

Raadsbesluit

Nr. 82-2026

De raad van de gemeente Apeldoorn;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 19 juni 2026, nummer 82-2026, in verband met vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22x Terwoldseweg achter 5-7 met identificatienummer NL.IMRO.0200.tam0025-vas1, en het Beeldkwaliteitsplan Terwoldseweg 5 ;

besluit:

1. Vast te stellen het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22x Terwoldseweg achter 5-7 met identificatienummer NL.IMRO.0200.tam0025-vas1, zoals op te nemen in hoofdstuk 22ax in het Omgevingsplan Apeldoorn en het Beeldkwaliteitsplan Terwoldseweg 5 ;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 juni 2026

De raad voornoemd,

ValidSigned door Marit Stam
op 26-06-2026

S.M. Stam
raadsgriffier

ValidSigned door ton heerts
op 26-06-2026

A.J.M. Heerts
voorzitter

Openbaar

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
25 juni 2026

Onderwerp
Vaststelling TAM IMRO plan Terwoldseweg 5—7 en Beeldkwaliteitsplan
Terwoldseweg 5.

Voorstel nr
82-2026

Datum
19 juni 2026

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Vast te stellen het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22x Terwoldseweg achter 5-7 met identificatienummer NL.IMRO.0200.tam0025-vas1, zoals op te nemen in hoofdstuk 22ax in het Omgevingsplan Apeldoorn en het Beeldkwaliteitsplan Terwoldseweg 5 ;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De gemeente Apeldoorn heeft een enorme behoefte aan het toevoegen/ realiseren van extra woningen in haar gemeente. Ontwikkelaar Roosdom Tijhuis heeft in samenwerking met de gemeente Apeldoorn een plan ontwikkeld voor de bouw van 107 woningen in verschillende financieringscategorieën en woonmilieus in Zuidbroek ter plaatse van de Terwoldseweg 5 en 7. Met name wordt daarbij ingegaan op de Omgevingsvisie, waaronder het aspect Wonen. Ambitie is realisatie van 12.500 woningen in de verschillende financieringscategorieën en woonmilieus. Dit plan met 107 woningen voldoet hieraan zonder meer. Ook aan het Volkshuisvestigingskader 2023 – 2017 wordt zonder meer voldaan. Voor het overige zie hoofdstuk 3 van de toelichting op dit plan.



Bestuurlijk belang

Gezien de krapte op de woningmarkt is de realisatie van 107 nieuwbouw woningen op de locatie Terwoldseweg 5-7 in verschillende prijsklassen van groot bestuurlijk belang.

Centrale vraag

Is de gemeenteraad bereid om het TAM IMRO plan en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan Terwoldseweg 5, dat voorziet in de realisatie van 107 woningen aan de Terwoldseweg 5-7, vast te stellen en in te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

2. Kader

Kaders voor dit plan zijn uitvoerig beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting op dit plan. Met name wordt daarbij ingegaan op de Omgevingsvisie, waaronder het aspect Wonen. Ambitie is realisatie van 12.500 woningen in de verschillende financieringscategorieën en woonmilieus. Dit plan met 107 woningen voldoet hieraan zonder meer. Ook aan het Volkshuisvestigingskader 2023 – 2017 wordt zonder meer voldaan. Voor het overige zie hoofdstuk 3 van de toelichting op dit plan.

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

Apeldoorn kent behoorlijke woningbouwopgave. Dit plan voorziet in de realisatie van 107 woningen in verschillende prijsklassen. Het is maatschappelijk van groot belang dat met de realisatie van dit plan spoedig wordt gestart om te voorzien in de enorme woningbehoefte. Zie verder hoofdstuk van de toelichting op dit plan voor de aspecten voor mens, natuur en klimaat.

