

# Raadsbesluit



Nr.154-2010

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kanaaloevers Haven' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1038-ont1 met ingang van 17 juni 2010 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 voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2010, nr.154-2010, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt, met dien verstande dat tegemoet gekomen wordt aan de zienswijzen 2.2. en 2.3 en wel zodanig dat aan de percelen kadastraal 675 en 2248 de bestemming Wonen met de functie 'erf' wordt toegekend;

hiertoe bij meerderheid van de raad van Apeldoorn het amendement "De Griftstraat is te kwetsbaar voor functieverandering" is aangenomen;

overwegende voorts dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0200.bp1038-vas1.dgn;

overwegende dat met ingang van 17 juni 2010 concept gebiedsgericht welstandsbeleid gedurende zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn geen reacties zijn ingediend;

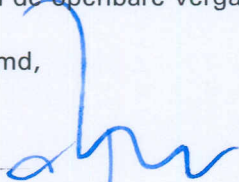
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en Woningwet;

besluit:

1. Bestemmingsplan 'Kanaaloevers Haven, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200. bp1038-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij na wijziging de percelen 675 en 2248 de bestemming Wonen met als functie 'erf' verkrijgen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het gebiedsgerichte welstandsbeleid Kanaaloevers Haven vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 december 2010.

De raad voornoemd,

  
mr. G.J. de Graaf

, voorzitter

  
drs. A. Oudbier

, griffier

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
16 december 2010

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan en  
welstandsbeleid Kanaaloevers Haven



Voorstel nr  
154-2010

Datum  
13-12-2010

Portefeuille  
R.T. Metz

Aan de gemeenteraad

## Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit plan naar voren zijn gebracht, besluiten om hieraan niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan 'Kanaaloevers Haven' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1038-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.
4. Het welstandsbeleid Kanaaloevers Haven vaststellen.

## Toelichting

### 1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en welstandsbeleid 'Kanaaloevers Haven' hebben ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en welstandsbeleid kan nemen.

Het plangebied betreft de Kanaaloevers Haven en is gelegen aan de rand van het centrum van Apeldoorn. Het terrein wordt begrensd door een deel van de Deventerstraat en de achterzijde van de percelen aan de Deventerstraat in het noorden. Het Kanaal is de oostelijke grens van het bestemmingsplan. In het zuiden vormt de parkeergarage Koningshaven (Kanaalstraat) de grens en aan de westzijde is de Stationsstraat de grens.

### 2. Achtergrond

Het bestemmingsplan actualiseert de bestaande en verouderde planologisch-juridische regelingen. In het plangebied is een tweetal (her)ontwikkelingsgebieden gelegen, te weten het project Beurtvaartstraat en Kanaalstraat Noord. Het plan Beurtvaartstraat is in nauwe samenwerking tussen de ontwikkelaar en de gemeente totstandgekomen. Het gerealiseerde project krijgt een juridische vertaling in dit bestemmingsplan. Voor het gebied Kanaalstraat Noord zijn de plannen nog in een dermate prematuur stadium dat deze niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Wel geeft het bestemmingsplan in de toelichting in het

kort een overzicht naar de mogelijke ontwikkelingen van deze locatie. Op basis van dit bestemmingsplan is ook de aanleg van de Grift (thans in uitvoering) mogelijk geworden.

Tegelijk met het bestemmingsplan is conform de door de raad vaststelde kadernota "Over Welstand Geschreven" een gebiedsgericht welstandsbeleid opgesteld. Dit welstandsbeleid sluit naadloos aan op het nieuwe bestemmingsplan.

### **3. (Beleids)Inhoud voorstel**

Vanaf 17 juni 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende zes weken terinzage gelegen. In die periode zijn drie zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota wordt inhoudelijk hierop ingegaan. De zienswijzen vormen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Meer hierover onder punt 6.

Ambtshalve worden de volgende twee wijzigingen voorgesteld:

- 1) Met de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet de terminologie van het bestemmingsplan juridisch-tekstueel worden aangepast. Het betreft hier een technische aanpassing zonder inhoudelijke wijzigingen.
- 2) Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van een initiatiefvoorstel voor de binnenstad een voorbereidingsbesluit genomen met daarin een sloopverbod voor cultuurhistorische/stedenbouwkundige waardevolle panden. Vanwege het feit dat in dit plangebied twee panden (Stationsstraat 122 en Stationsstraat 160-162b) als zodanig zijn aan te merken, wordt hiervoor een sloopverbod in de regels opgenomen. Door het bestemmingsplan op dit punt aan te passen wordt het tijdelijke regime uit het voorbereidingsbesluit thans geformaliseerd.

