

OMGEVINGSVERGUNNING (Definitief)

Nummer: D16/013166

Bureau B+O Architecten B.V.
T.a.v. de heer A. Olie
Postbus 264
7940 AG MEPPEL

Aanvraag

Op 26 augustus 2016 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen en heroprichten van winkelpanden op het perceel Hoofdstraat 92-94 te Apeldoorn.

Aanvrager:
DELA Vastgoed B.V.
t.a.v. dhr. J. Verhoeven
Oude Stadsgracht 1
5611 DD Eindhoven

De aanvraag heeft betrekking op de volgende, in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven, activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Aanleggen van een werk (Art.2.1 lid 1b Wabo)
- Planologisch strijdig gebruik (Art. 2.1 lid 1c Wabo)
- Slopen op basis van ruimtelijke regelgeving (Art. 2.1 lid 1g Wabo)

De aanvraag is geregistreerd onder nummer D16/013166.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het ontwerpbesluit heeft van 10 februari 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingekomen, die in de zienswijzennota zijn beantwoord. Dit heeft geleid tot aanscherping van de voorwaarden met betrekking tot bodem en archeologie in het besluit.

Voor het overige hebben de zienswijzen geen aanleiding gegeven om het ontwerpbesluit aan te passen.

Besluit

Gelet op de van toepassing zijnde bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht, **verlenen** wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Zie voor de overwegingen, de aan de activiteit verbonden voorschriften en de bij het besluit behorende stukken, de bij dit besluit gewaarmerkte bijlagen.

Apeldoorn,

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
namens hen,

de teammanager vergunningen Wabo

Dit besluit is in een geautomatiseerd proces vervaardigd en is daarom niet ondertekend.

Besluitgegevens:

Besluitnummer: D16/013166

Behandeld door: [...]

Doorkiesnummer: [...]

Gewaarmerkte bijlagen:

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit Het bouwen van een bouwwerk

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit Aanleggen van een werk

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit Planologisch strijdig gebruik

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit Slopen op basis van ruimtelijke regelgeving

0_Zienswijzennota.pdf

[0_aanvulling aanvraag activiteit slopen op grond van ruimtelijke regels.pdf](#)

[0_aanvulling activiteit aanlegvergunning.pdf](#)

[0_publiceerbareaanvraag.pdf](#)

[APD C Hoofdstraat 92-94 selectiebesluit na BOZ.pdf](#)

[Attest-EPG-001-Attest_ENORM.pdf](#)

[D16-013166-H besluit toekenning.pdf](#)

[fotoreprotage-F-01.pdf](#)

[Hoofdstraat 92-94_vastgesteld_1_Ruimtelijke onderbouwing.pdf](#)

[info_certificaat_binnen_deur.pdf](#)

[info_certificaat_brandschermen.pdf](#)

[info_infiltratie.pdf](#)

[ontwerpbesluit.pdf](#)

[PvE Archeologische Begeleiding Hoofdstraat 92-94 Apeldoorn definitief-ondertekend SAGA.pdf](#)

[rapport archeologie bureauonderzoek_Hoofdstraat_92-94_Apeldoorn_concept.pdf](#)

[rapport constructie_1_v2_Bouwaanvraag_2016-11-10.pdf](#)

[rapport Quicksan Natuurwaardenonderzoek aangepast_hoofdstraat 92-94 in Apeldoorn.pdf](#)

[rapport verkennend bodemonderzoek_151328_def_bijlagen.pdf](#)

[rapport_Bouwbesluittoetsing_RTb_totaal.pdf](#)

[rapport_Sonderingen.pdf](#)

[rapport-EPG berekening-001.pdf](#)

[rapport-Formulier -veilig-onderhoud.pdf](#)

[tekening Bv-00 situatie-gew-a.pdf](#)

[tekening Bv-01-begane grond.pdf](#)

[tekening Bv-02-1e verdieping-gew-f.pdf](#)

[tekening Bv-03-2e verdieping-gew-e.pdf](#)

[tekening Bv-04-dakoverzicht gew-d.pdf](#)

[tekening Bv-05-geveltekening.pdf](#)

[tekening Bv-06-doorsneden.pdf](#)

[tekening Bv-07 principedetails gew b.pdf](#)

[tekening Bv-08-rioleringsplan bg 1e verd-gew-a.pdf](#)

[tekening Bv-09-rioleringsplan 2e verd en dak-gew-a.pdf](#)

[tekening Bv-10 doorsneden DD-GG-gew-d.pdf](#)

[tekening constructie_BA-01_2e verdieping-_09-11-2016.pdf](#)

[tekening constructie_BA-02_1e verdieping-_10-11-2016.pdf](#)

[tekening constructie_BA-03_begane grond-_10-11-2016_.pdf](#)

[tekening constructie_BA-04_begane grondvloer-_09-11-2016.pdf](#)

[tekening H-00 situatie bestaand.pdf](#)

Leges specificatie

Notabedrag (totaalleges) [...]

Leges tarief normkosten bouwen [...]

Leges tarief uitzetten gebouw [...]

Leges tarief planologisch strijdig [...]

Leges tarief slopen [...]

(nota volgt)

NB.

1. Tegen dit besluit kan binnen een termijn van zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep worden ingesteld door:

- belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
- adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking.
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
- belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

2. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het besluit treedt niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Gelderland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de hiervoor genoemde rechtbank. Zowel voor het indienen van een beroepschrift als voor een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit:

Het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1a, Wabo)

Registratienummer: D16/013166

Behandeld door: [...]

Doorkiesnummer: [...]

Leges tarief normkosten bouwen [...]

Leges tarief uitzetten gebouw [...]

Totaal Legesverplichting Activiteit Bouwen: [...]

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van winkelpanden op het perceel:
Hoofdstraat (92-94).

