

Stadsdeel Noord-Oost

Toelichting

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Apeldoorn is bezig met de vernieuwing van een groot aantal bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. Op 10 januari 2001 is hiertoe een 'Plan van aanpak inhaalslag actualisering bestemmingsplannen stedelijk gebied' vastgesteld. Inmiddels zijn in het kader van deze actualisering meerdere bestemmingsplannen opgesteld. Enkele bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk, een deel is in procedure. Het betreft bestemmingsplannen voor de volgende stadsdelen:

- Brinkhorst en Orden (onherroepelijk);
- Stadsdeel Noord-West (onherroepelijk);
- Bouwhof De Heeze (onherroepelijk);
- Osseveld Woudhuis (in werking getreden);
- Binnenstad (onherroepelijk);
- Indische Buurt (onherroepelijk).

Het bestemmingsplan Stadsdeel Noord-Oost is het volgende bestemmingsplan dat in het kader van deze inhaalslag wordt opgesteld.

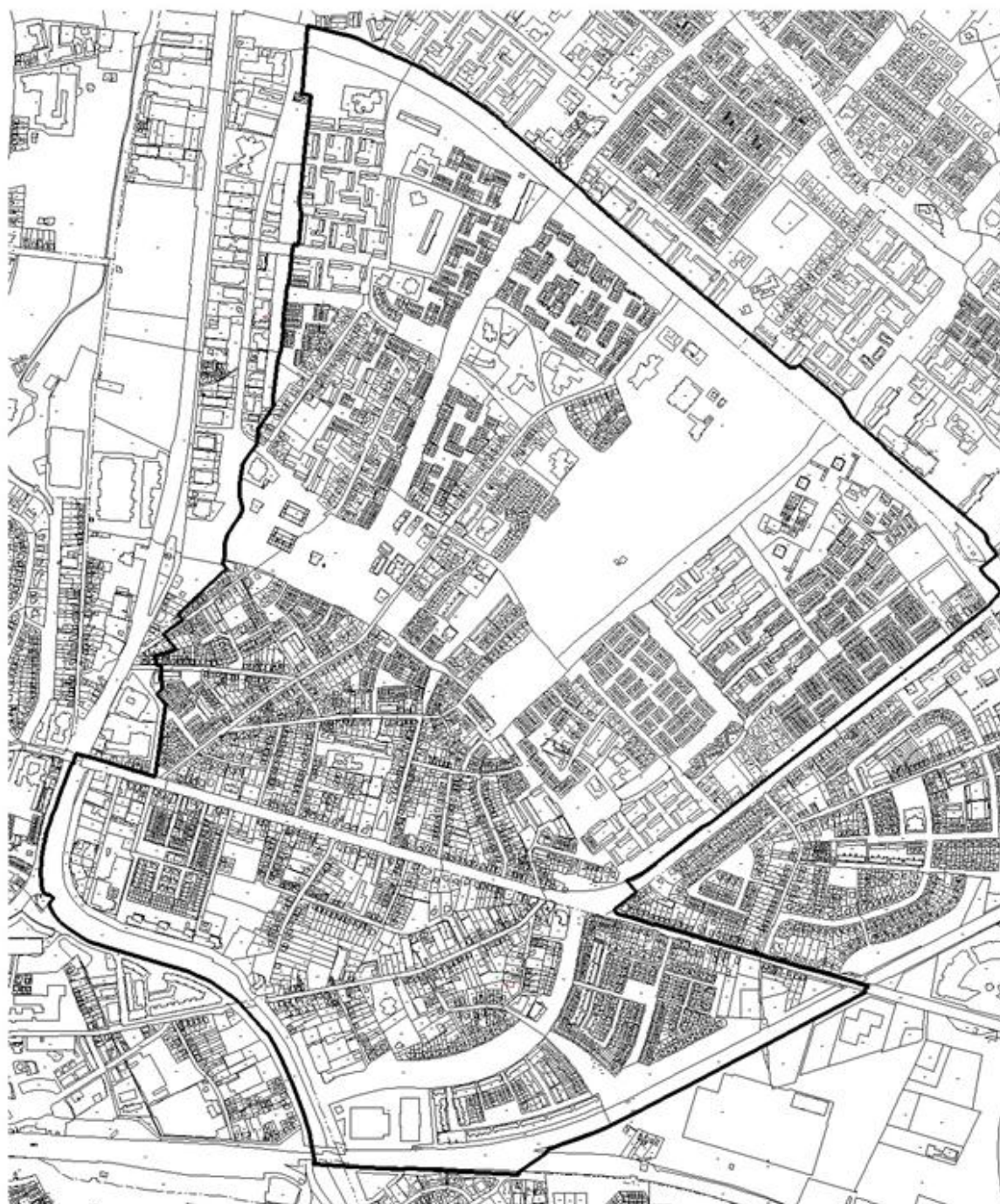
1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op een gedeelte van het stadsdeel Noord-Oost en omvat de woongebieden Welgelegen, Zevenhuizen, Sluisoord en De Mheen. Het plan wordt in het noordoosten begrensd door de Laan van Zevenhuizen. Vervolgens ligt de plangrens langs de Deventerstraat en de Zutphensestraat tot aan de spoorbaan Apeldoorn-Deventer. De spoorbaan en het Apeldoorns Kanaal begrenzen het plangebied in het zuidoosten en zuidwesten. Tot slot grenst het plangebied in het westen aan het bedrijvengebied op de oostelijke oever van de noordelijke Kanaalzone tot de Laan van Zevenhuizen. De Kanaalzone is een belangrijk stedelijk herontwikkelingsgebied. In december 2005 heeft de gemeente de Structuurschets Kanaalzone vastgesteld. Voor het bedrijvengebied op de oostoever van de Kanaalzone-Noord zal te zijner tijd een daarop toegespitst bestemmingsplan worden vervaardigd.

De plangrens van het bestemmingsplan Stadsdeel Noord-Oost is langs de Laan van Zevenhuizen gelegd. Daarvoor zijn 2 redenen. Ten eerste zijn er diverse nieuwe ontwikkelingen ten noorden van deze laan waarover nog geen exacte duidelijkheid bestaat. Bovendien betreft deze laan een duidelijke begrenzing.

In figuur 1 zijn de plangrenzen van het gebied weergegeven.

PLANGEBIED WELGELEGEN SLUISOORD DE MHEEN



Figuur 1. Het plangebied Stadsdeel Noord-Oost

1.3 Geldend recht

Met het bestemmingsplan Stadsdeel Noord-Oost worden de volgende tot nu toe geldende bestemmingsplannen, inclusief de diverse daarop van toepassing zijnde herzieningen en uitwerkings- c.q. wijzigingsplannen, vervangen:

1. Sluisoord-De Mheen, vastgesteld in 1978;
2. Welgelegen Noord, vastgesteld in 1982;
3. Welgelegen Midden, vastgesteld in 1983;

4. Welgelegen Zuid, vastgesteld in 1989;
5. Kanaaloevers Kanaalpad West, vastgesteld in 1995;
6. Kanaaloevers Welgelegen-haven, vastgesteld in 2002;
7. Kanaaloevers Welgelegen-park, vastgesteld in 1999.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een goede beheersregeling waarbinnen de gewenste en toelaatbare uitbreiding van bestaande functies mogelijk wordt gemaakt. Uitgangspunt is bestemmen volgens het geldend recht.

Nieuwe ontwikkelingen worden alleen in het bestemmingsplan opgenomen indien de bouwplannen in een concreet stadium zijn.

In dit voorontwerpbestemmingsplan gaat het om de uitbreiding van het schoolgebouw Oscar op de hoek van de Gentiaanstraat/Laan van Zevenhuizen, de bouw van een woongebouw met 20 kleinschalige zorgappartementen met kantoorruimte op de begane grond op de hoek van de Deventerstraat en Mariëndaal, de bouw van een woontoren aan de Baron Sloetkade en de bouw van twee woongebouwen op de hoek Molenstraat/Quarles van Uffordlaan.

De herontwikkeling van het Amefa-terrein met woningbouw valt buiten dit bestemmingsplan; hiervoor loopt een afzonderlijk traject.

In het gebied is sprake van meerdere initiatieven, die nog niet zeker zijn. Zo is de gemeente in overleg met de RIBW over de locatie aan de IJsbloem. Inzet van dit overleg is de huisvesting van 16 cliënten van de RIBW. Omdat er nog geen duidelijkheid bestaat over de exacte invulling, wordt voorsnog de geldende bestemming gehandhaafd.

Wellicht dat in een later stadium van het opstellen van dit bestemmingsplan dergelijke ontwikkelingen alsnog worden meebestemd of dat er een wijzigingsbevoegdheid voor wordt opgenomen (zie ook paragraaf 3.1.4.).

Het plangebied bevat overwegend (voltooide) woongebieden met bijbehorende voorzieningen, waarbij het wonen een prominente rol speelt. Echter het zuidelijk deel (rond en ten zuiden van de Deventerstraat) kent ook diverse gemengde functies. Met name de buurt Welgelegen is als deel van het grootschalige herstructureringsproject voor de Kanaaloevers, de laatste jaren meer en meer getransformeerd tot stedelijk woongebied.

1.5 Werkwijze en opzet van de toelichting

De opzet van de toelichting van het bestemmingsplan is als volgt.

In het navolgende hoofdstuk 2 zal een inventarisatie plaatsvinden van het plangebied. Naast een beleidsinventarisatie zullen de voor het bestemmingsplan van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten geïnventariseerd worden.

Vervolgens zal in hoofdstuk 3 aandacht besteed worden aan de huidige en gewenste ruimtelijke en functionele structuur in het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt daarna ingegaan op de juridische systematiek van het plan en tot slot zal in hoofdstuk 5 kort ingegaan worden op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 INVENTARISATIE

Dit hoofdstuk geeft een inventarisatie van alle voor het plangebied relevante elementen. Het betreft hier het voor het plangebied van toepassing zijnde beleidskader, de voor het bestemmingsplan van belang zijnde milieuaspecten, de watertoets, de ecologische inventarisatie en de in het plangebied te verwachten archeologische en aanwezige cultuurhistorische waarden.

2.1 Beleidskader

2.1.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid op hoofdlijnen vastgelegd. De nota bevat de rijksvisie op de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, en een leefbare samenleving in een ruimtelijk aantrekkelijk en veilig gebied. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In februari 2006 is de *Nota Ruimte* formeel van kracht geworden. Onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' legt het Rijk de regierol buiten de nationale kernvraagstukken, vooral op het provinciale en lokale niveau neer.

In de nota benadrukt het Rijk, net als in voorgaande nota's, het belang van sterke steden en een vitaal platteland. Bundeling van wonen en werken in stedelijke gebieden, stedelijke vernieuwing en verdichting zijn de speerpunten van het Rijk. Daarbij dient in eerste instantie de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande stedelijke gebied te worden verbeterd. Binnen de steden moet aandacht worden besteed aan meer *centrumstedelijk* wonen en aan het doorbreken van eenzijdige woonmilieus.

Een belangrijke doelstelling, die vanuit het Rijk wordt genoemd, is het streven dat 40% van de uitbreiding van de woningvoorraad (2005-2015) binnen het bestaande stadsgebied opgelost zal worden.

Er wordt daarnaast gewezen op het belang van het herstel van de balans tussen "rood en groen/blauw": voor stedelingen moeten voldoende dagrecreatieve mogelijkheden in de directe omgeving zijn, in stadsparken of op het water.

2.1.2 *Streekplan 2005*

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

Generiek beleid

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

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- optimale benutting van infrastructuur, openbaar vervoer en fietsgebruik.
- in het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:
- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke

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

Hoge bebouwingsdichtheden dienen te worden nagestreefd rond knooppunten van openbaar vervoer.

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

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

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

Regiospecifiek beleid: de Stedendriehoek

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

Voor het versterken van het regionaal stedelijk netwerk Stedendriehoek is bundeling het leidend principe. Dit houdt in dat het regionale programma voor wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk gebundeld moet worden gerealiseerd binnen het stedelijk netwerk.

Het overgrote deel van de woningbouwopgave ligt in de steden Apeldoorn, Zutphen en Deventer.

Het regionale programma voor wonen en werken moet zoveel mogelijk gebundeld en gekoppeld aan knooppunten van infrastructuur worden gerealiseerd in het bundelingsgebied van de Stedendriehoek. De verstedelijkingsopgave is zowel gericht op inbreiden binnen de steden als uitbreiden buiten de steden.

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

Van de drie steden neemt Apeldoorn het leeuwendeel van de herstructurerings- en intensiveringsopgave voor haar rekening. Deze opgave vraagt om maatwerk en vindt in principe verspreid over de gehele stad plaats.

Als belangrijke binnenstedelijke projecten worden in Apeldoorn de wijken Zuid en Zevenhuizen genoemd.

2.1.3 *Structuurplan Stedelijk Gebied Apeldoorn*

De *Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Apeldoorn 2020* is in februari 2002 door de gemeenteraad vastgesteld. De ontwikkelingsvisie heeft de status van structuurplan. Deze ontwikkelingsvisie geeft de hoofdlijnen aan voor een nieuw ruimtelijk kader voor Apeldoorn in 2020 en daarmee dient het als kader voor het ontwikkelingsprogramma ISV.

In deze ontwikkelingsvisie wordt ingezet op herstel en versterking van het karakter van Apeldoorn als groene stad. Zo mag groei er bijvoorbeeld niet toe leiden dat overal in Apeldoorn compact gebouwd moet worden ten koste van aanwezige groene ruimten en structuren. De ruimte in Apeldoorn dient op een wijze ingericht te worden dat er een balans gevonden wordt tussen intensivering in het centrum van de stad en in knopen langs de vervoersassen. Hiertegenover staat dat op andere plekken in de stad juist verdunning plaats moet vinden om de verwevenheid van de stad en het omliggende landschap vorm te geven.

Hiertoe worden in de ontwikkelingsvisie een vijftal ambities gegeven:

- *De Groene Mal*: kader voor het herstel en versterking van de gemeentelijke groenstructuur (zie ook paragraaf 2.1.6.);
- *Apeldoorn regiocentrum*: versterking van de positie als woon-, werk- en voorzieningencentrum in de Stedendriehoek;
- *Differentiatie van het bestaand stedelijk gebied*: een rijk geschakeerd aanbod voor een gedifferentieerde vraag;
- *Zorgvuldig ruimtegebruik*: verdichten en verdunnen in het stedelijk gebied;
- *Koesteren van omgevingskwaliteit*: werken aan leefbaarheid op alle schaalniveaus.

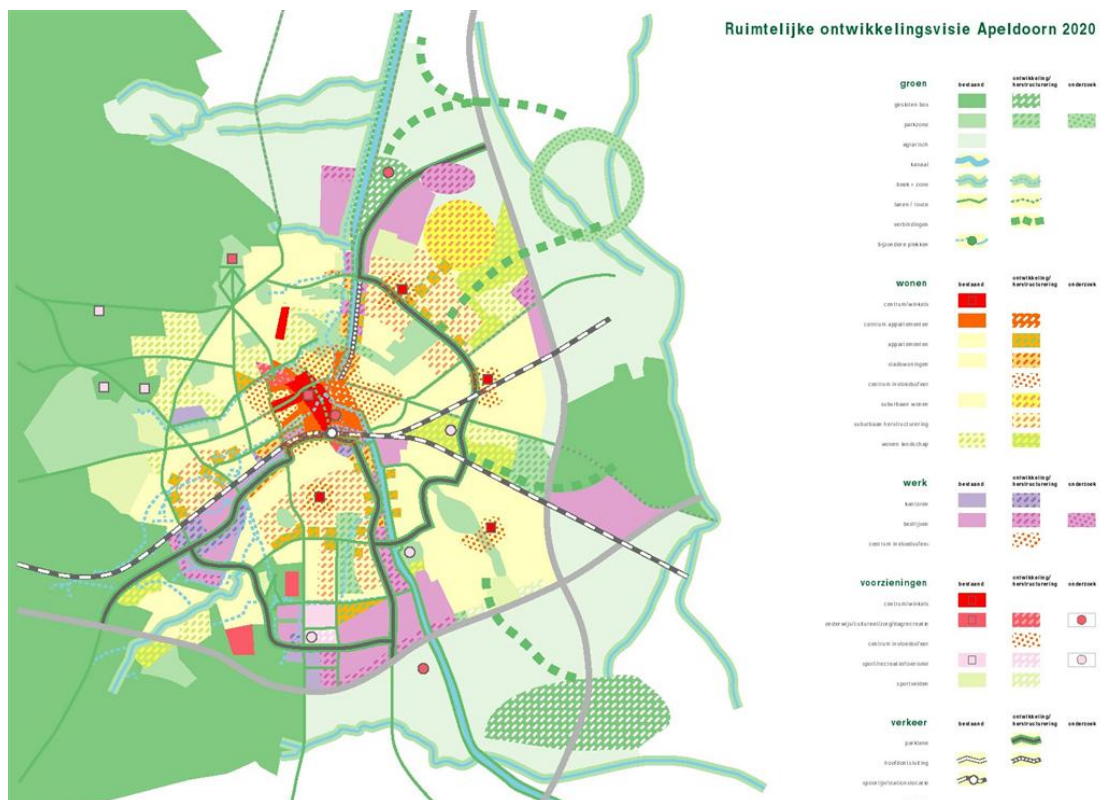
In de visie is vervolgens per stadsdeel gekeken naar de mogelijkheden tot verdunning en/of verdichting. Voor het stadsdeel Noordoost wordt geconcludeerd dat dit stadsdeel bij uitstek geschikt is om in te zetten op meer variatie. Belangrijk daarin is het aanbieden van nieuwe woonmilieus.

