is opgenomen. Deze maatwerklijst staat enerzijds de activiteiten ter plaatse toe, maar zorgt er anderzijds voor dat ongewenste en milieubelastende activiteiten niet mogelijk zijn. Slechts nadat is aangetoond dat een activiteit geen onaanvaardbare hinder oplevert, kan ontheffing worden verleend voor het toevoegen van niet genoemde activiteiten.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor de kerk ter plaatse van het Violierenplein. De bestemming maakt echter alle in een woongebied gebruikelijke maatschappelijke activiteiten mogelijk.

Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied regelt bebouwing en gebruik van de Eglantierlaan en het Violierenplein. Deze keuze benadrukt nog eens de wijziging in karakter van de Eglantierlaan. Hoewel doorgaand verkeer nog altijd mogelijk is, krijgt de laan het karakter van een verblijfsgebied; zaken als parkeren, wandelen, fietsen en mogelijk de weekmarkt worden ingepast in de Eglantierlaan. De betrokkenheid van de Eglantierlaan bij het winkelcentrum wordt daarmee vergroot.

6.2.3 Algemene regels en overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen. In artikel 7 zijn bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. In lid 7.1 van dit artikel staat onder andere de bepaling over ondergronds bouwen opgenomen. Hierin is bepaald dat ondergronds bouwen in het hele plangebied is toegestaan, zowel binnen als buiten de bebouwingsvlakken, mits het gaat om ondergronds bouwen voor een functie die aan de bestemming gerelateerd is. In dit lid is ook een regeling opgenomen voor de bomen die door burgemeester en wethouders als bijzondere boom zijn aangewezen. Bijzondere bomen vinden hun voornaamste bescherming in de Algemene Plaatselijke Verordening, waarin is bepaald dat het verboden is om zonder vergunning bomen te kappen en dat er geen vergunning tot het kappen van bijzondere bomen wordt afgegeven, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of andere uitzonderlijke situatie. Dit geheel biedt reeds een aanzienlijke bescherming van de bijzondere bomen. In het bestemmingsplan is een aanvullende regeling opgenomen. De bijzondere bomen zijn op de plankaart aangegeven. In de regels is bepaald dat, daar waar de aanduiding "bijzondere boom" voorkomt, de afstand van bebouwing tot het hart van de boom ten minste 10 meter dient te bedragen; onder voorwaarden kan ontheffing worden verleend voor het verkleinen van deze afstand tot 5 meter. Ter verdere bescherming van de bomen is een aantal werken en werkzaamheden binnen een afstand van 5 meter van bijzondere bomen slechts toegestaan indien een aanlegvergunning is verleend. Lid 7.3 bevat de afdekbepaling. Hier is bepaald dat, wanneer in het plan een maximale goothoogte is aangegeven, het gebouw vanaf die bouwhoogte dient te worden afgedekt met een kap. Deze bepaling impliceert dat een platte afdekking is toegestaan, mits dat platte dak niet hoger is dan de op dat punt geldende maximaal toegelaten goothoogte.

In artikel 8 staan de algemene gebruiksregels. Naast het verbod om grond en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming bevat dit artikel ook regelingen voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Bij recht is het gebruik van (een deel van) woning en bijgebouwen ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis toegestaan. Daarbij worden enige beperkingen gesteld om ervoor te zorgen dat het woonkarakter van de woning het beroepsmatige gebruik blijft overheersen. Door middel van een ontheffing is ook het gebruik voor niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk. Ook hier gelden beperkingen om het woonkarakter te behouden. Alleen bedrijfsactiviteiten die voorkomen op de 3 zijn toegestaan. Voor deze lijst is aansluiting gezocht bij de bedrijven die in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" als categorie 1-bedrijven zijn aangemerkt. Omdat het gaat om activiteiten in een woning op een relatief klein oppervlak is het aantal bedrijfsactiviteiten dat is toegelaten zeer beperkt gehouden. In artikel 11 staan de procedureregels die bij ontheffing en wijziging in acht genomen moeten worden. Artikel 12 tenslotte geeft een regeling voor

verwijzingen naar andere wettelijke regelingen en plannen. De overige artikelen bevatten zeer bekende regels die geen nadere bespreking behoeven.