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop de activiteit zal worden uitgevoerd, ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan “Binnenstad-West” geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemming “centrumdoeleinden 1” heeft;
- het bouwplan niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat het bouwvlak en de bouwhoogte wordt overschreden;
- uit de beoordeling van de activiteit “planologisch afwijkend gebruik” de conclusie getrokken kan worden dat er geen bezwaar bestaat tegen de afwijking van het bestemmingsplan;
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals blijkt uit het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) van 17 januari 2017;
- het aannemelijk is dat bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden wordt voldaan aan de van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening, mits voldaan wordt aan de hierna genoemde voorschriften.

Conclusie: Uitgaande van de overwegingen en gelet op het bepaalde in artikel 2.10 van de Wabo, bestaat er geen bezwaar tegen het uitvoeren van deze activiteit, mits voldaan wordt aan de hierna genoemde voorschriften.

Voorschriften

Aan de activiteit zijn de volgende voorschriften verbonden:

Archeologie

Voordat begonnen wordt met bodemingrepen dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het opgestelde Programma van Eisen Archeologische begeleiding. De gemeentelijk archeoloog dient hierbij voortijdig te worden ingelicht en aangehaakt.

Bodem

Voordat wordt aangevangen met bouwwerkzaamheden moet er een bodemgeschiktheidverklaring door de gemeente worden afgegeven. Hiertoe dienen de volgende moeten de volgende onderzoeken te worden uitgevoerd en de bevindingen daarvan te overleggen.

- Er moet nader bodemonderzoek conform de NEN 5725(2009), NEN 5740 (2009) en NEN 5707(2016) worden uitgevoerd onder het te slopen gebouw. Het bodemonderzoek kan plaatsvinden na de sloop van het gebouw of er kan door de betonnen vloer worden heen geboord. Voor de afvoer van eventueel grond is het ook noodzakelijk dat indicatief de kwaliteit van de grond wordt vastgesteld.

- Op het achter terrein (waar het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd) moet een verkennend asbest onderzoek worden uitgevoerd volgens NEN5707 of NEN5897 (puin).
- De sterke loodverontreiniging kan op een natuurlijk moment worden gesaneerd. Het natuurlijk moment is als het gebouw wordt gesloopt. Er dient voor de sanering van de verontreiniging een plan van aanpak bij de gemeente te worden ingediend.

Wij verzoeken u de gevraagde gegevens zoveel mogelijk digitaal aan te leveren via omgevingsvergunning@apeldoorn.nl onder vermelding van het registratienummer

Bouwbesluit

- **Constructie**

minimaal 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden moeten de nadere constructieve berekeningen en tekeningen ter goedkeuring worden voorgelegd, waarbij aangetoond wordt dat voldaan wordt aan afdeling 2.1 en 2.2 van het Bouwbesluit, waarin staat dat de uiterste grenstoestand van de bouwconstructies bij fundamentele belastingscombinaties en bijzondere belastingscombinaties niet mag worden overschreden.

Bij de uitvoering van een fundering op staal dient een deugdelijke werkvloer te worden toegepast. De werkvloer kan worden uitgevoerd in (stamp- of vloeï-)beton die wateronttrekking en zakkingen voorkomt. Als alternatief kan een voor dit doel geschikte (noppen-)folie worden toegepast die vooraf ter goedkeuring van de Gemeente Apeldoorn, afdeling Ruimtelijke Leefomgeving dient te worden voorgelegd. In geval van inadequate folie dient een met 50 mm verhoogde betondekking te worden toegepast conform artikel 4.4.1.3 van NEN-EN1992-1-1.

- **Afdeling 6.5, Tijdig vaststellen van brand, nieuwbouw en bestaande bouw**

minimaal 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden moet het Programma van eisen BMI/OAI ter goedkeuring worden voorgelegd, waarbij aangetoond wordt dat voldaan wordt aan afdeling 6.5 van het Bouwbesluit. Aandachtspunt voor het PvE is de aansturing fire screens.

- **Doorvoeren brandscheidingen**

Bij alle doorvoeren op iedere verdieping moet ter voorkoming van horizontale en verticale brandoverslag ter plaatse van de brandscheidingen gecertificeerde brandmanchetten / brandkleppen worden aangebracht en deze dienen tevens ook brandwerend te worden afgewerkt.

De leidingen, kabelgoten, ventilatiekanalen e.d. die door een brandscheiding voeren dienen zodanig brandwerend te zijn uitgevoerd dat deze eenzelfde brandwerendheid bezitten als de brandscheiding.

Wij verzoeken u bij aanvullende gegevens in de uitvoeringsfase zoveel mogelijk digitaal aan te leveren via omgevingsvergunning@apeldoorn.nl onder vermelding van het registratienummer.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit:

Planologisch afwijkend gebruik (art. 2.1, lid 1c, Wabo)

Registratienummer: D16/013166

Behandeld door: [...]

Doorkiesnummer: [...]

Legesverplichting: [...]

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van winkelpanden op het perceel:

Hoofdstraat (92-94).

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop de activiteit betrekking heeft, ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan “Binnenstad-West” geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Centrumdoeleinden 1” heeft;
- het beoogde gebruik niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat de bouwhoogte en het bouwvlak wordt overschreden;
- op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo, de aanvraag tevens is aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit die betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- op grond van artikel 2.12, lid 1a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het afwijkend gebruik vergunning kan worden verleend, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- het beoogde gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- de ruimtelijke onderbouwing als bijlage is bijgevoegd en in die vorm onderdeel is van deze overwegingen;
- voor de afwijking van het bestemmingsplan geen specifieke verklaring van geen bedenkingen vereist is aangezien de afwijking valt onder de door de gemeenteraad 23 september 2010 aangewezen categorieën gevallen waarin een verklaring niet is vereist;

Conclusie: Uitgaande van de overwegingen en gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wabo en het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht, bestaat er geen bezwaar tegen het uitvoeren van deze activiteit.

Voorschriften

Aan de activiteit zijn geen voorschriften verbonden.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteiten:

Aanleggen van een werk (art. 2.1, lid 1b, Wabo) in combinatie met Slopen op grond van ruimtelijke regelgeving (art. 2.1, lid 1g, Wabo)

Registratienummer: D16/013166

Behandeld door: [...]

Doorkiesnummer: [...]