Kansen daarin zijn volgens de visie aanwezig langs de '*Parklane*' (Laan van Zevenhuizen) de *Kanaalzone* en de nieuwe locatie *Zuidbroek*. Kanaalzone en Zuidbroek zijn buiten het plangebied gelegen.

Herstructurering in de bestaande bebouwde omgeving van het stadsdeel noordoost dient in samenhang met de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Zuidbroek te gebeuren, waardoor zowel de positie van Zevenhuizen als wel de positie van het stadsdeelcentrum Anklaar versterkt kan worden.

Voor wat betreft de Kanaalzone ligt hier de opgave om in het kader van Stad & Milieu het wonen en de aanwezige bedrijvigheid zoveel mogelijk met elkaar te verzoenen. Dit zal in afzonderlijke bestemmingsplannen vastgelegd worden.

In de ontwikkelingsvisie zijn de delen van de wijken Sluisoord en De Mheen langs de Laan van Zevenhuizen (Parklane) aangemerkt als te herstructureren buurten. Daarnaast valt een groot deel van de buurt Welgelegen onder de invloedssfeer van het centrum, waar op dit moment een transformatie naar een meer stedelijk woonmilieu plaatsvindt. De vernieuwing van Welgelegen is wel in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2. *Structuurkaart Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Apeldoorn 2020*

2.1.4 Woonvisie/Woonatlas

In aansluiting op de Ontwikkelingsvisie Apeldoorn 2020 is de *Woonvisie Apeldoorn 2010* uitgebracht. In de Woonvisie wordt het beleid ten aanzien van de ontwikkelingen geformuleerd, waarbij het wonen centraal staat. In de visie is een woonopgave gesteld die voorziet in een goede balans tussen het goedkope, midden en het dure segment en de geschiktheid ervan voor de verschillende doelgroepen, met name voor ouderen. Qua woningtypen is er volgens de visie behoefte aan woningen in/aan het landschap, stadswoningen en centrumappartementen. Het streven is om in de totale woningvoorraad in 2010 een verdeling te hebben van 35% huur- en 65% koopwoningen.

Eén van de belangrijkste hulpmiddelen bij de gewenste uitwerking is de *Woonatlas*, waarin de huidige en de gewenste situatie van de ontwikkeling van de woningvoorraad per stadsdeel/wijk wordt aangegeven. Hiervoor wordt een gewenste kwantitatieve en kwalitatieve taakstelling vastgelegd, die vervolgens als richtlijn en toetsingskader voor de plannen van de gemeente, de corporaties en/of marktpartijen wordt gebruikt. De Woonatlas wordt regelmatig herijkt en het programma geactualiseerd. De meest recente is de Woonatlas 2005.

Bij de uitwerking van het woningbouwprogramma voor het stadsdeel Noord-Oost – waarvan het plangebied het zuidelijk deel bevat – zal de nadruk komen te liggen op realisatie van stadswoningen in de middeldure koopsector en woningen in de sociale huur-/koopsector in de nieuwbouw. De nieuwbouw zal grotendeels worden gerealiseerd in Zuidbroek. De transformatie en herinvulling in de bestaande wijken zal moeten zijn afgestemd op deze nieuwbouw.

Voor het plangebied is de programmakeuze voor de transformatieopgave in het bestaande gebied van belang. Voor vernieuwing in de bestaande buurten gelden de volgende uitgangspunten ter toetsing bij bouwvragen:

- de concurrentiepositie van wijken en buurten verbeteren;

- de keuzevrijheid in de buurten vergroten (voor verschillende leefstijlen);
- voldoende voor ouderen geschikte huisvesting realiseren op daartoe geschikte locaties; in het bestaande deel van Noord-Oost, waaronder het plangebied, aanpassen, c.q. opplussen van 200 woningen geschikt voor ouderen.

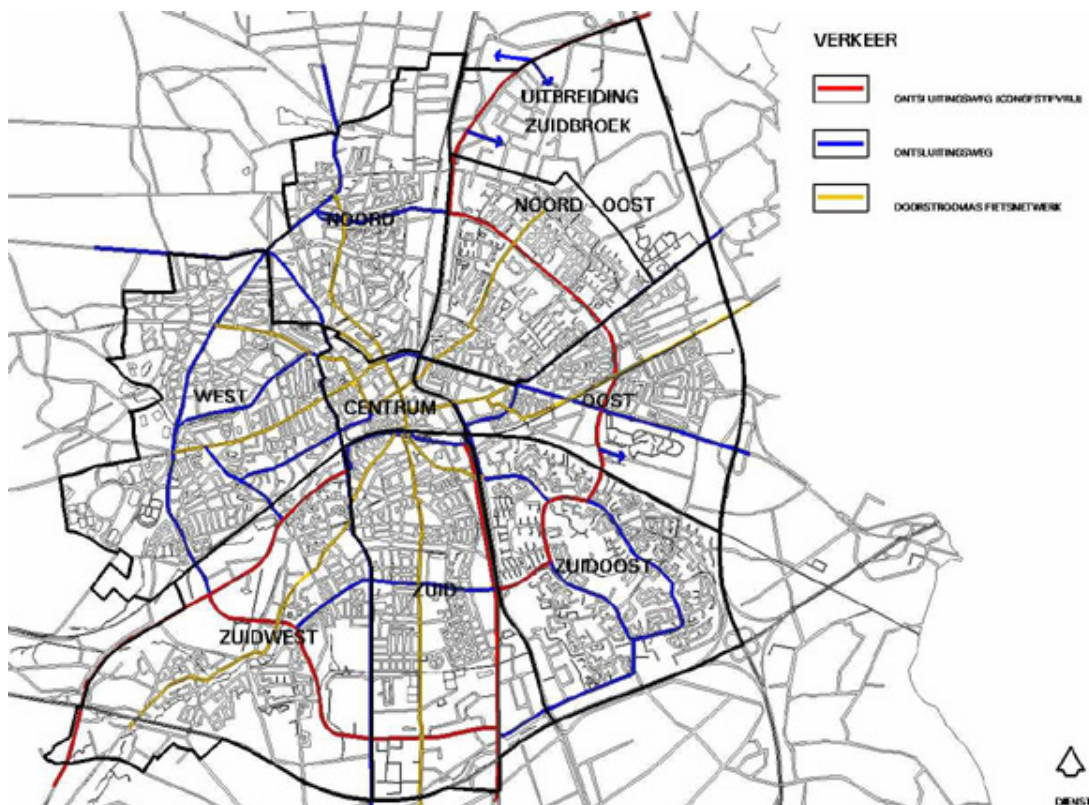
Transformatie naar andere milieutypen is van belang in de invloedssfeer bij stadsdeelcentra (Anklaar) waar een meer centrumstedelijk woonmilieu zal ontstaan en langs de stedelijke hoofdstructuur de 'Parklane' en bij de Kanaalzone, waar meer stedelijke woonmilieus zullen ontstaan.

Woonwagengewoners en kermisexploitanten

In Apeldoorn zijn diverse decentrale locaties voor woonwagengewoners. Ook is er een centrale locatie, het woonwagencentrum De Haere. De gemeente en de woningcorporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om voor passende woonruimte voor woonwagengewoners en kermisexploitanten te zorgen. Het woonwagenbeleid is opgenomen in het reguliere woonbeleid. De gemeente heeft een initiërende rol in de taakstelling aangaande concentratie en het oplossen van het standplaatsentekort.

Op den duur zullen de woonwagens tot de kernvoorraad van de woningcorporaties gaan behoren. Maar het bevorderen van het bezit van standplaats en woonwagen past bij het streven naar integratie van deze doelgroep.

2.1.5 Verkeersbeleid



Figuur 3. Ontsluiting wegverkeer van het stadsdeel noordoost en oost (bron: Verkeerskaart)

Het gemeentelijk verkeersbeleid is vastgelegd in het gemeentelijk verkeersbeleidsplan *Wat ons Beweegt* (juli 1997). Als vervolg op dit plan is in 1999 een *Verkeerskaart* opgesteld die in 2004 is geactualiseerd onder de naam *Actualisatie Verkeerskaart* (Augustus 2004) met daarin de hoofdlijnen van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid

opgenomen. Doel van deze kaart(en) is de beperking van de groei van de automobiliteit ten gunste van de leefomgeving en de bereikbaarheid. Voor de oudere woonbuurten Welgelegen en het voormalige buurtschap Zevenhuizen vormen de Deventerstraat en de Zutphensestraat de belangrijkste ontsluitingsweg. Vanaf deze wegen worden de verschillende delen van beide wijken verder ontsloten. Ook de Wapenrustlaan, de oostzijde Kanaal Noord en de Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan, zijn belangrijke ontsluitingswegen.

Namens Prorail is een bouwplan ingediend voor de aanleg van een tunnel onder de spoorverbinding Apeldoorn Deventer. Het bestemmingsplan staat de bouw van deze tunnel toe.

Net buiten het plangebied, langs de zuidwestkant loopt de Noorderlaan/Kanaal Noord. Deze weg zal te zijner tijd vervangen worden door de in ontwerp zijnde Noordelijke Radiaal, een hoofdontsluiting vanuit het noorden naar het centrum.

Naast deze hoofdontsluitingswegen is in het plangebied nog een aantal wegen belangrijk voor de ontsluiting van de verblijfsgebieden zelf. Dit zijn de Sluisoordlaan, de Mheenlaan, de Kruisemuntstraat en de Molenstraat. De Sleutelbloemstraat op de ten westen van het plangebied gelegen bedrijvenszone is ook belangrijk in de ontsluiting van delen van het plangebied.

De genoemde hoofdwegen, alsmede de Sluisoordlaan en de Mheenlaan hebben wegens hun ontsluitingsfunctie voor het openbaar vervoer een 50 km/u regiem. Op de overige wegen in het plangebied geldt een 30 km/u regiem.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de verkeersstructuur ongewijzigd blijft.

Openbaar vervoer

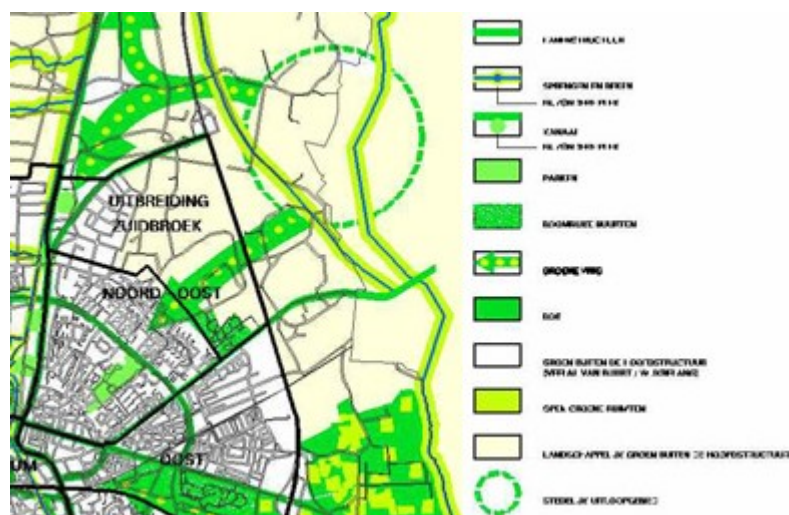
De hoofdwegen alsmede de Sluisoordlaan en de Mheenlaan worden gebruikt door een aantal buslijnen van en naar het centrum van de stad. In de nabije toekomst zal door het plangebied nog een buslijn gaan lopen, die de in aanbouw zijnde wijk Zuidbroek ontsluit.

Parkeren

In de Parkeernota 1994, geactualiseerd in 2004, zijn parkeernormen voor woningen, bedrijven en diverse voorzieningen opgenomen.

Langzaam verkeer

Binnen het plangebied is sprake van een fijnmazig netwerk van (fiets)verbindingen. Langs het kanaal ten westen van het plangebied en langs de Laan van Zevenhuizen laat dit te wensen over. Er zijn wel plannen om fietsen op een paar routes door het plangebied (de zogeheten fietsdoorstroommassen) aantrekkelijk te maken. Het is echter nog niet tot uitwerking van deze plannen gekomen.



Figuur 4. De Groene Mal, stadsdeel noordoost en oost

2.1.6 Groenbeleid

Het gemeentelijk groenbeleid is neergelegd in de Groene Mal (Oktober 2002), dat het groene kader is waarbinnen andere ruimtelijke functies een plaats krijgen. Met de Groene Mal wil Apeldoorn zich profileren als groene stad waar het goed wonen en werken is:

Meer vulling, differentiatie en contrast in de stad is best, maar dan wel met behoud van de groene identiteit die Apeldoorn tot een gewilde vestigingsstad maakt. Deze identiteit moet duurzaam worden gegarandeerd.

Behoud en versterking van het groen in Apeldoorn heeft een hoge prioriteit. Uit onderzoek is gebleken dat met name in verstedelijkte gebieden behoefte is aan meer groen en natuur in de directe woon-/leefomgeving. In de Groene Mal zijn doelstellingen geformuleerd die gericht zijn op drie niveaus. Het eerste niveau is gericht op de verweving van de stad met het landschap.

In de stad is wat betreft het groen de volgende duidelijke tweedeling aan te wijzen: de westkant gelegen in het Veluwebos en de oostkant gelegen in (voormalig) agrarisch gebied.

In het westen verloopt de overgang van stad naar bos vrijwel zonder barrières. De oostkant daarentegen heeft de meeste versterking van het groen nodig, wat tot gevolg heeft dat de meeste projecten uit de Groene Mal op dit deel van de stad gericht zijn.

Het tweede niveau is de verbinding van de stad met het omringende landschap. Aan de oostzijde zijn het de groene wiggen, geconcentreerde groencomplexen die de stad vanuit het landelijke gebied 'binnenlopen'.

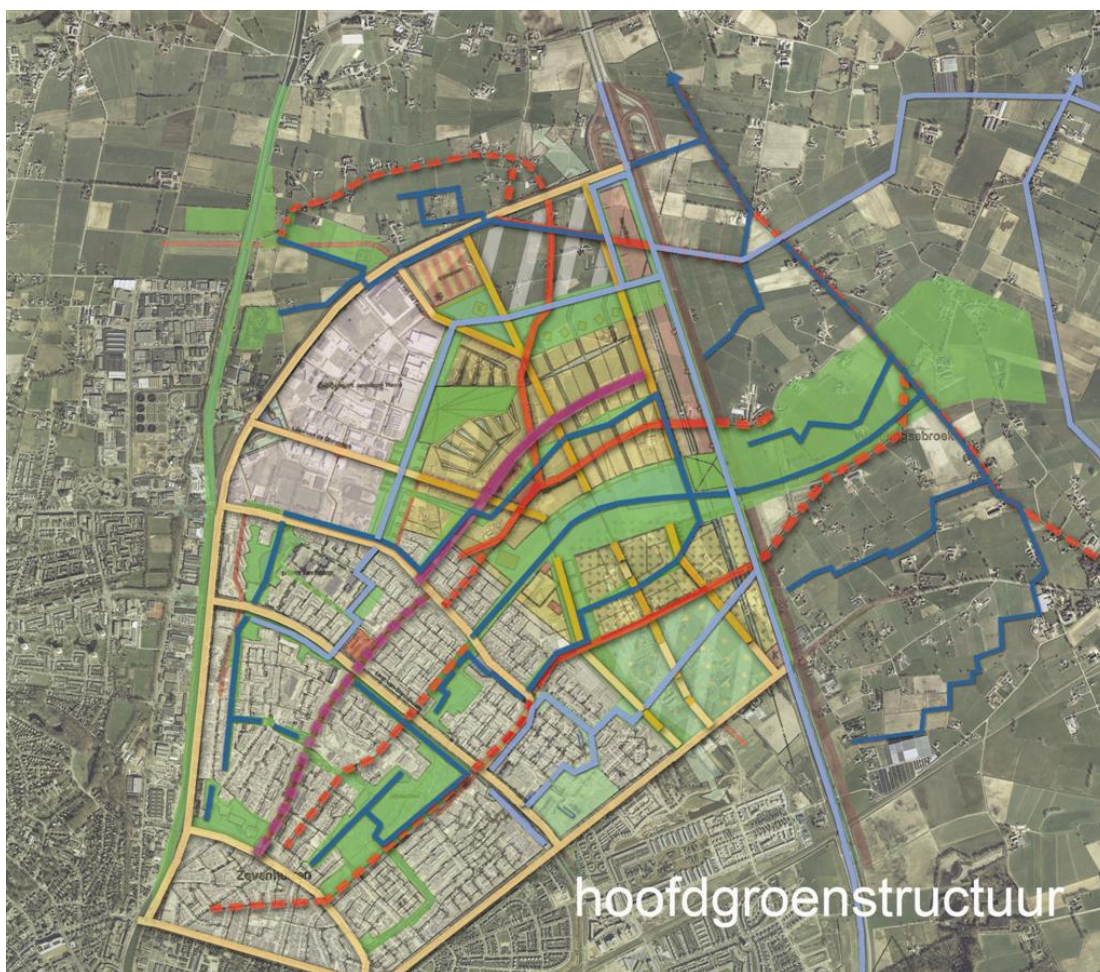
Het derde niveau is de dooradering van de stad met blauwe en groene structuren, door middel van het sprengen- en bekensysteem alsmede het complex van bos- en bomenlanen met daaraan gelegen parken.

