

Raadsbesluit

Nr. 104-2019

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Gemzenstraat 9, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1359-ont1, met ingang van 27 juni 2019 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 21 november 2019, nr.104-2019, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan 1 zienswijze niet tegemoet te komen en aan 1 zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

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

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 15.01.2019 :

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;

- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan 1 zienswijze niet tegemoet te komen en aan 1 zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Gemzenstraat 9, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1359-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 november 2019

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



P.M. van Wingerden-Boers
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
28 november 2019

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Gemzenstraat 9

Voorstel nr
104-2019

Datum
21-11-2019

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijze niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Gemzenstraat 9 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1359-vas1, dat betrekking heeft op sloop en nieuwbouw van de woonzorggebouwen van De Veenkamp, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het bestaande verzorgingstehuis De Veenkamp met 99 eenheden wordt gesloopt (m.u.v. De Arkel) en op dezelfde plaats en nagenoeg dezelfde architectuur komt er nieuwbouw met 67 eenheden (32 appartementen voor wonen met zorg en 35 sociale huurappartementen). Het gebouw De Arkel blijft en krijgt een uitbreiding voor een ontmoetingsruimte. Op het omliggende terrein zal de beek worden verlengd en onder de Koninginnelaan worden geleid. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Gemzenstraat 9 heeft met ingang van 27 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Gemzenstraat 9 vast kan stellen.

2. Kader

Qua woningbouw is er bestaand al het recht op 99 eenheden. De nieuwbouw zal uiteindelijk bestaan uit 67 eenheden en is daarmee passend in het woningbouwprogramma.

Aangezien er o.a. appartementen met zorg worden gerealiseerd is getoetst of deze voldoen aan het gemeentelijke beleid. Het type zorg voldoet en heeft geen (negatieve financiële) gevolgen voor de gemeente.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt nieuw woonzorggebouw voor de Veenkamp met in totaal 67 eenheden mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Het verzorgingstehuis De Veenkamp is in de jaren 50 gebouwd en was destijds een revolutionair nieuw concept. De hedendaagse zorg past echter niet meer in dit complex. Er is daarom gekozen voor sloop en nieuwbouw. Vanwege de hoge stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden die de wijk Kerschoten en daarmee zeker ook De Veenkamp is er sterk ingespeeld op de bestaande opzet van bebouwing, de architectuur, het groene omliggende terrein en waar mogelijk versterken en verbeteren van elementen (bijvoorbeeld parkeren, waterberging).

De nieuwbouw zorgt voor een modern complex waar cliënten kunnen wonen en zorg (op maat) kunnen krijgen. Verder past de nieuwbouw naadloos in de stedenbouwkundige plannen van architect David Zuiderhoek, die Kerschoten heeft ontworpen. Verbouw is geen reëel alternatief omdat het huidige gebouw niet meer geschikt is, zodat er relatief veel investeringen nodig zijn. Sloop en nieuwbouw is het beste alternatief waarbij ook de financiële investering het beste rendeert.

De sloop heeft tot gevolg dat het aanwezige massawinterverblijf voor vleermuizen tijdelijk verdwijnt. Deze wordt verwijderd met de sloop van het gebouw en zal in een periode gebeuren waarin vleermuizen dit niet gebruiken. Verder worden er maatregelen genomen dat vleermuizen tijdelijk niet in het gebouw kunnen en de vliegroutes wel in stand blijven. In de nieuwbouw komt een nieuw permanent massawinterverblijf.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijzen bevatten vooral bezwaren over parkeren, de ontmoetingsruimte en een aantal regels uit het bestemmingsplan en de plankaart. Wij stellen u voor aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door het plan aan te passen via ambtshalve wijzigingen en aan de andere zienswijze niet tegemoet te komen. Wij stellen u voor de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen:

Plankaart:

- aanduiding BS in de legenda van de plankaart vermeld bij de aanduiding "overige zone-beken en sprengen".

- maximale hoogte van één gebouw is verhoogd van 23 meter naar 25 meter (om zo de liftschachten binnen de maximale hoogte mogelijk te maken).

- de ondergrond onder de plankaart (pdf) is aangepast waarbij de bestaande bebouwing ter plaatse van de parkeerplaats weg is gehaald (ter verduidelijking) en het profiel van de verlengde beek is opgenomen.

