

Raadsbesluit

Nr. 99-2026

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.30 van de Omgevingswet het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Kanaalstraat Noord ', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0015-ont1, met ingang vanaf 18 december 2025 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 10 juli 2026, nr. 99-2026, met bijbehorende Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijzen voor wat betreft het opstellen en het toevoegen van een Hoogbouweffectrapportage (inclusief zonnestudie en windhinderanalyse) aan de motivering en bijlagen bij de motivering van het TAM-omgevingsplan, terwijl voorts diverse ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

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

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 11-08-2023.

overwegende dat:

- het TAM-omgevingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het TAM-omgevingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

overwegende dat de gemeenteraad criteria kan vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen of een bestaand bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;

overwegende dat het concept welstandscriteria, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, waarbij geen zienswijzen zijn ingediend met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan;

gelet op het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

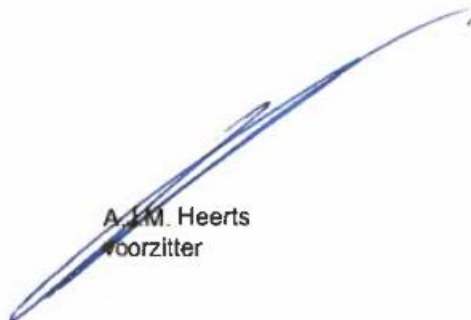
1. De ingekomen zienswijzen merendeels ontvankelijk te verklaren en één zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behorend bij het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Kanaalstraat Noord, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0015-vas1.
3. Enkele ambtshalve wijzigingen in het TAM-omgevingsplan Kanaalstraat Noord aan te brengen.
4. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Kanaalstraat Noord, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0015-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Het beeldkwaliteitsplan Kanaalstraat vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 juli 2026

De raad voornoemd,



S.M. Stam
raadsgriffier



A.M. Heerts
voorzitter

Openbaar

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 juli 2026

Onderwerp
Vaststelling Omgevingsplan Kanaalstraat-Noord en bijbehorend
beeldkwaliteitsplan Kanaalstraat

Voorstel nr
99-2026

Datum
10 juli 2026

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

Besluiten om:

1. De ingekomen zienswijzen merendeels ontvankelijk te verklaren en één zienswijze niet ontvankelijk te verklaren.
2. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behorend bij het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Kanaalstraat Noord', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0015-vas1.
3. Enkele ambtshalve wijzigingen in het TAM-omgevingsplan Kanaalstraat Noord aan te brengen.
4. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Kanaalstraat Noord, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.tam0015-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Het beeldkwaliteitsplan Kanaalstraat vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Omgevingsplan

Aan het gemeentebestuur is verzocht is om medewerking te verlenen aan de realisatie van een appartementengebouw ter plaatse van een braakliggend terrein aan het noordelijk deel van de Kanaalstraat in Apeldoorn. De voormalige bebouwing op het terrein is enkele jaren geleden al gesloopt en het perceel is daarmee al enige tijd in onbruik.

De locatie maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Apeldoorn en bevindt zich daarbij in het overgangsgebied tussen de binnenstad en de omliggende woongebieden. In lijn met de kenmerken van de omgeving is een nieuwe toekomstbestendige invulling gevonden van een woningbouwontwikkeling, in de vorm van een appartementengebouw met (half)verdiepte parkeervoorziening direct aan de Kanaalstraat. In totaal wordt ruimte geboden voor maximaal 162 woningen. Het achterliggende gebied wordt op een zorgvuldige manier groen ingericht en zal dienst doen als een openbaar park. Ook wordt de bestaande parkeervoorziening heringericht.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de beoogde woningbouwlocatie aan de Kanaalstraat is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het omgevingsplan is hierop afgestemd. Daarnaast bevat het beeldkwaliteitsplan welstandseisen waaraan bij de verlening voor een omgevingsvergunning zal worden getoetst.

Bestuurlijk belang

Het TAM-omgevingsplan 'Kanaalstraat-Noord' heeft met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'Kanaalstraat' vanaf 18 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijftien zienswijzen ingediend op het omgevingsplan. Daarvan is één zienswijze niet ontvankelijk en heeft één persoon twee separate zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Onderdeel van de procedure is besluitvorming door de gemeenteraad over het omgevingsplan 'Vlijtseweg parkeergarage' en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

Kan uw raad op instemmen met het vaststellen van het TAM omgevingsplan 'Kanaalstraat-Noord' en het beeldkwaliteitsplan 'Kanaalstraat'?

2. Kader

Apeldoorn groeit de komende jaren naar minimaal 180.000 inwoners. In de Omgevingsvisie van 2022 staat hoe de gemeente deze groei wil aanpakken. Eén belangrijk doel is 'stadmaken': het toevoegen van nieuwe woon- en werkgebieden, waarbij bouwen hand in hand gaat met vergroenen. Als hoofdstad van de Veluwe werken we samen aan een toekomst waarin wonen, werken en recreëren in de groene en royale gemeente Apeldoorn centraal staan.

Veel van de plannen vinden plaats in de prioritaire gebieden: de binnenstad, spoorzone, de kanaalzone, de zuidrand en het gebied rondom Uddel.

De Omgevingsvisie is mede gebaseerd op eerdere documenten, zoals het ambitiedocument Apeldoorn 2040, de Binnenstadvisie Apeldoorn (2019), het ontwikkelperspectief Binnenstad 'Het Stadspark van Apeldoorn' (2020) en de Visie op Mobiliteit Apeldoorn (2021).

3. Beoogd maatschappelijk effect (voor mens, natuur en klimaat)

Door de realisatie van het appartementengebouw, is het toevoegen van woningen en een openbare binnentuin op deze locatie mogelijk. Dit biedt zowel woonruimte voor de nieuwe bewoners, als ook een mooie toevoeging van groene openbare verblijfsruimte voor de bewoners en overige gebruikers van de binnentuin. Het aanzien van de Kanaalstraat wordt door de hoogwaardige woningbouw op deze braakliggende locatie kwalitatief afgerond.

Het beeldkwaliteitsplan bevat de formele welstandscriteria en geeft bovendien handreikingen en inspiratie voor de ontwikkeling van (bouw)plannen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee is het een instrument dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling die het TAM-omgevingsplan mogelijk maakt, stimuleert en bewaakt.

4. Argumentatie

De herziening van het omgevingsplan maakt een appartementengebouw met een variërende bouwhoogte mogelijk. De bouwhoogte varieert van 11 meter tot en met 27 meter. Bij het appartementengebouw wordt een binnentuin gerealiseerd. Deze binnentuin krijgt de functie 'Groen'. Het resterende gedeelte van het plangebied dat aansluit op de functie 'Groen' krijgt de functie 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

In het appartementengebouw worden verschillende categorieën woningen gerealiseerd. Het betreft 35% in de categorie sociale huur/goedkoop, 35% in de categorie middelduur en 30% in de categorie duur. Aan de achterzijde van het hoofdgebouw, grenzend aan de buitenruimte, wordt een fietsenstalling van circa 230 m² gerealiseerd. Deze fietsenstalling biedt voldoende ruimte voor het stallen van fietsen van bewoners/gebruikers.

Op onderstaande afbeelding is ligging van het besluitgebied voor de parkeergarage weergegeven:



Hoogbouwnota 2025

Op 27 november 2025 is door de gemeenteraad de '**Hoogbouwnota 2025**' vastgesteld.

Het plangebied ligt binnen de 'Lange lijn' en die 'Lange lijn' is verdeeld in 3 subzones: 'oranje gebied', 'gele gebied', 'rode gebied'.

Het plangebied ligt binnen de 'Lange lijn', in de subzone: 'rode gebied'. Binnen subzone: 'rode gebied' is bebouwing toegestaan tot en met zone 3: in basis 20 lagen met piek tot 25 lagen. In subzone: 'rode gebied' zijn uitzonderingen mogelijk voor hoogwaardige/iconische uitschieters of hoogbouw van zeer uitzonderlijke kwaliteit.

Het appartementengebouw wordt, op het hoogste punt, 27 meter hoog. Deze hoogte blijft ruimschoots beneden de toegestane hoogte in de subzone: 'rode gebied'.

Parkeren - Deelmobiliteit

Overeenkomstig de Beleidsregel parkeren 2024 wordt in de Binnenstad het bezoekersparkeren afgewenteld op de openbare parkeergarages. Bij dit omgevingsplan is hier ook sprake van. In het omgevingsplan is dan ook alleen rekening gehouden met de parkeernorm voor bewoners/gebruikers. Bij toepassing van deelmobiliteit mag een reductie op het aantal parkeerplaatsen worden toegepast. In het plangebied worden 63 parkeerplaatsen gerealiseerd en in de openbare ruimte worden drie deelauto's aangeboden. Dit is in overeenstemming met de Beleidsregel parkeren 2024.

In het plangebied worden in het appartementengebouw bergingen gerealiseerd voor het stallen van fietsen. Daarnaast wordt een gemeenschappelijk fietsenstalling van 230 m² gerealiseerd. Hierdoor is er in het plangebied voldoende ruimte voor het 'parkeren' van fietsen.

MER-beoordeling

Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daardoor is een project mer-beoordelingsbesluit noodzakelijk. Dit besluit is genomen door de ODVeluwe, welke hiervoor is gemandateerd. Het project mer-beoordelingsbesluit is als bijlage bij de motivering van het omgevingsplan toegevoegd.

Stikstofdepositie

Er is een stikstofonderzoek uitgevoerd. In het stikstofonderzoek is zorgvuldig gekeken naar de planning van het omgevingsplan en de bouwtijd van het appartementengebouw. Volgens die planning worden in 2029 90% van de woningen opgeleverd en in 2030 100% van alle woningen opgeleverd. Hierdoor is reëel en aannemelijk gemaakt dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in de gebruiksfase in 2029 en 2030. Deze resultaten zijn afgestemd met de Omgevingsdienst. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de criteria die voortvloeien uit de jurisprudentie op dit punt.

Relatie met strategische doelen Omgevingsvisie

Het voorliggende plan draagt op beide locaties bij aan de opgave Stadmaken.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

In juli 2024 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de buurt en andere geïnteresseerden. Deze is goed bezocht. De opzet was informeel van aard en er waren zowel van de kant van de gemeente als ook van de kant van de ontwikkelaars mensen aanwezig om vragen te beantwoorden. Ook kon feedback worden gegeven. Daarnaast is er in januari 2026 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan nog een avond geweest. Deze had vooral een informeel karakter.

Verder zijn er vijftien zienswijzen naar voren gebracht omtrent het omgevingsplan. Deze hebben hoofdzakelijk betrekking op de volgende thema's:

- a. Bouwmassa, hoogte en ruimtelijke inpassing
- b. Uitzichtverlies, schaduwwerking en daglicht en ontbrekende zonnestudie (inclusief TNO norm)
- c. Effecten op zonnepanelen en energieneutraliteit
- d. Samenhang met effecten van andere projecten
- e. Privacy en inkijk
- f. Verkeer, verkeersveiligheid en parkeercapaciteit
- g. Geluid, installaties en overige milieubelasting inclusief windhinder
- h. Park, groen en sociale veiligheid
- i. Participatie, transparantie en planproces
- j. Alternatieven en varianten

In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij de zienswijzen samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor om deels niet tegemoet te komen aan de zienswijzen, en deels wel tegemoet te komen aan de zienswijzen in die zin dat aan de plantoelichting een inmiddels verrichte Zonnestudie en een Hoogbouweffectrapport wordt toegevoegd.

Verder stellen wij u voor om ambtshalve wijzigingen in het omgevingsplan aan te brengen. Deze wijzigingen zijn gespecificeerd in hoofdstuk 4 van de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

6. Risico's

Na besluitvorming door de gemeenteraad over het TAM-omgevingsplan kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld.

Het risico op nadeelcompensatie is afgedekt door een daartoe strekkende overeenkomst met initiatiefnemer. Daarmee komt dit risico niet bij de gemeente terecht.