De Groene Mal richt zich bij de ontwikkeling van deze gebieden expliciet op zeven belangrijke groene structuren in de stad:

- Beken;
- Sprengen;
- Kanaalzone;
- Lanen;
- Parken;
- Grote groengebieden (oostzijde Apeldoorn);
- Groene wiggen (brede groenzones vanuit de stad naar het buitengebied).

Voor het groen in het plangebied is met name de verbinding tussen Kanaal - Mheenpark - Groene Wig Zuidbroek - Stedelijk uitloopgebied, als zijnde een groen wig, van belang. Daarnaast maken de hoofdwegen Laan van Zevenhuizen en Deventerstraat in en rondom het plangebied deel uit van de lanenstructuur.

Voor de locaties binnen de Groene Mal, zoals het Mheenpark, geldt het "nee-tenzij-principe". Dit betekent dat alleen functiewijziging is toegestaan als deze bijdraagt aan de versterking van de Groene Mal.



Figuur 5. Hoofdgroenstructuur Zevenhuizen en Zuidbroek

Bomen

Apeldoorn is een bomenrijke gemeente waaronder zich een groot aantal bijzondere exemplaren bevinden. Hiertoe is een lijst gemaakt waarop circa 5000 bomen staan vermeld. Op deze lijst staan bomen met (één van) de volgende kwaliteiten:

- 50 jaar of ouder;
- gezond;
- ruimtelijk belangrijke functie;
- monumentale waarde;
- ecologische betekenis.

In bijlage 1 zijn de bijzondere bomen opgenomen die voorkomen in het plangebied.

Voor de bescherming en behoud van deze bijzondere bomen is de kapverordening in eerste instantie het meest geëigende instrument.

Deze kapverordening verbiedt het ernstig beschadigen van bomen of het vellen ervan zonder vergunning. Naast de verordening kan het bestemmingsplan hierop een aanvullende functie hebben en dan met name in het reguleren van het bebouwen van de grond direct rondom de bomen.

Hiervoor wordt de stelregel gehanteerd dat de afstand van bebouwing tot het hart van de boom tenminste 10 meter bedraagt en dat deze afstand alleen bij vrijstelling teruggebracht kan worden (tot 5 meter).

Herinrichting Mheenpark

Onderdeel van de Groene Mal vormt het Mheenpark dat recentelijk, in het licht van de aansluiting ervan op de 'groene wig' in Zuidbroek, is heringericht. Tezamen met de bewoners van omliggende wijken is hiervoor de visie 'The Making of Mheenpark' opgesteld. In deze visie is een ontwerp voor het park gepresenteerd (zie figuur 6).

Dit ontwerp heeft de basis gevormd voor de bestemming ervan in het onderhavige bestemmingsplan.



Figuur 6. Ontwerp Mheenpark

2.1.7 Horecabeleid

Het Horecabeleid van de gemeente is samengevat in de nota 'Horecabeleid 2010 Gemeente Apeldoorn'. Deze nota geeft het beleid ten aanzien van de horeca in de stad weer voortkomende uit de *Binnenstadvisie 2010* en de *Strategische Economische Beleidsnota Apeldoorn (2000-2020)*.

Hiermee wordt een verbetering van de afstemming op het terrein van de horecagerelateerde beleidsontwikkeling nagestreefd om te komen tot een overall visie ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de horeca in de stad.

Voor wat betreft de regeling van horecagelegenheden in bestemmingsplannen is gekozen voor de volgende driedeling in bestemmingen:

- *Gemengde doeleinden*: bestemd voor horeca met uitzondering van nachtclubs, bar-dancings en discotheken;
- *Horecadoeleinden*: bestemd voor onder meer hotel, restaurant, café, nachtclub, bar-dancing of discotheek of een combinatie van twee of meer van deze bedrijfstvormen met dien verstande dat buffetverkoop wordt aangemerkt als detailhandel. Het is mogelijk een uitzondering te maken voor nachtclubs, bar-dancings en discotheken;
- *Detailhandel*: hieronder valt buffetverkoop.

Vertaling van deze driedeling naar de aanwezige horecafuncties in het plangebied leidt tot de volgende onderverdeling:

- *Gemengde doeleinden*: cafetaria aan de Korianderstraat 49-51 gezien de vestiging van deze horecagelegenheid in een winkelcentrum;
- *Horecadoeleinden*: restaurants aan de Deventerstraat 116 en 172-174, Kanaal-Noord 56,
- *Detailhandel*: cafetaria's aan de Pinksterbloem 5 en de Trekweg 48.

Gezien de aard van het plangebied als overwegend woongebied, zal binnen de bestemming horecadoeleinden de vestiging van nachtclubs, bar-dancings en discotheken worden uitgesloten. Dergelijke horeca is meer geschikt voor vestiging in het centrum van de stad.

2.1.8 Detailhandelsbeleid

Als uitwerking van de *Strategische Economische Beleidsvisie Apeldoorn* (SEBA) heeft de gemeente een detailhandelsvisie uitgewerkt. Deze is gericht op de ontwikkeling en versterking van de detailhandelsstructuur in de stad en dorpen binnen de gemeente. De visie is daarmee het kaderstellende beleid voor de uitwerking van wijk- en buurtplannen maar ook het opstellen van bestemmingsplannen.

In het stadsdeel Noord-Oost wordt de primaire verzorging op detailhandelsgebied voor de dagelijkse goederen gevormd door het stadsdeelcentrum Anklaar, het wijkwinkelcentrum 't Fort Osseveld (Woudhuis) en het buurtwinkelcentrum De Mheen. Laatstgenoemde is gelegen in onderhavig plangebied.

Een buurtwinkelcentrum wordt in de visie omschreven als een centrum met circa 1500-2000 m² verkoopvloeroppervlak voor de food-sector, met tenminste 1 supermarkt, aangevuld met een pakket versspecialiteiten (bakker, slager etc.), en enige horeca en dienstverlening (kapper, bank).

Het buurtwinkelcentrum De Mheen heeft volgens de visie met name de functie om de zuidwesthoek van dit stadsdeel te voorzien van dagelijkse artikelen. De overige delen van dit stadsdeel zijn vooral gericht op de beide andere genoemde winkelcentra.

Uit berekeningen komt naar voren dat in het stadsdeel Noord-Oost ruim 10.000 m² verkoopvloeroppervlak marktruimte voor de food-sector aanwezig is. Verdeeld over de verschillende centra in dit stadsdeel betekent dit voor het buurtwinkelcentrum De Mheen dat hier ruimte is voor circa 1600 m² vvo. De resterende ruimte kan voor een groot deel toebedeeld worden aan het ten noorden van het plangebied gelegen winkelcentrum Anklaar. Volgens de visie kan dit centrum zich door de realisatie van de nieuwe woonwijk Zuidbroek ontwikkelen tot een volwaardig stadsdeelcentrum.

Resumerend wordt voor het winkelcentrum De Mheen in het bestemmingsplan uitgegaan van de bij een buurtwinkelcentrum behorende functies. In ruimtelijke zin is de in de visie toegewezen ruimte van circa 1600 m² vvo maatgevend.

De ontwikkeling van grootschalige detailhandel is buiten het centrum van Apeldoorn in algemene zin niet gewenst. Voor een aantal branches kan wegens ontsluiting en parkeren, maar ook wegens de slechte inpasbaarheid in de centrumomgeving, een uitzondering worden gemaakt. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in auto's, boten, caravans, fietsen en brandgevaarlijke artikelen. Dit zijn branches die meer geschikt zijn voor vestiging op de bedrijventerreinen in Apeldoorn. Deze bedrijven zijn dus minder geschikt in gebieden waar de woonfunctie prevaleert. In dergelijke woongebieden zijn deze bedrijven veelal in de directe nabijheid van woonpercelen gesitueerd op kavels van beperkte omvang. Dit levert niet alleen beperkingen in het woongenot van omliggende woonpercelen op, maar legt ook beperkingen op aan de ontwikkeling van deze bedrijven. Het is dus van belang dat het bestemmingsplan vestiging van deze branches in het plangebied zoveel mogelijk uitsluit en dat uitbreidingswensen van bestaande bedrijven slechts in beperkte mate (en na een grondige afweging) gehonoreerd worden.

Concreet betekent dit dat nieuwe vestiging van voornoemde (detailhandels)bedrijven niet mogelijk is en dat voor de reeds aanwezige bedrijven geldt dat bij beëindiging van de activiteiten op de betreffende locatie, alleen lichtere vormen van bedrijvigheid zijn toegestaan dan wel dat een functieverandering mogelijk wordt.

Voor volumineuze detailhandel in de vorm van bouwmarkten, tuincentra etc. wordt een gelijkmatige verspreiding over Apeldoorn voorgestaan. Ook hiervoor geldt dat deze het meest geschikt zijn voor vestiging op de bedrijventerreinen in Apeldoorn.

Tot slot geldt voor detailhandel in woninginrichting dat deze branche gevestigd kan zijn

in het centrumgebied of geconcentreerd in een thematisch winkelgebied gericht op wonen. Dergelijke geschikte locaties komen in het plangebied van dit bestemmingsplan niet voor.

2.1.9 Onderwijsbeleid

In het Integraal Meerjarenplan Onderwijshuisvesting 2001-2008 zijn de plannen aangegeven voor (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding of algehele aanpassing, die nodig zijn om de onderwijsinstellingen van Apeldoorn goed te huisvesten. Daarnaast omvat het huisvestingsplan een kostenraming voor de benodigde aanpassingen.

2.1.10 Cultuurhistorisch beleid

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

Voor het plangebied is een cultuurhistorische analyse (CHA) gemaakt (Stoa, 26 mei 2005). Hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan geeft een verkorte weergave van de inventarisatie van deze analyse, voor meer achtergronden en aanbevelingen wordt verwezen naar de CHA.

Archeologische beleidskaart

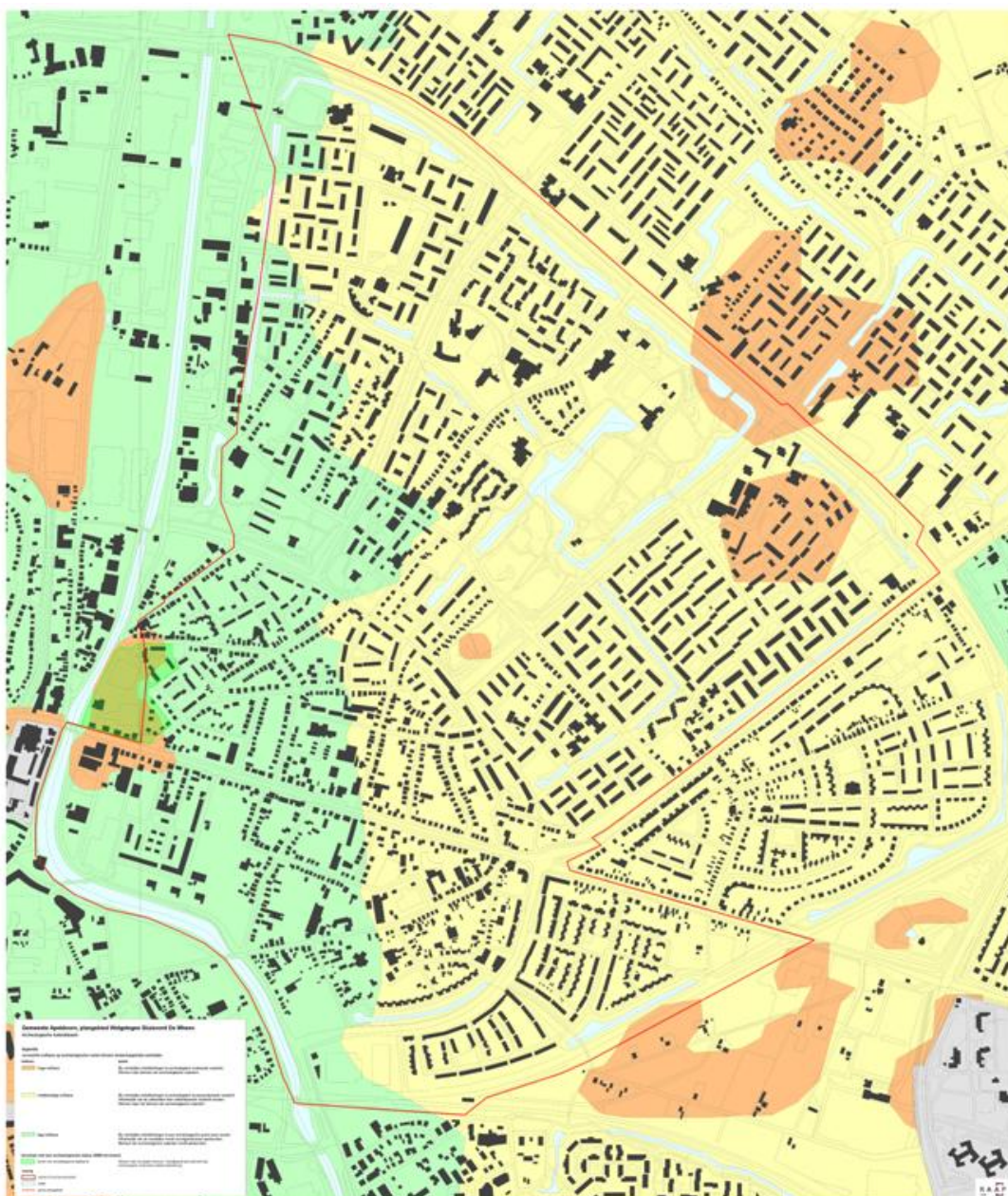
Deze kaart doet op perceelsniveau een uitspraak over de trefkans van archeologische resten. De trefkans kent drie gradaties:

Hoge trefkans (oranje): bij ruimtelijke ontwikkelingen is archeologisch onderzoek verplicht. Streven naar behoud van archeologische waarden.

Gemiddelde trefkans (geel): bij ruimtelijke ontwikkelingen is archeologisch bureauonderzoek verplicht, afhankelijk van de uitkomsten kan veldonderzoek verplicht worden. Streven naar behoud van archeologische waarden.

Lage trefkans (groen): bij ruimtelijke ontwikkelingen is een archeologische quick-scan vereist, afhankelijk van de resultaten wordt vervolgonderzoek aanbevolen. Behoud van archeologische waarden wordt aanbevolen.

Terreinen met archeologische status (AMK-terrein): hier geldt het beleid te streven naar een duurzaam behoud. Voorafgaande aan de planvorming is archeologisch onderzoek verplicht.

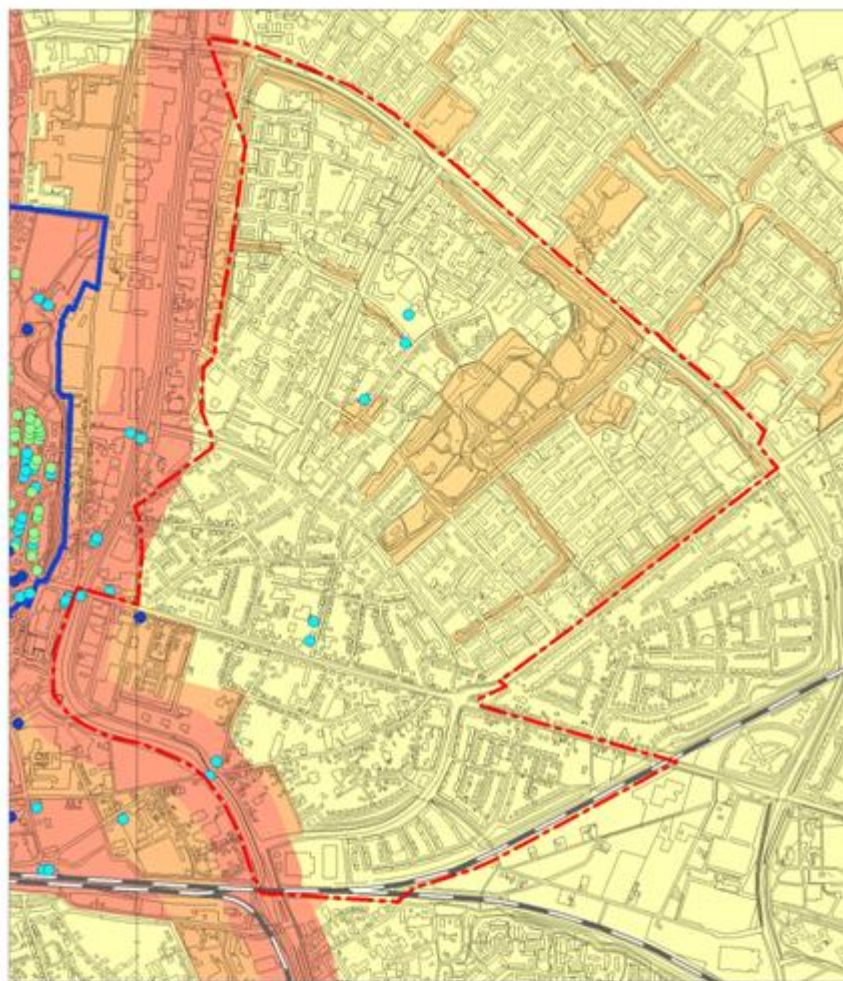


Figuur 7. Beleidskaart Archeologische waarden in plangebied

Voor het plangebied geldt vanuit de archeologie het volgende (zie figuur).