4. Argumentatie

De gemeente Apeldoorn heeft een groeiende behoefte aan het toevoegen/ realiseren van extra woningen in haar gemeente. Om tot een juiste afweging en woonkwaliteit te komen heeft de gemeenteraad op 16 mei 2024 het 'Wegingskader ruimtelijke initiatieven stad, dorp en buitengebied' vastgesteld evenals het Volkshuisvestigingskader 2023-2030 "Ruim en ontspannen Wonen in de hoofdstad van de Veluwe" als onderdeel van de Omgevingsvisie "Woest aantrekkelijk Apeldoorn". In het wegingsmodel wordt een van de hand van een puntensysteem een juiste afweging gemaakt om te bepalen of woningbouwinitiatieven bijdragen aan de ontwikkeling van de stad. Het plan past voldoet en past binnen dit afwegingskader. Vanuit het volkshuisvestigingskader vooral aandacht voor behoefte aan goedkope en betaalbare woningen en rekening houden met voortgaande vergrijzing en behoefte aan zorg.

De bestaande plekken die niet langer bijdragen aan de woon- of werkkwaliteiten van de stad kunnen in aanmerking komen voor transformatie. Verwaarloosde of braakliggende plekken in de stad doen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid. Door het ontwikkelen van deze plekken met een passend (woon-)programma kan worden bijgedragen aan de woonbehoefte van Apeldoorn. Wil Apeldoorn zich blijven profileren als een stad die aantrekkelijk is voor (startende) gezinnen en jong volwassenen dan heeft het toevoegen van met name sociale nieuwbouwwoningen aan de huidige woningvoorraad prioriteit. Daarnaast is er grote behoefte aan woningen in het middeldure segment. Het hier voorliggende plan omvat een woningbouwinitiatief waarbij er 107 woningen worden gerealiseerd, waarvan 83 grondgebonden woningen en 24 gestapeld. Wat betreft de grondgebonden woningen gaat het hierbij om 48 rijenwoningen, 22 half vrijstaande woningen en 13 vrijstaande woningen. De nieuwe woningen worden allemaal gasloos uitgevoerd. Daarnaast wordt in het plangebied de nodige infrastructuur, parkeer- en groenvoorzieningen aangelegd. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Terwoldseweg, aan de noordwestkant begrensd door de tennisvereniging (met inbegrip van de vergunde padelbanen) en aan de zuidkant deels door woonbebouwing en groenvoorzieningen van de Wijk Zevenhuizen.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

Participatie plan Terwoldseweg achter 5-7

Op 25 september 2024 is er een inloopbijeenkomst geweest op locatie De Groenen Hoven m.b.t. de voorgenomen woningbouwplannen en het voorstel om een geluidsschermbaan te plaatsen tussen het nieuw te ontwikkelen woongebied en de tennisvereniging TCS i.v.m. de padelbanen. Die avond is bezocht door omwonenden en bewoners gemeente Apeldoorn elders die geïnteresseerd zijn in het project. Veel vragen zijn die avond beantwoord. Conclusie was dat er geen aanleiding was om het plan verder aan te passen. Zie Participatieverslag algemeen

Daarnaast hebben er nog een tweetal bijeenkomsten plaatsgevonden met op 18 september 2024 van de Rapsodiestraat 1,3, 5, 7 en 9 en op 19 september (zie Participatieverslag bewoners Rapsodiestraat) met de bewoners van Rapsodiestraat 31 (zie Participatieverslag bewoners Rapsodiestraat 31) te Apeldoorn. Tevens hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden met de Tennisclub TCS, o.a. op 18 september 2024, 24 oktober 2024 etc. Uitkomst is dat we de vergunde padelbanen en het tenniscentrum meenemen in dit wijzigingsplan en gaan voorzien in een geluidsschermbaan t.o.v. het te ontwikkelen woongebied. Dit geluidsschermbaan wordt geregeld op de plankaart en in de regels. Zie Participatieverslag tennisvereniging TCS

De participatieverslagen zijn als bijlagen toegevoegd bij de motivering op dit plan.

6. Risico's

Er zijn aanvankelijk 2 zienswijzen ingediend, waarvan 1 van de Tennisvereniging TCS is ingetrokken, nadat er overeenstemming was over grondruil en de plaatsing van een geluidsschermbaan. De andere zienswijze heeft voornamelijk betrekking op het Beeldkwaliteitsplan (BKP), naar aanleiding waarvan het BKP wat is aangepast. Kans dat er na vaststelling beroep wordt ingesteld wordt niet groot geacht. In dat opzicht zijn de risico's niet groot.

7. Financiële paragraaf

Met de ontwikkelende partij Rotij zijn afspraken neergelegd in overeenkomst/ AC.