7. Financiële paragraaf

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal geborgd.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over het TAM-omgevingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden daarover per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Na besluitvorming wordt uw besluit over het TAM-omgevingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan Kanaalstraat ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen beroep en een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State worden ingesteld. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het omgevingsplan onherroepelijk en kunnen de omgevingsvergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Opgemerkt wordt dat tegen verleende omgevingsvergunningen bezwaar en (hoger) beroep kan worden ingesteld. Het tenslotte daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het TAM-omgevingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Valid Signed door Symone Bruin, de
op 10-07-2026

S. de Bruin

de burgemeester,

 Valid Signed door ton heerts
op 10-07-2026

A.J.M. Heerts

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

geanonimiseerde versie

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Kanaalstraat-Noord, met bijbehorend beeldkwaliteitsplan Kanaalstraat.

1 Inleiding

- a. De ontwerpen van bovengenoemd omgevingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp van het omgevingsplan zijn vijftien zienswijzen ingediend. Veertien zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de termijn ontvangen en is niet ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Het ontwerp omgevingsplan is op 18 december 2025 gepubliceerd in het gemeenteblad, op de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening www.omgevingsloket.nl. In het voortraject heeft in een inloopavond plaatsgevonden. Een verslag van deze avond is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Daarnaast had op 13 januari 2026 een informerende inloopbijeenkomst plaats waarbij het laatste ontwerp gepresenteerd werd en vragen over het ontwerp TAM-omgevingsplan beantwoord werden.

3 Zienswijzen

De vijftien ingediende zienswijzen bevatten op diverse punten overlap. Om een duidelijke context te bieden, wordt hierna allereerst themagewijs een samenvatting gegeven van de meest voorkomende onderdelen van de zienswijzen. Ook wordt per thema een reactie gegeven.

Vervolgens geven wij de zienswijzen samengevat per individuele zienswijze weer. Waar aan de orde, verwijzen wij bij de beoordeling van de betreffende zienswijze naar de themagewijze reactie, eventueel aangevuld met specifieke punten. Op deze manier willen wij met behoud van context recht doen aan de individueel aangegeven zorgen en komen tot een evenredige belangenafweging.

3.1 Thema's ingediende zienswijzen

Geldend omgevingsplan 'Kanaaloevers haven'

Om de zienswijzen op de beoogde wijziging van het omgevingsplan goed te kunnen plaatsen, is het belangrijk om inzicht te hebben in de huidige juridisch-planologische context van het plan. Voorafgaand aan de thematische weergave geven wij daarom onderstaand weer wat de geldende regeling is voor het besluitgebied 'Kanaalstraat-Noord'.

Momenteel geldt voor het besluitgebied het omgevingsplan 'Kanaaloevers Haven'. In dit omgevingsplan hebben de gronden waarop de ruimtelijke ontwikkeling is voorzien, de functies 'Bedrijf' en wonen'. Op de afbeelding hieronder zijn met verschillende kleuren de toegestane bouwhoogten per bouwvlak aangegeven.



Afbeelding: uitsnede geldend omgevingsplan Kanaaloevers Haven' met globale begrenzing besluitgebied TAM-omgevingsplan 'Kanaalstraat-Noord' (rode omlijning) met gekleurde vlakken die de maximale bouwhoogte aangeven.

Binnen de 'groene' omlijning is een bouwhoogte van 15 meter toegestaan.
Binnen de 'blauwe' omlijning is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan.
Binnen de 'oranje' omlijning is een bouwhoogte van 8 meter toegestaan
Binnen de 'paarse' omlijning is een bouwhoogte van 6 meter toegestaan
Binnen de 'lichtblauwe' omlijning is een bouwhoogte van 4 meter toegestaan.

De paars gekleurde vlakken betreffen een bedrijfsbestemming, de geel gekleurde vlakken betreffen een woonbestemming en de grijsgekleurde vlakken betreffen een verkeersbestemming.

3.1.1. Bouwmassa, hoogte en ruimtelijke inpassing

Inhoud zienswijzen

Veel bewoners ervaren de voorgestelde ontwikkeling als te massaal en te hoog voor de bestaande omgeving. Zij vinden dat de bouwhoogte, bouwdiepte en dichtheid niet aansluiten bij het kleinschalige karakter van de Kanaalstraat en de omliggende woonstraten. Sommigen benadrukken dat het plan fors afwijkt van het huidige bestemmingsplan, waarin lagere bouwhoogten en gescheiden bouwvlakken waren voorzien. Door de samenvoeging van bouwvlakken ontstaat volgens bewoners een te grote ruimtelijke wand zonder doorkijken, wat het straatbeeld versteent.

Reactie gemeente

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is bezien hoe de inpassing van een +woongebouw op deze locatie het best kan worden vormgegeven en ingepast. De afstand van de voorgevel van het woongebouw tot appartementengebouw Woondrôme aan de overzijde van de Kanaalstraat bedraagt ten minste 20 meter. Van de achtergevel van het woongebouw tot de achtergevel van de woningen aan de Beurtvaartstraat is dit ruim 50 meter. Dat zijn afstanden waarop het inpassen van een bouwmassa met oog voor de belangen van omwonenden goed mogelijk is. Aan de zijde van de Wiepkingstraat, waar de afstand tot de achtergevels van een aantal woningen kleiner is, loopt de bebouwing af naar 3 bouwlagen.

Bij het inpassen is goed gekeken naar de aansluiting op het omliggende gebied in de stedelijke context van de binnenstad. In de plantoelichting is hierover gezegd:

'Bij de stedenbouwkundige opzet van de beoogde woningbouw is rekening gehouden met de karakteristieken en structuur van de omgeving waartoe het besluitgebied behoort. Qua kleurstelling en uitstraling past de beoogde bebouwing binnen het straatbeeld. Ook qua aard en schaal is rekening gehouden met de naastgelegen bebouwing. Zo sluit de maximale bouwhoogte van 11 meter aan de noordoostzijde aan bij de naastgelegen woningen. Dat is overigens 4 meter lager dan de thans toegestane bouwhoogte. De maximale bouwhoogte van 17 meter aan de zuidwestzijde is in lijn met de toegestane bouwhoogte van de daarnaast gelegen bebouwing. De bebouwing daarboven, tot maximaal 27 meter in het midden van het gebouw, ligt terug en zorgt voor meer evenwicht met 'het potlood' aan de overzijde. De rooilijn van het fundament sluit aan op de naastliggende bebouwing aan de Kanaalstraat. Bebouwing ligt parallel aan de straat, op een zelfde afstand als overige bebouwing in de straat. Het openbaar groen aan de westzijde dient mede als een buffer voor de grondgebonden woningen aan de Beurtvaartstraat. Het parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht gefaciliteerd.'

Met andere woorden: in de stedenbouwkundige opzet is heel specifiek aansluiting gezocht bij de omgeving. De keuze voor een niet onderbroken gevelwand is daarbij een heel bewuste keuze. De Kanaalstraat wordt begeleid door de gebogen wand. De gelaagde opbouw van 11 meter naar 27 meter naar 17 meter zorgt ervoor dat niet alleen aangesloten wordt met de naastgelegen bebouwing, maar ook dat er niet één groot massief langwerpig 'blok' ontstaat, maar een speelse gelaagdheid. De keuze om niet te onderbreken is een bewuste ontwerpkeuze om een harmonieuze begeleiding van de straat te bewerkstelligen. Doorkijken sec om het doorkijken zou niets toevoegen aan het ontwerp maar hier juist afbreuk aan doen. De wand zelf bevat architectonische detailleringen die ervoor zorgen dat een harmonieus maar toch speels beeld ontstaat. Door de wand aan de straat te positioneren, ontstaat aan de achterzijde de ruimte voor een groen openbaar gebied in de vorm van een binnentuin. Daarmee wordt bijgedragen aan realisatie en daadwerkelijke beleving van groen in de stad.

Aan de bestemmingsregeling van het vigerende plan liggen geen hedendaagse ontwerpkeuzes meer ten grondslag. De bestemming is 'Bedrijf' en 'Wonen' en de bestemmingsvlakken zijn daarop gericht. Dat is een ander uitgangspunt en een andere standaard dan waar nu in wordt voorzien: het realiseren van een hoogwaardige hedendaagse omgevingskwaliteit die past bij het beoogde plaatje van het grotere geheel van de locatie in relatie tot zijn omgeving.

3.1.2. Uitzichtverlies, schaduwwerking en daglicht en ontbrekende zonnestudie (incl lichte TNO norm)

Inhoud zienswijzen

Bewoners vrezen volledig verlies van uitzicht en sterk verminderde daglichttoetreding. Door de hoogte en situering van het gebouw voorzien zij langdurige schaduwwerking, vooral in de middag en avonduren. Zij signaleren dat dit invloed heeft op wooncomfort, lichtkwaliteit en op het binnenklimaat. Bij sommige woningen (o.a. Woondrôme) wordt gevreesd dat daglicht grotendeels wordt weggenomen door de lange, hoge gevelwand.

Bewoners wijzen er ook op dat tijdens participatie een zonnestudie was toegezegd, maar dat deze ontbreekt. Zij benadrukken dat bij gebouwen hoger dan 25 meter de TNO-norm voor

bezonning geldt en dat zonder die studie niet kan worden vastgesteld of aan deze norm wordt voldaan. Dit maakt de beoordeling van schaduweffecten en daglichttoetreding volgens bewoners onvolledig.

Reactie gemeente

Dat het bestaande uitzicht met de beoogde invulling komt te vervallen klopt. Echter vrij uitzicht is niet afdwingbaar en kan ook in deze situatie – in de binnenstad van Apeldoorn met een hoge bebouwingsgraad - niet worden gegarandeerd. In de bestaande situatie is op deze locatie sprake van een kwalitatief slecht ingevulde open plek. De op de locatie aanwezige bebouwing en verharding werd vooruitlopend op de realisatie van de nieuwbouw gesloopt en ligt sindsdien volledig braak, waardoor rommelgroen, waaronder het nodige onkruid, weelderig kon groeien. Juridisch-planologisch is momenteel aan de Kanaalstraat een vrijwel aaneensluitende bebouwingswand met een wisselende bouwhoogte tot 15 meter met deels een woon- en deels bedrijfsmatig gebruik toegestaan. Daarnaast is achterop de locatie, aan de zijde van de achtertuinen van de woningen aan de Wiepkingstraat, bedrijfsmatige bebouwing toegestaan. Deze planologische mogelijkheden passen niet bij de beoogde invulling van deze locatie. Deze voorziet nu in de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woongebouw, met veel aandacht voor inpassing en stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. De hoogte van de bebouwing past binnen de uitgangspunten die voor dit soort bebouwing in deze stedelijke context zijn geformuleerd. Het draagt door zijn ontwerp en de totale inpassing bij aan de ontwikkeling van het Apeldoorns karakter en voegt kwalitatieve waarde toe aan de locatie en aan de wijk.

Het effect van uitzichtverlies, schaduwwerking en daglicht is bij de woningen aan de Beurtvaartstraat en Wiepkingstraat geminimaliseerd door de nieuwbouw zo ver mogelijk daar vandaan, aan de Kanaalstraat, te concentreren en de bebouwing naar de Wiepkingstraat af te laten lopen tot 3 bouwlagen, onder een zodanig hoek dat de impact van de hoger gelegen bouwlagen minimaal is. Doordat het nieuwbouwcomplex ten noord/noordwesten van wooncomplex Woondrôme gesitueerd is, is de impact qua schaduw en daglicht daar hoe dan ook minimaal. De basisbouwhoogte van 5 bouwlagen van de nieuwbouw (plaatselijk aflopend tot 3 bouwlagen respectievelijk oplopend tot 8 bouwlagen) is ongeveer hetzelfde als die van appartementencomplex Woondrôme. De voorgevelrooilijn van de nieuwbouw bevindt zich op ongeveer op dezelfde positie als de rooilijn van het vigerende bestemmingsplan, op zo'n 20 tot 26 meter afstand van Woondrôme.