Het onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard en in principe kent het geen ontwikkelingen. Er kan dus in principe van uit worden gegaan dat geen activiteiten zullen plaatsvinden waardoor de (vermoede) archeologische waarden in deze zones verstoord kunnen worden.

Bijna het gehele plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde. Daarom is een beschermende regeling opgenomen, waarbij met name gedacht moet worden aan een verbod om zonder archeologisch onderzoek dieper te graven dan 0,5 meter en met een grotere oppervlakte dan 100 m². Hiervoor geldt een aanlegvergunningstelsel.



Figuur 8. Cultuurhistorische beleidskaart

Cultuurhistorische beleidskaart

Op deze kaart staat de mate waarin de cultuurhistorische waarden een rol zullen spelen bij ruimtelijke plannen. Voor het plangebied gelden de volgende attentiewaarden vanuit cultuurhistorie:

Bij een hoge attentiewaarde geldt het streven naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is cultuurhistorisch onderzoek verplicht. In het plangebied is hiervan sprake in een zone langs de Kanaaloever bij

Welgelegen.

Bij een gemiddelde attentiewaarde geldt het streven naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is in eerste instantie cultuurhistorisch bureauonderzoek verplicht. In het plangebied is hiervan sprake bij het gebied rond Welgelegen aansluitend aan de zone langs de Kanaaloever en in het Mheenpark en aansluitende zones.

Bij een lage attentiewaarde wordt aanbevolen om cultuurhistorische waarden te behouden, herstellen en/ of versterken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een cultuurhistorische quick-scan naar objecten verplicht.

In het bestemmingsplan zullen de waardevolle gebieden een beschermende regeling krijgen. In combinatie met het hierna beschreven welstandsbeleid is daarmee de karakteristiek gewaarborgd. Ontwikkelingen blijven mogelijk en deze moeten voldoen aan een hoge ruimtelijke kwaliteit die passend is.

Objecten

In het gebied komen ook individuele objecten voor met monumentale waarde, zoals een rijksmonument en meerdere gemeentelijk beschermde monumenten. Deze worden niet op de plankaart aangegeven maar worden beschermd door de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke Monumentenverordening.

Om te voorkomen dat een bijgebouw het zicht op deze bijzondere objecten ontnemt of het karakter aantast, wordt in het bestemmingsplan voor de bijgebouwen geregeld dat deze uitsluitend achter de achtergevel van het object mogen worden gebouwd. Vergunningvrij bouwen is niet van toepassing op monumenten.

2.1.11 Welstandsbeleid

In juli 2004 heeft de gemeenteraad de kadernota "Over welstand geschreven" vastgesteld. De nota geeft de kaders voor het welstandsbeleid. Hiermee worden bouwplannen getoetst aan de redelijke eisen van welstand, om de fraaie leefomgeving in de stad te behouden en te versterken.

In deze nota wordt voor ieder perceel in Apeldoorn één welstandsthema en één welstandsniveau aangewezen. Het niveau geeft aan hoeveel welstandsaandacht de gemeente aan een gebied geeft, waarbij de niveaus variëren van zwaar tot welstandsvrij. Het thema wordt bepaald door de bouwstijl of bouwperiode van de bebouwing.

In het bestemmingsplan wordt het specifieke karakter van het gebied geregeld voor zover dit gaat om bebouwingsbepalingen en gebruik. Het welstandsbeleid is hierop aanvullend en heeft meer betrekking op gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik. Het welstandsbeleid is aanvullend op bestemmingsplan en in conflicterende situaties is het bestemmingsplan maatgevend. Voor het plangebied wordt gebiedsgericht welstandsbeleid opgesteld voor ontwikkelingen die in het gebied gaan plaatsvinden. Het doel is het stimuleren en prikkelen van kwaliteit door het scheppen van goede voorwaarden. Het welstandsbeleid voor ontwikkelingsprojecten is tijdelijk. Als de ontwikkelingsfase is afgerond, worden nieuwe welstandseisen vastgesteld voor beheer van het gebied.

2.2 Milieu- en risicoaspecten

Een bestemmingsplan is een van de instrumenten voor een goede afstemming op de milieu- en risicoaspecten. Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om de haalbaarheid te beoordelen. Daarbij dienen ook milieu- en risicoaspecten onderzocht te worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieu- en risicoaspecten beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid,

luchtkwaliteit, externe veiligheid en duurzaamheid.

2.2.1 Milieuzonering

Algemeen

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2007. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

grootste genoemde aan te houden afstand	milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2
500 m	5.1
700 m	5.2
1.000 m	5.3
1.500 m	6

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Dit omgevingstype is daarmee referentiekader voor de overige omgevingstypen. Voorbeelden van andere omgevingstypen zijn een gemengd gebied, en een (hiervoor aangewezen) gebied met functiemenging. Dat een gebied minder gevoelig is dan een rustige woonwijk kan aanleiding zijn voor een correctie: voor één of meer milieuaspecten kan een afstandsrap lager worden aangehouden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter. Uitzondering hierop vormt het aspect gevaar. In een gebied met functiemenging kunnen bedrijven aanpandig of bouwkundig afgescheiden worden toegestaan, afhankelijk of ze ingedeeld zijn in categorie A, B of C.

Daarnaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Onderzoeksresultaten

De aanwezige en niet aanwezige, maar wel bij recht toegelaten bedrijven en inrichtingen in het plangebied zijn op de plankaart aangegeven, met de bijbehorende milieucategorie. Daar waar de feitelijke situatie niet in overstemming is met de hier bovenbeschreven zoneringssystematiek is voor dat bedrijf een maatbestemming in de voorschriften opgenomen en tevens met een aanduiding op de plankaart aangegeven. Indien een ander bedrijf zich hier wil vestigen geldt hiervoor de onderliggende milieucategorie op

basis van de geldende milieuzonering.

2.2.2 *Bodem*

Op basis van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten burgemeester en wethouders inzicht bieden in de bodemsituatie van het plangebied. De gemeente Apeldoorn heeft hiervoor beleid vastgesteld dat is vastgelegd in een Bodemkwaliteitskaart en een Bodembeheersplan. De gemeente Apeldoorn is ook bevoegd gezag in het kader van het Bouwstoffenbesluit. In het Bouwstoffenbesluit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt. Bij bestemmingen met nieuwe functies moet historisch onderzoek naar de bodemsituatie inzicht bieden in de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreinigingen. Er dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Bij ernstige verontreiniging dient eerst een saneringsplan te worden vastgesteld, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Daarnaast is bij concrete bouwactiviteiten is in het kader van de bouwvergunning altijd onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Bij bodemonderzoeken is de actualiteit van gegevens een vereiste. De onderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn.

In het plangebied is sprake van herbestemmen van een bestaande situatie, waarvoor geen inzicht vooraf in de bodemsituatie nodig is. Bij nieuwbouw op herinvullingslocaties zal apart bodemonderzoek gedaan worden in het kader van de Bouwvergunning.

2.2.3 *Geluidhinder*

De gemeentelijke doelstelling is om bij nieuwe ontwikkelingen geluidhinder zo veel mogelijk te voorkomen. De gemeente Apeldoorn heeft op 9 juni 2005 de Uitvoeringsnota Geluid 2005-2009 vastgesteld. In deze beleidsnota wordt aandacht besteed aan het voorkomen van nieuwe geluidsknelpunten bij de wijziging en opstelling van bestemmingsplannen.

Om in toekomstige situaties geluidhinder zoveel mogelijk te voorkomen en daarom gericht te kunnen adviseren in onder andere bestemmingsplannen zal een handreiking worden opgesteld. Deze handreiking geeft aanwijzingen voor het maken van keuzes met betrekking tot geluid in ruimtelijke plannen of projecten en mogelijke maatregelen en oplossingen om overschrijding van geluidsnormen te voorkomen.

Daarnaast zal in de loop van 2006 een gemeentedekkend beeld van de actuele geluidssituatie in Apeldoorn opgesteld worden, met als doel in 2007 Geluidbelastingkaarten op te stellen. Aan de hand van deze kaarten kunnen vervolgens actieplannen opgesteld worden voor de aanpak van de geluidsbelasting. Indien zich te zijner tijd meer nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen zullen deze beoordeeld worden op basis van de Geluidbelastingkaart.

Er zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het gaat om wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. De Wet geluidhinder is voor de beperking van deze geluidsbelasting het wettelijk kader. Voor het plangebied is het spoorweglawaai en het wegverkeerslawaai aan de orde.

Spoorweglawaai

Langs het plangebied loopt de spoorlijn Apeldoorn – Deventer. Voor spoorweglawaai geldt het Besluit geluidhinder spoorwegen. De voorkeursgrenswaarde in de zone langs het spoor is 57 dB(A). In de gemeentelijke Uitvoeringsnota Geluid 2005-2009 is de isolatie van woningen langs het spoor met een geluidsbelasting van 65 dB(A) of meer opgenomen. Uit een in 2004 geactualiseerde inventarisatie ten behoeve van de nota, komt naar voren dat binnen de gemeente nog 132 woningen moeten worden gesaneerd als gevolg van railverkeerslawaai. Deze saneringen zullen in de periode tot 2020 worden uitgevoerd.

Het voorliggende bestemmingsplan laat geen nieuwbouw en geen uitbreiding van woningen in de richting van het spoor toe.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder zijn regels opgenomen voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) door het wegverkeer. Deze regels zijn van toepassing bij nieuwbouw en bij het wijzigen van de inrichting of intensiteiten van een weg.

Iedere weg heeft van rechtswege een zone. Uitzonderingen hierop zijn:

- a. wegen gelegen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- b. wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km/u;
- c. indien uit een door de Gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen weg kleiner of gelijk is aan 50 dB(A) etmaalwaarde.

De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en een binnen- of buitenstedelijke situatie. Binnen deze geluidszone is het verplicht om akoestisch onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen.

Bij 30 km/u wegen wordt door de gemeente, ondanks dat het niet verplicht is, ten behoeve van een zorgvuldige beoordeling, in de meeste gevallen wel akoestisch onderzoek uitgevoerd.

In het plangebied is sprake van een herbestemming van de bestaande situatie en de bestaande verkeersstructuur. Er is op enkele locaties wel sprake van het inbestemmen van nieuwe geluidsgevoelige situaties. Bij de onderwijslocatie van het schoolgebouw Oscar naast de Laan van Zevenhuizen en de invulling met een bijzonder woongebouw aan de Deventerstraat/hoek Mariëndal is een akoestische verantwoording noodzakelijk.

Gewijzigde Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is per 21 januari 2007 gewijzigd, onder andere ten aanzien van de geluidseenheden en de normstelling voor wegverkeerslawaai.

Zo is de geluidseenheid vanwege een weg gewijzigd van Leq in Lden, wordt deze uitgedrukt in dB in plaats van dB(A), bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB in plaats van 50 dB(A) en zijn de uitvoeringsbesluiten van de Wgh, waaronder het Besluit geluidhinder binnen zones langs wegen, vervallen en vervangen door één Besluit geluidhinder.

Uitgangspunt bij nieuwe situaties is dat de gevelbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing langs wegen niet hoger dan 48 dB mag zijn; voor bestaande situaties geldt een grens van 53 dB. De nieuwe Wet geluidhinder is niet geïntroduceerd om de eisen te verhogen, maar om een meer realistisch beeld te geven van de geluidssituatie ter plekke.

2.2.4 Luchtkwaliteit

Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn grenswaarden opgenomen in de Wet milieubeheer. Door de wetwijziging van 15 november 2007 is geen luchtonderzoek meer nodig voor plannen of activiteiten die slechts een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit. In de Ministeriële Regeling "Niet in betekende mate bijdragen" zijn deze situaties vastgelegd.

In het plangebied is sprake van herbestemmen van de bestaande situatie, waarvoor op dit moment geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is.

2.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt.

Het *groepsrisico* is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

Onderzoeksresultaten

In het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi.

Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen gasbuisleidingen. Wel loopt er door het zuidwestelijke deel van het plangebied een ondergrondse 50 kV-hoogspanningsleiding. Vanwege de ruimtelijke relevantie hiervan dient deze op de plankaart te worden aangegeven, met de daarbijbehorende bebouwingsvrije zone.

Transport gevaarlijke stoffen

In Apeldoorn zijn geen speciale routes voor gevaarlijke stoffen aangewezen. In verband met de risico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorlijnen en wegen, is door Royal Haskoning onderzoek uitgevoerd naar het zogenoemde plaatsgebonden risico en het groepsrisico langs transportroutes in Apeldoorn. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport Veilig langs transportassen d.d. 14 januari 2003. Daaruit blijkt dat het aspect externe veiligheid voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen zowel over de spoorlijn als over de wegen nabij het plangebied geen belemmering vormt voor de in het plan regelde functies.

2.2.6 Duurzaamheid

Het beleid ten aanzien van "duurzaam bouwen" van gemeente Apeldoorn is vastgelegd in de notitie "Apeldoorn ontwikkelt duurzaam, aanpasbaar en flexibel. De thema's worden behandeld die de duurzame ontwikkeling in het totale bouwproces bevorderen, of dat nu gaat om een ontwikkeling op structuurplan- of op bouwplanniveau. Voor elke processtap is een strategie bepaald waarin is aangegeven hoe in die specifieke stap duurzaam, aanpasbaar en flexibel gebouwd kan worden. Deze strategieën zijn gebaseerd op ecologie, economie en bevordering van milieubewustzijn.

De ambities ten aanzien van duurzaamheid in Apeldoorn zijn hoog. Er wordt bijvoorbeeld gestreefd naar een optimale energie-infrastructuur, waarbij duurzame bronnen zoveel mogelijk benut worden.

Het herstellen van de natuurlijke waterhuishouding van stad en landschap is eveneens van belang, onder meer door het vasthouden van (regen)water in het stedelijk gebied en

een aanzienlijke drinkwaterbesparing door het gebruik van 2^e kwaliteitswater. Naast deze beleidsdoelstellingen worden ook instrumenten aangegeven waarmee kan worden gewerkt. Ook wordt beschreven hoe het beleid intern en extern tot stand kan komen.

Sommige zaken kunnen door de gemeente worden afgedwongen op grond van wettelijke bepalingen. In het Bouwbesluit zijn eisen geformuleerd met betrekking tot energie en binnenmilieu, zoals de energieprestatienormering. Andere wettelijke instrumenten zijn de Wet milieubeheer en de Bouwverordening. Maatregelen die een duidelijke relatie hebben met ruimtelijke ordening, zoals dichtheden, zongerichte oriëntatie van kavels en de hoeveelheden groen, open water en verhard oppervlak, kunnen worden opgenomen in bestemmingsplannen. Maatregelen die geen ruimtelijke relevantie hebben zijn niet geschikt om via het bestemmingsplan te regelen. Zoals gezegd reiken de ambities van de gemeente Apeldoorn veel verder dan het wettelijke "vangnet". Voor de realisatie van deze ambities is aanvullend instrumentarium ontwikkeld wat niet in het bestemmingsplan kan worden geregeld.

2.3 Waterhuishouding

Eén van de middelen om het waterbeleid meer handen en voeten te geven in het ruimtelijk ordeningsbeleid is de Watertoets. De watertoets is wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten met als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De Watertoets houdt onder meer in dat in een vroegtijdig stadium advies gevraagd wordt aan het Waterschap Veluwe. In een waterparagraaf in het bestemmingsplan dient vervolgens verantwoord te worden hoe met het advies van het waterschap is omgegaan.

Algemeen

Het bestemmingsplan voor Stadsdeel Noord-Oost betreft bestaande stedelijk gebied. Het plangebied is 278 ha groot. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone en niet binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in het streekplan heeft aangegeven.

Grondwater

Er is in het plangebied geen grondwateroverlast die leidt tot problemen. Het gebied ligt niet in de in het streekplan vastgelegde grondwaterfluctuatietoneel.

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater in het plangebied heeft tot doel om (naast de recreatieve functie) het stedelijk gebied te ontwateren en het overtollig regenwater op te vangen. Door dit bestemmingsplan ontstaat geen extra oppervlaktewater.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Waterafhankelijke natuur

In en om het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

Afvoer van vuilwater en hemelwater

Het plangebied kent overwegend een gemengd rioolstelsel. De gemeente zal de komende jaren maatregelen nemen om de overstorten van het gemengd rioolstelsel naar oppervlaktewateren te verminderen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het regenwater zoveel mogelijk afgekoppeld.