Hoofdstuk 4 bevat tot slot de strafbepaling, het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.

6.3 De plankaart

Het plangebied is getekend op één gekleurde plankaart, schaal 1:1500. De plankaart is IMRO-gecodeerd getekend, conform IMRO2008.

7 INSpraak EN OVERLEG

7.1 Vooroverleg

Het voorliggende bestemmingsplan vloeit voort uit een stedenbouwkundig plan dat meerdere malen is besproken met zowel de Wijkraad De Maten als een brede klankbordgroep. Vanwege dit uitgebreide vooroverleg is ervoor gekozen het bestemmingsplan niet voor eventuele opmerkingen voor te leggen aan Wijkraad "De Maten".

7.2 Bespreking stedenbouwkundig plan tijdens politieke markt

Het stedenbouwkundig plan voor voorliggende ontwikkeling is door de gemeenteraad besproken tijdens de politieke markt van 20 mei 2008. De raadsfracties gaven te kennen op hoofdlijnen in te kunnen stemmen met de betreffende ontwikkelingen.

7.3 Inspraak

Omdat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk slechts een beperkte invloed op de omgeving heeft, heeft de gemeente geen gelegenheid geboden om een inspraakreactie op het bestemmingsplan in te dienen.

7.4 Zienswijzennota tervisielegging 2009

Voorliggend plan is reeds in april-mei 2009 ter inzage gelegd. De tijdens die tervisielegging ingediende zienswijzen zijn vervat in een zienswijzennota en als bijlage 12 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Uittreksel geldend bestemmingsplan

Bijlage 2 Cultuurhistorisch Advies Eglantier

Bijlage 3 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

Bijlage 4 Onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 6 Bodem- en wegmateriaalonderzoek

Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8 Aanvullend bodemonderzoek B2

Bijlage 9 Aanvullend bodemonderzoek E3 - E5

Bijlage 10 Onderzoek windhinder

Bijlage 11 Onderzoek bezonning

Bijlage 12 Zienswijzennota tervisielegging 2009

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan De Maten - winkelcentrum Eglantier

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan De Maten - winkelcentrum Eglantier van de gemeente Apeldoorn.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0200.bp1016-0001 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan- of uitbouw

Een aan een woning toegevoegd visueel ondergeschikt bouwdeel, waarin woonfuncties zijn toegestaan, gelegen:

- ter plaatse van de aanduiding "erf";
- binnen het bouwvlak, op het gedeelte waar volgens deze regels de bouw van een woning niet is toegestaan.

1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

Een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden.

1.7 ander werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.8 aaneengebouwde woning

Een woning in een rij van 3 of meer niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd.

1.9 antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie

Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijfswoning

Een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.13 begeleid wonen

Vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

1.14 beroepsuitoefening aan huis

Een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning of bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.15 bestaand

- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;
- bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen.

1.21 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)

De gezamenlijke vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels, horeca of andere bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnruimte en overige dienstruimten.

1.24 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die deze goederen en diensten kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.26 evenementen

Periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten. Onder evenementen worden in ieder geval niet begrepen activiteiten die zijn gericht op verkoop uit grote partijen met een beperkt assortiment door één of enkele aanbieders.

1.27 folly

Een bouwwerk bedoeld ter verfraaiing, als blikvanger of oriëntatiepunt, niet noodzakelijkerwijs functioneel van aard.

1.28 gebouw

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 gestapelde woning

Een woning in een woongebouw waarin 2 of meer zelfstandige woningen boven elkaar en eventueel ook naast elkaar zijn gebouwd.