Omdat de voorbereidingsbescherming rond het slopen vervalt per 17 december 2010, wordt met deze wijziging voor dit moment op pragmatische wijze uitvoering gegeven aan de wens van de gemeenteraad tot bescherming van waardevolle panden in de binnenstad. Hiermee wordt vooruitgelopen op een nog te voeren principiële algehele discussie rond de vraag of het bestemmingsplan en het daarin op te nemen sloopverbod wel de meest geëigende instrumenten zijn om cultuurhistorische/stedenbouwkundige waardevolle panden te behoeden voor sloop. Deze discussie vindt plaats naar aanleiding van het nieuwe rijksbeleid rond de modernisering van de regelingen rond de bescherming van monumenten en beeldbepalende panden, waarin het rijk nadrukkelijker een rol voor het bestemmingsplan ziet weggelegd. In een op te stellen implementatienotitie aangaande het rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg (MoMo) zal aangegeven worden op welke wijze aan dat rijksbeleid invulling zal worden gegeven.

Tegelijk met het bestemmingsplan heeft ook het gebiedsgericht welstandsbeleid Kanaaloevers Haven ter visie gelegen. Op het welstandsbeleid zijn geen inspraakreacties ingediend.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Tegelijkertijd wordt vastgesteld het welstandsbeleid ongewijzigd vast te stellen.

### **4. Beoogd resultaat**

Een vastgesteld bestemmingsplan en een daarop aansluitend welstandsbeleid.

### **5. Financiële paragraaf**

Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn.

## 6. Betrokkenen/draagvlak

Er zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Twee van deze zienswijzen zien toe op de legalisatie van een reeds aanwezig parkeerterrein gelegen achter Griftstraat 17. Men is van mening dat de legalisatie leidt tot aantasting van het woongenot en ongewenste precedentwerking. In de zienswijzen wordt bovendien aangevoerd dat er in de buurt het noodzakelijke draagvlak ontbreekt.

De zienswijzen hebben geen reden gevormd het plan gewijzigd vast te stellen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de zienswijzennota.

Het concept welstandsbeleid heeft tegelijk met het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen. Dit heeft niet geleid tot reacties.

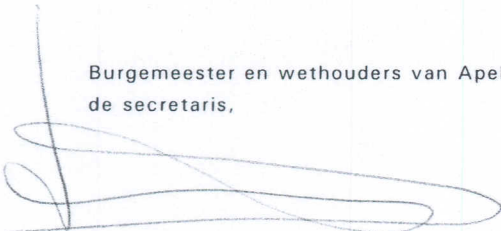
## 7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 17 juni 2010 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Ook staat beroep open voor degenen die door de wijzigingen in hun belangen zijn aangetast. De betrokken eigenaren van de panden Stationsstraat 122 en Stationsstraat 160-162b zijn geïnformeerd over het voornemen om voor hun panden een sloopverbod op te nemen in het bestemmingsplan.

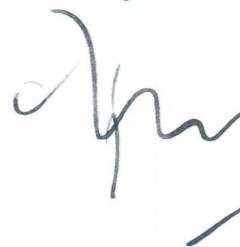
Het gebiedsgerichte welstandsbeleid treedt direct de dag na publicatie in werking.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris,



drs. K.N.H. Dekker

de burgemeester,



mr. G.J. de Graaf

## Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Kanaaloevers Haven

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 17 juni 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 23 september 2010. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In onderdeel 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

### 2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

#### 2.1 (.....)

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 6 juli 2010.

##### *Inhoud van de zienswijze*

Het bestemmingsplangebied is gelegen in het radarverstoringgebied van de radar Nieuw Milligen. Ter voorkoming van radarverstoringen dient de hoogte van gebouwen en overige bouwwerken beperkt te worden, of aan een vrijstellingsmogelijkheid gekoppeld te worden. Omdat de maaiveldhoogte van de radar 35 meter boven NAP is, geldt voor dit bestemmingsplan een toetsingshoogte van 80 meter boven NAP. Verzocht wordt om de opmerkingen mee te nemen in het bestemmingsplan

##### *Beoordeling*

De maximale bouwhoogte van het hoogste gebouw (appartementengebouw 't Potlood) bedraagt 60 meter; andere bouwwerken zijn gemaxiliseerd tot ten hoogte 15 meter voor antenneinstallaties.

##### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan kent geen con-

flicterende bouwhoogtes.