- aan één woongebouw met de bestemming Wonen is een aanduiding "ontmoetingsruimte toegestaan" toegevoegd.

- bij hetzelfde woongebouw is de bouwgrens bij de aanbouw (met de aanduiding "ontmoetingsruimte toegestaan") iets opgerekt zodat het nieuwe ontwerp past binnen de bestemming.

Regels:

- artikel 7.4.2 lid c verwijderd aangezien deze overbodig is en nergens naar verwijst.

- in artikel 3.1 lid d is de verwijzing naar categorie 2 verwijderd, omdat dit type horeca niet gewenst is.

- in bijlage 2 bij de regels (lijst van toegelaten horecatypen) zijn bedrijven in categorie 2 verwijderd, omdat dit type horeca niet gewenst is.

Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit bestemmingsplan twee zienswijzen zijn ingediend en de wijzigingen die wij u voorstellen bij de vaststelling in het bestemmingsplan aan te brengen gedeeltelijk voorzien in de aangegeven bezwaren en een aantal van ondergeschikte aard zijn, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

8. Communicatie van het besluit

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

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan maakt een nieuw woonzorggebouw voor de Veenkamp met in totaal 67 eenheden mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroepschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



drs. T.J.H.M. Berben

raad d.d. 28 NOV. 2019
voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

de burgemeester,



P.M. van Wingerden

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Gemzenstraat 9

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 27 juni 2019 gedurende zes weken (t/m 7 augustus) voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Voorafgaand aan de ter inzage legging is er door de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is over de plannen gecommuniceerd. Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in een cirkel rondom de planlocatie een bewonersbrief verzonden.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 7 juli 2019.

Inhoud van de zienswijze

- a. De huidige expeditie/leverleveranciersingang van De Veenkamp is zodanig gesitueerd dat 's-ochtends omstreeks 6.45 uur de Gemzenstraat volledig is geblokkeerd door een vrachtwagen van leverancier Huuskes. Deze staat dan enige tijd (minimaal 15 minuten) dwars over de weg om de laadklep bij het plateau van de expeditie van de Veenkamp te situeren. Gevolg van deze blokkering is dat iedereen of moet wachten of over het trottoir aan de overzijde, voor de ingang van het flatgebouw langs moet rijden. Hopelijk is in het nieuwe bestemmingsplan deze ongewenste en onveilige situatie niet meer aan de orde.
- b. De laagbouwwoningen Gemzenstraat 86 t/m 112 hebben alle een eigen oprit en parkeerplaats bij de woning. Met name de nummers 86 t/m 94 tegenover de ingangen van De Veenkamp en De Arkel ondervinden veel hinder van parkerende bezoekers/leveranciers/dienstverleners van De Veenkamp en De Arkel. Zeer regelmatig worden deze auto's (deels of volledig) voor de opritten van de huizen geparkeerd. Het zou m.i. een oplossing zijn om voor het stukje met huisnummers 86 t/m 94 een parkeerverbod in te stellen, en/of anders een markering van gele onderbroken strepen aan te brengen.
- c. De Gemzenstraat is een doodlopende straat. Aan het eind van de straat is alle ruimte om te keren. Echter wordt in vrijwel alle gevallen hiervan geen gebruik gemaakt maar rijdt men

de inrit van de ingang van De Arkel een stukje op om vervolgens achteruit te rijden om de auto te keren. Ook dit leidt tot rommelige en onveilige situaties in deze 30km straat. In de nieuwe situatie met een nieuwe woonflat incl. bijbehorende parkeerplaats erbij zal de verkeersintensiteit waarschijnlijk nog groter worden, en daarmee het aantal kerende auto's.

Beoordeling

- a. De bevoorrading in de huidige situatie moet door middel van langs parkeren. Dit is in de nieuwe situatie ook het geval. De gemeente vraagt de zorgpartij in gesprek te gaan met hun leverancier, om zodoende de overlast voor de buurt te beperken.
- b. Via dit bestemmingsplan wordt er een parkeerterrein op eigen terrein gerealiseerd, waardoor er minder in de openbare ruimte geparkeerd hoeft te worden. Eventuele parkeeroverlast in de openbare ruimte/op de Gemzenstraat wordt daarmee teruggedrongen en verbetert de parkeersituatie. Wanneer de situatie hierom vraagt kan de gemeente overwegen om een parkeerverbod in te stellen. In de openbare ruimte worden de aanwezige parkeerplaatsen en de laad- en loszone duidelijker gemarkeerd.
- c. Het gedrag van automobilisten is geen ruimtelijk argument. Door een (grotere) parkeerplaats op eigen terrein te realiseren wordt eventuele overlast op de Gemzenstraat of openbare ruimte teruggedrongen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 7 augustus.