1.30 hoofdgebouw

Een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.31 hoofdverblijf

- a. Het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten.

1.32 kamerverhuurbedrijf

Het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.

1.33 kantoor

Een (deel van een) gebouw dat door aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.

1.34 kavel

De bij een bestaand of te realiseren gebouw behorende gronden, samenvallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde.

1.35 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.36 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.37 peil

Het gemiddelde afgewerkte bouwterrein dat aansluit aan de naar de weg dan wel openbare ruimte gekeerde gevel.

1.38 permanente bewoning

Gebruik als hoofdverblijf als bedoeld in de Wet GBA, waaronder wordt verstaan:

- a. het gebruik als woning door een zelfde persoon, (deel van) een gezin of samenwoning op een wijze die ingevolge het in de Wet GBA bepaalde noopt tot inschrijving in het persoonsregister van de gemeente en/of
- b. het in de periode van 1 november tot 15 maart meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden, terwijl betrokkene niet elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf beschikt.

1.39 prostitutie

Het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.

1.40 publieksgerichte dienstverlening

Een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca of seksinrichting.

1.41 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seksinrichting wordt mede begrepen:

- a. seksbioscoop
Een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
- b. seksclub
Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.
- c. seksautomaat
Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoortellingen van erotische en/of pornografische aard.
- d. sekswinkel
Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en videobanden, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

e. prostitutiebedrijf

Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

1.42 twee-onder-een-kapwoningen

Twee woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd, al dan niet geschakeld door middel van bijgebouwen.

1.43 verblijfsgebied

Gebied bedoeld voor verblijf, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen worden gerekend.

1.44 verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.)

Het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.

1.45 windturbine

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de opwekking van energie door benutting van windkracht.

1.46 winkel

Een (deel van een) gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de uitoefening van detailhandel en/of het verlenen van diensten, waaronder mede worden begrepen videotheken, kapsalons en buffetverkoop. Tot de winkel worden de voor publiek toegankelijke ruimte alsmede de bijbehorende magazijnruimte, kantoren en overige dienstruimten begrepen.

1.47 woning

Een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

1.48 woonwagen

Een voor huisvesting van personen bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.49 woonwagenstandplaats

Terrein bestemd voor woonwagens en bijbehorende voorzieningen.

1.50 zakelijke dienstverlening

Kantoor met baliefunctie ten behoeve van publieksgerichte commerciële en/of maatschappelijke dienstverlening.

1.51 zonnecollector

Een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.

1.52 zorgwoning

Een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 het bebouwingspercentage

De in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per kavel gemeten.

2.5 de vloeroppervlakte

Tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 meter bouwhoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van toegelaten bedrijfstypen, hieronder zijn tevens begrepen horecabedrijven;
- c. kantoren en/of zakelijke dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen;
- e. detailhandel;
- f. beroepsuitoefening aan huis;
- g. niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. tuin en/of erf;

met de daarbij behorende bouwwerken en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 7 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 3.3 genoemde ontheffingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Gebouwen en overkappingen, met uitzondering van bijgebouwen en overkappingen bij de woning	bouwvlak	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) aangegeven waarde	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) aangegeven waarde	ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is op de begane grond geen bebouwing toegestaan die een openbare doorgang beperkt
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen			tuinmeubilair: 3 m antenne-installaties: 15 m speel- en klimtoestellen: 4 m (p3.3b) overig: 4 m	de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de naar de straat of openbaar verblijfsgebied georiënteerde gevel(s) bedraagt ten hoogste 1 m
Overkappingen			4 m	Overkappingen zijn in het gehele plangebied toegestaan mits deze niet zijn voorzien van eigen wanden

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. van het in lid 3.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een bouwhoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld en dit voor de

- omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert;
- b. van het in lid 3.1 en lid 3.2 bepaalde voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van activiteiten waarvoor ingevolge lid 3.5 ontheffing van de gebruiksregels is verleend.
- Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 11 lid 11.1 opgenomen procedureregels van toepassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van woningen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. dit gebruik beslaat niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning een gezamenlijk maximum van 50 m² per woning;
- b. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
- d. er wordt geen detailhandel uitgeoefend;
- e. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
- f. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
- g. bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze Lijst genoemde activiteiten.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 3.1 bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd in de Lijst van toegelaten bedrijfstypen, Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen, dan wel voorkomen in een hogere categorie van bedoelde Lijsten, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan.