Legesverplichting: [...]

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van de winkelpanden op het perceel:
Hoofdstraat (92-94).

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop de activiteit betrekking heeft, ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan “Binnenstad-West” geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemming “Centrumdoeleinden 1” heeft;
- het perceel Hoofdstraat 92 volgens dit bestemmingsplan de dubbelbestemming “waardevolle bebouwing” heeft;
- op grond van artikel 3.2.a van het bestemmingsplan een sloopvergunning verplicht wordt gesteld;
- op grond van artikel 3.2.a onder 3 sloopwerkzaamheden toelaatbaar worden geacht indien:
 - blijkt dat handhaving van (delen van) het pand redelijkerwijs niet kan worden gееist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie.
 - voldoende is gewaarborgd dat het open gat binnen een redelijke te stellen termijn wordt gedicht door nieuwbouw.
- uit de cultuurhistorische analyse blijkt dat de dubbelbestemming met name betrekking heeft op de voorgevel;
- het bouwplan is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (adviseur inzake welstand en cultuurhistorie) en deze commissie ons heeft laten weten vanwege de bouwkundige staat van de bestaande panden in te stemmen met de sloop, aangezien bij de nieuwbouw wordt ingezet op een herstel van de oorspronkelijke beeldwaarden.
- het bouwplan is voorgelegd aan de adviseur Onderhoud en Restauratie en deze heeft aangegeven dat het behouden van de huidige gevel, gezien de bouwkundige staat, niet opweegt tegen het nieuw opzetten van de gevel waarbij de karakteristiek maximaal wordt behouden en bij nummer 94 zelfs enorm wordt versterkt
- deze activiteit gelijktijdig is aangevraagd met de activiteit bouwen;
- hiermee wordt voldaan aan artikel 3.2.a onder 3;
- gezien bovenstaande er geen bezwaar is tegen het verlenen van de sloopvergunning

Conclusie: Uitgaande van de overwegingen en gelet op het bepaalde in de artikelen 2.11 en 2.16 van de Wabo en het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht, bestaat er geen bezwaar tegen het uitvoeren van deze activiteit.

Voorschriften

Aan de activiteit zijn geen voorschriften verbonden.

Zienswijzennota

behorende bij de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o Wabo voor Hoofdstraat 92 – 94 (centrum) te Apeldoorn.

1 Inleiding

- a. De onderhavige omgevingsvergunning betreft de sloop van twee winkelpanden (Hoofdstraat 92 en 94) en de vervanging daarvan d.m.v. herbouw ter plaatse van de gesloopte panden van 1 nieuw winkelpand. Het geldende bestemmingsplan Binnenstad - West laat de realisatie van het project, binnen de bestemming Centrumdoeleinden – 1, grotendeels toe, maar niet volledig. Met name vanwege de overschrijding van maximaal toegestane bouwhoogte met 3,2 meter en een beperkte overschrijding met 23 m² van de volgens het bestemmingsplan (inclusief binnenplanse afwijkingmogelijkheden) maximaal toegestane aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte is deze buitenplanse afwijking toch noodzakelijk gebleken,
- b. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend, mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad mag deze verklaring alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
- d. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.
- e. Op 7 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de 'Notitie Procedure inzake verklaring van geen bedenkingen Wabo' vastgesteld. In deze notitie heeft de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Dit aanwijzingsbesluit is als algemeen verbindend voorschrift op 03-11-2010 gepubliceerd conform wettelijk voorschrift en digitaal raadpleegbaar gesteld.
- f. De hoofdcategorie betreft projecten in binnen- en buitenstedelijk gebied waarvoor reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, beleidsnotities, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader bestaat dat is vastgesteld door de raad.
Voor het bestaand stedelijk gebied en de dorpen geldt de aanvullende voorwaarde dat sprake moet zijn van één of meer van de in de notitie genoemde specifieke categorieën van projecten.
- g. De sloop van 2 winkelpanden en het oprichten van 1 groot winkelpand ter plaatse van de te slopen panden is een project dat past binnen de structuurvisie Regieplan Binnenstad. Daarnaast valt het project onder categorie IV van de onder e genoemde notitie betreffende

- de realisatie van commerciële ruimten, waardoor de totale vloeroppervlakte met niet meer dan 3.000 m² zal toenemen.
- h. Aan de ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 92-94 zijn de nodige bijlagen toegevoegd die grotendeels bestaan uit de noodzakelijke onderzoeken.
 - i. De ontwerp-omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing en overige bijbehorende stukken hebben met ingang van 10 februari 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
 - j. Over de ontwerp-stukken is op 23 maart 2017 1 pro forma zienswijze ingediend. Reclamant is onverwijld in de gelegenheid gesteld om deze zienswijze binnen twee weken te voorzien van gronden. Bij brief van 6 april 2017 is de zienswijze aangevuld met gronden. De zienswijze met aanvulling van gronden zijn tijdig ontvangen en ontvankelijk.
 - k. In paragraaf 2 zijn de zienswijzen beoordeeld.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ontvangen.

2.1 **Mrs. R.J.G. Bäcker en T. van Halsema –van advocatenkantoor Loyens & Loeff, adres postbus 2888, Blaak 31, 3011 GA Rotterdam, namens de eigenaar (reclamant) van de Oranjerie Euroclub III Apeldoorn Coöperatieve U.A.**

Datum zienswijze

De zienswijze is als pro forma zienswijze per aangetekende brief op 23 maart 2017 binnengekomen bij de gemeente Apeldoorn. Na ontvangst van deze pro forma zienswijze is reclamant onverwijld schriftelijk in de gelegenheid gesteld de zienswijze binnen twee weken te voorzien van gronden. De aanvullende brief met de gronden van de zienswijze is op 6 april 2017 ontvangen.