2.4 Ecologische inventarisatie

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden met daarin (voor wat betreft de soortenbescherming) de Europese richtlijnen, de *Habitatrichtlijn* en de *Vogelrichtlijn*, verwerkt. Dit heeft tot gevolg dat vooraf de gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan voor de eventueel aanwezige ecologische waarden moeten worden getoetst. Beide richtlijnen zijn inmiddels geïmplementeerd in de gewijzigde Natuurbeschermingswet die per 1 oktober 2005 inwerking is getreden.

Gebiedsbescherming

Op grond van de Natuurbeschermingswet is een toets van ieder plan of project aan de wet verplicht. Daarbij dient in de eerste plaats nagegaan te worden hoeverre de betreffende locatie in (de nabijheid van) een Speciale Beschermingszone ligt dan wel op een andere wijze sprake is van een planologische bescherming (bijvoorbeeld EHS-gebieden).

De *Vogelrichtlijn* is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de gebieden die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De *Habitatrichtlijn* is gericht op het instandhouden van (half)natuurlijke gebieden (habitats) en de bescherming van wilde flora en fauna.

Het bestaande stedelijke plangebied ligt niet in de invloedssfeer van enig beschermd natuurgebied.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet gelden onder andere algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

In algemene zin geldt dat voor activiteiten, die in bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt en die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, ontheffing bij het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV) orden aangevraagd.

Vooraf wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde "strengere" categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer de mogelijkheden in het bestemmingsplan significant nadelige effecten kunnen hebben voor de gunstige instandhouding van deze soorten.

Voor algemeen voorkomende soorten heeft het Rijk sinds kort via een *Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB)* een algemene ontheffing verleend. Dit betekent dat voor deze soorten niet meer separaat een ontheffing aangevraagd hoeft te worden.

Voor het bestemmingsplan geldt dat er geen noodzaak is om vooraf ecologisch onderzoek uit te voeren. Bij herontwikkeling, sloop en nieuwbouw, zal de gemeente de initiatiefnemer wijzen op de belangen van de mogelijk aanwezige flora en fauna en het onderzoek hiernaar en de eventuele ontheffingsaanvraag.

3 RUIMTELIJK FUNCTIONELE STRUCTUUR

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke en functionele opzet van het plangebied. Daarbij zal in eerste instantie ingegaan worden op de ruimtelijke aspecten van de aanwezige bebouwing, maar ook op de nieuwe ontwikkelingen. Naast de structuur van de bebouwing gaat het daarbij ook om de groen- en waterstructuur alsmede de infrastructuur, het parkeren en niet te vergeten de gewenste functionele structuur (werken, voorzieningen etc.).

Voor de in dit hoofdstuk besproken huidige ruimtelijke en functionele structuur vormt de *Cultuurhistorische Analyse Zevenhuizen* en deels de *Cultuurhistorische Analyse Kanaalzone* (voor wat betreft een gedeelte van Welgelegen) alsmede het *Wijkontwikkelingsplan Zevenhuizen* (WOP) een belangrijk kader.

3.1 Bebouwing

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

In het gebied ten oosten van het Apeldoorns kanaal gaat de stuwwalzone over in de laaggelegen IJsselvallei. Met de ontginning van het gebied kwamen de eerste ontwikkelingen op gang. Echter tot zeker halverwege de twintigste eeuw werd het gebied gekenmerkt door een kleine verkaveling ontsloten door een grillig patroon van onverharde wegen en verspreid in het gebied voorkomende bebouwing. He buurtschap Zevenhuizen maakt deel uit van de vroegste ontwikkeling van Apeldoorn, aangezien in de 16^e eeuw al werd gesproken over een kamp met zeven huizen ter hoogte van de Deventerstraat en de Grift.

De Trekweg vormde in die tijd de hoofdroute van Apeldoorn naar Deventer en verbond Apeldoorn met de noordelijk gelegen agrarische gronden van de Ordermark. In figuur 9 is een kaartfragment opgenomen waarop het dorp Apeldoorn en onder andere Zevenhuizen het ten zuiden daarvan gelegen landgoed Welgelegen al te zien zijn.



Figuur 9. Fragment historische kaart Apeldoorn uit 1807

Eind 19^e eeuw tot begin 20^e eeuw heeft het gebied zich geleidelijk ontwikkeld tot de huidige woonwijk Zevenhuizen. In die tijd begon zich langzamerhand langs de wegen Zevenhuizenseweg, Oosterlaan en Trekweg verspreid enige lintbebouwing te ontwikkelen, met een kleine concentratie in het buurtschap Zevenhuizen.

Dit was het gevolg van het profiteren van de toename van het scheepsverkeer over het Apeldoorns Kanaal en daarmee gepaard gaande ontwikkeling van bedrijvigheid langs dit kanaal.

Tot halverwege de 20^e eeuw beperkte de bebouwing in het gebied zich eigenlijk tot lintbebouwing rond de Zevenhuizenseweg, de Trekweg en de Deventerstraat en bebouwing van het voormalige landgoed Welgelegen.

Wezenlijke veranderingen doen zich pas voor naar aanleiding van het Structuurplan 1962 en het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak en Onderdelen van Zevenhuizen uit 1963 waarmee de ontwikkeling van de woonwijk van start ging.

3.1.2 *De stedenbouwkundige structuur van wijken en buurten*

Binnen het plangebied kan onderscheid gemaakt worden tussen een aantal verschillende woonbuurten. Naast de woonbuurt Welgelegen en het oude buurtschap Zevenhuizen in het zuiden, maakt een deel van de naoorlogse uitbreidingswijk Zevenhuizen deel uit van het plangebied (zie figuur 10). Het betreft hier de woonbuurten Sluisoord en De Mheen. Het overige deel van de wijk Zevenhuizen bestaat uit de woonbuurten Anklaar en Sprenkelaar, die buiten het plangebied gelegen zijn.

Alle woonbuurten van Zevenhuizen zijn verschillend qua stedenbouwkundige structuur hetgeen te verklaren is uit de ontstaansgeschiedenis ervan. In deze paragraaf zal nader ingegaan worden op de ruimtelijke en functionele kenmerken en waarden van deze verschillende woonbuurten. Een belangrijk kader voor deze waardebeoordeling wordt gevormd door de cultuurhistorische analyses van Zevenhuizen en deels die van de kanaalzone (voor wat betreft het gedeelte van Welgelegen langs het kanaal).



Figuur 10. De woonbuurten van Stadsdeel Noord-Oost (exclusief Anklaar en Sprenkelaar)

Voormalig buurtschap Zevenhuizen

De voormalige buurtschap Zevenhuizen is, ondanks dat het tegenwoordig omsloten wordt door stadsuitbreidingen, nog steeds herkenbaar als oud dorpsgebied. De wijk wordt begrensd door het Apeldoorns Kanaal, de Sluisoordlaan (met in het verlengde de Perenlaan en Kersenlaan) en de Deventerstraat. De herkenbaarheid van de buurtschap is

grotendeels te danken aan de gehandhaafde linten de Trekweg, Zevenhuizenseweg, Oosterlaan en Bloemheuvellaan met deels nog vooroorlogse lintbebouwing. Dit vooroorlogse bebouwingsbeeld is meer in verband in de korte woonstraten haaks op de Deventerstraat dan in de linten zelf.



Figuur 11. Cultuurhistorische informatiekaart

Tezamen met de Deventerstraat en het zuidelijk daarvan (in het plangebied gelegen) Welgelegen, geeft de buurtschap een goed beeld van de kleinschaligheid van de verkaveling en de individuele bebouwingskarakteristiek van de particuliere bouw in de vroeg 20^e eeuw.

De samenhang van het bebouwingsbeeld is westelijk van de Trekweg en in het overgangsgebied van de buurtschap naar de woonbuurten Sluisoord/De Mheen sterk verstoord door de nodige ingrepen in de jaren 70. Vooral door de sterk afwijkende verkaveling en infrastructuur.

Dit alles heeft tot gevolg dat met name het zuidelijk deel van de buurtschap wordt gekenmerkt door grotendeels vooroorlogse bebouwing in combinatie met een kleinschalige verkaveling en in het noordelijk deel de meer complexmatige bebouwing in woonerven, wat een herkenbaar beeld is voor de woningbouw in de jaren 80.

Voorts wordt de ruimtelijke structuur van Zevenhuizen nog gekenmerkt door de afwezigheid van openbaar groen. Het deels nog aanwezige groene karakter wordt vooral gevormd door het privé-groen en enkele oude bomen in de openbare straten.

Welgelegen

Welgelegen is vernoemd naar het voormalige landgoed Welgelegen dat in dit deel van Apeldoorn heeft gelegen. Dit landgoed heeft in het begin van de 20^e eeuw moeten wijken voor industrie, om aan de groeiende vraag naar bedrijven te kunnen voldoen. Deze herontwikkeling van dit gebied verliep niet geheel naar behoren, wat ertoe geleid heeft dat delen van het gebied verkaveld en verkocht zijn aan particulieren. Het resultaat was een mix aan bedrijvigheid, wonen en industrie op verschillende schaalniveaus. Door de verdere uitbreiding van Apeldoorn is het gebied in de loop der tijd ingesloten komen te liggen waardoor het meer en meer een centrale ligging in de stad (naast het centrum) heeft gekregen. Nieuwe opvattingen over de scheiding van woon- en werkgebieden hebben ertoe geleid dat in de jaren 90 besloten is het gebied op te waarderen tot een aantrekkelijk stedelijk woongebied. Kader voor deze transformatie is de Beeldvisie Kanaaloevers uit 1994 en de daaruit voortvloeiende bestemmingsplannen Kanaaloevers – Welgelegen-centrum, -haven en -park.

Op dit moment is de herontwikkeling van het gebied in volle gang. Ook de ringweg in de vorm van de Burgemeester Jonkhoe Quarles van Uffordlaan is inmiddels gereed.

De genoemde 3 bestemmingsplannen zijn opgegaan in het onderhavige bestemmingsplan. Voorts is in onderhavig plan rekening gehouden met twee vernieuwde bouwplannen. In het ene geval gaat het om een verhoging van de bouwhoogte van de reeds geplande woontoren aan de Baron Sloetkade; van 25 naar 34 meter. In het andere geval gaat het om een extra bouwlaag voor de twee reeds geplande woongebouwen aan de Quarles van Uffordlaan ter weerszijden van de kruising met de Molenstraat. In het kader van de hiervoor gevoerde procedures zijn schaduwberekeningen c.q. bezonningsstudies uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 4 en 5 bij deze toelichting.

Sluisoord:

Ten noorden van Zevenhuizen ligt het voornamelijk in de jaren 70 gebouwde woonbuurt Sluisoord. Deze woonbuurt van Zevenhuizen wordt begrensd door de Sleutelbloemstraat, de zuidelijk gelegen Sluisoordlaan en het Mheenpark. De Laan van Zevenhuizen is de hoofdontsluitingsweg van de buurt.

Het zuidelijk deel van de buurt is het laatste gebouwd en in combinatie met een binnenring die niet is afgebouwd, maakt dat de overgang van deze buurt naar voornoemde buurtschap Zevenhuizen gekenmerkt wordt door een sterke mix van bouwperiodes en bijbehorende verkavelingen. De wijk is over het algemeen projectmatig opgezet bestaande uit woonerven en verspreid over de buurt enkele hoogbouwcomplexen. Het bebouwingsbeeld van de woningen wordt bepaald door een (open) blokverkaveling met daarop woningen in twee bouwlagen met kap. Kenmerkend zijn verder nog de drive-inwoningen aan de Dovenetel, seniorenwoningen aan de Dovenetel en Teunisbloem en de nog aanwezige vooroorlogse bebouwing aan de Sleutelbloemstraat, de Hoornbloem, de Teunisbloem, de Boterbloem en de Zilver schoon. Ook zijn op een paar plekken nog vooroorlogse boerderijen gehandhaafd. Tot slot is aan de Vuurbloem, Meibloem, Ijsbloem, de Schermbloem en Helmbloem nog bebouwing

aanwezig die dateert uit de jaren 80 en van nog recentere datum zijn het appartementencomplex aan de Haagwinde en de woningbouw rond het Hoefblad. Naast woningbouw kent de buurt een aantal voorzieningen die geconcentreerd zijn rond het kruispunt Zilver schoon/Boterbloem/Pinksterbloem.

De openbare ruimte in de buurt heeft een afwisselend beeld van straten, woonerven, stenige hoven en openbaar (wijk)groen.

De buurten Malrove en Ratelaar zijn bijzonder in de stedenbouwkundige geschiedenis van Apeldoorn. Geïnspireerd door plannen voor Emmerhout in Emmen, werden hier de eerste Apeldoornse woonerven aangelegd. Deze stedenbouwkundige typologie werd later in De Maten op grote schaal toegepast.

Het openbaar groen met waterpartijen heeft tenslotte een belangrijke functie als buffer tussen de buurt en de Laan van Zevenhuizen en het daarachter gelegen bedrijventerrein.

De Mheen

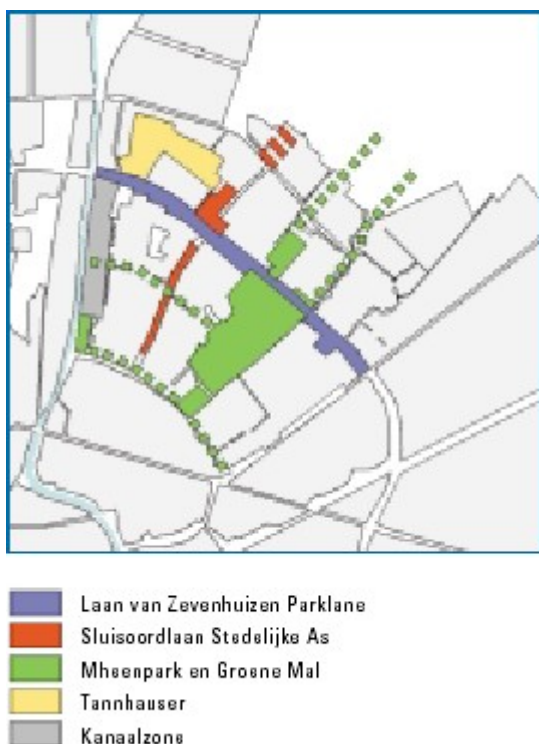
Ten oosten van de woonbuurt Sluisoord ligt de woonbuurt De Mheen. Beide woonbuurten worden van elkaar gescheiden door het Mheenpark. De buurt wordt verder begrensd door de Laan van Zevenhuizen, de Deventerstraat, de buurtschap Zevenhuizen en de westelijke grens van het Mheenpark. De hoofdontsluiting van de buurt wordt gevormd door de Laan van Zevenhuizen in het noorden en de Deventerstraat in het zuiden. De buurt heeft een voorzieningencentrum aan het Korianderplein dat omgeven wordt door een tweetal torenflats aan de Korianderstraat en de Kalmoesstraat.

De buurt is in de jaren '70 projectmatig en vrij uniform gebouwd. Het bebouwingspatroon wordt voor het grootste deel bepaald door eengezinswoningen in twee bouwlagen met kap, gelegen aan verkeersvrije (groene) woonpaden. Evenals in Sluisoord bevindt zich ook in deze buurt een aantal drive-inwoningen en wel langs de Deventerstraat. Het zuidelijk deel van de buurt is minder helder opgezet en bestaat uit kleinschalige projecten in een half open blokverdeling. Opvallend zijn verder nog de vrijstaande villa's aan de Kruizemuntstraat en rond diezelfde straat woningen met een verspringende verdeling, een vrij nieuw wooncomplex aan de Kruizemuntstraat.

In de openbare ruimte speelt het Mheenpark uiteraard een belangrijke structurerende rol. Deze van oorsprong groene long met daaraan voorzieningen en hoogbouw is in de loop der jaren getransformeerd naar een groen recreatiegebied op stadsdeelniveau met grote waterpartijen. Buiten dit park wordt het openbaar groen in de buurt gekenmerkt door groenstroken langs verkeersvrije woonpaden en grasbermen met bomen langs de doorgaande wegen.

3.1.3 De gewenste stedenbouwkundige structuur

Ten gunste van de gewenste ruimtelijke en functionele structuur van Zevenhuizen heeft de gemeente in samenwerking met woningcorporaties, wijkraden etc. het *Wijkontwikkelingsplan Zevenhuizen "Zicht op Zevenhuizen"* opgesteld.



*Figuur 12. Ontwikkelingsgebieden Zevenhuizen
 (bron: WOP Zevenhuizen)*

Onderdeel van dit Wijkontwikkelingsplan is het *ruimtelijk ontwikkelingsconcept* dat het kader vormt voor de inpassing van de programma's voor wonen, werken, recreëren en voorzieningen. De centrale opgave hierbij is het aanbrengen van hiërarchie in de openbare ruimte, het verbeteren van de oriëntatiemogelijkheden in en herkenbaarheid van de wijk en het toevoegen van nieuwe gedifferentieerde woon-, werk- en recreatiemilieus.

In het ruimtelijk ontwikkelingsconcept wordt onderscheid gemaakt in een aantal ontwikkelingsgebieden. Dit zijn de gebieden waarbinnen in het kader van het wijkontwikkelingsplan transformaties van bebouwing en de openbare ruimte zullen plaatsvinden.