3.5.2 Voorwaarden voor ontheffing

Ontheffingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

3.5.3 Verwijzing procedureregels ontheffing

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 11 lid 11.1 opgenomen procedureregels van toepassing.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen;
 - b. evenementen;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. speelplaatsen;
 - e. tuin en/of erf;
- met de daarbij behorende bouwwerken en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 7 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 4.3 genoemde ontheffingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Gebouwen en overkappingen	bouwvlak	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) aangegeven waarde	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) aangegeven waarde	
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen			tuinmeubilair: 3 m antenne-installatie: 4 m (4.3b) overig: 2 m	de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de naar de straat of openbaar verblijfsgebied georiënteerde gevel(s) bedraagt ten hoogste 1 m

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a. van het in lid 4.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een bouwhoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert;
- b. van het in lid 4.1 en lid 4.2 bepaalde voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van activiteiten waarvoor ingevolge lid 4.4 ontheffing van de gebruiksregels is verleend.

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 11 lid 11.1 opgenomen procedureregels van toepassing.

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

4.4.1 *Ontheffingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 4.1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd in de Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen, dan wel voorkomen in een hogere categorie van bedoelde Lijst, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan.

4.4.2 *Voorwaarden voor ontheffing*

Ontheffingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

4.4.3 *Verwijzing procedureregels ontheffing*

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 11 lid 11.1 opgenomen procedureregels van toepassing.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied;
- b. evenementen;
- c. markten en standplaatsen voor ambulante handel;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. tuin en/of erf;

met de daarbij behorende bouwwerken.

5.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 7 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 5.3 genoemde ontheffingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde			antenne-installaties: 15 m speel- en klimtoestellen: 4 m (5.3) overig: 6 m	

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 5.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een bouwhoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert.

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 11 lid 11.1 opgenomen procedureregels van toepassing.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene regels

- a. De bebouwing dient te voldoen aan de maatvoerings- en overige aanduidingen en aan het bepaalde in het bij de desbetreffende bestemming behorende bebouwingsschema.
- b. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.
- c. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "monumentale boom" dient de afstand van bebouwing tot het hart van de als zodanig aangewezen boom tenminste 10 meter te bedragen.
- e. In afwijking van het in dit lid onder b bepaalde is ondergronds bouwen in het gehele plangebied, zowel binnen als buiten het bouwvlak, toegestaan voor het tot stand brengen van ruimten die een functionele eenheid vormen met en dienstbaar zijn aan de woon-, kantoor- en werkfuncties zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen, alsmede fiets- en voetgangerstunnels.
- f. In afwijking van het in dit lid onder b bepaalde is, ter plaatse van de op de weg c.q. de openbare ruimte georiënteerde gevel, overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen een erker, luifel, balkon of bouwwerk ten behoeve van de hoofdingang, met een maximale diepte van 1,20 m en een maximale bouwhoogte van 3,50 m toegestaan.
- g. Daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen mogen bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat deze -indien het gebouwen betreft- geen grotere inhoud hebben dan 60 m³ en geen grotere goothoogte dan 4 meter, en -indien het bouwwerken, geen gebouwen zijnde betreft- geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m² en geen grotere bouwhoogte dan 4 meter.
- h. Voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten gelden de dan aanwezige maten, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel.

7.2 Ontheffing van de algemene regels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het verkleinen van de in lid 7.1 onder d genoemde afstand tot minimaal 5 meter uit het hart van de boom, mits zulks geen wezenlijke negatieve gevolgen heeft voor de boom.