Inhoud van de zienswijze

Inleiding

Reclamant is eigenaar van het in het centrum van Apeldoorn gelegen winkelcentrum 'de Oranjerie' (de "Oranjerie"). Reclamant heeft recentelijk (in september van 2016) de Oranjerie aangekocht met het oogmerk dit winkelcentrum grondig te renoveren en weer succesvol te laten functioneren. De Oranjerie is voor reclamant een belangrijke winkelbelegging in de regio Apeldoorn. De Oranjerie betreft een uniek winkelcentrum met een bruto vloeroppervlakte ("bvo") van circa 20.000 vierkante meter en biedt huisvesting aan een substantieel deel van de winkels in het hart van de binnenstad van Apeldoorn. De Oranjerie is bekend als een van de belangrijkste trekker voor het winkelende publiek en de bezoekers van de binnenstad van Apeldoorn.

De Ontwikkeling van Hoofdstraat 92-94 is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, omdat het beoogde bouwvlak en bouwhoogte worden overschreden. Het bouwplan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de (her)oprichting van een groot winkelpand op het

perceel aan de Hoofdstraat 92-94 van circa 2.900 vierkante meter bvo. De twee bestaande winkels zullen worden vervangen door en uitgebreid tot een winkel met een `conceptstore` - ten behoeve van een Zweedse modeketen die thans nog in de Oranjerie is gevestigd (de "Ontwikkeling")". Het ontwerpbesluit betreft het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteiten (i) sloop van de bestaande winkelpanden, (ii) afwijken van het bestemmingsplan en (iii) bouwen van een nieuw winkelpand op het perceel aan de Hoofdstraat 92-94. De voorgenomen ontwikkeling baart reclamant ernstige zorgen en heeft hier eerder al tevergeefs aandacht voor gevraagd bij uw college door middel van een gemotiveerde brief.

Reclamant voert de volgende gronden aan ter onderbouwing van de eerder ingediende pro forma zienswijze:

a. Termijn te kort

Namens reclamant is naar aanleiding van de gestelde termijn voor het aanvoeren van de gronden van de zienswijze aangegeven dat de termijn te kort is. De reden hiervan is dat sprake is van een complexe procedure en dat pas recentelijk naar aanleiding van een daartoe strekkend Wob-verzoek een divers aantal stukken is ontvangen. Het college heeft evenwel geweigerd deze termijn te verlengen. Reclamant is van mening dat zij hierdoor in haar procespositie wordt geschaad en niet in staat wordt gesteld om de gronden van haar zienswijze op een volledige wijze naar voren te brengen. Reclamant acht dit in strijd met het bepaalde in de Awb, het fair Play beginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Er valt bovendien — anders dan het college aangeeft — geen rechtsregel of jurisprudentie aan te wijzen op grond waarvan de termijn maximaal twee weken zou morgen bedragen.

Beoordeling

In de namens reclamant opgestelde zienswijze is aangegeven, dat deze zich niet kan verenigen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning Hoofdstraat 92-94 en dat de gronden van de (niet nader toegelichte) zienswijze in een aanvullende zienswijze nader zal worden toegelicht. Aan reclamant is een termijn van maximaal 2 weken gegund om de zienswijzen nader van gronden te voorzien. Totaal heeft reclamant dus 8 weken de tijd gehad om de zienswijze te beargumenteren.

Het standpunt van reclamant, dat deze termijn te kort is en in strijd met de Awb, het fair Play beginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel wordt niet ondersteund door de wet en de vaste jurisprudentie hieromtrent. Artikel 3.16 Awb bepaalt immers dwingend, dat de termijn waarbinnen een zienswijze naar voren moeten zijn gebracht in dit geval zes weken bedraagt. In het begrip "zienswijze" zit een zekere motiveringsvereiste besloten. Sinds de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 13 augustus 2008 in zaak nr. 200705158/1 en daarop volgende uitspraken tot nu toe (vaste jurisprudentie dus) is het uitgangspunt als volgt:

"het zorgvuldigheidsbeginsel brengt met zich mee, dat indien een besluit met de in afdeling 3.4 van de Awb neergelegde uniforme openbare voorbereidingsprocedure is voorbereid, zoals in dit geval, de indiener van de binnen de wettelijke termijn ingebrachte niet nader toegelichte bezwaren onverwijld in de gelegenheid wordt gesteld om deze binnen twee weken van gronden te voorzien" (einde citaat).

Ook in een brochure van het ministerie I&M, Rijkswaterstaat "Zijn pro-forma zienswijzen toegestaan?", zoals die per mail aan de heer Bäcker als de vertegenwoordiger van reclamant per mail van 27-03-2017 is toegestuurd, wordt eveneens uitgegaan van een termijn van twee weken voor het aanvullen van de zienswijzen met gronden.

Indien binnen deze twee extra weken de gronden worden aangegeven m.b.t. tot de zienswijze blijft men nog veilig binnen de reikwijdte van 3.16 Awb en is er geen gevaar dat de beslistermijn op de vergunningaanvraag in gedrang komt.

M.a.w. aan dit onderdeel van de zienswijze kan niet worden tegemoet gekomen, omdat anders wordt gehandeld in strijd met de reikwijdte van de wet en de vaste lijn van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hierover.

Bovendien is het standpunt dat een termijn van totaal 8 weken toch meer dan ruim voldoende moet zijn om een zienswijze van gronden te voorzien. Ook zou het zeer onzorgvuldig zijn richting aanvrager van de vergunning om deze termijn nog verder te verlengen, omdat de aanvrager recht heeft op een tijdige besluit m.b.t. de omgevingsvergunning.