Voor de transformatie van de bebouwing worden in het WOP inbreidings- en herstructureringslocaties benut. Daarbij ligt in het WOP het accent op locaties in de naoorlogse woonbuurten van Zevenhuizen. Concreet betreft het hier locaties in de woonbuurten Anklaar, Sprenkelaar, Sluisoord en De Mheen. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn dus met name de locaties in De Mheen en Sluisoord van belang. Bij de herstructureringslocaties ligt het accent met name op de vervanging/verbetering van de hoogbouw. In dit licht worden ook de flats aan de Gentiaanstraat in de buurt Sluisoord genoemd, waarbij gekozen is voor upgrading.

Naast deze herstructureringslocaties wordt een verbreding van het woningaanbod gezocht in de ontwikkeling van inbreidingslocaties. Dit kan door het invullen van plekken die vrijkomen door verplaatsing van bijvoorbeeld voorzieningen, maar ook door het toevoegen van bebouwing op locaties in het openbaar gebied waar bebouwing ook bijdraagt aan een betere ruimtelijke begrenzing en vormgeving. Bijvoorbeeld omdat openbaar gebied en bebouwde omgeving beter verknoopt moeten worden of omdat het toevoegen van identiteit en/of sociale veiligheid aan de orde zijn.

Tot slot kan aanvullend op de meer grootschalige sloop en inbreiding kleinschalige herstructurering en upgrading nog plaatsvinden op buurtniveau (maatwerk) als onderdeel van de verbetering van de kwaliteit en de identiteit van buurten.

In de volgende paragraaf worden de concrete locaties besproken die in het

bestemmingsplan opgenomen zijn.

3.1.4 De herstructureringsopgaven voor het nieuwe bestemmingsplan

Zoals uit het voorgaande is gebleken, is het gebied van de voornoemde woonbuurten een dynamisch gebied waar de laatste jaren veel ontwikkelingen hebben gespeeld en nog zullen gaan spelen. Zo is in het (voormalige) woon-/werkgebied Welgelegen het gedeelte langs de kanaaloevers en rond de Quarles van Uffordlaan in rap tempo aan het transformeren naar een meer moderne stedelijke woonwijk. Het gebied rondom het kanaal krijgt de laatste jaren veel aandacht, waarin de ontwikkeling ervan als een vitaal onderdeel van het stadscentrum centraal staat.

Ook in de overige woonbuurten vinden diverse kleinere herstructureringsprojecten plaats die voortkomen uit de behoefte de woonomgeving aan te passen aan de huidige woonwensen. Veel van deze projecten zijn nog niet zeker, wel kan het initiatief aan de Pinksterbloem hier al genoemd worden:

a. Pinksterbloem/Sluisoordlaan

De locatie gelegen in de hoek Pinksterbloem/Sluisoordlaan komt in aanmerking voor herontwikkeling. Op dit moment is op deze locatie nog een mengeling van verschillende functies aanwezig, waaronder een fietsenwinkel, een woning en een leegstaand bedrijfspand. Op initiatief van de woningbouwvereniging is deze locatie in studie met als uitgangspunt voor de nieuwbouw een woonfunctie met een zorgsteunpunt. Het initiatief is nog niet in een stadium dat het in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen kan worden.

Gelet op het planproces van een tweetal ontwikkelingsprojecten is er voor gekozen om deze direct in het bestemmingsplan op te nemen. Het betreffen:

b. schoolgebouw Oscar

Het schoolgebouw Oscar hoek Gentiaanstraat/Laan van Zevenhuizen wordt in het bestemmingsplan meegenomen. Dit onderwijscomplex is in aanbouw.

c. zorgappartementen Deventerstraat

Een tweede ontwikkeling die in het plan direct bestemd wordt is het bouwplan voor een bijzonder woongebouw met kantoorfunctie op de hoek van de Deventerstraat/Mariëndal. Hier komen 20 zorgappartementen met een kantoorfunctie op de begane grond.

d. Amefa-locatie

Het bedrijf Amefa heeft op de huidige locatie in het plangebied geen mogelijkheden voor uitbreiding. Het bedrijf is verplaatst naar een andere locatie in de stad. Daarmee komt de locatie vrij voor een herinvulling. Gezien het feit dat de locatie aan drie zijden al ingekapseld is door woningen, wordt de woonfunctie het meest geschikt geacht voor herinvulling. Er is inmiddels een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat in de Politieke Markt is besproken. Dit plan bevat naast laagbouwoningen in verschillende typen een woontoren van circa 60 meter hoog. De ontwikkeling is buiten dit plan gelaten, hiervoor loopt een afzonderlijk traject.

3.2 Functionele structuur

Binnen het plangebied overheerst de functie wonen. Toch komen verspreid over de verschillende woonbuurten een mengeling aan maatschappelijke en commerciële voorzieningen voor. Met name in de wat oudere delen van de wijk, waaronder het voormalige buurtschap Zevenhuizen en de ten zuiden daarvan gelegen buurt Welgelegen kent van oudsher nog een redelijke vertegenwoordiging van bedrijfsmatige functies. In de overige, na oorlogse uitbreidingswijken beperken de niet-woonfuncties zich veelal tot maatschappelijke en detailhandelsfuncties.

Om een helder beeld te krijgen van de verspreiding van de aanwezige functies over het

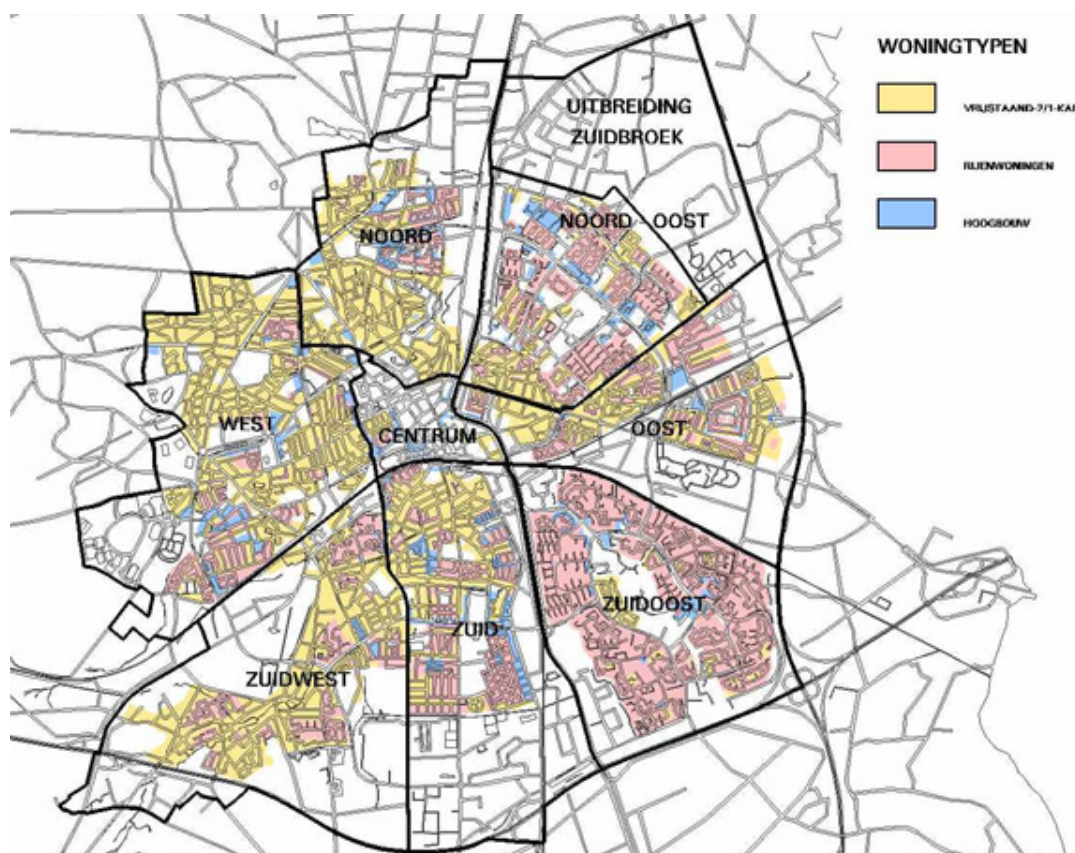
plangebied is een functionele inventarisatie gemaakt van de wijk. Deze functiekaart is als bijlage bijgevoegd. In deze paragraaf zal nader ingegaan worden op de in het plangebied aanwezige functies.

3.2.1 Wonen

Zoals gezegd, bestaan de wijken van het plangebied uit een aantal woonbuurten die onderling van elkaar verschillen voor wat betreft het aandeel van de verschillende type woningen. Dit valt voor een groot deel te verklaren uit de sterk van elkaar afwijkende bouwperiodes van de verschillende woonbuurten. Zo bestaat het voormalige buurtschap Zevenhuizen en de woonbuurt Welgelegen voor het grootste deel uit vrijstaande dan wel 2-onder-1-kap woningen en is de rijenbouw en hoogbouw enigszins ondervertegenwoordigd. In de beide overige woonbuurten Sluisoord en De Mheen is juist het tegenovergestelde waar te nemen. Hier overheerst de rijenbouw en komt verspreid over de wijken een aantal hoogbouwcomplexen voor. In tegenstelling tot de beide oudere buurten van het plangebied komen in Sluisoord en De Mheen geconcentreerd nog relatief veel huurwoningen voor.

Het betreft hier met name de delen rond de Gentiaanstraat in Sluisoord en delen van de Kruizemuntstraat en Tormentilstraat / Wijnruitstraat / Melissestraat in De Mheen.

Met name in de wijken Sluisoord en De Mheen wonen relatief veel ouderen, allochtonen, éénoudergezinnen en echtparen zonder kinderen. Opvallend is dat het gehele stadsdeel noordoost juist gekenmerkt wordt door een relatief lager aandeel seniorenwoningen, wat ertoe geleid heeft dat er met name behoefte is aan geschikte woningen voor senioren. Daarnaast is er behoefte aan meer variatie in het woningaanbod en dan met name in het aanbod hoogbouw en rijenbouw c.q. geschakelde woningbouw. De ontwikkelingslocaties in de wijk bieden hiertoe de mogelijkheden.



Figuur 13. Woningtypen in stadsdeel Noord-Oost (bron: Woonatlas 2005)

3.2.2 *Werken*

De bedrijvigheid komt in het plangebied verspreid over de verschillende woonbuurten voor, doch kent een concentratie in de oudere delen. Het betreft hier met name de woonbuurten Welgelegen en het voormalige buurtschap Zevenhuizen. De bedrijvigheid in de naoorlogse wijken Sluisoord en De Mheen beperkt zich tot het bedrijfsterrein van de Amefa-fabriek in het uiterste noordoosten van De Mheen, een wijkpost/afvaldepot/KPN-centrale ten noorden van het Mheenpark, een concentratie van wat bedrijfjes rond de Pinksterbloem (glas/mozaïek, installatiebedrijf en een leegstaand bedrijf) en een tweetal kwekerijbedrijven aan De Hoornbloem en aan de Kruizemuntstraat.

De bedrijvigheid in de oudere woonbuurten (Zevenhuizen en Welgelegen) varieert van kleinschalige, van oudsher ambachtelijke bedrijvigheid die kenmerkend is voor oudere woonbuurten, tot grootschaliger bedrijven. Binnen deze laatste categorie vallen vooral de vele garagebedrijven en kermisexploitanten in de woonbuurt Welgelegen op. Nieuwe vestiging van dit type bedrijven is minder geschikt in gebieden waar de woonfunctie prevaleert, zoals onderhavig plangebied. In dergelijke woongebieden zijn deze bedrijven namelijk veelal in de directe nabijheid van woonpercelen gesitueerd op kavels van beperkte omvang. Dit levert niet alleen beperkingen op in het woongenot van omliggende percelen, maar legt ook beperkingen op aan de ontwikkeling van de bedrijven zelf.

Het is dus van belang dat het bestemmingsplan vestiging van dit type bedrijven in het plangebied van Zevenhuizen zoveel mogelijk uitsluit en dat uitbreidingswensen van bestaande bedrijven slechts in beperkte mate (en na een grondige afweging) gehonoreerd worden.

Hiertoe zullen de bestaande bedrijven in ieder geval naar aard en omvang worden bestemd. Daarbij zal aangesloten worden bij de aanwijzingen van de VNG (Bedrijven en Milieuzonering).

Voor wat betreft de bedrijvigheid aan huis voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een standaard vrijstellingsregeling waarmee dit onder bepaalde voorwaarden mogelijk wordt gemaakt. De belangrijkste voorwaarde is dat de hoofdfunctie van het pand als woning in gebruik blijft en de bedrijvigheid geen (milieu-)overlast veroorzaakt voor het wonen.

Hoogstens 40% van de oppervlakte van de woning mag aangewend worden voor de bedrijvigheid aan huis met een maximum van 50 m² per kavel. Voor grote woningen wordt een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen met een maximum van 100 m².

3.2.3 *Commerciële voorzieningen*

Voor wat betreft de voorzieningen kan hierin een tweedeling worden gemaakt in commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Binnen de commerciële voorzieningen kan weer een tweedeling worden gemaakt tussen de detailhandel en de dienstverlening/kantoren.

Detailhandel

De grootste concentratie van detailhandel komt voor in het buurtwinkelcentrum De Mheen in de gelijknamige woonbuurt. Buiten dit winkelcentrum beperkt de detailhandel zich in de nieuwe woonbuurten Sluisoord en De Mheen zich tot een fietsenzaak op de hoek Boterbloem/Pinksterbloem en een bedrijf in zonwering aan de Hoornbloem.

In het voormalige buurtschap Zevenhuizen en Welgelegen, oftewel de oudere delen van het plangebied, is de detailhandel sterker vertegenwoordigd. Het gaat dan name om de wat kleinschaliger detailhandel in de vorm van bedrijven die vaak van oudsher al in deze woonbuurten voorkomen, zoals een bakker, slager, groentezaak, traiteur, kachelhandel, kledingwinkel, matrassenhandel, optiek, fietsenwinkel, zonweringsbedrijf, een supermarkt, et cetera.

Dienstverlening/kantoren

De grootste concentratie van dienstverlenende bedrijven c.q. kantoren in het plangebied is rond de Deventerstraat te vinden. Het betreft hier dan met name makelaars-, accountantskantoren die zich hebben gevestigd in de statige panden langs deze straat.

Voor de commerciële voorzieningen geldt eveneens dat deze naar aard en omvang zullen worden bestemd overeenkomstig het huidige gebruik of naar aard en invloed vergelijkbaar gebruik. Ook hierbij zal worden aangesloten bij de aanwijzingen van de VNG (Bedrijven en Milieuzonering 2007).

Horeca

De horeca in het plangebied beperkt zich tot een drietal restaurants in Welgelegen een café in Zevenhuizen en drie cafetaria's in respectievelijk Zevenhuizen, Sluisoord en De Mheen (winkelcentrum). Uitgangspunt voor het bestemmen van deze horecagelegenheden is de driedeling die gemaakt is in de nota Horecabeleid (zie paragraaf 2.1.7).

3.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zijn goed vertegenwoordigd in het plangebied. Binnen deze voorzieningen kan een onderscheid worden gemaakt tussen maatschappelijke voorzieningen op het gebied van onderwijs en overige maatschappelijke voorzieningen, waaronder welzijn en religie.

Onderwijs

In het plangebied bevinden zich diverse onderwijsvoorzieningen, die vooral terug te vinden zijn in de naoorlogse wijken Sluisoord en De Mheen. In het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met eventuele uitbreidings- c.q. vernieuwingsplannen in de planperiode, zoals deze zijn geformuleerd in het *Integraal huisvestingsplan onderwijs gemeente Apeldoorn tijdvak 2005-2010*. In dit kader kan de vestiging Mheenpark aan de Zilver schoon genoemd worden. Hier zit een uitbreiding aan te komen. De afdeling onderwijs gaat na waar uitbreiding mogelijk is en zo mogelijk wordt dit ingepast.

Met uitzondering van de reeds genoemde ontwikkelingen in paragraaf 3.1.4 en waarvoor nu een separate planprocedure loopt zijn er tot zover geen ontwikkelingen.

Overige maatschappelijke voorzieningen

De overige maatschappelijke voorzieningen zullen zoveel mogelijk naar aard en omvang worden bestemd overeenkomstig het huidige gebruik of wel naar aard en invloed vergelijkbaar gebruik. Bij overige maatschappelijke voorzieningen kan gedacht worden aan voorzieningen op het gebied van welzijn (tandarts-, huisarts-, (fysio)therapiepraktijken, apotheken et cetera), religie (zoals kerkgebouwen) en cultuur (waaronder bibliotheek, buurthuis etc.).

4 JURIDISCHE SYSTEMATIEK

In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling van dit bestemmingsplan beschreven. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 4.2 wordt een toelichting gegeven op de voorschriften, waarbij de hoofdstukindeling van de voorschriften wordt gevolgd.

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter, wat inhoudt dat de tot nu toe geldende bestemming het uitgangspunt vormt voor de nieuw te leggen bestemmingen. Ten behoeve van de gewenste uniforme regelgeving wordt voor alle op te stellen bestemmingsplannen in de gemeente Apeldoorn een standaardregeling gehanteerd. Ook voor onderhavig bestemmingsplan vormen de door de gemeente gehanteerde standaardvoorschriften voor het stedelijk gebied in principe de basis tezamen met de ontwikkelde tekenmethodiek.