Inhoud van de zienswijze

- a. In de toelichting wordt geen woord gewijd aan het ongelukkige verdwijnen van de zaalruimte en andere functies in de huidige Veenkamp, die een breder gebruik in de wijk kennen. Bij de publieke toelichting enige tijd terug van Woonzorg was er sprake van verbouw en toevoeging van enige extra ruimte aan de Arkel voor een breder gebruik in de wijk. Dat verklaart wellicht de uitbouw aan de Arkel die er nu niet is. Daarover staat echter niets in de toelichting. De wijkraad acht deze toevoeging zeer gewenst en bepleit heldere afspraken over het toekomstig functioneren voor de wijdere omgeving.
- b. Hoe is het gebruik van onder 1. aangeduide ruimte geregeld binnen de bestemming Wonen?
- c. Bijlage 11 bevat een bomeninventarisatie. In 5.3.2 wordt niets vermeld over wat daarmee gedaan wordt. Graag duidelijkheid over welke bomen bij sloop en nieuwbouw beschermd gaan worden. Te denken valt aan bomen met de nummers 4, 5, 7, 8, 21, 23 en 25 en wellicht nog andere.
- d. Op de plankaart komt de aanduiding BS voor. Die wordt in de legenda niet verklaard.
- e. In 6.4.2 is sprake van een gebiedsaanduiding beken en sprengen. Die ontbreekt op de kaart.
- f. In de figuren op pagina 9 en 29 ontbreekt het bruggetje naar het terras met de bomen 17 t/m 20. Hopelijk een onbedoelde omissie? Wat gebeurt er met het bruggetje dat nu aansluit op de te slopen hoogbouw?
- g. De oppervlakte in eerste instantie aan te leggen hoeveelheid parkeerplaatsen bij de nieuwbouw is in de figuur op pag. 9 en 29 verschillend getekend. Wij bepleiten met zo weinig mogelijk plaatsen te beginnen. Er is naar ons idee veel overruimte op het zeer ruime einde van de Gemzenstraat, waar geparkeerd kan worden.
- h. Wie met scherpe blik het grijze vlak V-VB op de plankaart vergelijkt met de als mogelijk voor parkeren te benutten ruimte in de eerder genoemde tekeningen, ziet dat het grijze vlak onnodig is op gerekt. Graag corrigeren.
- i. In 7.4.2.C is sprake van een sublid 7.4.1. onder d.. Dit lid komt niet voor.
- j. In 13.1.1.b is bepaald dat voor antennes een afwijking tot 40m hoog mogelijk is. Dat op een gebouw van 23m hoog is niet in verhouding,

- k. In 13.1.1.d is bepaald dat van bouwgrenzen met niet meer dan 10 m mag worden afgeweken en in e. dat van oppervlakte, dieptes, afstand tot perceelsgrenzen, eventueel met overschrijding van de bouwgrens met 10% mag worden afgeweken. Dit zijn zeer ruime afwijkingsbevoegdheden! Zeker bij het reeds zeer brede zorggebouw dat met zijn brede gevel dicht op de Koninginnelaan komt, is het zeer onwenselijk dat zo iets ooit zou kunnen gebeuren.
- l. In 14.1.a en b. mogen B&W zelfs met 15m en 15% afwijken! Bij afwijkingen van deze omvang is een herziening van het b.p. het passende middel richting burger.
- m. De in 9.1.e geboden mogelijkheid van overschrijding van de bouwgrens met z.g. ondergeschikte bouwdelen zoals erkers van 1.20 diep is ongewenst. Dit zou de minimale groenstrookjes langs de Gemzenlaan om zeep kunnen brengen.
- n. Het is ons onduidelijk hoe artikel 3.5 Afwijken van de gebruiksregels in combinatie met de bijlagen 2, 3 en 4 in de praktijk kan uitwerken. B.v. in bijlage 2 is sprake van hotels, congresscentra, cafetaria, café's, discotheken. In bijlage 3 b.v. van uitvaartcentra, crematoria. En in bijlage 4 b.v. van casino's of amusementshallen. Als om welke reden dan ook ooit de nu voorgenomen zorgfunctie in de laagbouw vervalt, zouden daar voor deze omgeving toch wel hoogst merkwaardige en ongewenste functies kunnen komen. Het veronderstelt een groot vertrouwen van de burger in de wijsheid van ons bestuur. Hopelijk begrijpen wij de teksten niet naar behoren, zo niet dan bepleiten wij het schrappen van zulke ruime bevoegdheden.
- o. Tot slot een opmerking over iets dat grenst aan het b.p.. Na sloop en bouw zal de Gemzenstraat hersteld moeten worden. Hopelijk kan dan ook het onooglijke ruime einde van de Gemzenstraat op een fraaie wijze heringericht worden.