Met betrekking tot uw argument dat reclamant niet in staat is om binnen een termijn van 8 weken de gronden van haar zienswijzen niet op volledige wijze naar voren te brengen komt onwaarschijnlijk over. Ook de argumentatie dat er tevens sprake is van een Wob verzoek (verzoek van 27-12-2016) en een complexe procedure is weinig steekhoudend. De Wob-procedure staat in principe los van de vergunningprocedure. De ontwerpbesluit heeft vanaf 10 februari 2017 ter inzage gelegen, is op 20 februari 2017 namens reclamant opgevraagd en op 22 februari 2017 digitaal aan reclamant verstrekt. Reclamant is dus ruim voor het einde van de ter visietermijn van de ontwerpvergunning voorzien van alle relevante en opgevraagde informatie. De uitspraak dat er sprake is van een complexe procedure wekt enige verbazing op gezien de te verwachte rechtskundige professionaliteit van degene die reclamant vertegenwoordigt en het feit dat de procedure op basis van het bepaalde in Afdeling 3:4 Awb toch een voor iedereen heldere en duidelijke procedure is.

b. Strijd met provinciaal beleid

Uit de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit volgt niet of al het toepasselijke provinciale beleid is gevolgd en, zo dit het geval zou zijn, of dit naar behoren is gebeurd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt enkel gesteld dat het ontwerpbesluit zou passen binnen de regels die zijn gesteld binnen het provinciaal beleid van de provincie Gelderland, te weten de Omgevingsvisie Gelderland, vastgesteld door de Provinciale Staten op 9 juli 2014 en de Omgevingsverordening, vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 (de "Omgevingsverordening").

Uit de Omgevingsverordening volgt echter dat zeer terughoudend dient te worden omgegaan met het toevoegen van nieuw winkeloppervlak. Uit de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit volgt vervolgens enkel dat het in de onderhavige situatie niet zou gaan om een nieuwe detailhandelslocatie. Waarom dit het geval zou zijn en op welke wijze de Omgevingsverordening (en aan het andere ter zake toepasselijke provinciale beleid) zou worden voldaan, blijkt echter niet uit de ruimtelijke onderbouwing. Ten onrechte, want in de onderhavige situatie gaat het dan niet zo zeer over een nieuwe locatie maar wel over het toevoegen van nieuw winkeloppervlak in het centrum van Apeldoorn.

Beoordeling

In hoofdstuk 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan het provinciaal beleid. In artikel 2.3.3. van de Omgevingsverordening staat het volgende:

Uittreksel Omgevingsverordening Gelderland

2.3.3 Detailhandel

artikel 2.3.3.1 Detailhandel

In een bestemmingsplan worden geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk gemaakt die leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur.

De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing is terecht dat er geen sprake is van een nieuwe locatie, wel van extra oppervlakte binnen de bestaande winkellocatie. De omgevingsvisie en verordening zien met name op toevoeging van extra winkeloppervlakte buiten de bestaande winkellocaties. Verder wordt er in de toelichting op de verordening gesteld dat juist "het vernieuwen en aanpassen van bestaande winkelgebieden aan een afnemende vraag naar winkels en nieuwe marktontwikkelingen prioriteit heeft". De beoogde ontwikkeling aan de Hoofdstraat 92-94 past volledig binnen dit uitgangspunt van "vernieuwen en aanpassen".

c. Strijd met gemeentelijk beleid

- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet waarom de Ontwikkeling binnen het gemeentelijke beleid past. De gemeente Apeldoorn (de "Gemeente") heeft beleid opgesteld voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van (nieuwe) detailhandelsvestigingen. Met het aantrekken van de economie en de vastgoedmarkt ontstaan nieuwe initiatieven om leegstaande winkelpanden een nieuwe invulling te geven. Een dergelijke ontwikkeling ligt ook in lijn van de Detailhandelsvisie 2014-2019, vastgesteld door de Raad op 16 januari 2014 (de "Detailhandelsvisie") en de Notitie Leegstand & Hergebruik van kantoren en winkels in Apeldoorn, vastgesteld door uw College op 4 februari 2014 (de "Notitie Leegstand & Hergebruik"), waarin de gemeente aangeeft leegstand actief te willen bestrijden en in te zetten op transformatie.
- In de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit wordt enkel opgemerkt dat "het geen twijfel dient dat de onderhavige locatie aan de Hoofdstraat 92-94 midden in het centrumgebied van de binnenstad past binnen de doelstellingen van de detailhandelsvisie en erop gericht is om het centrum een impuls te geven". Waarom dit het geval zou zijn en op welke wijze aan de Detailhandelsvisie zou worden voldaan, blijkt echter niet uit de ruimtelijke onderbouwing. De Notitie Leegstand & Hergebruik wordt in het geheel niet benoemd in de ruimtelijk onderbouwing.
- De Ontwikkeling beoogt reeds een groot nieuw en vergroot winkelpand na de realisatie daarvan in te vullen met de komst van een al in de Oranjerie gevestigde Zweedse modeketen. Daarmee wordt juist niet bewerkstelligd dat de bestaande leegstand wordt verminderd. De leegstand wordt daarmee namelijk juist vergroot. Het winkelpand waarin de Zweedse modeketen thans is gehuisvest zal immers leeg komen te staan. Naar de overtuiging van reclamant staat de Ontwikkeling dan ook haaks op het doel en de strekking van de Detailhandelsvisie en de Notitie Leegstand & Hergebruik. Dit geldt temeer voor de beoogde uitbreiding van het aantal vierkante meters bvo winkelruimte. Er is namelijk in het geheel niet onderzocht of als gevolg van de uitbreiding van het aantal winkelmeters een overaanbod aan detailhandel zal ontstaan.