Het plan is opgesteld conform de eisen van de Wet op de Ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening.

4.2 De voorschriften

4.2.1 *Inleidende bepalingen*

Hoofdstuk 1 van de voorschriften geeft de inleidende bepalingen. Hier worden de in het plan voorkomende begrippen gedefinieerd, wordt de wijze van meten en berekenen gegeven en staat de dubbeltelbepaling. Artikel 1.4 tenslotte bevat de afdekbepaling.

4.2.2 *Voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond*

Hoofdstuk 2 bevat de voorschriften omtrent gebruik en bebouwing van de grond. De bepalingen die voor alle bestemmingen gelden zijn in één artikel samengebracht. Dit zijn grotendeels tamelijk voor de hand liggende bepalingen. Twee bepalingen verdienen nadere aandacht.

In het plangebied bevinden zich diverse bomen die door burgemeester en wethouders als bijzondere boom zijn aangewezen (zie bijlage 1). Bijzondere bomen vinden hun voornaamste bescherming in de Algemene Plaatselijke Verordening, waarin is bepaald dat het verboden is om zonder vergunning bomen te kappen en dat er geen vergunning tot het kappen van bijzondere bomen wordt afgegeven, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of andere uitzonderlijke situatie. Dit geheel biedt reeds een aanzienlijke bescherming van de bijzondere bomen. In het bestemmingsplan is een aanvullende regeling opgenomen. De bijzondere bomen zijn op de plankaart aangegeven. In de voorschriften is bepaald dat, daar waar de aanduiding "bijzondere boom" voorkomt, de afstand van bebouwing tot het hart van de boom ten minste 10 meter dient te bedragen; onder voorwaarden kan vrijstelling worden verleend voor het verkleinen van deze afstand tot 5 meter. Ter verdere bescherming van de bomen is een aantal werken en werkzaamheden binnen een afstand van 5 meter van bijzondere bomen slechts toegestaan indien een aanlegvergunning is verleend. De aanlegvergunning is geregeld in artikel 3.2, zie hiervoor ook paragraaf 4.2.3 van deze toelichting.

Verder is een bepaling over het ondergronds bouwen opgenomen. Kort gezegd is hierin bepaald dat ondergronds bouwen alleen is toegestaan voor direct aan de bestemming gerelateerde functies. In de bepaling worden enige functies opgesomd waarvoor ondergronds bouwen in ieder geval is toegestaan. Overigens is ondergronds bouwen alleen toegelaten waar de bestemming bebouwing toelaat.

Verder bevat dit hoofdstuk de verschillende bestemmingen. De volgende standaardbestemmingen uit de Apeldoornse bestemmingssystematiek zullen in het bestemmingsplan worden gehanteerd:

Wonen(W)

Alle woningen zijn bestemd tot "Wonen", met bijbehorende aanduidingen voor "erf" en "tuin". Woningen mogen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden opgericht, aan- en uitbouwen en bijgebouwen eveneens binnen het bebouwingsvlak en bovendien op de gronden met de aanduiding "erf". Door middel van een lijn en een kleurverschil is aangegeven waar de grens tussen tuin en erf ligt.

Door middel van een nadere code is onderscheid gemaakt tussen de verschillende bouwwijzen van de woningen. De code (v) staat voor vrijstaande woningen, de code a voor aaneengesloten woningen, de code (s) voor gestapelde woningen en de code (hv) voor halfvrijstaande of vrijstaande woningen. In het laatste geval mogen de halfvrijstaande woningen worden vervangen door vrijstaande woningen. Ook het omgekeerde is toegestaan. Indien het niet gewenst is vrijstaande woningen te vervangen door halfvrijstaande woningen, dan zijn de vrijstaande woningen voorzien van de aanduiding v.

Gestapelde woningen zijn alleen toegestaan binnen de code (s).

Binnen de bestemming "Wonen" is de meest voorkomende goothoogte en hoogte 6 m respectievelijk 10 m. Afwijkende hoogten zijn op de plankaart aangegeven.

Binnen het bebouwingsvlak mag gebouwd worden tot de goothoogte en hoogte van de bestaande woning, mits de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,5 m bedraagt.

In de praktijk is daarmee veelal een uitbreiding over twee verdiepingen mogelijk. Aangezien een uitbreiding van de woning over twee verdiepingen behoorlijk ingrijpend kan zijn voor de omgeving, te weten de burens en achterburens, gelden de volgende regels.

In de eerste plaats wordt een aantal standaarddieptes voor de woningen gehanteerd: 10 m bij aaneengesloten woningen, 12 m bij halfvrijstaande en 15 m bij vrijstaande woningen. De nog beschikbare uitbreidingsruimte hangt daarmee af van de diepte van de bestaande woning. In principe krijgt een rijtjeswoning minder uitbreidingsmogelijkheden dan een vrijstaande woning. De reden hiervoor is dat een achteraanbouw aan een vrijstaande woning in het algemeen minder van invloed is op het woongenot van de burens, dan wanneer het gaat om een rijtjeswoning.

Verder geldt uit stedenbouwkundige overwegingen de strikte voorwaarde dat de tuin diep genoeg moet zijn. Als maat tussen twee tegenover elkaar liggende achtergevels is daarbij in principe een minimum van 16 m aangehouden. Waar die afstand niet gehaald wordt is maatwerk nodig. Het gaat erom om voldoende open ruimte te blijven houden. Dit geschiedt door de bouwstrook minder diep te maken.

De gemeentelijke standaardregeling voor erfbebouwing maakt 50 m² aan bebouwing mogelijk, los van de vergunningvrije bouwwerken mogelijkheden.

In het plangebied komen veel grote kavels voor. Op deze kavels (groter dan 500 m²) is een groter oppervlak aan erfbebouwing acceptabel, daarom is hiervoor een ruimere regeling opgenomen.

Voor de grote kavels (vanaf 500 m²) wordt 65 m² aan erfbebouwing toegestaan. Voor kavels vanaf 750 m² wordt 85 m² aan erfbebouwing toegestaan. Belangrijke voorwaarde is dat niet meer dan 60% van de kavel bebouwd wordt.

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de omvang en situering van erfbebouwing.

Voor de overdekte ingangen van de parkeergarages onder de woningen aan weerszijden van de Molenstraat, op de hoek met de Jonkheer Quarles van Uffordlaan, is een specifieke bebouwingsregeling opgenomen.

Bij recht is het gebruik van (een deel van) woning en erfbebouwing ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis toegestaan. Daarbij worden enige beperkingen gesteld om

ervoor te zorgen dat het woonkarakter van de woning het beroepsmatige gebruik blijft overheersen. Door middel van een vrijstelling is ook het gebruik voor niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk. Ook hier gelden beperkingen om het woonkarakter te behouden. Alleen bedrijfsactiviteiten die voorkomen op de Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis zijn toegestaan. Voor deze lijst is aansluiting gezocht bij de bedrijven die in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" als categorie 1-bedrijven zijn aangemerkt. Omdat het gaat om activiteiten in een woning op een relatief klein oppervlak is het aantal bedrijfsactiviteiten dat is toegelaten zeer beperkt gehouden. De regelingen voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning zijn opgenomen in het hoofdstuk Algemene bepalingen.

Activiteiten bij de woning die vanouds aanwezig zijn, maar naar huidige begrippen van bedrijfsactiviteiten tot een te zware milieubelasting voor de omringende buurt kunnen leiden, zijn op de locatie vastgelegd door een aanduiding. Bij vertrek zal de aanduiding in het bestemmingsplan gewijzigd c.q. verwijderd worden.

Bijzonder wonen (BW)

De bestemming "Bijzonder wonen" is bedoeld voor woonvormen met een lichte zorgfunctie. Veelal gaat het om een complex zorgwoningen die integraal deel uitmaken van de zorg en verpleging van een nabije of in pandige zorginstelling voor ouderen.

Wonen – Uit te werken (WU)

In het zuidelijke deel van het bestemmingsplan is een nader uit te werken woonbestemming opgenomen. De exacte inrichting van dit gebied is op dit moment nog niet bekend. Wel is onder andere een maximum aantal te bouwen woningen opgenomen.

Verder is binnen deze bestemming ook ruimte voor omgevingsfuncties zoals groen- en speelvoorzieningen.

Garageboxen (GA)

De garageboxen in het plangebied die niet direct deel uitmaken van een woonbestemming (omdat deze bij het openbaar gebied horen en in ruimtelijke zin niet aan de bijbehorende woningen gekoppeld zijn) zijn als zodanig bestemd.

Hiermee is ook geregeld dat deze garages geen verdere uitbreidingsmogelijkheden hebben.

Gemengd (GD) 1, 2 en 3

Het buurtwinkelcentrum in De Mheen waarin verschillende functies ondergebracht zijn, heeft de bestemming gemengd gekregen die een bij een buurtcentrum passende functiemenging respecteert.

Verder is er, conform de vigerende bestemmingsregelingen, nog een tweetal gemengde bestemmingen aanwezig waarbinnen de verschillende functies in principe nevenschikkelijk aan elkaar zijn. Soms zijn bepaalde functies alleen op de begane grond of alleen op de aangeduide locaties toegestaan.

Maatschappelijk (M)

Hier worden de in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen ondergebracht. Ten behoeve van het kunnen bieden van de nodige flexibiliteit is binnen deze bestemming een vrije uitwisseling tussen de verschillende maatschappelijke doeleinden mogelijk. Bij deze uitwisselbaarheid geldt een beperking voor voorzieningen die een meer dan gemiddelde hinder voor de woonomgeving kunnen veroorzaken. Sporthallen en buurt- en clubhuizen behoren tot deze iets zwaardere categorie, zijn daarom niet vrij uitwisselbaar met andere maatschappelijke functies op een andere locatie. De huidige locatie van een sporthal en een buurt- en clubhuis is dan ook specifiek op de plankaart aangeduid.

Horeca (H)

Voor het bestemmen van de verschillende horecagelegenheden in het plangebied wordt

binnen deze bestemming de driedeling in categorieën conform de horecanota gehanteerd (zie paragraaf horecabeleid).

Kantoor (K)

Deze zijn in het plangebied met name te vinden rond de Deventerstraat en in het van oudsher woon- en werkgebied Welgelegen. De kantoren, met of zonder een baliefunctie, hebben de bestemming kantoordoeleinden. Voor de toegestane (dienst)woningen bij kantoren is een bijgebouwenregeling opgenomen. In deze bijgebouwen mag uitdrukkelijk niet gewoond worden.

Kermisexploitantenterrein (KE)

Vanwege het specifieke karakter van deze functie zijn de kermisexploitantenterreinen als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming zijn zowel de bedrijfsmatige functies als de woonwagens/woningen en de bijbehorende terreinen geregeld.

Bedrijf (B)

De bedrijven die voorkomen in het plangebied, zijn ondergebracht in de bestemming "Bedrijf". Hierbinnen wordt middels een code/aanduiding de toegestane bedrijfsvorm op de betreffende locaties vastgelegd. Op deze wijze wordt voorkomen dat zich bij verplaatsing/beëindiging van de aanwezige bedrijfsactiviteiten andersoortige bedrijven terugkomen met een hogere milieubelasting.

De bestemming "Bedrijf" is zodanig ingericht dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt gegarandeerd. Om milieuoverlast voor de nabijgelegen woningen te voorkomen, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden door middel van het gebruik van een bedrijvenlijst. Deze Lijst van toegelaten bedrijfstypen is als bijlage bij de voorschriften opgenomen.

De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. De milieubelasting wordt bepaald aan de hand van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor ieder aspect vertaald in (indicatieve) aan te houden afstanden tussen het desbetreffende bedrijf en het referentiegebied rustige woonomgeving.

De bedrijven zijn vervolgens onderverdeeld in milieucategorieën op grond van de grootste aan te houden afstand:

- categorie 1: grootste afstand 0 tot en met 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3a: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3b: grootste afstand 100 meter.

Bestaande bedrijven die op kortere afstand liggen dan de hierboven genoemde zonering, krijgen een specifieke aanduiding op de plankaart. Bijvoorbeeld een schildersbedrijf (categorie 2) op korte afstand van de woningen, krijgt op de plankaart de aanduiding B I met een specifieke aanduiding "s" voor het huidige bedrijf. Dit betekent dat een groot aantal bestaande bedrijven te midden in de woonbebouwing een specifieke aanduiding hebben gekregen.

Verder is nog een specifieke aanduiding "bijzonder wonen" opgenomen voor de realisering van 10 zorgappartementen aan de Boterbloem 17.

Vrijstelling

Door middel van het verlenen van een vrijstelling kunnen op bestaande bedrijfspercelen ook bedrijven die niet voorkomen op de Lijst en bedrijven uit een hogere categorie dan bij recht is toegestaan worden toegelaten, mits ze naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met de bij recht toegestane bedrijven. In de daartoe opgenomen procedure van vrijstelling kan worden gezien of de benodigde hinderbeperkende maatregelen mogelijk zijn (bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe technieken). Criterium voor het verlenen van vrijstelling is in dit geval dat de hinder die resulteert na het nemen van maatregelen niet groter is dan van de ter plekke wel bij recht toegelaten bedrijven zou kunnen worden verwacht.

De afstanden worden gemeten ten opzichte van bepaalde milieugevoelige referentiegebieden.

Voor de classificering van de referentiegebieden kent de brochure van de VNG onder andere de gebiedstypen rustige woonwijk en drukke woonwijk.

Uitgangspunt van de VNG-methode is de zonering ten opzichte van het referentiegebied rustige woonwijk. Als het gaat om een ander referentiegebied dan een rustige woonwijk kunnen correcties op de grootste afstanden worden toegepast.

Nadere inperking bedrijvenlijst

Ten opzichte van de basislijst van de VNG is de hier gehanteerde Lijst van toegelaten bedrijfstypen ingeperkt. Dit is gebeurd vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

Ten eerste zijn er bedrijfstypen die wel op de basislijst van de VNG voorkomen maar die om planologische redenen niet een bedrijfsbestemming krijgen. Het gaat hier om detailhandels- en horecabedrijven (met uitzondering van cateringbedrijven), maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiviteiten. Omdat deze bedrijfstypen een heel andere uitstraling op de omgeving hebben dan gewone bedrijven worden hiervoor specifieke bestemmingen gebruikt. Ze zijn daarom niet in de Lijst van toegestane bedrijfstypen opgenomen. Ten tweede zijn er ook bedrijven die in deze buurt niet passen omdat er geen ruimte voor is of omdat de buurt zich er niet voor leent.

Het gaat dan om land- en tuinbouw (een kleinschalig bedrijfstypen als een hoveniersbedrijf is hier wel denkbaar en daarom wel in de Lijst opgenomen), zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

Tot slot wordt om milieuhygiënische redenen de opslag van gevaarlijke stoffen hier niet wenselijk geacht en daarom uitgesloten.

Detailhandel (D)

De verschillende detailhandelsfuncties in het plangebied, voorzover deze geen deel uitmaken van een gemengde bestemming, zijn onder deze bestemming gebracht. Binnen deze bestemming mag ook worden gewoond.

Nutsvoorziening (N)

Vanwege het specifieke gebruik hebben de nutsvoorzieningen (zoals regelstations voor gas of elektriciteit) een daarop toegespitste bestemming verkregen.

Kwekerij (KW)

Vanwege het specifieke karakter van deze bedrijfsfunctie, zijn de kwekerijen, conform de vigerende bestemmingsregeling, als zodanig bestemd.

Tuincentrum (T)

De tuincentra in het plangebied zijn voorzien van een afzonderlijke bestemming. Hier is naast een bedrijfsfunctie ook sprake van een specifieke vorm van detailhandel.

Begraafplaats (BGP)

Het plangebied kent één begraafplaats gelegen in de wijk Sluisoord. Het gebruik ervan wordt gerechtvaardigd door middel van de bestemming "Begraafplaats".

Verkeer (V)

Wegen met een primaire functie voor het doorgaande verkeer worden bestemd als "Verkeer". In dit plangebied zijn dat de hoofdwegen krachtens de Verkeerskaart waarop een 50 km/u regiem wordt gehanteerd.

Spoorweg (SP)

Langs de zuidelijke rand van het plangebied loopt de spoorlijn Apeldoorn-Deventer. Deze is als "Spoorweg" bestemd. Ook de nieuwe spoortunnel is al onder deze bestemming gebracht.

Verblijfsgebied (VG)

Gebieden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie hebben de bestemming "Verblijfsgebied" gekregen. In tegenstelling tot de vorige bestemming is naast de verkeersfunctie de verblijfsfunctie binnen deze bestemming belangrijk. Het snippergroen valt eveneens onder deze bestemming.

Groen (G)

Het openbare groen in het plangebied wordt onder de bestemming "Groen" gebracht. Daarbij moet gedacht worden aan de wat grotere groengebieden op wijk-/buurniveau zoals bijvoorbeeld wijkparken, plantsoenen en speelvoorzieningen.

Water (WA)

Het water in het plangebied dat een belangrijke waterhuishoudkundige functie vervult, maar ook water met een duidelijke visuele betekenis, is als "Water" bestemd. Voorbeelden zijn het Apeldoorns Kanaal, grotere vijverpartijen en het water in het Mheenpark.