Voor wat betreft daglichttoetreding c.q. bezonning bij bestaande woningen heeft inmiddels nader onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van het gebouw hierop. Door MIX Architectuur is de invloed van de beoogde bebouwing op schaduwwerking inzichtelijk gemaakt. De resultaten over het gehele jaar zijn weergegeven in de rapportage Zonnestudie Apeldoorn- Kanaalstraat. Deze is verwerkt in de inmiddels opgestelde Hoogbouweffectrapportage Woningbouw Kanaalstraat-Noord, vervaardigd door onderzoeksbureau Peutz. Beide rapportages worden als bijlage toegevoegd aan de planmotivering. De resultaten van de Zonnestudie zijn vergeleken met de lichte TNO-norm, die door de gemeente Apeldoorn gehanteerd wordt als uitgangspunt. Daarbij is in elk geval sprake van voldoende bezonning bij een woning indien er sprake is van ten minste 2 mogelijke niet-aaneengesloten bezonningsuren per dag in de periode tussen 19 februari en 21 oktober. Verder sluit de Hoogbouwnota voor nieuwe ontwikkelingen een overschrijding van de lichte TNO-norm niet per definitie uit.

Voor het plan is de schaduwwerking inzichtelijk gemaakt op maatgevende dagen. Daaruit blijkt dat er sprake is van beperkte schaduwwerking op de woonbebouwing in de omgeving, en dat op de maatgevende dagen 21 maart, 21 juni en 21 september sprake is c.q. blijft van minimaal 2 bezonningsuren. Op 19 februari en 21 oktober wordt bij enkele woningen de 'lichte' TNO-norm niet gehaald. Zeker in de zomerperiode is er geen grootschalige beperking van bezonning en ook in voor- en najaar blijft dit relatief beperkt. Dit blijkt uit de afbeeldingen uit de Zonnestudie. Gelet hierop, als ook gelet op de stedenbouwkundige kenmerken, de relatie met de omgeving en de ligging in de laag van de stad, op een plek waar verdichting gewenst is, zijn wij van mening dat geen sprake is van een onevenredige nadelige

verandering van woonkwaliteit en dat de belangen van omwonenden ook op dit punt voldoende zijn meegewogen.

3.1.3. Effecten op zonnepanelen en energieneutraliteit

Inhoud zienswijzen

Veel bewoners verwijzen naar hun bestaande zonnepanelen. Een aanzienlijk deel van de woningen is nu energieneutraal. Zij vrezen een structurele afname van opbrengst door schaduwwerking van het nieuwe bouwvolume. Bewoners ervaren dit als verlies van eerder gedane duurzame investeringen. Zij wijzen erop dat in het plan onvoldoende inzicht wordt gegeven in de gevolgen voor zonne-instraling.

Reactie gemeente

De zoninstraling op zonnepanelen kan wijzigen door de beoogde nieuwbouw. Echter dat is niet per definitie een reden om de ontwikkeling van hoogbouw in deze stedelijke context in te perken. In de gemeentelijke Hoogbouwnota is uitgelegd waarom de gemeente Apeldoorn op diverse locaties hoogbouw mogelijk wil maken. Het gaat daarbij niet om een doel op zichzelf, maar onder meer om het bieden van mogelijkheden voor de bouw van voldoende woningen in de stad, en het bevorderen van groen in de stad. Met het oog op een evenredige toedeling van functies aan locaties zien wij mogelijke afname van de opbrengst van zonnepanelen hier niet per definitie als een blokkerende factor en kennen wij veel gewicht toe aan de positieve bijdrage die deze hoogbouw levert aan de ontwikkeling van de stad. Dit zeker ook gelet op de resultaten van bovengenoemde Zonnestudie, die niet wijst op grootschalige en onevenredige effecten.

3.1.4 Samenhang met effecten van andere projecten

Inhoud zienswijzen

Sommige bewoners wijzen op de combinatie van meerdere grootschalige projecten in de Kanaalzone. Zij ervaren dat deze gezamenlijke verdichting leidt tot extra druk op verkeer, leefbaarheid, parkeerdruk en sociale cohesie. Zij vinden dat een integrale effectstudie ontbreekt en dat het plan zich onvoldoende verhoudt tot deze overige ontwikkelingen.

Reactie gemeente

De effecten vanwege het plan zijn onderzocht. Daarnaast is ook gekeken naar de cumulatieve effecten. In de m.e.r.bewoordeling is geconstateerd dat vanwege de ontwikkeling gelet op de beperkte impact, thans geen relevante cumulatieve effecten optreden. Daarnaast zullen de effecten bij nieuwe planvorming als autonoom onderdeel worden meegenomen in de afwegingen en berekeningen. Daar waar aan de orde komen de cumulatieve effecten van alle ontwikkelingen daardoor afdoende in beeld.

3.1.5. Privacy en inkijk

Inhoud zienswijzen

Bewoners vrezen ernstige en structurele inbreuk op privacy. De nabijheid en schaal van het nieuwe gebouw zouden leiden tot rechtstreekse zichtlijnen in woningen en tuinen. Vooral bewoners van de Woondrôme wijzen op een 'raam-tegen-raam'-situatie, waarin meerdere woonlagen zicht hebben op hun grote raampartijen. Door de wijziging van een bedrijfsbestemming naar wonen ontstaat bovendien 24-uursactiviteit, wat de ervaren aantasting van privacy vergroot.

Reactie gemeente

Tussen het nieuwe gebouw en Woondrôme is sprake van een tegenoverliggende afstand van 20 meter en meer. Dat is in een stedelijke context een normale en zeer aanvaardbare maat. Voor de woningen aan de Beurtvaarstraat achter het woongebouw is zelfs sprake van een afstand van circa 50 meter (tussen de achtergevels), met achtertuinen met erfafscheidingen en bergingen achter de woningen. Dit vinden wij alleszins redelijke afstanden, ook als er sprake is van enige inkijk en zeker gelet op de stedelijke omgeving. Wij zien niet in hoe dit tot

onevenredige inkijk zou moeten leiden, ook niet bij de tegenover gelegen appartementen. Bovendien kunnen bewoners bij ongewenste inkijk door ramen voor een groot deel zelf maatregelen treffen om deze te beperken.

Voor wat betreft 24 uren activiteit zien wij eveneens geen aanleiding om te constateren dat hier een buitenproportionele situatie wordt gerealiseerd. In een stedelijk milieu is de directe nabijheid van woningen en een hogere bebouwingsdichtheid gebruikelijk en leefbaar. Wij zien ook wat dat betreft geen onevenredigheid ontstaan in de nieuwe situatie.

3.1.6. Verkeer, verkeersveiligheid en parkeercapaciteit

Inhoud zienswijzen

Veel bewoners maken zich zorgen over de verwachte toename van verkeer door het toevoegen van circa 162 woningen. Zij ervaren de huidige verkeerssituatie al als problematisch en vrezen meer filevorming, gevaarlijke verkeerssituaties, extra zoekverkeer en vertragingen. Ook de afhankelijkheid van parkeergarage Koningshaven (tegenwoordig Haven Centrum), zonder inzicht in bezettingsgraad en piekbelasting, baart zorgen. Bewoners verwachten hierdoor structurele parkeeroverlast in de omgeving.

Reactie gemeente

De verkeerssituatie in de Kanaalstraat staat niet bekend als problematisch. Daarnaast is onderzocht wat de effecten zijn van de ontwikkeling op onder meer verkeersveiligheid. Dat onderzoek is verricht door Mobycon en is toegevoegd als bijlage bij de planmotivering. Door Mobycon is berekend dat de ontwikkeling 668 motorvoertuigen per etmaal genereert (het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de motivering van het plan). De verkeersintensiteiten die daarmee gepaard gaan, vallen binnen de kaders die door CROW worden gesteld. Geconcludeerd is dat mogelijke te ontstane knelpunten niet zijn toe te schrijven aan de ontwikkeling zelf, zoals ook verwoord in bijlage 5 m.e.r.beoordeling bij de motivering van het plan.

Verder wordt voor de bewoners voorzien in een inpandige parkeergarage en in inpandige fietsenstalruimte. Bezoekersparkeren kan onder meer plaatsvinden in de nabijgelegen parkeergarage Koningshaven (Haven-Centrum). Bij dit alles kan en moet voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Dit wordt gestaafd door het verrichte parkeeronderzoek dat als bijlage aan de motivering van het plan is toegevoegd. Om aan de parkeernormen te kunnen voldoen zal bij de verdere uitwerking rekening moeten worden gehouden met de benodigde parkeeropgave, welke bijvoorbeeld naar beneden kan worden bijgesteld door toepassen van deelmobiliteit. Bij de vergunningverlening wordt getoetst aan de parkeernormen waarmee verzekerd is dat hieraan zal worden voldaan.

3.1.7. Geluid, installaties en overige milieubelasting inclusief windhinder

Inhoud zienswijzen

Bewoners wijzen op mogelijke geluidsoverlast door verkeer, ventilatiesystemen, luchtbehandeling en andere installaties van het nieuwe complex. Sommigen maken zich zorgen over extra geluid door intensivering van woongebruik (24-uurs activiteit) en bouwgeluid. Ook worden zorgen geuit over windhinder (o.a. door windstudies), toename van fijnstof en piekgeluiden door verkeersbewegingen.

Reactie gemeente

Voor wat betreft geluid en fijnstof door verkeer geldt dat dit is onderzocht. Voor wat betreft het aspect geluid door wegverkeer geldt eveneens dat dit is onderzocht. De onderzoeksresultaten van het door SAB verrichte onderzoek zijn opgenomen als bijlage bij de motivering van het plan. Geconcludeerd is dat geen merkbare toename in de geluidbelasting op de omgeving wordt verwacht ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit is worst-case berekend wat het effect is van de bijdrage van het extra verkeer van de berekende 668 extra voertuigbewegingen. Zie bijlage 5 m.e.r.beoordeling bij de motivering van het plan. Gebleken is dat dit onder de grens van 'Niet in betekenende mate' blijft.

Voor wat betreft geluid door installaties wijzen wij erop dat deze aan de geldende normen moeten voldoen. Onevenredige overlast wordt daarmee voorkomen. Intensiever woongebruik is inherent aan de dynamiek in een stad en zien wij niet als een onevenredige verhoging van geluidsdruk. Overigens schermt de nieuwbouw het verkeer over de Kanaalstraat af voor de achterliggende bebouwing aan de Beurtvaarstraat en de Wiepkingstraat, zodat op dit punt in de praktijk een verbetering ten opzichte van de huidige situatie waarschijnlijk is. Bouwgeluiden zullen wel enige tijd overlast veroorzaken. Dit is onvermijdelijk, tijdelijk en in de dagperiode en zal zoveel mogelijk worden ingeperkt. Wij zien dit niet als reden om te spreken van een onevenredige factor die in de weg moet staan aan de ontwikkeling.

Ten aanzien van windhinder is windklimaatonderzoek verricht door Actiflow. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de motivering van het plan. De conclusie daarvan is dat de invloed van de beoogde bebouwing op het windklimaat beperkt is. Dit varieert van windklasse A tot B, en zeer beperkt klasse C (waar nu ook al sprake is van klasse C). Apeldoorn hanteert ingevolge de Hoogbouwnota als minimale eis klasse C en streeft naar klasse A en B. Hieraan wordt dus duidelijk voldaan.

3.1.8. Park, groen en sociale veiligheid

Inhoud zienswijzen

Voorstellen voor een park(je) worden positief ontvangen, maar bewoners vinden dat uitwerking, beheer en sociale veiligheid nog onvoldoende zijn doordacht. Er bestaat vrees dat het park, zonder toezicht, beheer of afsluitbaarheid, een overlastplek kan worden. Tegelijkertijd benadrukken bewoners het belang van goede groenstructuren langs de Kanaalstraat en vinden zij dat het verdwijnen van bestaand groen onvoldoende wordt gecompenseerd.