8. Communicatie van het besluit

Het ontwerp plan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en zijn directe bewoners en overige belanghebbenden schriftelijk geïnformeerd over het voorgenomen plan en tevens uitgenodigd voor de informatieavond georganiseerd op 25 september 2025. (zie hoofdstuk 5 van dit voorstel maatschappelijk draagvlak/ burgerparticipatie). Reacties omwonenden op het plan waren die avond zeer positief te noemen.

9. Realisatie van het besluit

Nadat het plan is vastgesteld en in werking is zal er dit jaar worden gestart met het bouwrijp maken en daarna met de bouw. Realisatie c.q. oplevering woningen in 2027.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Valid Signed door Symone Bruin, de
op 19-06-2026

S. de Bruin

de burgemeester,

Valid Signed door ton heerts
op 19-06-2026

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22x Terwoldseweg achter 5-7 en het beeldkwaliteitsplan Terwoldseweg 5.

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd TAM-omgevingsplan heeft samen met het beeldkwaliteitsplan Terwoldseweg 5 met ingang van 4 december 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen. Per brief van 10 maart 2026 is 1 zienswijze na het nodige overleg ingetrokken. De andere zienswijze betreft een gemotiveerde ontvankelijke zienswijze;
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 wordt de zienswijze beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Op 25 september 2024 is er een inloopbijeenkomst geweest op locatie De Groenen Hoven m.b.t. de voorgenomen woningbouwplannen en het voorstel om een geluidscherm te plaatsen tussen het nieuw te ontwikkelen woongebied en de tennisvereniging TCS i.v.m. de padelbanen. Die avond is bezocht door omwonenden en bewoners gemeente Apeldoorn elders die geïnteresseerd zijn in het project. Veel vragen zijn die avond beantwoord. Conclusie was dat er geen aanleiding was om het plan verder aan te passen. Zie Participatieverslag algemeen. Daarnaast hebben er nog een tweetal bijeenkomsten plaatsgevonden met op 18 september 2024 van de Rapsodiestraat {****} en op 19 september (zie Participatieverslag bewoners Rapsodiestraat) met de bewoners van Rapsodiestraat {**} (zie Participatieverslag bewoners Rhapsodiestraat **) te Apeldoorn. Tevens hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden met de Tennisclub TCS, o.a. op 18 september 2024, 24 oktober 2024 etc. Uitkomst is dat we de vergunde padelbanen en het tenniscentrum meenemen in dit wijzigingsplan en gaan voorzien in een geluidscherm t.o.v. het te ontwikkelen woongebied. Dit geluidscherm wordt geregeld op de plankkaart en in de regels. Zie Participatieverslag tennisvereniging TCS. Het participatieverslag is als bijlage toegevoegd bij dit plan.

3 Zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen.

3.1 {*****}, Houttuinen-Noord {**} 7325{**}Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 11 januari 2026 en daarmee ontvankelijk. De zienswijze heeft betrekking op zowel het TAM IMRO plan als het beeldkwaliteitsplan.