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 11 lid 11.1 opgenomen procedureregels van toepassing.

7.3 Afdekking van gebouwen

7.3.1 Afdekbepaling

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven dient het gebouw vanaf die hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:

- a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60 graden en de voorgeschreven maximale goothoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en rechtopgaande gevelconstructies zijn toegestaan;
- b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 60 gradenlijn door gedeelten van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen schoorstenen en ondergeschikte dakkapellen, is toegestaan.

7.3.2 Aanwezige afwijkende afdekking

Voorzover een (deel van een) gebouw op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoet aan de onder 7.3.1 voorgeschreven afdekking geldt de dan aanwezige afdekking, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel.

7.3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de nokrichting van gebouwen, voor zover dit noodzakelijk is in verband met het stedenbouwkundig beeld zoals dat in het plan is beoogd.

7.3.4 ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het onder 7.3.1 bepaalde, voor zover dit geen onevenredige afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of bouwhoogte is beoogd.

Op het verlenen van ontheffingen zijn de in artikel 11 lid 11.1 opgenomen procedureregels van toepassing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Als strijdig met de bestemming geldt:

- a. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. de permanente bewoning van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

8.2 Ontheffing voor het meest doelmatige gebruik (toverformule)

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het gebruiksverbod en het in lid 8.1 bepaalde, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.

8.3 Verwijzing procedureregels ontheffing

Op het verlenen van ontheffingen als bedoeld in dit artikel zijn de in artikel 11, lid 11.1 opgenomen procedureregels van toepassing.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

9.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels van het plan:

- a. voor het afwijken van deze regels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, rioolgemalen, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden, niet voor bewoning bestemde gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde van openbaar nut, indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voorzover deze -indien het gebouwen betreft- geen grotere inhoud hebben dan 60 m³ en geen grotere goothoogte dan 3 meter, en -indien het bouwwerken geen gebouwen zijnde betreft- geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m² en geen grotere bouwhoogte dan 4 meter; van de bouwhoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd riool-overstortkelders en rioolgemalen en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken;
- b. ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte voor antenne-installaties, voor zover deze geen grotere bouwhoogte hebben dan 40 meter en deze bouwhoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik;
- c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein;
- d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt;
- e. voor het afwijken ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- f. voor het plaatsen van jeugd-ontmoetingsplaatsen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 meter.

9.2 Voorwaarden voor ontheffing

Ontheffingen als bedoeld in dit artikel kunnen alleen worden verleend:

- a. voor zover het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. voor zover zich geen dringende redenen daartegen verzetten.

9.3 Verwijzing procedureregels ontheffing

Op het verlenen van ontheffingen als bedoeld in lid 9.1 zijn de in artikel 11 lid 11.1 opgenomen procedureregels van toepassing.

9.4 Aangrenzende percelen

Een in lid 9.1 bedoelde ontheffing kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de regels van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorschriften aan de ontheffing kan worden voorkomen.

9.5 Bouwwerken onder het overgangsrecht

Het in lid 9.1 onder e bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in artikel 13 van deze regels (Overgangsrecht bouwwerken).

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. indien en voor zover het noodzakelijk is af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 meter bedraagt;
- b. indien en voor zover uit het oogpunt van doelmatig gebruik het noodzakelijk is af te wijken van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10%, doch minder dan 15% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- c. teneinde voor antenne-installaties een grotere bouwhoogte dan 40 meter toe te staan indien dat noodzakelijk is voor het beoogde gebruik, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 60 meter mag bedragen.

10.2 Voorwaarden voor wijziging

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel mag alleen plaatsvinden voor zover de in het gebied voorkomende karakteristieke bebouwing en het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 procedureregels bij ontheffing

Een beslissing omtrent het verlenen van een ontheffing wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het verlenen van ontheffing in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen ontheffing bij burgemeester en wethouders in te dienen.