Reactie gemeente

De binnentuin sluit aan op de ambitie uit de Hoogbouwnota om aantrekkelijke buitenruimte toe te voegen, bijdragend aan de interactie in het gebied. De binnentuin is goed openbaar toegankelijk en wordt aantrekkelijk ingericht met groen, wandelpaden, natuurlijke speelelementen en een collectief terras (waar verlichting mogelijk is). Dit zorgt voor levendigheid, biedt de mogelijkheid tot 'ontmoeten' en zorgt voor nieuwe wandelmogelijkheden in de buurt. Doordat de plint van het beoogde gebouw ook woningen bevat, is er ook direct zicht vanuit maaiveldniveau op deze openbare ruimte wat de sociale veiligheid vergroot. Op voorhand is er dan ook geen reden om aan te nemen dat hier een overlastplek zal ontstaan. Wel is het zaak hierop alert te blijven en indien aan de orde ook daadwerkelijk in te grijpen.

Verder levert het nu voorliggende plan door deze binnentuin een stevige bijdrage aan het bestaande groen. Compensatie van bestaand groen vindt daarmee voldoende en boven rato plaats.

3.1.9. Participatie, transparantie en planproces

Inhoud zienswijzen

Diverse indieners ervaren de participatie als onvoldoende. Zij geven aan dat vooral sprake was van informatieavonden, niet van daadwerkelijke participatie. Inbreng uit eerdere fases zou onvoldoende zichtbaar zijn verwerkt. Ook is er de indruk dat alternatieven nauwelijks zijn onderzocht of toegelicht.

Reactie gemeente

In juli 2024 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de buurt en andere

geïnteresseerden. Deze is goed bezocht. De opzet was informeel van aard en er waren zowel van de kant van de gemeente als ook van de kant van de ontwikkelaar mensen aanwezig om vragen te beantwoorden. Ook kon feedback worden gegeven. De reacties zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Daarbij heeft echter wel het opgestelde ontwerp als vertrekpunt gediend, waarbij gaande het proces nog aanpassingen hebben plaatsgevonden naar aanleiding van aanvullende inzichten. Er is geen sprake geweest van het gezamenlijk opstellen van een ontwerp, noch is dat beoogd. Dat neemt niet weg dat omwonenden vooraf afdoende bij het voornemen zijn betrokken. Verder is er in januari 2026 ten tijde van de terinzagelgging van het ontwerp van het omgevingsplan nog een avond geweest. Deze had echter vooral een informeel karakter. Al met al zijn concluderen wij dat het proces voldoende zorgvuldig is doorlopen..

3.1.10. Alternatieven en varianten

Inhoud zienswijzen

Bewoners doen diverse suggesties voor alternatieve invullingen, zoals kleinschaliger bouw, lagere bouwvolumes, andere situering van het gebouw, behoud van doorkijken, groene buffers, gevelgroen, of het vergroten van de openbaar toegankelijke groene ruimte.

Reactie gemeente

Wij begrijpen de behoefte om met andere alternatieven te komen. Echter wat voorligt is een zorgvuldig afgewogen plan waarin belangen vanuit stedenbouwkundige wensen, wensen vanuit volkshuisvesting, een groene invulling van de openbare ruimte, etc. samenkomen tot een evenwichtig geheel dat bijdraagt aan de ambities voor de stad, wijk en locatie, en dat is afgestemd op de potentie van de locatie. Alternatieve invullingen zijn nu niet aan de orde omdat zij zijn inbegrepen in het totstandkomingsproces van het plan en de afwegingen die daarin zijn gemaakt.

3.2 Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 26 december 2025 en is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in het plan als buurtbewoner. Hij heeft geen specifieke bezwaren of opmerkingen geuit, maar wil graag op de hoogte blijven van de ontwikkelingen.

Beoordeling

- a. Wij danken indiener voor de getoonde belangstelling. Wij blijven de omgeving op de hoogte houden via de gebruikelijke kanalen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de planopzet.

2. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 december 2025 en is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indieneners vrezen door de voorgenomen bouw een drastische beperking van hun uitzicht en lichtinval, en veel meer schaduwwerking. Zij zijn ook verrast dat er drie lagen hoger wordt gebouwd dan aanvankelijk verteld.
- b. Indieneners verwachten een negatieve invloed op de opbrengst van hun zonnepanelen, waardoor hun huidige energieneutraliteit in gevaar komt.
- c. Er zijn zorgen over verminderde privacy en een mogelijke waardedaling van de woning.
- d. Indieneners geven aan begrip te hebben voor nieuwbouw, maar vragen om maatregelen die hun belangen beschermen en/of negatieve gevolgen compenseren.

Beoordeling

- a. De algemene afwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan het ontwerp van het nieuwe appartementengebouw hebben wij hierboven toegelicht onder de thema's 3.1.1 en 3.1.2., waarnaar wij kortheidshalve verwijzen. Bij die afwegingen is betrokken dat het uitzicht wijzigt, en is ook gekeken naar de nieuwe ruimtelijke uitstraling op de omgeving. Deze is naar onze mening van hoge kwaliteit. De persoonlijke waardering daarvan kan natuurlijk verschillen, maar kunnen wij redelijkerwijs niet maatgevend laten zijn. Specifiek voor de situatie van indieneners merken wij op, dat het beoogde appartementengebouw op een afstand van circa 40 m is gesitueerd van de woning van indieneners. Dat is een afstand die wij stedenbouwkundig en maatschappelijk zeker aanvaardbaar vinden. Ook als de hoogte van het gebouw een verdere doorkijk niet meer mogelijk maakt. Immers een blijvend vrij uitzicht kan in een veranderende omgeving niet worden gegarandeerd. Wel kan een goede inpassing worden gegarandeerd. Dat is met de zorgvuldige vormgeving en de beoogde binnentuin zeker het geval.
- b. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie onder 3.1.3. Ook voor het adres van indieneners laat de zonnestudie geen onevenredige effecten zien.
- c. Hiervoor verwijzen wij naar de reactie onder 3.1.5. Waarbij in casu sprake is van een afstand van circa 50 m tot het woongebouw (achtergevel tot achtergevel). De eventuele inkijk vanuit de binnentuin achten wij gering, gezien de daarin aanwezige bebouwing en erfafscheiding, en daarnaast niet onredelijk, afwezigheid van openbaar groen is geen voorwaarde voor een goed woonmilieu. Mocht indieneners desondanks van mening blijven dat er sprake is van waardedaling, dan kan dit in een afzonderlijke procedure inzake nadeelcompensatie worden beoordeeld.
- d. Op voorhand zien wij met het plan in zijn huidige vorm geen negatieve effecten welke gecompenseerd moeten worden, zoals ook blijkt uit onze reacties zoals weergegeven in 3.1.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische planopzet (regels en verbeelding). Wel zullen de verrichte zonnestudie en het opgestelde Hoogbouweffectrapport als bijlage aan de motivering van het plan worden toegevoegd.

3. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 december 2025 en is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. De heer De Jager maakt zich zorgen over de voorgenomen bouw direct achter zijn woning, waardoor de inval van zonlicht aanzienlijk zal verminderen.

- b. Indiener vreest een sterke afname van privacy door direct zicht op zijn tuin en woning.
- c. Er zijn zorgen over de aanleg van het stadspark: risico op geluidsoverlast, vervuiling en een verminderd gevoel van veiligheid.
- d. Er zijn zorgen over verminderde privacy en een mogelijke waardedaling van de woning.
- e. Indiener voorziet een negatief effect op de waarde van zijn woning en verzoekt de gemeente om deze effecten zorgvuldig mee te nemen in de besluitvorming.

Beoordeling

- a. Het beoogde appartementengebouw is op een afstand van circa 50 meter (achtergevel tot achtergevel) gesitueerd van de woning van indiener. Ook deze woning is betrokken bij de zonnestudie. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie onder 3.1.2. Ook voor het adres van indiener laat de zonnestudie geen onevenredige effecten zien.
- b. Hiervoor verwijzen wij naar de reactie onder 3.1.5. Waarbij in casu sprake is van een afstand van ruim 50 meter tot het woongebouw. De mogelijke inkijk vanuit de binnentuin achten wij gering, gezien de daarin aanwezige bebouwing en erfafscheiding, en daarnaast niet onredelijk, afwezigheid van openbaar groen is geen voorwaarde voor een goed woonmilieu. Tenslotte merken wij op dat de woning vergelijkbaar met de huidige situatie komt te grenzen aan een publiek parkeerterrein.
- c. Hiervoor verwijzen wij naar de reactie onder 3.1.8. Dit geldt ook voor de invloed op het adres van indiener.
- d. Hiervoor verwijzen wij naar het hiervoor bij b. gestelde. Overigens is afwezigheid van bijvoorbeeld openbaar groen geen voorwaarde voor een goed woonmilieu..
- e. Op voorhand zien wij met het plan in zijn huidige vorm geen negatieve effecten welke gecompenseerd moeten worden, zoals ook blijkt uit onze reacties zoals weergegeven in 3.1.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische planopzet (regels en verbeelding). Wel zullen de verrichte zonnestudie en het opgestelde Hoogbouweffectrapport als bijlage aan de motivering van het plan worden toegevoegd.

4. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 24 december 2025 en is ontvankelijk .

Inhoud van de zienswijze

- a. Indieners wijzen op de zeer omvangrijke bouwmassa tussen hun woning en Koningshaven, die volgens hun eigen visualisaties en hoogtevergelijkingen vrijwel het gehele vrije zicht in oost-zuidoostelijke richting wegneemt. Hierdoor verwachten zij langdurige schaduwwerking in voor- en najaar en een duidelijke afname van daglicht in hun woning.
- b. De geplande bouw leidt volgens indieners tot een structurele vermindering van de opbrengst van hun zonnepanelen. Zij onderbouwen dit met eigen metingen (sinds 2015 ca. 4 MWh per jaar, nu energieneutraal) en verwijzen naar seizoensafhankelijke zonnestanden waaruit volgt dat schaduwvorming in grote delen van het jaar energie-opwek zal verhinderen. Zij vrezen hierdoor verlies van hun energieneutraliteit.
- c. De combinatie van massaliteit van het complex, verlies van uitzicht, vermindering van lichttoetreding en afname van energieopbrengst zal volgens indieners de waardeontwikkeling van hun woning negatief beïnvloeden. Zij verzoeken de gemeente om maatregelen, aanpassingen of compensatie ter verzachting van deze gevolgen.
- d. Een zonnestudie ontbreekt nog, terwijl deze wel is toegezegd, zie Participatieverslag van 9 juli 2024, punt 4.2.

Beoordeling

- a. De algemene afwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan het ontwerp van het nieuwe appartementengebouw hebben wij hierboven toegelicht onder de thema's 3.1.1 en 3.1.2., waarnaar wij kortheidshalve verwijzen. Bij die afwegingen is betrokken dat het uitzicht wijzigt, inclusief de ruimtelijke uitstraling. Deze is naar onze mening van hoge kwaliteit. De persoonlijke waardering daarvan kan natuurlijk verschillen, maar kunnen wij redelijkerwijs niet maatgevend laten zijn. Specifiek voor de situatie van indiener merken wij op, dat het beoogde appartementengebouw op een afstand van circa 50 meter is gesitueerd van de woning van indiener (achtergevel tot achtergevel). Dat is een afstand die wij stedenbouwkundig en maatschappelijk zeker aanvaardbaar vinden. Van een redelijkerwijs onacceptabel verlies van (goede kwaliteit van) uitzicht is geen sprake.
- b. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie onder 3.1.3. Ook voor het adres van indiener laat de zonnestudie geen onevenredige effecten zien.
- c. Op voorhand zien wij met het plan in zijn huidige vorm geen negatieve effecten welke gecompenseerd moeten worden, zoals ook blijkt uit onze reacties zoals weergegeven in 3.1.
- d. Inmiddels is er een zonnestudie opgesteld. Deze wordt als bijlage bij de planmotivering gevoegd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische planopzet (regels en verbeelding). Wel zullen de verrichte zonnestudie en het opgestelde Hoogbouweffectrapport als bijlage aan de motivering van het plan worden toegevoegd.

5. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 januari 2026 en is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de voorziene nieuwbouw.

Beoordeling

- a. Deze zienswijze is ingediend door dezelfde persoon als de indiener onder 1 echter heeft een iets andere inhoud. De reactie is echter dusdanig algemeen van aard, dat wij deze niet kunnen beoordelen. Wij geven indiener mee de overige reacties en beoordelingen uit deze zienswijzennota te beschouwen en hopen dat dit leidt tot meer draagvlak voor het plan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de planopzet.

6. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 januari 2026 en is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener vindt de omvang, hoogte en breedte van het project te massaal en teveel zicht wegnemen. Hij geeft aan dat de schaal van het gebouw niet past binnen de huidige woonomgeving en daardoor een verstorend effect heeft op het straatbeeld.
- b. Hij verwacht een duidelijke vermindering van lichtinval, vooral in de winterperiode.
- c. Hij vreest aantasting van privacy door inkijk vanaf de nieuwe balkons richting tuinen en kamers van de achtergelegen woningen.
- d. Volgens indiener draagt het project onvoldoende bij aan het belang van de huidige bewoners; hij ervaart het als een ontwikkeling die vooral nieuwe bewoners ten goede komt.
- e. Indiener is van mening dat het plan haaks staat op het wonen in centrum ruimtelijk beleid van de gemeente.
- f. Hij maakt zich zorgen over de verkeers- en parkeersituatie, omdat deze nu al problematisch is. Hij wijst erop dat voor meerdere projecten wordt verwezen naar nabijgelegen parkeergarages
- g. Indiener wijst op mogelijke geluidsoverlast van technische installaties (ventilatie, koeling, generatoren) en op het ontbreken van informatie hierover.
- h. Hij benoemt dat de bestemming en inrichting van het achtergelegen 'parkje' onduidelijk zijn. Dit leidt tot onzekerheid over mogelijke overlast, beheer, cameratoezicht en veiligheid. Eerder gemaakte opmerkingen van bewoners komen niet terug.
- i. Hij geeft aan dat de voorgestelde schaal tot vertrek van burens heeft geleid en dat kleinschaliger bebouwing, conform eerdere plannen, voor de buurt beter passend zou zijn.

Beoordeling

- a. Onder 3.1.1 zijn wij ingegaan op de gemaakte keuzes qua vormgeving en ruimtelijke inpassing. Bij die afwegingen is ook gekeken naar de nieuwe ruimtelijke uitstraling op de omgeving. Deze is naar onze mening van hoge kwaliteit. De persoonlijke waardering daarvan kan natuurlijk verschillen, maar kunnen wij redelijkerwijs niet maatgevend laten zijn.
- b. Het beoogde appartementengebouw is op een afstand van circa 18 meter gesitueerd van de woning van indiener (achtergevel tot achtergevel). Ook deze woning is betrokken bij de zonnestudie. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie onder 3.1.2. Ook voor het adres van indiener laat de zonnestudie geen onevenredige effecten zien.
- c. Onder 3.1.5 zijn wij ingegaan op dit thema, waarnaar wij verwijzen. Specifiek voor indiener bedraagt de afstand van de woning van indiener tot het beoogde woongebouw bedraagt circa 18 meter. Dat is geen onevenredige afstand, ook als inkijk in zijn tuin mogelijk is.
- d. Voor de huidige bewoners en de buurt in het algemeen, is het goed als de open plekken in de stad op een kwalitatief goede wijze worden ingevuld. Dit project voorziet hierin. In zijn algemeenheid voorziet het project in het bevorderen van een goede ruimtelijke kwaliteit, een goed woningbouw en een leefbare en dynamische stad. Dat komt ook de huidige bewoners ten goede, direct en indirect.
- e. Deze opmerking kunnen wij niet plaatsen. Indiener motiveert deze niet.
- f. Onder 3.1.6 zijn wij ingegaan op dit thema, waarnaar wij verwijzen.
- g. Onder 3.1.7 zijn wij ingegaan op dit thema, waarnaar wij verwijzen.
- h. Onder 3.1.8 hebben wij aangegeven hoe wij aankijken tegen functie, inrichting, mogelijke overlast en veiligheid van het park. Dat laten wij hier graag in. Aanvullend merken wij op dat ervoor gekozen is de inrichting niet tot in detail vast te leggen. Dat zou onnodige inflexibiliteit betekenen voor een gebiedje dat de gemeente zelf in beheer en onderhoud heeft en waarin zij dus indien benodigd ook zelf aanpassingen kan doen. Voor wat betreft

eerdere opmerkingen van bewoners merken wij op dat wij niet alle wensen kunnen integreren in het plan. Daarnaast zijn niet alle bewoners dezelfde mening toegedaan.

- i. De keuze van de burens respecteren wij uiteraard, maar wij kunnen daar geen conclusies uit trekken die van invloed zijn op de besluitvorming over dit plan. De keuzes omtrent de schaal van de bebouwing hebben wij toegelicht onder 3.1.1.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische planopzet (regels en verbeelding). Wel zullen de verrichte zonnestudie en het opgestelde Hoogbouweffectrapport als bijlage aan de motivering van het plan worden toegevoegd.

7. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 15 januari 2026 en is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener maakt zich zorgen over aantasting van privacy. Door de hoogte en situering van de nieuwbouw verwacht hij inkijk.
- b. Hij geeft aan overlast te verwachten door kunstmatige verlichting van het gebouw.
- c. Door de omvang van het gebouw vreest hij het verdwijnen van de avondzon.
- d. Indiener verwacht meer verkeer en parkeerproblemen, omdat het plan volgens hem onvoldoende parkeervoorzieningen bevat voor het aantal beoogde woningen.
- e. Hij vindt het uitzicht verslechteren doordat hij vanuit zijn appartement zal uitkijken op een stenen kolos.

Beoordeling

- a. Het beoogde appartementengebouw is op een afstand van ruim 20 meter gesitueerd van de woning van indiener. Onder 3.1.5 hebben wij uitgelegd dat de situering van het nieuwe woongebouw geen onevenredig nadelen voor de privacy met zich meebrengt. Dat betekent ook in dit geval dat wij van mening zijn dat geen onevenredige aantasting van privacy sprake zal zijn. Voor verdere reactie verwijzen wij kortheidshalve naar het hierboven gestelde bij onderdeel 3.1.5.
- b. Daar waar gewoond wordt, zal 's avonds sprake zijn van kunstmatige verlichting. Dat zal hier niet anders zijn. Het gebouw is echter op een logische afstand gesitueerd van het woongebouw van indiener en onevenredige instraling van kunstlicht is hier niet aannemelijk. Mocht indiener dit toch vervelend vinden, dan kan hij eenvoudig voorzieningen treffen middels raambekleding.
- c. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie onder 3.1.3. Ook voor het adres van indiener laat de zonnestudie geen onevenredige effecten zien.
- d. Onder 3.1.6 zijn wij ingegaan op dit thema, waarnaar wij verwijzen.
- e. De algemene afwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan het ontwerp van het nieuwe appartementengebouw hebben wij hierboven toegelicht onder de thema's 3.1.1 en 3.1.2., waarnaar wij kortheidshalve verwijzen. Bij die afwegingen is betrokken dat het uitzicht wijzigt, en is ook gekeken naar de nieuwe ruimtelijke uitstraling op de omgeving. Deze is naar onze mening van hoge kwaliteit. De persoonlijke waardering daarvan kan natuurlijk verschillen, maar kunnen wij redelijkerwijs niet maatgevend laten zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische planopzet (regels en verbeelding). Wel zullen de verrichte zonnestudie en het opgestelde Hoogbouweffectrapport als bijlage aan de motivering van het plan worden toegevoegd.

8. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 januari 2026 en is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener geeft aan in de basis enthousiast te zijn over het ontwerp en blij te zijn dat er eindelijk ontwikkeling op het braakliggende terrein komt. Tegelijk maakt hij zich zorgen omdat de voorgestelde bouwmassa – circa 162 appartementen – volgens hem onvoldoende is afgestemd op de schaal en structuur van de bestaande wijk. Hij ervaart de dichtheid als te hoog en vindt dat niet helder is onderbouwd waarom deze intensiteit passend zou zijn op deze locatie.
- b. Indiener vreest een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen in de Kanaalstraat-Noord en omliggende straten. Omdat er nu al sprake is van drukte en weekendfiles, ervaart hij het ontbreken van een concrete onderbouwing over verkeersafwikkeling en parkeercapaciteit als een risico voor de leefbaarheid. Deze onduidelijkheid maakt hem ongerust over de toekomstige bereikbaarheid van de wijk.
- c. Indiener maakt zich zorgen over schaduwwerking op zonnepanelen. Hij heeft recent geïnvesteerd in een volledig duurzaam energiesysteem en wijst erop dat veel omwonenden zonnepanelen hebben. Omdat er geen specifiek bezonnings- en schaduweffectonderzoek is uitgevoerd, vreest hij dat het gebouw structureel zoninstraling wegneemt en daarmee energieopbrengsten verlaagt. Dit zou volgens hem niet alleen financieel nadelig zijn, maar ook strijdig met gemeentelijke en landelijke duurzaamheidsambities.
- d. De grote bouwmassa en situering van het gebouw zorgen volgens indiener voor risico op verlies van uitzicht, vermindering van bezonning en privacy en mogelijke geluidstoename. Hij vindt dat deze effecten onvoldoende zijn onderzocht, terwijl het plan directe invloed heeft op het wooncomfort van omwonenden..
- e. Indiener vraagt (nader) onderzoek over verkeer, parkeren, leefkwaliteit én een onafhankelijk bezonnings- en schaduweffectenonderzoek.

Beoordeling

- a. In tegenstelling tot indiener zijn wij van mening dat met deze schaal en situering een zorgvuldige inpassing op deze locatie plaatsvindt. Wij hebben dat uitgelegd onder 3.1.1, waarnaar wij kortheidshalve verwijzen.
- b. Onder 3.1.6 zijn wij ingegaan op dit thema, waarnaar wij verwijzen. Wij delen de zorgen van indiener daarom niet.
- c. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie onder 3.1.3. Ook voor het adres van indiener laat de zonnestudie geen onevenredige effecten zien. In aanvulling hierop wordt overigens nog opgemerkt dat op grond van het vigerende bestemmingsplan achter het perceel Wiepkingstraat 1 een bouwmassa van 15 meter hoog toegestaan is, waarvan het bezonnings- en schaduweffect aanzienlijk en waarschijnlijk groter is.
- d. Wij hebben op deze onderwerpen themagewijs reageerd onder 3.1.1, 3.1.2 en 3.1.5 en verwijzen daarnaar. Aanvullend merken wij op dat geluid door wegverkeer geldt is onderzocht door SAB. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in bijlage 6 van de planmotivering. Geconcludeerd is dat geen merkbare toename in de geluidbelasting op de omgeving wordt verwacht ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling. Voor wat betreft geluid door gebruikers merken wij op dat er geen reden is om aan te nemen dat

deze, in de bestaande stedelijke dynamiek, tot een onevenredige toename van geluid zullen leiden.

- e. Er is aanvullend een zonnestudie verricht. Deze wordt bij de stukken beschikbaar gesteld. Voor de overige onderdelen geldt dat hierover voldoende informatie beschikbaar is gesteld en dat deze voldoende is om te komen tot een evenredige belangenafweging en besluitvorming.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische planopzet (regels en verbeelding).

Wel zullen de verrichte zonnestudie en het opgestelde Hoogbouweffectrapport als bijlage aan de motivering van het plan worden toegevoegd.

9. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 10 januari 2026 en is ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

- a. Indieners wijzen erop dat de ontwikkeling aan de Kanaalstraat niet los kan worden gezien van de vele andere bouwprojecten in de Kanaalzone, die gezamenlijk circa 700 extra woningen toevoegen. Zij vrezen dat deze cumulatie leidt tot een aanzienlijke toename van druk op verkeersveiligheid, bereikbaarheid, parkeerdruk, geluid, luchtkwaliteit en sociale samenhang. Volgens hen is in de m.e.r.beoordeling onterecht geconstateerd dat er geen sprake is van relevante cumulatie ondanks dat de projecten afzonderlijk voldoen aan de CROW normen.
- b. Ook wordt betwijfeld of er wel voldoende vraag is naar dit soort appartementen aangezien er geen animo was voor de dichtbij gelegen Mirador-project.
- c. De voorziene bouwhoogte van circa 11 meter wordt als disproportioneel ervaren. Indieners verwachten dat dit leidt tot verlies van uitzicht, afname van licht en openheid en aanzienlijke aantasting van privacy door inkijk vanuit nieuwe woningen. Zij vinden dat de "aansluiting op bestaande bebouwing" niet passend is, omdat die bebouwing in een heel andere stedelijke context is ontworpen.
- d. Indieners stellen dat de gemeente vooral informatie heeft verstrekt, in plaats van echte participatie te organiseren. Tijdens de bijeenkomst van 9 juli 2024 hebben bewoners concrete bezwaren geuit over massaliteit, privacy, aantal woningen en parkeer- en verkeersdruk, maar zij herkennen deze punten niet in de uiteindelijke planvorming. Participatie behelst mede-vormgeven en niet alleen informatie. Zij ervaren dat hun inbreng niet tijdig is gevraagd, niet transparant is meegewogen en dat alternatieven niet serieus zijn onderzocht.
- e. Indieners doen een in hun ogen evenwichtiger alternatief voorstel: het vergroten van de groene inrichting door een substantieel deel van het terrein als openbaar park te ontwikkelen, gecombineerd met een kleinschaliger woningbouwprogramma (zoals grondgebonden woningen of laagbouwappartementen). Zij verwijzen naar RIVM-richtlijnen voor een gezonde leefomgeving en vinden dat deze locatie zich uitstekend leent voor een groenere en minder intensieve invulling.
- f. Indieners verzoeken de gemeente om het plan niet ongewijzigd vast te stellen, maar omvang en bouwhoogte te heroverwegen. Dit gelet op het ontbreken van een inzicht in de cumulatieve effecten van andere projecten in de Kanaalzone, de ervaren verkeersdruk op Stationsstraat en Deventerstraat, het beperkte participatieproces, en de parkeerdruk en leefbaarheidsvraagstukken uit de buurt.
- g. Indieners vragen om een alternatieve variant van minder omvang, diepte en hoogte en rekening houdend met privacy van omwonenden, zicht en lichtinval en inkijk in tuinen, slaapkamers en woonkamers.

- h. Indieners wensen expliciete opname van de RIVM-vuistregels in het omgevingsplan.
- i. gevraagd wordt om een integrale milieueffectrapportage c.q. een cumulatieve effectenstudie naar verkeer, geluid, luchtkwaliteit, parkeerdruk en modal split, effecten voor sociale samenhang en wijkleefbaarheid.

Beoordeling

- a. In onderdeel 3.1.4 zijn wij nader ingegaan op dit thema. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie.
- b. Voor het plan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Deze is als bijlage bijgevoegd bij de motivering van het plan. In deze toets is in paragraaf 2.3 aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied.
- c. In de onderdelen 3.1.1, 3.1.2 en 3.1.5 zijn wij nader ingegaan op deze thema's. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie. Aanvullend merken wij op dat gekeken is naar een hedendaagse aansluiting op de stedelijke context zoals die gaandeweg is ontstaan. Dat maakt een stad dynamisch en niet statisch en verbindt heden en verleden. Naar ons idee gaan wij in deze zorgvuldig om met de ontwikkeling van de stad en zijn de belangen van indieners hiermee eveneens zorgvuldig in meegewogen.
- d. In onderdeel 3.1.9 zijn wij nader ingegaan op dit thema. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie.
- e. Zoals uitgelegd onder 3.1.10. wordt in de stad wordt gezocht naar een manier om verschillende opgaves te combineren tot een evenwichtig en haalbaar geheel. Dat heeft ertoe geleid dat de gemeente Apeldoorn ervoor heeft gekozen om in bepaalde gebieden tegelijkertijd te verdichten en te vergroenen. Hoogbouw en compacte bouw helpt om deze combinatie in te vullen en te komen tot een evenwichtig geheel. Op de onderhavige locatie is invulling gekozen waarin dit evenwicht wordt bereikt, waarbij wordt bijgedragen aan zowel de ambities ten aanzien van de stad als ook de ambities op wijkniveau. Kiezen voor minder verdichting hier zou betekenen dat de potentie die deze locatie biedt voor deze ambities niet volledig wordt benut, wat een gemiste kans zou betekenen en wat wij niet wenselijk vinden. Gelet op de zorgvuldige wijze waarop inpassing heeft plaatsgevonden en belangen zijn afgewogen, houden wij dan ook vast aan het huidige ontwerp en gaan niet mee in het voorstel van indiener.
- f. Onder verwijzing naar bovenstaande beantwoordingen vinden wij een heroverweging niet gewenst.
- g. Onder verwijzing naar bovenstaande beantwoordingen vinden wij het ontwikkelen van een alternatieve variant niet wenselijk.
- h. Het plan levert in zijn aard een bijdrage aan een gezonde inrichting van de openbare ruimte. Vooral het park in de vorm van een binnentuin, mogelijk gemaakt door de voorgestane woningbouwontwikkeling, levert hierin een belangrijke bijdrage. Het park is in de juridische planopzet meegenomen en het kader daarvoor voldoet reeds. Een aanscherping daarvan vinden wij niet doelmatig.
- i. In onderdeel 3.1.4 zijn wij nader ingegaan op dit thema. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische planopzet (regels en verbeelding). Wel zullen de verrichte zonnestudie en het opgestelde Hoogbouweffectrapport als bijlage aan de motivering van het plan worden toegevoegd.

10. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 januari 2026 en is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de forse afwijking van het geldende bestemmingsplan. Het huidige plan staat een bouwhoogte van 10 meter toe, terwijl de ontwikkeling uitgaat van circa 27 meter. Ook vervallen de drie afzonderlijke bouwvlakken met doorkijken, waardoor volgens hem een veel massiever bouwvolume ontstaat dat niet past binnen de bestaande planologische structuur.
- b. Indiener vreest een aanzienlijke aantasting van privacy. Door de situering van het hoogste bouwdeel recht tegenover zijn grote raampartijen (2 meter hoog, 4,2 meter breed) ontstaat volgens hem directe inkijk vanuit meerdere woonlagen. Omdat de bestemming verandert van bedrijf naar wonen, leidt dit tot 24-uurs zichtlijnen en verlichting, waardoor zijn persoonlijke levenssfeer structureel wordt geraakt.
- c. Hij maakt zich zorgen over verlies van zonlicht. Door de toename in bouwhoogte verwacht hij dat de zoninstraling in de namiddag en avond grotendeels wegvalt. Dit heeft volgens hem directe gevolgen voor wooncomfort, natuurlijke opwarming en stookkosten. Hij benadrukt dat de huidige raampartijen juist zijn ontworpen om in deze uren veel licht binnen te laten.
- d. Indiener wijst op risico's van windhinder. Het windonderzoek toont volgens hem aan dat door de gebouwworm en windrichtingen meerdere risicopunten ontstaan, met mogelijke overschrijding van normen. Omdat het rapport veel onzekerheden benoemt, ervaart hij dat de invloed op de omgeving onvoldoende is onderzocht.
- e. Het nieuwe bouwvolume leidt volgens indiener tot verlies van uitzicht en ruimtelijkheid en een vermindering van de hoeveelheid daglicht. De bestaande doorkijken verdwijnen en maken plaats voor een gesloten, massieve gevelwand. Hij ervaart dit als een sterke verslechtering van de beleving van de woonomgeving.
- f. Hij vreest toename van verkeershinder. Uit het verkeersrapport blijkt dat 162 appartementen leiden tot circa 668 voertuigbewegingen per etmaal. Indiener maakt zich zorgen over conflicten met fietsers, beperkte manoeuvreerruimte, piekbelasting op één smalle uitrit en bestaande knelpunten die volgens hem al overbelast zijn.
- g. Hij verwacht structurele parkeeroverlast. Volgens hem is onvoldoende onderbouwd dat parkeergarage Koningshaven de extra druk kan opvangen. Omdat piekbelasting, huidige bezettingsgraad, gebruiksbereidheid en toekomstige bezetting door andere ontwikkelingen niet zijn onderzocht, vreest hij dat parkeren zich verplaatst naar de openbare ruimte, met foutparkeren, extra zoekverkeer tot gevolg evenals verdringing van de bestaande parkeergebruikers.
- h. Indiener maakt bezwaar tegen onvoldoende onderbouwing van geluidseffecten. Hij wijst op de verschillen tussen de modellen en de werkelijke verkeersstromen straks. Ook wijst hij erop dat de cumulatieve geluidstoename voor de bestaande woningen niet is onderzocht, dat piekgeluiden buiten beeld blijven en dat bouwgeluid geheel ontbreekt in de analyse. Dit doet volgens hem geen recht aan hinderbeleving van omwonenden.
- i. Hij maakt zich zorgen over het verdwijnen van alle groenvoorzieningen aan de Kanaalstraat. De huidige vegetatie en bomen vervallen volledig, terwijl de geplande binnentuin volgens hem geen volwaardige compensatie vormt doordat deze besloten en niet zichtbaar is vanaf bestaande woningen. Hierdoor vreest hij een versteende straatwand zonder ecologische of ruimtelijke verzachting. Ook is er verlies aan ecologische functie omdat de binnentuin te besloten is. Verder staat dit haaks op de ambities voor klimaatadaptatie.
- j. Volgens indiener verandert het straatbeeld ingrijpend. De voorgestelde bouwlagen en beperkte setback leiden volgens hem tot een te massieve gevelwand die niet aansluit bij het beeldkwaliteitsplan. Hij ervaart dat de menselijke maat verdwijnt en dat het plan

- onvoldoende oog heeft voor gelaagdheid en openheid. Ook wordt niet voldaan aan het punt uit het beeldkwaliteitsplan dat vergroening onderdeel moet zijn van het straatprofiel.
- k. Indiener vreest waardedaling van zijn woning, omdat volgens hem verlies van licht, privacy, uitzicht, toename van hinder en het verdwijnen van groen leiden tot aantasting van de leefkwaliteit en daarmee de waardering van de woning.
 - l. Tot slot doet indiener drie concrete verzoeken:
 - een vergroeningsstrook van 5 meter aan de Kanaalstraatzijde;
 - een gelaagde opbouw met maximaal 4 bouwlagen aan de straatzijde en setbacks van 2 meter vanaf de 5e laag;
 - verplicht gevelgroen aan de volledige straatzijde;
 om zo massaliteit te beperken en ruimtelijke kwaliteit te herstellen.
 - m. Indiener verzoekt daarnaast om heroverweging van de bouwhoogte, onderzoeken naar wind, schaduw en privacy, een realistische verkeers- en parkeeraanlyse en terugkeer naar de oorspronkelijke driedeling van de bouwvlakken.