Beoordeling

- *Er is in casu geen sprake van een nieuwe detailhandelsvestiging, maar van vernieuwing en aanpassing van een detailhandelslocatie aan moderne eisen. De beide panden staan nu leeg. Met de onderhavige planontwikkeling wordt deze leegstand bestreden en opgeheven op een belangrijke zichtlocatie midden in het centrum van Apeldoorn. In dat opzicht zal er zeker sprake zijn van een impuls voor de binnenstad, ook gezien het voorgestane winkelconcept. Deze ontwikkeling past hierbij uitstekend binnen de bestaande gemeentelijke beleidskaders. De in deze zienswijze genoemde "Notitie Leegstand & Hergebruik van kantoren en winkels in Apeldoorn" uit februari 2014 betreft een rapportage over de stand van zaken van de uitwerking van het programmaplan Leegstand & Hergebruik van 2012. Met name wordt ingegaan op de stand van zaken op dat moment en afgezet tegen landelijke gegevens en trends. Verder worden er uitvoeringsgerichte voorstellen gedaan voor nieuwe actielijnen met betrekking tot leegstand en hergebruik. Voor de ruimtelijke onderbouwing is deze rapportage uit 2014 en de daarin genoemde uitvoeringsacties niet relevant en daarom daarin niet opgenomen. Verder wordt in de genoemde notitie m.b.t. de rol van de gemeente het volgende gesteld:
"De rol van de gemeente met betrekking tot leegstaand vastgoed is beperkt. De exploitatie van winkels en kantoren is hoofdzakelijk een verantwoordelijkheid van private partijen. De publieke rol van de gemeente is geconcentreerd op het bepalen van de ruimtelijke en juridische kaders waarbinnen de private partijen kunnen opereren".
M.a.w. de gemeente heeft hoofdzakelijk een faciliterende rol en heeft hierbij een breed aantal van in de notitie genoemde acties in gang gezet om leegstand tegen te gaan en hergebruik te stimuleren. Op geen enkele wijze valt in te zien of te bedenken waarom het beoogde hergebruik voor winkels van de locatie in strijd zou zijn met de Notitie Leegstand en Hergebruik Kantoren en Winkels in Apeldoorn. Reclamant heeft deze stelling ook niet verder onderbouwd.*
- *Reclamant spreekt over het vertrek van een "Zweedse modeketen" uit de Oranjerie. De aanvraag omgevingsvergunning is echter niet afkomstig van een "Zweedse modeketen", maar van Dela vastgoed B.V. Duidelijk is dat reclamant als verhuurder het mogelijke vertrek vreest van een van zijn huurders naar een andere locatie in het centrum. Het is echter niet aan de gemeente Apeldoorn om hier een standpunt of een positie over in te nemen. Een huurder heeft het recht zich vrij te vestigen, hiertoe huurcontracten aan te gaan, deze op te zeggen dan wel niet verder te verlengen. Er is in dit opzichte gewoon sprake van vrije marktwerking. Het lijkt niet zinvol om dit d.m.v. een zienswijze tegen te houden. Gemeente Apeldoorn heeft in eerste instantie te maken met het verzoek van Dela Vastgoed B.V. als initiatiefnemer en weegt dit verzoek integraal en objectief aan beleid en regelgeving, net als elk ander initiatief. In deze belangenafweging mag de verhouding tussen private partijen, i.c. verhuurder en huurder dan wel tussen vastgoedconcurrenten/ verhuurders onderling, geen rol spelen.
De toevoeging van het aantal vierkante meter bvo is marginaal ten opzichte van de vigerende planologische bouwmogelijkheden en voorziet in de actuele behoefte aan meer kwalitatief hoogwaardige gebruiks-/ winkelruimte die goed aansluit bij de*

wens van de consument en voldoet aan daarmee gepaard gaande huidige moderne eisen. Zie m.b.t. tot de opmerking over het "overaanbod detailhandel" tevens het gestelde in paragraaf 3.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing de functionele aanvaardbaarheid in relatie tot de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking.

d. Aantasting voorzieningen

- De Ontwikkeling past niet binnen het Bestemmingsplan en het Ontwerpbesluit voorziet in een uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelruimte ten opzichte van de twee thans bestaande winkels. Reclamant vreest dat een verdere uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelruimte een (verdere) bedreiging betekent voor de reeds gevestigde winkeliers;
- De effecten van de uitbreiding van het aantal winkelmeters op de bestaande detailhandelstructuur en de mogelijk als gevolg daarvan optredende ontwrichting binnen Apeldoorn zijn in het geheel niet onderzocht. Als gevolg van de uitbreiding van het aantal winkelmeters is het bepaald niet uitgesloten dat er een overaanbod zal ontstaan, met alle gevolgen van dien. Te meer nu de Ontwikkeling beoogt reeds bestaande winkelpanden na een verbouwing in te vullen met een reeds elders in de binnenstad van Apeldoorn gevestigde Zweedse modeketen. Hiermee zal leegstand ontstaan en verloedering kunnen optreden waardoor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het centrum van Apeldoorn aanzienlijk zal verslechteren.

Beoordeling

Zie beoordeling onder c en hetgeen in paragraaf 3.2.2. van de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven. De marginale uitbreiding betreft 1 winkel met een specifiek concept en is dus geen directe bedreiging voor reeds gevestigde winkeliers. De extra oppervlakte is nodig om aan de huidige moderne en kwalitatieve eisen te voldoen.

e. Bodem

- Uit de resultaten van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken (bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen zijn aangetoond van de streefwaarden uit de Wet Bodembescherming en wordt de uitvoering van een nader onderzoek aanbevolen'
- In het licht van het bovenstaande is in het Ontwerpbesluit een voorschrift opgenomen. Reclamant meent echter dat met het voorschrift onvoldoende wordt bewerkstelligd, dat, op welke wijze en op welk moment een nader bodemonderzoek moet worden verricht. Zo stelt het voorschrift:

"Voor de omgevingsvergunning moet de bodem onder het te slopen gebouw (sec) ook worden onderzocht".

Reclamant acht dit een onduidelijke bepaling en is van mening dat zeker dient te worden gesteld dat een nader onderzoek naar de kwaliteit van de bodem daadwerkelijk en op juiste wijze wordt uitgevoerd, zodat ook zeker wordt gesteld dat eventuele daaruit voortvloeiende saneringsverplichtingen zullen worden uitgevoerd. Reclamant verzoekt u dan ook om het Ontwerpbesluit niet vast te stellen en de omgevingsvergunning niet

te verlenen voordat het nadere bodem onderzoek is uitgevoerd. De resultaten van dit nadere onderzoek kunnen dan meer concreet worden vertaald naar duidelijke voorschriften, zoals bedoeld in en voortvloeiende uit de Wabo.