Inhoud van de zienswijze

1. In het **Beeldkwaliteitsplan** wordt in 4.11 ingegaan op de Welstandscriteria voor De Noordrand. Met betrekking tot het punt **gevel** heeft reclamant de volgende vragen/ opmerkingen:
 1. Er wordt bij het punt “gevel” minimaal 1 steunmateriaal verplicht gesteld. Gevraagd wordt te verduidelijken. In de voorbeelden wordt alleen een soort hout opgenomen, maar mag hier ook staal, aluminium, steen of ander materiaal dan hout voor gebruikt worden.
 2. Mag voor de gevel ook als extra 2e ondersteunende kleur witte stuc gebruikt worden?
2. Met betrekking tot het punt **zonnepanelen** heeft reclamant de volgende vragen/ opmerkingen:
 1. - Zonnepanelen mogen alleen op de bovenste bouwlaag. Waarom wordt het ook niet mogelijk gemaakt op de eerste bouwlaag zonnepanelen te plaatsen, als ze maar onzichtbaar zijn vanuit het straatoppervlak, zoals ook al als eis staat bij punt 4.14 Zonnepanelen. Het is namelijk ook mogelijk dat er geen verdieping wordt gebouwd maar enkel een bungalow, en dan zullen de zonnepanelen ook op de begane grond aangebracht worden. Daarnaast zal indien er wel een verdieping op de begane grond geplaatst wordt, deze van kleine omvang zal zijn en daardoor niet genoeg ruimte zal zijn om voldoende zonnepanelen te plaatsen indien niet ook op de begane grond zonnepanelen geplaatst mogen worden. Reclamant ziet graag dan ook een aanpassing van de voorwaarden en de verplichting om alleen op de bovenste verdieping zonnepanelen mogelijk te maken.
 2. - Per bouwvolume dienen de zonnepanelen in één richting geplaatst te worden: staand of liggend. Reclamant vraagt of hiermee wordt bedoeld dat voor de vrijstaande huizen met plat dak de zonnepanelen alleen liggend mogen worden aangebracht, (wat begrijpelijk is), maar dat de ligging van de verschillende zonnepanelen wel diverse richtingen mag hebben om daarmee de beste opbrengst te realiseren. Normaal gesproken worden niet alle zonnepanelen op een plat dak naar exact 1 richting geplaatst. Verzocht wordt om duidelijkheid hierover op te nemen.
3. Er wordt bij het punt **“erfafscheidingen”** gesproken over Pergola’s: ter hoogte van rooilijn langs zuidrand van de twee zuidelijke woningen (zie 4.4 Erfafscheidingen). In het gehele plan worden in het geheel geen pergola’s gebruikt (in tegenstelling tot het plan de Kaswachters aan de overkant van de Terwoldseweg waar elk huis een pergola heeft). Is hier een vergissing gemaakt in het plan met het verplicht stellen van een pergola van enkel voor 2 van de 103 woningen. Het heeft namelijk geen enkele functie en is onnodig om dit verplicht te stellen in relatie tot uitstraling van het gehele plan. Voorkeur reclamant is om dit facultatief te maken en geen verplichting op te leggen.
4. Er wordt bij punt **“parkeren”** 2 parkeerplaatsen naast elkaar verplicht gesteld.

- Reclamant vraagt of hier ook kan worden afgeweken door 2 parkeerplaatsen achter elkaar te realiseren. Voor sommige van de 5 woningen is dit een beter alternatief om efficiënt van de ruimte gebruikt te maken, gezien het feit dat het bouwoppervlak niet erg groot is. In het "Motivering van het wijzigingsbesluit" staat bij paragraaf 4.2.2. Straat en vloerpeilen een tekening toegevoegd. Zie bijlage
5. In het rood gekaderde gedeelte staat dat daar het al liggende **fietspad** (rechts op het plaatje) een hoogte heeft van 7,09 tot 7,11 meter (neem aan boven **NP**). De huizen van het noordelijk gedeelte hebben een hoogte van 7,65 boven NP. Echter momenteel lijkt het erop dat de grond ter hoogte van deze woningen gelijk ligt met de fietspaden. Indien dit nu inderdaad het geval is, vraagt reclamant of de grond dient waarop de woningen worden gebouwd inderdaad opgehoogd te worden tot 7,65 met boven NP?
 6. Daarnaast staat in het "TAM omgevingsplan Hoofdstuk 22x Terwoldseweg achter 5-7" staat bij paragraaf 10.3 punt c. dat de totaal bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 60% van het **bouwvlak**. Reclamant neemt aan dat hier niet bouwvlak, maar **gebouwerf** bedoeld wordt. Zodat er maximaal 60% van het totale perceel bebouwd mag worden.

Beoordeling

Dec opmerkingen van reclamant hebben hoofdzakelijke betrekking op het beeldkwaliteitsplan en bouwtechnische aspecten en in mindere mate op het wijzigingsplan Omgevingsplan Apeldoorn.