Beoordeling

- a. In de huidige situatie wordt gebruik gemaakt van ruimtes in de Veenkamp voor activiteiten voor bewoners. In de nieuwe situatie zullen in de zorgappartementen mensen wonen die veel zorg nodig hebben. In het gebouw zijn gemeenschappelijke ruimtes voor de eigen bewoners aanwezig. In de Arkel wordt één appartement met een nieuwe aanbouw verbouwd om te gebruiken als gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners. Op de plankaart zal een aanduiding "ontmoetingsruimte toegestaan" worden toegevoegd. Voor buurtbewoners is er voldoende ruimte beschikbaar voor activiteiten bij het MFC in Kerschoten, Dit ligt op 200 meter afstand van de locatie van de Veenkamp.
- b. In het geldende bestemmingsplan Het Loo en Kerschoten zijn de activiteiten mogelijk binnen de maatschappelijke bestemming. In het nu voorliggende bestemmingsplan Gemzenstraat 9 is op het gebouw de Arkel een woonbestemming opgenomen. In deze bestemming zijn de genoemde activiteiten niet toegestaan. Zoals al aangegeven bij de beoordeling onder a. wordt er een aanduiding "ontmoetingsruimte toegestaan" aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- c. Op basis van de bomeninventarisatie is geconcludeerd dat er geen bomen een beschermde status gaan krijgen. In relatie tot de bouwplannen is behoud van de aanwezige bomen het streven. Daar waar dit niet lukt, dan zal e.e.a. weer worden teruggebracht.
- d. De aanduiding BS op de plankaart hoort bij de aanduiding "Overige zone – beken en sprengen". De legenda vermeldt deze code niet en dit is aangepast in de legenda op de plankaart.
- e. Er wordt verwezen naar de beantwoording onder d.
- f. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte wordt nog gemaakt en het betreft hier geen openbaar gebied. De rol van de gemeente is beperkt(er) op particulier eigendom. De eigenaar van de gronden heeft daarmee vrijheid om elementen, die niet beschermd zijn, te verwijderen of toe te voegen als dat gewenst is.
- g. De constatering dat op de afbeeldingen op pagina 9 en 29 van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan het parkeerterrein verschillend is ingetekend is correct. De reden is dat het parkeerterrein gefaseerd aangelegd gaat worden. Met dit bestemmingsplan dient al het aan de functies gerelateerde parkeren op eigen terrein plaats te vinden. De grootste verandering zit in de parkeernormen. Bestaand is er een maatschappelijke bestemming met een norm van 0,6 pp/eenheid, terwijl de parkeernorm voor wonen 1,5 pp/per woning is. Dit betekent een hoger aantal parkeerplaatsen. Echter, de bestaande bewoners blijven (grotendeels) wonen in de nieuwbouw, waar aantoonbaar

minder parkeerplaatsen voor nodig zijn. Zodoende is er een praktische afspraak gemaakt door niet het volledige aantal parkeerplaatsen meteen aan te leggen. De ruimte voor de extra parkeerplaatsen is beschikbaar en ook zodanig bestemd. Wanneer nodig, is afgesproken met WoonZorg, dan zal het parkeerterrein binnen de bestemming worden uitgebreid.