Beoordeling

Het voorschrift zal worden aangescherpt. Tevens zal worden voorgeschreven dat er nader onderzoek dient plaats te vinden voordat er met bouwactiviteiten wordt aangevangen. Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt hiermee tegemoet gekomen.

f. Flora en fauna

In de ruimtelijk onderbouwing wordt getoetst wat de consequenties zijn voor flora en fauna en dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van de Ontwikkeling. Reclamant wijst erop dat de genoemde wet- en regelgeving in de ruimtelijke onderbouwing per 1 januari 2017 is ingetrokken. Verzocht wordt om het Ontwerpbesluit niet vast te stellen en de Omgevingsvergunning niet te verlenen voordat er gedegen onderzoek is gedaan naar hoe de Ontwikkeling zich verhoudt met de thans geldende wetgeving op het vlak van natuurbescherming.

Beoordeling

Op het moment van de aanvraag (26-08-2016) waren de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet, de Boswet nog het geldige wettelijke kader waaraan getoetst moest worden. Ook het onderzoek is uitgevoerd onder de vigeur van de oude wetgeving. Conclusie was dat de beoogde activiteiten geen wettelijke consequenties hebben en er geen verbodsbepaling op grond van de Flora- en faunawet wordt overtreden, zodat er geen ontheffing noodzakelijk was. Het overgangsrecht van de Wet natuurbescherming bepaalt dat de nieuwe wet van toepassing is op lopende aanvraag- en bezwaarprocedures. Dit laatste is niet het geval. Tegemoet komend aan dit onderdeel van de zienswijze is het ecologisch onderzoek geactualiseerd op basis van de Wet natuurbescherming d.m.v. een erratum. De ruimtelijke onderbouwing zal eveneens op dit onderdeel worden aangepast.

Conclusie uit het geactualiseerde onderzoek is, dat ook op basis van de nieuwe Wet natuurbescherming blijkt dat er in casu geen ontheffing noodzakelijk is en dat de nieuwe wetgeving niet leidt tot andere uitkomsten dan op basis van de oude ingetrokken wetgeving.

g. Archeologie

Uit het uitgevoerde archeologische onderzoek blijkt dat de verwachting bestaat dat archeologische vondsten kunnen worden aangetroffen ter plaatse van de locatie van de Ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing zegt hier over het volgende:

“Het slopen van de funderingen van de bestaande gebouwen als ook de aanleg van de bouwput, dient plaats te vinden onder Archeologische Begeleiding (AB), zoals vastgelegd in het selectiebesluit van de gemeente Apeldoorn. (...)”

“Om deze gang van zaken mogelijk te maken moet er voorafgaand aan de vergunningverlening of als voorwaarde van de verlening van de omgevingsvergunning een door de archeologen van de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen (PvE)

aangeleverd zijn. De vergunning kan dan onder voorwaarde van het uitvoeren van het onderzoek conform PvE voorafgaande aan alle andere graafwerkzaamheden worden verleend”.

In het ontwerpbesluit is thans een voorschrift opgenomen die ziet op de (nadere) uitvoering van archeologisch onderzoek. Het voorschrift sluit echter niet geheel aan bij wat volgt uit de ruimtelijke onderbouwing. Met het voorschrift wordt namelijk nu enkel

Bewerkstelligd, dat een programma van eisen wordt aangeleverd bij de gemeente Apeldoorn en niet dat er daadwerkelijk onderzoek zal worden gedaan.

Reclamant acht dit onwenselijk. Dit onderzoek dient immers wel te worden gedaan voordat wordt begonnen met de (graaf)werkzaamheden. Niet wordt ingezien waarom het benodigde onderzoek niet zou moeten worden gedaan voordat de omgevingsvergunning wordt verleend. Verzocht wordt ook het ontwerpbesluit niet vast te stellen voordat het benodigde archeologische onderzoek is verricht, dan wel het voorschrift met betrekking tot het benodigde archeologische onderzoek op een juiste wijze te formuleren.

Beoordeling

Inmiddels is er een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen m.b.t. dit project en zullen de voorwaarden aan de vergunning worden aangescherpt in die zin dat voorafgaand aan bodemingrepen er eerst archeologisch onderzoek dient plaats te vinden met inachtneming van het Programma van Eisen.

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt tegemoet gekomen door het aanscherpen van de voorwaarden aan de vergunning m.b.t. het archeologisch onderzoek.

h. Karakteristiek waardevolle bebouwing / eisen van welstand

- Het pand dat thans is gelegen aan de Hoofstraat 92 is op grond van het bestemmingsplan aangeduid als waardevolle bebouwing. Uit de (bijlage bij de) toelichting van het bestemmingsplan volgt dat:

“(…) de voorgevel [is] in redelijk goede staat behouden gebleven, de evenwichtige gevelindeling en de markante gootoverstekken maken de gevel van dit drielaagse pand tot een beeldbepalend element in zijn omgeving”.

Op grond van artikel 2.14 van het bestemmingsplan zijn de als waardevolle bebouwing bestemde gebouwen mede bestemd voor de instandhouding en het herstel van bebouwing met hoge cultuur historische waarde. Op grond van artikel 3.2a van het bestemmingsplan worden sloopwerkzaamheden met betrekking tot dergelijke waardevolle bebouwing enkel toelaatbaar geacht indien blijkt dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist (gezien de bouwkundige staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie). Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt in het licht van het bovenstaande dat:

"Het helaas praktisch niet mogelijk is om de gevel van het pand te behouden."

Reclamant merkt op dat in het geheel niet wordt toegelicht waarom het onmogelijk is om de gevel te behouden. De blote stelling dat het praktisch niet mogelijk is om de gevel te behouden is acht reclamant onvoldoende om over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van het karakteristieke pand aan de Hoofdstraat 92.

- Reclamant meent bovendien dat het bouwplan dat in de plaats komt van de waardevolle bebouwing niet — voldoende — voldoet aan een herstel van de oorspronkelijke beeldkwaliteit en daarmee niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De locatie van de Ontwikkeling wordt immers, aldus de welstandsnota "Over welstand gesproken" gekenmerkt door een 'zwaar welstandsniveau' waarbij de historische binnenstad van Apeldoorn zo veel mogelijke moet worden behouden. Reclamant vindt dat met de beoogde nieuwbouw niet aan de daarbij behorende gebiedscriteria wordt voldaan.