Water dat meer ondergeschikt is, is bijvoorbeeld in de bestemming "Groen" of "Verkeer" meegenomen.

Leiding - Hoogspanning

Zoals eerder in deze toelichting is aangegeven, is de ondergrondse hoogspanningsleiding die voor een deel door het plangebied loopt, ruimtelijk relevant. Daarom is deze leiding van een zogenaamde dubbelbestemming voorzien. Ter bescherming van de leiding zijn specifieke bouwvoorschriften en een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Waarde - Archeologie

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen.

4.2.3 Algemene bepalingen en slotbepalingen

In deze hoofdstukken zijn algemene bepalingen opgenomen die gelden voor alle bestemmingen. In deze hoofdstukken zijn algemene bepalingen opgenomen die gelden voor alle bestemmingen. Het betreft hier grotendeels zeer bekende voorschriften die geen nadere toelichting behoeven. Wel bespreking verdient artikel 3.2, waarin is bepaald dat voor bepaalde activiteiten in de nabijheid van bijzondere bomen een aanlegvergunning is vereist. Deze vergunningplicht houdt verband met de gewenste bescherming van de bijzondere bomen.

4.3 De plankaart

Het plangebied is getekend op gekleurde plankaarten, schaal 1:2000.

5 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Vooroverleg

Over de startnotitie heeft op 5 oktober 2005 overleg plaatsgevonden met de betreffende wijkraden van Zevenhuizen-Zuidbroek en Welgelegen.

Het concept van het voorontwerpbestemmingsplan is voor het maken van eventuele opmerkingen eveneens voorgelegd aan de Wijkraden.

De reacties van de wijkraden, alsmede de gemeentelijke reactie hierop, volgen hieronder.

I. Wijkraad Welgelegen

1. Betreft het project aan de Deventerstraat/Mariëndaal 20 of 21 kleinschalige zorgappartementen?

Antwoord: Bij deze inbreidingslocatie gaat het om 20 zorgappartementen en kantoorruimte.

2. De functiekaart heeft nog een datum.

Antwoord: De datum wordt ingevuld.

3. Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan en Prorail zijn onjuist aangegeven.

Antwoord: De correcte naamgeving is nu vermeld.

4. De tekst op pagina 36 gaat in op de behoefte aan meer variatie in het woningaanbod. Gesuggereerd wordt dat er meer behoefte is aan hoogbouw in Welgelegen. Voor de wijk Welgelegen is dat zeker niet het geval omdat hoogbouw te sterk met de bestaande omgeving conflicteert.

Antwoord: De desbetreffende tekst slaat op het gehele plangebied. Figuur 13 is ontleend aan de woonatlas 2005. De woonatlas is een hulpmiddel bij de realisatie van het gemeentelijk structuurplan en de woonvisie. Uit de betreffende figuur wordt opgemaakt dat er in de wijk Welgelegen verder geen hoogbouw is gepland. Het bestemmingsplan maakt overigens nog wel gestapelde woningen langs de Quarles van Uffordlaan met een hoogte van maximaal 19 meter mogelijk. Deze ontwikkeling is uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Mocht overigens een woningbouwverzoek voor gestapelde woningen aan de orde komen, dan zal dit zoals te doen gebruikelijk worden getoetst aan de beleidskaders en de geldende inzichten.

5. Waarom zijn niet alle wijzigingsvoorstellen van de functiekaart overgenomen?

Antwoord: Beide wijkraden hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de inventarisatiekaart waarvoor de erkentelijkheid wordt uitgesproken. Niet alle gesignaleerde bedrijven zijn op de functiekaart overgenomen en op de plankaart als bedrijf bestemd. Indien er sprake is van bedrijfsmatige activiteiten aan huis dan krijgt het bedrijf geen specifieke bestemming. Deze bedrijvigheid valt onder de specifieke regeling die in de voorschriften is opgenomen en waarvoor een maximale oppervlakte geldt van 50 tot 100 m² (beroep/bedrijf aan huis).

6. De algemene gebruiksbepaling (artikel 3.1 lid c) verbiedt het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden.gevraagd wordt of dit betekent dat caravans niet meer tijdelijk kunnen worden gestald? De mening van de wijkraad is: 3 dagen op de openbare weg, twee weken op een eigen parkeerruimte die grenst aan de openbare weg en onbepaald indien uit het zicht is geplaatst.

Antwoord: Met deze bepaling wordt beoogd dat het verboden is verblijf te houden in een kampeermiddel buiten de daarvoor aan te wijzen staanplaatsen. Het parkeren van de caravan is binnen de bestemming woondoeleinden toegestaan. De maximale duur van parkeren kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

II. De wijkraad Zevenhuizen-Zuidbroek

Bestemmingsplankaart

1. De Laan van Zevenhuizen zodanig bestemmen dat een toekomstige uitbreiding naar 4 rijstroken mogelijk wordt.

Antwoord: Voordat een toekomstige wegreconstructie in dit bestemmingsplan mogelijk wordt, zal er eerst een civieltechnisch plan moeten worden gemaakt en zal op basis hiervan de nodige milieuonderzoeken moeten worden verricht. Ook zal inzicht moeten worden gegeven in de uitvoerbaarheid. Aangezien het hier om een beheersplan gaat en de plannen voor een verdubbeling niet aan de orde zijn, kan aan het verzoek niet worden tegemoet gekomen.

2. Waarom is bij de Georg Hegelstraat over het huidige groen met waardevolle bomen, de bestemming verkeersdoeleinden gelegd?

Antwoord: Deze bestemming is niet terecht. Het stukje groenvoorzieningen tussen de woonlocatie en de ring maakt deel uit van de doorlopende groenstructuur langs de ring in Apeldoorn en is beeldbepalend voor de wijk Zevenhuizen.

Historisch gezien is het voetpad met de oude bomen een restant van het oude "Hullemanspaadje" dat voor de bouw van de wijk Zevenhuizen van de Trekweg naar de Deventerstraat liep.

Aan de overzijde van de locatie ligt het Mheenpark, dat een groot groen accent binnen de totale groenstructuur van de wijk vormt. Het Mheenpark is van de Hegellocatie afgescheiden door de Laan van Zevenhuizen. Twee recreatieve en groene hoofdroutes lopen vanuit de Mheenpark door de wijk Zevenhuizen in de richting van de nieuwe wijk Zuidbroek. Zowel ruimtelijk als qua structuur vormt de locatie een onderdeel van deze routes.

Het is dus van belang het beeld (groen met bomenrij) in stand te houden, omdat het groen voorlangs de locatie een belangrijk onderdeel is van de groenstructuur in de wijk en aan de ring.

3. Bij het schoolgebouw Oscar is het de bedoeling dat de uitrit van de parkeerplaats naar de Sleutelbloemstraat door de groenstrook gaat.

Antwoord: Voor de uitbreiding van het schoolgebouw Oscar is een artikel 19 procedure gevoerd. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen door de wijkraad is afgesproken dat de door haar gewenste ontsluiting op de Sleutelbloemstraat zou worden heroverwogen. Resultaat van deze heroverweging is dat de gewenste ontsluiting op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk is.

De argumenten voor de gemeente om thans geen ontsluiting op de Sleutelbloemstraat te realiseren zijn de volgende:

- a. De Sleutelbloemstraat is volgens de Verkeerskaart een hoofdweg waarop het aantal aansluitingen beperkt moet zijn;
- b. ongewenste doorsnijding van de vijver en de groenstrook moet worden voorkomen;
- c. ontsluiting wordt geprojecteerd in de directe nabijheid van 2 woningen aan de Sleutelbloemstraat.

Gelet op het bovenstaande voorziet het bestemmingsplan niet in een ontsluiting op de Sleutelbloemstraat.

In de structuurschets voor de Kanaalzone is voorzien in de aanleg van een nieuwe noordelijke radiaal die als hoofdweg gaat functioneren.

De Sleutelbloemstraat zal dan onderdeel van het verblijfsgebied kunnen worden. Bij de nadere uitwerking van het project kan opnieuw de afweging van de ontsluiting van de school worden gemaakt. Over deze kwestie is afzonderlijk met de wijkraad gecommuniceerd.

4. Waarom zijn de vijvers achter de bedrijven aan de Sleutelbloemstraat niet bij het bestemmingsplan betrokken?

Antwoord: De begrenzing van het bestemmingsplan is afgeleid uit de begrenzing van de Structuurschets voor de Kanaalzone. De betreffende vijvers maken onderdeel uit van de structuurschets.

5. Waarom is de "boerderij" in het groen bij de Gentiaanstraat op 50% gesteld. Bij andere maatschappelijke doeleinden niet?

Antwoord: Het bebouwingspercentage is bij andere maatschappelijke bestemming door een technische onvolkomenheid weggevallen. Ook de hoogte is een aantal situaties niet aangegeven. Uiteraard wordt dit hersteld.

6. Waarom is het parkeren bij Oscar wel aangegeven en bij de kerkelijke centra niet?
Hoe wordt het parkeren geregeld?
Antwoord: Planologisch wordt het parkeren binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden en binnen de bestemming Verblijfsgebied mogelijk gemaakt. De parkeernormering is ontleend aan de Parkeernota uit 1999 en de actualisatie daarvan in 2004. De gemeente kiest ervoor om de parkeernormering niet in het bestemmingsplan maar in een afzonderlijke nota te vervatten. Bij de verlening van bouwvergunning moet worden voldaan aan de normering uit de parkeernota.
7. Wat is het verschil tussen tuincentra en kwekerij aan de Deventerstraat en de Hoornbloem?
Antwoord: De kwekerijen aan de Hoornbloem en de Kruizemuntstraat hebben ten onrechte een bestemming tuincentrum geregend. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan krijgt het bedrijf de bestemming kwekerij.
8. Waarom is het gemeentelijk bezit van de woning in het Mheenpark zo ruim bemeten?
Antwoord: Deze woning heeft ten onrechte de bestemming woondoeleinden gekregen. Overeenkomstig het geldend recht wordt deze bebouwing bestemd tot maatschappelijke doeleinden.
9. Het aangelegd plateau bij de Mheenhal bij de vijver is niet aangegeven.
Antwoord: Het plateau maakt onderdeel uit van de bestemming groenvoorzieningen en behoeft geen specifieke aanduiding c.q. regeling op de plankaart.
10. De Mheenlaan en de Sluisoordlaan i.v.m. 50 km niet bestemmen tot verblijfsgebied. Daarmee kan ook het laatste gedeelte Sluisoordlaan richting Sluisje de groenstrook weer in ere worden hersteld. De Mispellaan mondt niet uit op de Sluisoordlaan.
Antwoord: De wegen die volgens de Verkeerskaart zijn aangewezen als hoofdwegen krijgen de bestemming Verkeersdoeleinden.
De Mheenlaan en de Sluisoordlaan zijn niet als zodanig aangewezen.
De opmerking over de Mispellaan is terecht en is aangepast.

Voorschriften

1. Gevraagd wordt teneinde ongewenste splitsing van woningen te voorkomen om een nauwkeurige omschrijving van het begrip ééngezinswoningen en om het woninggebruik te regelen.
Antwoord: Binnen de bestemming woondoeleinden wordt onderscheid gemaakt tussen gestapelde, vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen. Het bouwkundig splitsen (zowel horizontale als verticale splitsing) naar meerdere zelfstandige woningen is niet toegestaan. Wat echter in het bestemmingsplan niet is geregeld is de kamerverhuur.
Kamerverhuur/inwoning waarbij de hoofdbewoner kamers verhuurt zonder dat daarbij sprake is van een bouwkundige splitsing valt onder de huidige algemeen gangbare definitie van woning en is altijd al toegestaan geweest. Kamerbewoning leidt niet tot overlast. Regelgeving hierover is dan ook niet nodig.
Anders is het echter bij een kamerverhuurpand. Deze vorm van wonen richt zich op het volledig verhuren van een pand aan verschillende gebruikers zonder dat er sprake is van een hoofdbewoner.
Het volledig kamergewijze verhuren van een woning (kamerverhuurpand) valt ook onder de huidige definitie van woning.
Te grote concentratie van kamerverhuurpanden kan tot leefbaarheidproblemen leiden. De gemeente is er echter geen voorstander van om in de bestemmingsplannen een verbod op te nemen dat voorziet in het tegengaan van het kamergewijze verhuren van panden. Dat komt omdat bij het regelen via een bestemmingsplan de gemeente alleen via een bestemmingsplanwijziging kan inspelen op veranderende marktsituaties. Dit is te statisch, tijdrovend en niet adequaat.
Het meest geëigende instrument om regulerend te kunnen optreden is een gemeentelijke verordening op basis van de Huisvestingswet.
Een voorstel hiervoor is in voorbereiding.
2. Valt een atelier onder de niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis?
Antwoord: Meestal valt een atelier onder de beroepsuitoefening aan huis. Het begrip

beroepsuitoefening aan huis is omschreven in de begripsbepalingen in artikel 1.1., lid 14. (dienstverlenend beroep op juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch). In die situatie is het gebruik rechtstreeks (dus zonder vrijstelling) toegestaan. Wel moet er dan voldaan worden aan algemene voorschriften. Detailhandel is niet toegestaan.

Toelichting

1. De keuzevrijheid voor woonstijlen, die gememoreerd wordt onder de woonvisie, is niet aanvaardbaar.
Antwoord: In de toelichting op het bestemmingsplan zijn de bestaande beleidskaders weergegeven. Hieronder valt een samenvattende beschrijving van de woonvisie.
2. De inrichting van het park is inmiddels voltooid.
Antwoord: De opmerking is correct, de toelichting wordt hierop aangepast.
3. Bij uitbreiding of nieuwbouw van scholen het extra verkeer in de verblijfsgebieden weren.
Antwoord: In het algemeen spitsen de problemen zich toe op het halen en brengen van scholieren. Bij uitbreiding of nieuwbouw van scholen wordt hieraan aandacht geschonken (aanleg opstelplaatsen). Overigens zijn de bouw mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.
4. In de toelichting een notitie opnemen t.a.v. het parkeren op eigen terrein.
Antwoord: Uitgangspunt is dat het parkeerbeleid niet wordt geregeld in de bestemmingsplannen maar in de parkeernota 1999, geactualiseerd in 2004. Effectuering van de parkeernota vindt plaats door de bouwaanvraag te toetsen aan de parkeernota. In de toelichting zal de parkeernota en de actualisatie daarvan in 2004 worden opgenomen.
5. Bepleit wordt om in de beschreven ruimtelijke-functionele structuur de buurten als "Malrove" en "Ratelaar" te vermelden. Deze buurten zijn als eerste woonerven opgezet als voorloper in De Maten.
Antwoord: Wij zijn het hiermee eens. Deze buurten zijn bijzonder in de stedenbouwkundige geschiedenis van Apeldoorn. Geïnspireerd door de plannen voor Emmerhout in Emmen werden hier de eerste Apeldoornse woonerven aangelegd. In de toelichting zal dit alsnog worden vermeld.
6. Actualisering van de stand van zaken met betrekking tot de bouw van het schoolgebouw Oscar.
Antwoord: Wordt geactualiseerd.
7. Zorgappartementen Deventerstraat op dezelfde ("planologische") wijze behandelen als Amefa.
Antwoord: Voor deze zorgappartementen is met toepassing van artikel 19, lid 2 WRO onherroepelijk bouwvergunning verleend. Besluitvorming hierover is afgerond en het complex is thans in aanbouw. Er is dus geen sprake van een vergelijkbare situatie met Amefa.
8. Wat betekent de uitbreiding van de scholen voor de omgeving?
Antwoord: Het bestemmingsplan is een beheersplan. Dit betekent dat de geldende bestemming en het huidige gebruik uitgangspunten zijn voor de juridische regeling. In de toelichting is aangegeven dat op basis van het "Integraal huisvestingsplan Onderwijs gemeente Apeldoorn tijdvak 2005-2010" er een uitbreiding zit aan te komen van de vestiging Mheenpark aan de Zilverschoon. Deze uitbreiding valt binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

5.2 Bespreking voorontwerp tijdens politieke markt

Het voorontwerp is besproken tijdens de politieke markt van 22 november 2007. Het verslag hiervan is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

5.3 Inspraak

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 19 november 2007 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Voor de Inspraaknota wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

5.4 Overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening worden toegezonden aan de betrokken overheidsinstanties en aan belanghebbende infrastructuurbeheerders. De reacties zijn in de Inspraaknota samengevat en van antwoord voorzien (zie bijlage 3 bij deze toelichting).

5.5 Totstandkoming plan

Naar aanleiding van de inspraak is het bestemmingsplan op diverse onderdelen aangepast zoals in de Nota is aangegeven. Daarnaast is het plan ook ambtshalve op diverse onderdelen aangepast op het geldende recht en recente ontwikkelingen (Wet Luchtkwaliteit).

5.6 Ontwerp-bestemmingsplan

Vervolgens heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 26 juni 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerp zijn 18 brieven met zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.

De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 25 september 2008. Van die gelegenheid is door een aantal van hen gebruik gemaakt.

De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan.

Verder is het plan op een aantal punten ambtshalve gewijzigd.

Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen, alsmede een weergave van de ambtshalve wijzigingen, wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.