11.2 procedureregels bij aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning gelden de procedureregels zoals vervat in de artikelen 3.16 tot en met 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 12 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van terinzageleggen van het ontwerp van dit plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken

13.1 Overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

Op het verlenen van ontheffing als bedoeld in dit lid zijn de in artikel 11 lid 11.1 opgenomen procedureregels van toepassing.

13.3 Overgangsrecht niet van toepassing

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 14 Overgangsrecht gebruik

14.1 Overgangsrecht

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2 Ander strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.3 Onderbreken gebruik onder overgangsrecht

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.4 Overgangsrecht niet van toepassing

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Maten - winkelcentrum Eglantier.

Vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente Apeldoorn

d.d. nr.

Mij bekend,

de griffier,

namens hem:

het hoofd afdeling Ruimtelijk Juridische Zaken

van de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling,

J.M. van der Zwan

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van toegelaten bedrijfstypen

Milieu-categorie	SBI-code	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Veiligheid	Index	
1	553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalon met eigen ijsbereiding, viskramen, e.d.	10	0	10	10	2P	
1	554.1	Café's, bars	0	0	10	0	2P	
1	52	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	1P	
1	5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	2P	
1	5222, 5223	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	1P	
1	5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10	10	1P	
1	5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	1P	
1	527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. Auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1P	
1	70A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1P	
1	65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10	0	1P	
2	9133.1A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0	2P	
2	9131	Kerkgebouwen, e.d.	0	0	30	0	2P	
1	8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	2P	
1	9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1P	
1	9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	1P	
2	6321.1	Autoparkeerterrein, parkeergarages	10	0	30	0	3P	
2	40 D4	Gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen) cat. B en C	0	0	30	10	1P	
2	40 C1	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: <10 MVA	0	0	30	10	1P	
Index: P = personenvervoer, G = goederenvervoer, 1 = weinig, 3 = veel								

Bijlage 2 Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen

SBI	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
5231	Apotheken	0	0	0	10	10	1
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1
8512	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
8513							
8514	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1
8515							
9251	Bibliotheken	0	0	10	0	10	1
9303.1	Uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1
801 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2
803 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30	2
8511	Ziekenhuizen	10	0	30	10	30	2
853.1	Verpleeghuizen	10	0	30	0	30	2
853.2	Jeugd-, kinder- en naschoolse opvang	0	0	30	0	30	2
9131	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2
9131.1	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0	30	2
7525	Brandweerkazernes	0	0	50	0	50	3.1
9305	Dierenasiels en -pensions	30	0	100	0	100	3.2
9303.3	Crematoria	100	10	30	10	100	3.2

Bijlage 3 Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2223	Grafische afwerking	1
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
361	Meubelstofeerderijen	1
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
634	Expeditie, cargadoors (kantoren)	1
633	Reisorganisaties	1
642	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijf/kantoor	1
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
9302	Schoonheidsspecialist op afspraak	1
9302	Kapper op afspraak	1
9305	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1

PROCEDURESHEMA

Procedureschema 1 De Maten - winkelcentrum Eglantier

Vorbereidingsbesluit datum van inwerkingtreding	n.v.t.
Vorbereidingsbesluit geldig t/m	n.v.t.
Voorontwerp ter inzage d.d.	9 april 2009 (1 ^e ontwerp)
Ontwerpplan ter inzage d.d.	24 maart 2010
Vaststelling door gemeenteraad d.d.	
Ter inzage legging vastgesteld plan d.d.	
Aanwijzing GS/Minister van VROM	
Beroep ingesteld bij Afdeling bestuursrechtspraak d.d.	
Voorlopige voorziening gevraagd bij Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak	
Essentie uitspraak Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak	
Datum inwerkingtreding b.p.	
Essentie uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak	
Datum onherroepelijkheid b.p.	
Opmerkingen	