Beoordeling

- Bij de sloop van een karakteristiek pand is het noodzakelijk dat de cultuurhistorische waarden van het pand worden afgewogen tegen de kosten van behoud. Het behouden van de huidige gevel weegt gezien de bouwkundige staat niet op tegen het nieuw opzetten van de gevel waarbij de karakteristiek maximaal wordt behouden en bij nummer 94 zelfs enorm wordt versterkt. De huidige gevel zit momenteel met een noodverankering aan de achterliggende bebouwing bevestigd. Als de achterliggende verbouwing gesloopt wordt ten behoeve van de nieuwbouw is het zonder grote noodconstructies niet mogelijk de gevel te behouden.

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit (een integrale commissie bestaande uit meerdere disciplines) heeft in haar preadvies van 15-07-2016 dan ook aangegeven dat "gezien de bouwkundige staat van het karakteristieke pand Hoofdstraat 92 kan worden meegedacht aan sloop".

De ruimtelijke onderbouwing zal met bovenstaande tekst worden aangevuld als tegemoetkoming aan dit onderdeel van de zienswijze

- De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17 januari 2017 een definitief positief welstandsadvies afgegeven. De commissie had zich al in 2016 positief uitgesproken over de zorgvuldige benadering in de planvorming en de wijze waarop rekening wordt gehouden met de oorspronkelijk karakteristiek van de twee panden. De aanbevelingen van de commissie uit 2016 zijn overgenomen in het definitieve ontwerp. In de Nota "Over welstand gesproken" wordt voor de historische binnenstad extra aandacht en zorg verwacht ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing. Ingezet wordt op herstel van de oorspronkelijke

gevelbeelden en de kenmerkende parcellering en verticaliteit van de gevelbeelden. Het onderhavige bouwplan voldoet uitstekend aan deze beschrijving.

Het standpunt van reclamant wordt dan ook niet onderschreven. De zienswijze voor dit onderdeel is dan ook ongegrond.

i. Onvoldoende onderzoek

Reclamant vindt dat er in het algemeen onvoldoende onderzoek ten grondslag ligt aan het ontwerpbesluit. Dat en hoe de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening en wat de gevolgen zijn van de voorgenomen ontwikkeling op het

milieu (onder andere op het gebied van geluid en luchtkwaliteit) is onvoldoende dan wel ontoereikend in kaart gebracht. Het voorgaande geldt eveneens voor de aspecten verkeer en parkeren. Ook deze aspecten zijn onvoldoende onderzocht. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen en dat de bereikbaarheid van het centrum onvoldoende is gegarandeerd.

Beoordeling

Reclamant heeft hetgeen in de paragrafen 4.1.4. en 4.1.5. staat vermeld m.b.t. geluid en luchtkwaliteit kennelijk over het hoofd gezien. In deze paragrafen wordt immers op voldoende wijze beschreven wat eventuele gevolgen zijn van de ontwikkeling m.b.t. geluid en luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een geluidgevoelige functie en de locatie is niet gelegen binnen de invloedsfeer van doorgaande wegen, een spoorlijn en een industrieterrein. M.b.t. de luchtkwaliteit wordt gesteld dat twee winkelpanden worden vervangen door één winkelpand en dat de toevoeging met een 1.000 m² bruto vloeroppervlakte geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. In hoofdstuk 4.2. wordt nader ingegaan op het parkeren. Door de toename van het aantal vierkant meters neemt de parkeerbehoefte toe met zes parkeerplaatsen. Dit wordt op het eigen perceel opgelost danwel in de directe omgeving in de bestaande beschikbare parkeercapaciteit. M.b.t. het verkeer zal gebruik worden gemaakt van de bestaande verkeersluitingen. Het is natuurlijk niet zinnig om te denken dat vanwege de beoogde herbouw van 1 winkelpand er ineens problemen ontstaan in de bereikbaarheid van het centrum.

Opmerkelijk is dat reclamant zelf niet aangeeft waarom genoemde aspecten volgens hem onvoldoende zijn onderzocht en dit niet weet te staven door een ter zake deskundige onderzoek dat het standpunt van reclamant ondersteunt.

Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

j. Economische en financiële haalbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit bepaalt slechts ten aanzien van de economische en financiële uitvoerbaarheid dat deze zou zijn verzekerd door een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Een nadere toelichting van deze stelling ontbreekt. Uit deze (blote) stelling kan dan ook geen inzicht worden verkregen in de economische en financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Beoordeling

De ontwikkeling betreft een beperkte locatie midden in het centrum. De kosten betreffen onder andere de te verrichten onderzoeken, sloop en nieuwbouw. Gezien het concept en de locatie midden in het economische centrum van Apeldoorn is het zeer aannemelijk dat de kosten zich terug zullen verdienen, waarmee het plan economisch en financieel uitvoerbaar wordt geacht. Overigens is de eigenaar en initiatiefnemer Dela Vastgoed B.V. een zeer solide onderneming (sterke Solvabiliteit en rentabiliteit) met een gezonde portefeuille. Jaarverslag van Dela Vastgoed B.V. is openbaar en kan eenvoudig via internet worden geraadpleegd. Er zijn dan volstrekt geen redenen om aan te nemen dat de ontwikkeling niet economisch en financieel uitvoerbaar zou zijn. De ruimtelijke onderbouwing zal hierop wat nader worden aangevuld.

Conclusie

Aan het verzoek om af te zien van het voornemen om te besluiten de gevraagde

omgevingsvergunning tot het slopen van de twee bestaande winkelpanden en de herbouw ter plaatse van 1 winkelpand te verlenen wordt niet tegemoet gekomen.

Aan de onderdelen e (bodem), f (ecologie) , g (archeologie,) h (karakteristiek waardevolle bebouwing) en j (financiële en economische uitvoerbaarheid) van de zienswijze zal worden tegemoet gekomen door aanscherping van de voorwaarden aan de vergunning, actualisering van het ecologisch onderzoek d.m.v. een erratum en/of een tekstuele aanpassing van de tekst van de ruimtelijke onderbouwing.