Beoordeling

- a. Onder 3.1.1 is toegelicht waarom de gekozen bouwhoogten en de samenhangende bouwmassa in deze stedelijke context ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. Het vigerende bestemmingsplan laat langs de Kanaalstraat een vrijwel aaneensluitende bebouwingswand met een wisselende bouwhoogte tot 15 meter toe, met deels een woon- en deels een bedrijfsmatige bestemming. Dat het geldende bestemmingsplan daarbij lagere bouwhoogten toestond, betekent niet dat een herziening planologisch ongeoorloofd is. De nieuwe opzet sluit aan bij de beleidskaders voor hoogbouw (ligging in 'rode zone': in de basis 20 lagen met pieken tot 25 lagen mogelijk) en een hedendaagse stedenbouwkundige inrichting op deze prominente locatie.
- b. Voor de beoordeling van privacy verwijzen wij naar onze reactie onder 3.1.5. Daarin is uiteengezet dat de afstand tussen beide woongebouwen in een binnenstedelijke setting, op de plek waar indiener woont meer dan 20 meter, als gebruikelijk en maatschappelijk aanvaardbaar wordt beschouwd. De beleving van indiener kunnen wij daarin niet maatgevend laten zijn. Enige mate van inkijk achten wij niet onevenredig; indien gewenst kan indiener desgewenst zelf nog maatregelen treffen om aan te sluiten bij zijn persoonlijke voorkeur daarin. Voor wat betreft de bestaande bestemming verwijzen wij nog naar het hiervoor bij a. gestelde.
- c. Onder 3.1.2 is ingegaan op de resultaten van de zonnestudie, waarnaar wij verwijzen. Ook voor de woning van indiener is sprake van een aanvaardbare situatie.
- d. Onder 3.1.7 is ingegaan op de uitkomst van het windonderzoek. Dit onderzoek toont aan dat de windcondities voldoen aan de gehanteerde normen. Wij begrijpen de zorgen van indiener, echter deze toont niet aan dat dit niet het geval is. Wij vertrouwen dan ook op de resultaten van het windhinderonderzoek.
- e. In de onderdelen 3.1.1. en 3.1.2 zijn wij ingegaan op dit thema. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie.
- f. Onder 3.1.6 is ingegaan op dit thema, waarbij is toegelicht dat het extra verkeer binnen de CROW-richtwaarden valt en geen knelpunten veroorzaakt die aan deze ontwikkeling zijn toe te rekenen.
- g. In onderdeel 3.1.1 zijn wij ingegaan op dit thema. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie.
Bij de verdere uitwerking kan en moet worden voldaan aan de parkeernormen. Dit is geborgd in artikel 10 van het TAM-omgevingsplan.
- h. In onderdeel 3.1.1 zijn wij ingegaan op dit thema. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie.
- i. In onderdeel 3.1.8 zijn wij ingegaan op dit thema. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie.
De toevoeging van de binnentuin vormt een adequate vergroening die openbaar toegankelijk is en aanzienlijk bijdraagt aan de groenbeleving in de stad en in de straat.
- j. Met dit plan verdwijnen geen groenvoorzieningen, maar worden deze juist toegevoegd, zoals onder meer blijkt uit de gedeeltelijke omzetting van de huidige woon- en bedrijfsbestemming naar een groenbestemming. Verder verwijzen wij naar onderdeel

- 3.1.1. Daarin is uiteengezet waarom de voorgestane massa-opbouw passend wordt geacht.
- k. Wij zijn van mening dat geen sprake is van een onevenredige belangenafweging, ook niet waar het de belangen van indiener betreft. Dit hebben wij in onze beantwoording gemotiveerd. Mocht indiener desondanks van mening blijven dat er sprake is van waardedaling, dan kan dit in een afzonderlijke procedure inzake nadeelcompensatie worden beoordeeld.
 - l. De door indiener genoemde ontwerpaanpassingen vinden wij niet wenselijk. Het huidige ontwerp is het resultaat van een zorgvuldig proces gericht op de ambities ten aanzien van de stad, de wijk en de potenties die de locatie biedt. Wij hebben dit onder meer nader toegelicht bij de thema's onder 3.1.1 en 3.1.8 en verwijzen kortheidshalve daarnaar.
 - m. De gevraagde onderzoeken zijn uitgevoerd of niet noodzakelijk. Daarbij verwijzen wij naar onze toelichting ten aanzien van de thema's onder 3.1.1, 3.1.2, 3.1.5 en 3.1.6.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische planopzet (regels en verbeelding).. Wel zullen de verrichte zonnestudie en het opgestelde Hoogbouweffectrapport als bijlage aan de motivering van het plan worden toegevoegd.

11. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 januari 2026 en is ontvankelijk.

a. Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener maakt zich ernstige zorgen over aantasting van privacy. Het nieuwe appartementengebouw van acht verdiepingen komt volgens hem op slechts circa 20 meter afstand van zijn woning te staan. Door de vele grote ramen aan de voorzijde ontstaat volgens hem een permanente raam-tegen-raam-situatie, waardoor er rechtstreeks zicht is op zijn woonkamer en overige verblijfsruimten. Hij ervaart dit als een directe, voortdurende inbreuk op zijn persoonlijke levenssfeer.
- b. Hij verwacht een sterke vermindering van natuurlijk daglicht. Door de hoogte en massaliteit van de gevel zal zijn woning volgens hem merkbaar donkerder worden. Daarnaast vreest hij overlast door kunstmatige verlichting van tientallen ramen aan de overzijde, die al vanaf de vroege avond langdurig licht uitstralen richting zijn woning. Dit vermindert volgens hem het woongenot.
- c. Indiener vindt dat de voorbereidingsprocedure onvoldoende zorgvuldig is verlopen. Hij geeft aan dat de inloopbijeenkomst van 9 juli 2024 rommelig, onoverzichtelijk en niet verduidelijkend was.
- d. Hij stelt dat onvoldoende is onderzocht welke alternatieven mogelijk waren. Volgens hem is niet duidelijk waarom niet is gekozen voor lagere bebouwing, andere woningtypen (bijvoorbeeld rijwoningen of twee-onder-één-kap), een parkje of een ontwerp met grotere afstand tot de bestaande woningen. Hij wijst erop dat een groene strook aan de voorzijde – zoals bij de Woondrôme – de massaliteit zou verminderen, maar dat ook dergelijke opties niet aantoonbaar zijn afgewogen.
- e. Indiener vindt dat het gebouw stedenbouwkundig niet past in het huidige straatbeeld. De straat bestaat volgens hem uit kleinschalige, relatief lage bebouwing. Een massieve gevelwand van acht verdiepingen verstoort naar zijn inzicht het ruimtelijk evenwicht en leidt tot een nadeliger uitstraling.
- f. Hij vreest verkeersveiligheidsrisico's. De Kanaalstraat is volgens hem nu al een locatie waar regelmatig ongelukken gebeuren. Door een forse toename van verkeer – afkomstig van 162 woningen – verwacht hij dat de situatie gevaarlijker wordt voor voetgangers, fietsers en overige weggebruikers. Hij ervaart dat onvoldoende is aangetoond dat deze toename niet tot extra risico's leidt.

- g. Indiener voorziet toename van parkeeroverlast. Volgens hem is niet aannemelijk gemaakt dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn binnen of buiten het projectgebied. Hierdoor verwacht hij dat bewoners en bezoekers zullen uitwijken naar de omgeving, wat leidt tot extra druk op straat en verdere aantasting van het woonklimaat.
- h. Tot slot geeft hij aan dat hij zijn zienswijze beknopt heeft gehouden, maar dat zijn bezwaren breed en fundamenteel zijn. Hij benadrukt dat het plan in de huidige vorm een onevenredige negatieve invloed heeft op privacy, licht, veiligheid, leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit van de buurt.

Beoordeling

- a. Onder 3.1.5 zijn wij ingegaan op dit thema, waarnaar wij verwijzen. Specifiek voor indiener bedraagt de afstand van de woning van indiener tot het beoogde woongebouw circa 20 m. Dat is geen onevenredige afstand in deze binnenstedelijke context. Wij achten deze afstand maatschappelijk aanvaardbaar. Verder kan indiener maatregelen treffen als hij meer wil aansluiten bij de privacy die hij wil beleven.
- b. Ten aanzien van bezonning verwijzen wij naar onze reactie onder 3.1.2. Uit de zonnestudie blijkt, dat de effecten van schaduwwerking aan de straatzijde verwaarloosbaar zijn, waardoor er geen effecten zijn voor het adres of straatbeleving van indiener. Ten aanzien van kunstmatige verlichting merken wij op, dat daar waar gewoond wordt 's avonds sprake zal zijn van kunstmatige verlichting. Dat zal hier niet anders zijn. Het gebouw is echter op een logische afstand gesitueerd van het woongebouw van indiener en onevenredige instraling van kunstlicht is hier niet aannemelijk. Mocht indiener dit persoonlijk toch vervelend vinden, dan kan hij eenvoudig voorzieningen treffen middels raambekleding.
- c. In onderdeel 3.1.9 zijn wij nader ingegaan op dit thema. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie.
- d. Zoals uitgelegd onder 3.1.10. wordt in de stad wordt gezocht naar een manier om verschillende opgaves te combineren tot een evenwichtig en haalbaar geheel. Dat heeft ertoe geleid dat de gemeente Apeldoorn ervoor heeft gekozen om in bepaalde gebieden tegelijkertijd te verdichten en te vergroenen. Hoogbouw en compacte bouw helpt om deze combinatie in te vullen en te komen tot een evenwichtig geheel, zoals ook hier gebeurt. Kiezen voor minder verdichting hier zou betekenen dat de potentie die deze locatie biedt voor deze ambities niet volledig wordt benut, wat een gemiste kans zou betekenen en wat wij niet wenselijk vinden. Gelet op de zorgvuldige wijze waarop inpassing heeft plaatsgevonden en belangen zijn afgewogen, houden wij dan ook vast aan het huidige ontwerp en gaan niet mee in het voorstel van indiener.
- e. In tegenstelling tot indiener zijn wij van mening dat met deze schaal en situering een zorgvuldige inpassing op deze locatie plaatsvindt. Wij hebben dat uitgelegd onder 3.1.1, waarnaar wij kortheidshalve verwijzen.
- f. Onder 3.1.6 zijn wij ingegaan op dit thema, waarnaar wij verwijzen.
- g. Onder 3.1.6 zijn wij ingegaan op dit thema, waarnaar wij verwijzen.
- h. Wij erkennen dat indiener zorgen heeft, maar zijn desondanks van mening dat er een evenwichtig plan voorligt waaraan een evenredige belangenafweging ten grondslag ligt. De aangehaalde punten vallen onder de in het kader van zijn zienswijze behandelde thema's en geven geen aanleiding tot aanpassing.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische planopzet (regels en verbeelding).. Wel zullen de verrichte zonnestudie en het opgestelde Hoogbouweffectrapport als bijlage aan de motivering van het plan worden toegevoegd.

12. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 januari 2026 en is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de voorgestelde bouwhoogte. Hij wijst erop dat hoger wordt gebouwd dan volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Hoewel het gebouw afloopt richting zijn zijde, ervaart hij dat het ontwerp alsnog een grote hoeveelheid licht en zicht wegneemt. Dit baart hem zorgen omdat zijn woning hierdoor in kwaliteit achteruitgaat.
- b. Hij geeft aan dat de nieuwbouw volgens hem dieper wordt dan in eerdere presentaties werd voorgesteld. Dit betekent dat het gebouw dichterbij zijn woning komt te staan, wat volgens hem leidt tot een minder wenselijke ruimtelijke verhouding, meer schaduw en verdere aantasting van privacy.
- c. Indiener vreest voor blijvende waardedaling van zijn woning bij realisatie van het huidige plan. Hij kondigt aan planschade te zullen indienen, omdat de nieuwe bouwmassa volgens hem een onevenredige negatieve impact zal hebben op lichttoetreding, privacy en leefgemak.
- d. Hij waardeert de komst van een nieuw park, maar geeft aan dat de uitwerking hiervan nog onduidelijk is. Hij heeft eerder aangegeven dat een pad achter de tuinen wenselijk is, zodat kinderen en bewoners direct toegang krijgen tot de speelplek. Hij ervaart het als een gemiste kans dat dit nog niet is meegenomen.
- e. Indiener maakt zich zorgen over de technische installaties voor de ondergrondse parkeergarage, zoals luchtverversing of generatoren. Hij vreest geluid- en geurhinder en dringt erop aan deze voorzieningen op voldoende afstand van de tuinen van bewoners te plaatsen.
- f. Verder verwacht hij een toename van verkeersproblemen, omdat de stad volgens hem nu al slecht bereikbaar is in drukke perioden. Zonder aanvullend verkeersbeleid vreest hij dat de nieuwe woningen leiden tot extra files en een nog slechtere verkeersafwikkeling.
- g. Tot slot wijst hij op het belang van veiligheid in het nieuwe park. Zonder cameratoezicht of handhaving vreest hij dat het een hangplek voor jeugd, dealers en drugsgebruikers wordt. Hij vraagt de gemeente expliciet om dit risico serieus mee te wegen.