a. Gevel

- 1 - In het beeldkwaliteitsplan staan alle ruimtelijke en kwalitatieve aspecten benoemd die samenhang geven in een ontwikkelgebied. Deze randvoorwaarden / bepalingen zijn leidend **en hiervan wordt niet op voorhand afgeweken**. Maar, indien een architect met een minstens gelijkwaardig architectonisch alternatief komt kan van de bepalingen - in overleg met de Gemeente en de welstandscommissie - worden afgeweken indien dit tot een beter plan leidt. Bij een afwijkende materialisatie (ander materiaal i.p.v. hout) zal de welstandscommissie aan de hand van . bemonstering hierover een advies geven. Om dit mogelijk te maken is aan artikel 18 van de regels een extra lid 2 toegevoegd met de mogelijkheid om van het beeldkwaliteitsplan af te wijken.
- 2 - Ook in dit geval (als extra 2e ondersteunende kleur witte stuc) wordt niet op voorhand afgeweken van hetgeen in het BKP staat genoemd. Bij een afwijkende materialisatie (bijvoorbeeld een alternatief materiaal i.p.v. hout of stucwerk of witte stuc) zal de welstandscommissie hierover aan de hand van bemonstering een advies geven.

Aanpassing regeling

Indien de welstandscommissie al dan niet onder voorwaarden akkoord mocht gaan met de afwijking van het beeldkwaliteitsplan is het nodig om tevens te kunnen afwijken van hetgeen in **artikel 18 Beeldkwaliteit** is bepaald. In lid 18.1 is nu bepaald dat een vergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw, een bijbehorend bouwwerk of ander gebouw *slechts wordt verleend indien wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de gestelde beeldkwaliteitseisen als beschreven in het Beeldkwaliteitsplan.*

Op grond van de in het ontwerpplan opgenomen regeling is het niet mogelijk om af te wijken van het Beeldkwaliteitsplan. Deze regeling is in bepaalde gevallen te star en biedt geen mogelijkheden om tot nog betere of vergelijkbare goede alternatieven te komen. Daarom wordt er nu een aanpassing van de regeling opgenomen, waarbij na een positief welstandsadvies toch kan worden

afgeweken in concrete gevallen, waarbij er sprake is van een vergelijkbare dan wel betere oplossing c.q. kwaliteit van de leefomgeving c.q. het stedenbouwkundig c.q. beeldkwaliteit. Deze aanpassing van de regeling is geregeld door in artikel 18 een extra **lid 18.2 Afwijking beeldkwaliteitsplan** toe te voegen in de regels.

b. Zonnepanelen

1 - Zienswijze is op dit onderdeel terecht. Beeldkwaliteitsplan kan op dit onderdeel worden aangepast. Ook op de 1^e verdieping zonnepanelen mogelijk, voor zover dit maar niet zichtbaar is vanaf de straat.

2- Beeldkwaliteitsplan zal op dit punt worden verhelderd. Het maakt inderdaad in principe, met uitzondering van de kap, niet uit of de zonnepanelen op meerdere richtingen zijn georiënteerd. Voor de kap is de richting wel relevant i.v.m. zicht op/ vanaf de straat. Voor een plat dak is de richting in principe niet van toepassing, omdat dit niet zichtbaar is vanaf de straat.

c. Erfafscheidingen

In het BKP is op de scheidslijn tussen voortuin en achtertuin in het verlengde van de gevel van de twee kopwoningen een 'pergola' voorzien. Gezien het feit dat deze twee woningen prominent in het zicht liggen gezien vanaf de verkeerslus vraagt om een architectonisch hoogwaardige mee-ontworpen, gebouwde overgang. De vormgeving moet passen bij de architectuur van de woning. De referentiefoto's op pagina 50 van het BKP zijn voorbeelden van een mogelijke oplossing en hoeven niet een-op-een in het ontwerp te worden overgenomen!

In het beeldkwaliteitsplan staan alle ruimtelijke en kwalitatieve aspecten benoemd die samenhang geven in een ontwikkelgebied. Deze randvoorwaarden/ bepalingen zijn leidend en hiervan wordt niet op voorhand afgeweken. MAAR indien een architect met een minstens gelijkwaardig architectonisch alternatief komt kan van de bepalingen - in overleg met de Gemeente en de welstandscommissie - worden afgeweken indien dit tot een beter plan leidt.