- h. Het bestemmingsplan met plankaart is zo getekend dat het parkeerterrein gefaseerd aangelegd kan worden. De bestemming Verkeer-verblijfsgebied ondersteunt deze ruimte en is zodoende niet te ruim. In de regels van deze bestemming is tuin ook toegestaan.
- i. Het betreffende artikel is per abuis blijven staan in de regels van het bestemmingsplan en wordt verwijderd.
- j. De desbetreffende regel over de maximale hoogte (15 meter) van antenne-installaties en de eventuele afwijkingmogelijkheid tot 40 m hoogte is bedoeld vanaf de grond. Niet is bedoeld dat dit gaat om installatie op een gebouw. Daarnaast zijn er randvoorwaarden verbonden aan de afwijkingmogelijkheid zodat altijd beoordeeld kan worden of een hogere antenne-installatie in verhouding is tot z'n omgeving.
- k. De genoemde binnenplanse afwijkingmogelijkheden zijn algemeen opgenomen in alle bestemmingsplannen in de gemeente Apeldoorn en niet bij recht toegestaan. Aan het toepassen van de afwijkingmogelijkheid zijn voorwaarden verbonden: "voor zover de stedenbouwkundige kwaliteit die met het plan is beoogd niet onevenredig wordt aangetast" en "voor zover zich geen dringende redenen daartegen verzetten". Elk beroep op de afwijkingmogelijkheid zal moeten voldoen aan deze randvoorwaarden.
- l. In lijn met de beantwoording onder k is het bij het genoemde artikel niet bij recht toegestaan af te wijken van de geldende regels en tevens algemeen opgenomen in alle bestemmingsplannen in de gemeente Apeldoorn. Het betreft hier wijzigingsbevoegdheden en zijn verbonden aan een aantal randvoorwaarden, zoals benoemd in de aangehaalde paragrafen maar tevens aan deze: "toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel mag alleen plaatsvinden voor zover de in het gebied voorkomende karakteristieke bebouwing en de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast". Elk beroep op de wijzigingsbevoegdheid zal moeten voldoen aan de genoemde randvoorwaarden.
- m. Gelet op het na te streven stedenbouwkundige beeld worden erkers uit de afwijkingmogelijkheid geschrapt.
- n. Deze bepalingen bieden juist toekomstbestendigheid aan gebouwen en zijn algemeen in Nederland in bestemmingsplan geaccepteerd. De genoemde categorieën zijn in z'n algemeenheid vergelijkbaar qua overlast en uitstraling. Toch is er nogmaals een inventarisatie uitgevoerd en is 'discotheek' geschrapt als recht.
- o. Het betreft een opmerking die buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan ligt en wordt voor kennisname aangenomen. Daar waar nodig zal na de bouwwerkzaamheden de openbare ruimte in samenwerking met de bouwer/initiatiefnemer worden hersteld. Bij toekomstig onderhoud wordt opnieuw bekeken of herinrichting nodig is in relatie tot het gebruik van de weg. Nu wordt deze gebruikt voor ontsluiting van woningen e.d. maar ook voor het afvoeren van vuilnis, waarvoor een draailus noodzakelijk is.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: op basis van de punten onder d, i, m en n zijn de regels en de plankaart aangepast.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht.

Plankaart:

- aanduiding BS in de legenda van de plankaart vermeld bij de aanduiding "overige zone-beken en sprengen".
- maximale hoogte van één gebouw is verhoogd van 23 meter naar 25 meter (om zo de liftschachten binnen de maximale hoogte mogelijk te maken).
- de ondergrond onder de plankaart (pdf) is aangepast waarbij de bestaande bebouwing ter

plaatse van de parkeerplaats weg is gehaald (ter verduidelijking) en het profiel van de verlengde beek is opgenomen.

- aan één woongebouw met de bestemming Wonen is een aanduiding “ontmoetingsruimte toegestaan” toegevoegd.

- bij hetzelfde woongebouw is de bouwgrens bij de aanbouw (met de aanduiding “ontmoetingsruimte toegestaan”) iets opgerekt zodat het nieuwe ontwerp past binnen de bestemming.

Regels:

- artikel 7.4.2 lid c verwijderd aangezien deze overbodig is en nergens naar verwijst.

- in artikel 3.1 lid d is de verwijzing naar categorie 2 verwijderd, omdat dit type horeca niet gewenst is.

- in bijlage 2 bij de regels (lijst van toegelaten horecatypen) zijn bedrijven in categorie 2 verwijderd, omdat dit type horeca niet gewenst is.