Beoordeling

- a. In de onderdelen 3.1.1. en 3.1.2 zijn wij ingegaan op deze thema's. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie.
- b. De evenwichtigheid van de ruimtelijke verhouding is toegelicht onder 3.1.1. Daarbij vullen wij aan dat om een goede aansluiting op de naastgelegen woonbebouwing te bewerkstelligen, , waaronder de woning van indiener, de toegestane bouwhoogte op deze hoek is afgebouwd tot 11 meter, minder dan de 15 meter die het vigerende bestemmingsplan toestaat. Dit om een zachte, gelede overgang te bewerkstelligen op deze hoek.
- c. Wij zijn van mening dat geen sprake is van een onevenredige belangenafweging, ook niet waar het de belangen van indiener betreft. Dit hebben wij in onze beantwoording gemotiveerd. Mocht indiener desondanks van mening blijven dat er sprake is van waardedaling van zijn woning, dan kan dit in een afzonderlijke procedure inzake nadeelcompensatie worden beoordeeld.
- d. Het omgevingsplan zoals dat nu voorligt staat niet in de weg aan een achterpad. Het regelt de inrichting niet op dat detailniveau. Wij willen dat het park goed toegankelijk is, zoals toegelicht onder 3.1.8. Tegelijkertijd willen wij de eenheid van de inrichting langs de randen van het park en ook de sociale veiligheid kunnen borgen, wat lastiger is met meerdere ingangen. Deze wens zal meegenomen worden bij de verdere uitwerking.
- e. In onderdeel 3.1.7. zijn wij ingegaan op deze thema's. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie.

- f. In onderdeel 3.1.6 zijn wij ingegaan op dit thema. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie.
- g. In onderdeel 3.1.8 zijn wij ingegaan op dit thema. Wij verwijzen daarnaar voor onze reactie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische planopzet (regels en verbeelding). Wel zullen de verrichte zonnestudie en het opgestelde Hoogbouweffectrapport als bijlage aan de motivering van het plan worden toegevoegd.

13. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 28 januari 2026 en is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener maakt zich zorgen over schaduwwerking op zijn woning. Het voorgenomen gebouw met een hoogte van circa 27 meter staat tegenover zijn appartement in de Woondrôme. Door de omvang en hoogte vreest hij dat zijn woning aanzienlijk minder zonlicht zal ontvangen. Hij benadrukt dat voldoende bezonning essentieel is voor woonkwaliteit.
- b. Hij wijst erop dat volgens de TNO-norm gebouwen hoger dan 25 meter minimaal twee mogelijke zonuren per dag moeten garanderen in de periode 19 februari tot en met 21 oktober. Omdat deze norm door de gemeente wordt toegepast, vindt hij het ontbreken van een zonnestudie onzorgvuldig en zorgwekkend. Zolang niet is aangetoond dat aan deze norm wordt voldaan, ervaart hij grote onzekerheid over de gevolgen voor zijn woongenot.
- c. Tijdens de participatiebijeenkomst van 9 juli 2024 is volgens hem toegezegd dat een zonnestudie zou worden uitgevoerd en gepubliceerd. Helaas is deze studie nog niet beschikbaar, waardoor geen inzicht wordt gegeven in de daadwerkelijke effecten.
- d. Indiener voelt zich daardoor genoodzaakt zich tegen het plan te verzetten zolang niet met een onafhankelijke zonnestudie is onderbouwd dat aan de TNO-norm wordt voldaan. Hij vraagt de gemeente om het ontbreken van deze studie zwaar te laten wegen bij de besluitvorming.

Beoordeling

- a. Wij begrijpen dat indiener inzicht wil hebben in de effecten voor lichtinval c.q. bezonning. Wij hebben onder 3.1.2 aandacht besteed aan dit thema en verwijzen daarnaar. De inmiddels verrichte zonnestudie toont aan dat de schaduwwerking van het nieuwe gebouw ook bij de woning van indiener verwaarloosbaar is, doordat de nieuwbouw zich ten noord/noordwesten van zijn woning bevindt.
- b. Verwezen wordt naar het hiervoor bij a. gestelde. Ook voor de woning van indiener is sprake van een aanvaardbare situatie.
- c. Het klopt dat dit is toegezegd. De zonnestudie is inmiddels opgesteld en toegevoegd en deze wordt nader geduid in het opgestelde Hoogbouweffectrapport.
- d. Verwezen wordt naar het hiervoor bij a. gestelde.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de juridische planopzet (regels en verbeelding). Wel zullen de verrichte zonnestudie en het opgestelde Hoogbouweffectrapport als bijlage aan

de motivering van het plan worden toegevoegd.

14. [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 31 januari 2026 en is niet ontvankelijk wegens termijnoverschrijding.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat hij een brief heeft ontvangen over de mogelijkheid om het ontwerp-omgevingsplan in te zien, maar dat hij deze brief te laat heeft geopend. Hierdoor heeft hij niet eerder kennis kunnen nemen van het plan.

Beoordeling

- a. Indiener zal op de hoogte worden gehouden van het vervolgproces. De zienswijze is niet ontvankelijk en bevat overigens geen inhoudelijke punten.

Conclusie

Deze zienswijze is niet ontvankelijk.

15. [...]

De zienswijze is ingediend op 20 maart 2026 en is niet ontvankelijk wegens termijnoverschrijding.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat de verkeersinfrastructuur niet wordt aangepast terwijl er wel veel huizen worden bijgebouwd in het centrum. Het centrum is nu al slecht bereikbaar.

Beoordeling

- a. Deze zienswijze is ver buiten de termijn ingediend en zal daarom niet inhoudelijk worden meegenomen. Wel is dit punt vaker aan de orde gesteld door andere indieners en is dit waar aan de orde beantwoord; wij verwijzen indiener naar de betreffende onderdelen in deze nota.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk.

4 Ambtshalve wijzigingen planregels en verbeelding van het omgevingsplan, alsmede bijbehorende motivering (toelichting) en bijlagen bij de motivering (formeel geen onderdeel van het bestemmingsplan)

Om het plan te verbeteren en te verduidelijken, worden enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de kern van het plan. De wijzigingen op de regels en op de verbeelding maken juridisch onderdeel uit van het omgevingsplan. De motivering en bijbehorende bijlagen maken formeel geen deel uit van het omgevingsplan als zodanig. Wel zijn deze juridisch relevant, om te bepalen of het plan is gestoeld op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en of het voldoet aan de relevante wet- en regelgeving.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn aan de orde:

Planregels en bijlagen bij de planregels

- a. In artikel 1 worden enkele begripsbepalingen aangepast. Dat betreft het begrip 'plan' wordt 'TAM-omgevingsplan', het begrip 'AHN2-maaiveld' wordt toegevoegd en het begrip 'bouwwerk' wordt toegevoegd. Dit betreft technische aanpassingen ter completering van de planregels.
- b. In artikel 2, lid 2.1 wordt achter 'schoorstenen, antennes,' toegevoegd 'balkon- en terrashekken, (planten)bakken, liftkokers en installatieruimten, dakopstanden,' zodat duidelijk is dat deze niet meegerekend worden bij de bouwhoogte van een bouwwerk;
- c. Tussengevoegd worden een nieuw artikel 7 'overige zone- lage archeologische verwachtingswaarde' en een nieuw artikel 8 'overige zone-voorwaardelijke verplichting archeologie'. Dit heeft betrekking op het gegeven dat er nog nader proefsleuvenonderzoek verplicht moet worden om vast te stellen of er archeologische waarden worden aangetroffen en moeten worden beschermd.
- d. In artikel 10.1 'Parkeervoorzieningen', thans door vernummering artikel 12.1, komt de zin 'dan wel haar rechtsopvolger' te vervallen. Dit houdt verband met het gegeven dat dynamisch verwijzen bij de gebruiksregel voor parkeren kan leiden tot rechtsonzekerheid bij de gebruikers, hetgeen in de jurisprudentie niet wordt geaccepteerd.
- e. Aan artikel 11 'Algemene bouwregels', thans artikel 13, wordt een nieuw lid 13. 3 'Bouwactiviteiten en stikstofdepositie aanlegfase' toegevoegd. Dat is nodig om te borgen dat de bouwwerkzaamheden op dus danige wijze worden ingericht dat er geen stikstofdepositie op natura 2000 zal plaatsvinden.
- f. Tussengevoegd wordt een nieuw artikel 14 'Bouwactiviteiten beschermde diersoorten' waardoor geborgd wordt dat tijdens het broedseizoen geen verstoring plaatsvindt van broedende vogels in en rondom het plangebied.
- g. Aan de bijlagen bij de planregels wordt ter completering toegevoegd de bijlage 'Beleidsregel parkeren 2024' van de gemeente Apeldoorn. Hiernaar wordt namelijk verwezen in artikel 12 (voorheen artikel 10).
- h. Waar nodig worden de planregels vernummerd.

Motivering en bijlagen bij de motivering

- a. Hoofdstuk 4 Participatie wordt aangevuld met het vermelden van de inloopbijeenkomst van 13 januari 2026.
- b. Paragraaf 5.4.1 Omgevingsvisie wordt aangevuld met het vermelden van de partiële wijziging van de Omgevingsvisie bij raadsbesluit van 27 november 2025 en een korte duiding van de strekking daarvan;
- c. Tussengevoegd wordt een nieuwe paragraaf 5.4.2, waarbij is ingegaan op de Hoogbouwnota 2025, die eveneens bij raadsbesluit van 27 november 2025 is vastgesteld. Ook wordt daarin ingegaan op het Hoogbouweffectrapport dat daarna is opgesteld conform het stappenplan van de Hoogbouwnota 2025, en op de resultaten van de windhinderanalyse en de zonnestudie.
- d. In paragraaf 5.4.7 (voorheen 5.4.6) 'Cultuur- en erfgoednota' wordt de tekst geactualiseerd op de nota 'Fundament Voor Buitengewoon Talent, Apeldoornse Cultuur- en Erfgoednota 2025-2030' die is ingegaan op 1 januari 2025.

- e. Hoofdstuk 9 wordt geactualiseerd op basis van het verdere proces vanaf de terinzagelegging van het ontwerpplan. Er wordt melding gemaakt van de ingekomen zienswijzen. Daarnaast wordt melding gemaakt van de afstemming die met bestuursorganen/instanties heeft plaatsgevonden en wordt de ingekomen opmerking van de GGD Noord- en Oost Gelderland weergegeven en beantwoord. Deze reactie geeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.
- f. Aan de bijlagen bij de motivering wordt toegevoegd de bijlage 'Hoogbouweffectrapport'. Dat rapport is opgesteld overeenkomstig hetgeen de Hoogbouwnota 2025 daarover aangeeft.
- g. Aan de bijlagen bij de motivering wordt toegevoegd de bijlage 'Zonnestudie'. Deze studie is tevens een bijlage bij het Hoogbouweffectrapport en is opgesteld overeenkomstig hetgeen de Hoogbouwnota 2025 daarover zegt.
- h. Aan de bijlagen bij de motivering wordt toegevoegd de bijlage 'Selectiebesluit Archeologie', het besluit waarop de planregels zijn aangepast.
- i. Waar nodig worden de indelingen vernummerd.

Aanpassing verbeelding

Voor het gehele plangebied geldt, dat er nog nader proefsleuvenonderzoek nodig is om vast te stellen of er archeologische waarden worden aangetroffen en moeten worden beschermd. Dit vloeit voort uit het Selectiebesluit Archeologie, dat als bijlage bij de toelichting wordt toegevoegd. Daarom worden de aanduidingen 'overige zone- lage archeologische verwachtingswaarde' en 'overige zone-voorwaardelijke verplichting archeologie' over het hele plangebied gelegd.