Aangezien het hier gaat om andere bouwwerken c.q. bouwwerken geen gebouwen zijnde is het bepaalde in artikel 18 lid 18.1. niet van toepassing en is een positief welstandsadvies voldoende. .

d. Parkeren

a. Vanuit het stedenbouwkundig uitgangspunt speelt bij een cluster/ erfje met riante woningen de ruimte rondom deze woningen mede een rol. Een minimale voorgevelrooilijn van 5 meter is hierbij passend.

b. Uitgangspunt is dat er plek is voor 2 auto's op eigen terrein. Bij een voorgevelrooilijn van 5 meter is gegarandeerd ruimte om 2 (of mogelijk meer) auto's kunnen dan NAAST elkaar parkeren op het perceel.

Mocht een andere oplossing (parkeren achter elkaar) kwalitatief beter zijn dan wel tot een acceptabele oplossing leiden , is dit na een positief advies mogelijk met toepassing van de nieuwe afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder ad a van deze zienswijzennota.

e. Peilhoogte fietspad

Op basis van advies peilhoogtes i.v.m. doorlegging en de een sluitende grondballans op het moment van het opstellen van het Waterhuishoudkundige plan. Er is meer dan voldoende ruimte om dit minimale hoogteverschil in de tussenliggende groene ruimte op te vangen. Tijdens de civiele uitwerking worden de definitieve peilhoogtes bepaald in samenspraak met de gemeente.

In hoofdstuk 4.2. van de toelichting en specifiek in paragraaf 4.2.2. wordt nader ingegaan op de voorgenomen straat – en vloerpijlen. Het plan dient rondom

aangesloten te worden op de bestaande hoogtes van wegen, tuinen en groen. Als eerder aangegeven hoeft de peilhoogte fietspad als zodanig niet te worden opgenomen in de toelichting van het omgevingsplan. Voldoende is om aan te geven dat de voorgenomen straat – en vloerpijlen zullen voldoen aan de ontwaterings- en droogleggingseisen en er geen drainage nodig is.

f. **Bouwvlak of gebouwerf**

Dit punt is mondeling al met reclamant besproken, waarbij is aangegeven dat ambtelijk ook al was geconstateerd dat het gaat om “gebouwerf (het ruime begrip) en niet enkel om het bouwvlak”. Tegemoet komen aan dit onderdeel van deze zienswijze is dit in de regels aangepast. Anders was dit ambtshalve aangepast.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen door:

1. om aan artikel 18 Beeldkwaliteit een tweede lid artikel 18 lid 18.2 toe te voegen inhoudende:

18.2 Afwijking beeldkwaliteitsplan

Het bevoegd gezag is bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de beeld kwaliteitseisen, zoals beschreven in Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan van de Bijlagen bij de regels, dan wel haar rechtsopvolger. Voor toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. de gestelde kwaliteitseisen die met het Beeldkwaliteitsplan worden beoogd worden niet onevenredig aangetast en leiden tot een vergelijkbare danwel nog betere kwaliteit van de leefomgeving en het beoogde stedenbouwkundig beeld c.q. de beeldkwaliteit van het woongebied;***
- b. er is een positief welstandsadvies om af te wijken;***
- c. er zijn geen dringende redenen die zich tegen de afwijking verzetten;***

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn voor zover *cursief* en **vetgedrukt** in het plan aangebracht:

- Artikel 10.4 wordt als volgt gewijzigd:

De omgevingsvergunning voor het bouwen van het Hoofdgebouw op een locatie die is aangewezen als Sport wordt alleen verleend ***indien de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan 3300 m2, met in begrip van de bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 12.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwen - functie sport:***

Motivering: de aanvankelijke 750 m2 was al jarenlang achterhaald. Vergund is er nu circa 2900 m2. Daarbij enige gewenste uitbreidingsmogelijkheid naar maximaal 3300 m2.

Artikel 10 lid 4 sub b wordt geschrapt.

Motivering: de bepaling m.b.t. maximale bouwhoogte staat al geregeld in artikel 10 lid 2 sub b;

- Artikel 11.1 als volgt gewijzigd

De regels in dit artikel hebben betrekking op het bouwen van een bijbehorend bouwwerk - door het uitbreiden van de woning ***binnen het bouwvlak danwel het achtererfgebied.***

Motivering: juridisch technische aanpassing. Uitbreiding kan zowel in het bouwvlak vallen als het achtererfgebied buiten het bouwvlak.

- Artikel 11.2 als volgt gewijzigd:

De omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het Hoofdgebouw op een locatie aangewezen als Wonen ***wordt, onverminderd het bepaalde in artikelen 22.27 juncto artikel 22.36 van het Omgevingsplan Apeldoorn (vergunningvrij) bij afwijking hiervan, alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:***

- a. De uitbreiding van het hoofdgebouw ligt binnen ***het bouwvlak danwel het achtererfgebied***

Motivering: juridisch technische aanpassing. Uitbreiding kan zowel in het bouwvlak vallen als het achtererfgebied buiten het bouwvlak.

- b. de bouwhoogte is niet hoger dan 5 m; (ongewijzigd);
- c. de totaal bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 60% van het gebouwterrein; ***(vernummering was sublid e wordt sublid c);***
- d. voor zover sprake is van een ondergrondse bouwlaag is deze niet dieper dan 3,5 meter en het gebruik daarvan past binnen de toegestane functie; ***(vernummering was sublid c wordt sublid d);***
- e. er wordt voldaan aan de algemene bouwregels zoals opgenomen in Artikel 19 Algemene bouwregels. ***(vernummering sublid d wordt sublid e);***
- f. er wordt voldaan aan de beeldkwaliteitsnormen, zoals bedoeld in Artikel 18 Beeldkwaliteit; ***(vernummering was sublid d wordt sublid f);***

Motivering: vernummering om daarmee meer eenheid te verkrijgen in de opbouw van de artikelen.

Aan artikel 12 wordt als volgt gewijzigd:

- Lid 12.1 De regels in dit artikel hebben betrekking op het bouwen van een bijbehorend vrijstaand bouwwerk binnen ***het bouwvlak danwel het achtererfgebied.***

Motivering: juridisch technische aanpassing. Bouwen vrijstaand bouwwerk kan zowel binnen het bouwvlak als het achtererfgebied buiten het bouwvlak.

Lid 12.2 wordt als volgt gewijzigd:

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande bijbehorend bouwwerk op een locatie aangewezen als Wonen wordt, onverminderd het bepaalde in artikelen 22.27 juncto artikel 22.36 van het Omgevingsplan Apeldoorn (vergunningvrij), bij afwijking hiervan, alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ***de bouwhoogte is niet hoger dan 3,3 m;***

Motivering: bouwhoogte ontbrak. Op grond van het BKP wordt uitgegaan van platte afdekkingen van 1 bouwlaag

- b. de totaal bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 60% van het gebouwerf; **(vernumming van sublid c naar sublid b);**
- c. voor zover sprake is van een ondergrondse bouwlaag: deze niet dieper is dan 3,50 meter en het gebruik daarvan past binnen de toegestane functie; **(vernumming van sublid a naar sublid c);**
- d. wordt voldaan aan de algemene bouwregels zoals opgenomen in Artikel 19 Algemene bouwregels; (geen wijziging)
- e. er wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen, zoals bedoeld in Artikel 18 Beeldkwaliteit; **(vernumming van sublid b naar sublid e);**

Motivering: vernumming om daarmee meer eenheid te verkrijgen in de opbouw van de artikelen

Lid 12.3 wordt ingevoegd dat luidt als volgt:

Beoordingsregels omgevingsvergunning bouwen - functie sport

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een locatie aangewezen als Sport wordt, onverminderd het bepaalde in artikelen 22.27 juncto artikel 22.36 van het Omgevingsplan Apeldoorn (vergunningvrij), bij afwijking hiervan, alleen verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ***de bouwhoogte is niet hoger dan 5 m;***
- b. ***de totaal bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 400 m², mits niet meer dan 60% van het gebouwerf met een maximum van totaal 3300 m², met inbegrip van de oppervlakte van het hoofdgebouw als bedoeld in artikel 10.4 van deze regels;***
- c. ***voor zover sprake is van een ondergrondse bouwlaag: deze niet dieper is dan 3,50 meter en het gebruik daarvan past binnen de toegestane functie;***
- d. ***wordt voldaan aan de algemene bouwregels zoals opgenomen in Artikel 19 Algemene bouwregels.***
- e. ***er wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen, zoals bedoeld in Artikel 18 Beeldkwaliteit;***

Motivering: naast het hoofdgebouw is er sprake van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van circa 100 m² en is enige uitbreidingsmogelijkheid daarvan wenselijk.