## 2.2 (.....)

### *Datum zienswijze*

De zienswijzen zijn mondeling op 21 juli (.....) ingediend en identiek per mail op 23 juli 2010.

### *Inhoud van de zienswijzen*

- a. Legalisatie van het parkeerterrein achter de Griftstraat 17 betekent een aantasting van het woongenot; de aanvaardbaarheid van de parkeerplaats wordt niet onderbouwd.
- b. Onduidelijk is wat de status is van de parkeerplaats en het toegangspad. Volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft de parkeerplaats en het ontsluitingspad een openbare verkeersbestemming gelijk aan de Griftstraat. Is het parkeerterrein openbaar, te allen tijde toegankelijk en voor iedereen?
- c. Precedentwerking. Honorering leidt tot meerdere verzoeken van eigenaren in soortgelijke situaties. De eigenaar van het terrein woont niet ter plaatse en er is geen samenhang met omliggende bestemmingen.
- d. Strijd met de binnenstadsvisie 2010 die tevens fungeert als toekomstagenda. Volgens deze visie worden er in het openbare gebied geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.
- e. Het ontbreken van het noodzakelijke draagvlak bij een overwegend aantal bewoners. Deze parkeerplaats is daarom niet aanvaardbaar en maatschappelijk niet uitvoerbaar.

### *Beoordeling*

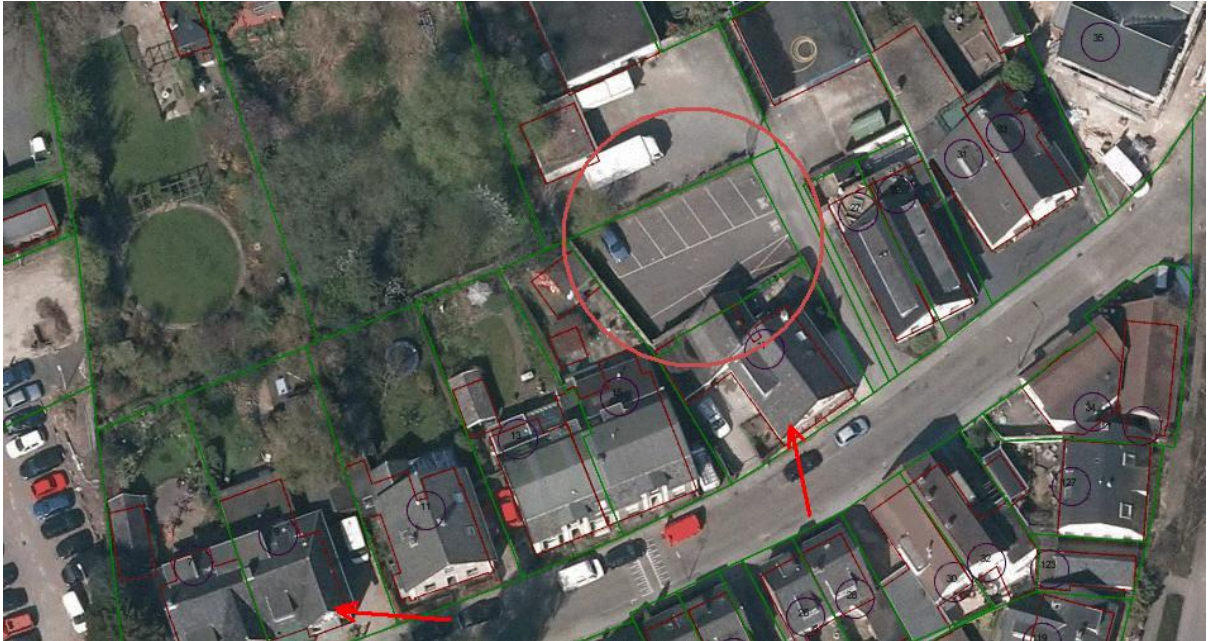
#### *Inleiding*

Op 13 januari 2010 heeft de rechtbank Zutphen naar aanleiding van een door een aantal omwonenden ingesteld beroepschrift het gemeentelijk vrijstellingsbesluit ex artikel 19 (oud) WRO voor de aanleg van een parkeerterrein achter het perceel Griftstraat 17 vernietigd. Het betrof hier een besluit op een verzoek om legalisatie van het reeds aanwezige en als zodanig ingerichte terrein.

De rechtbank oordeelde dat door het college ten onrechte een artikel 19 WRO-procedure was gevoerd, nu het verzoek toezag op legalisatie van een reeds bestaande situatie. *“Dit gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het verzoek om vrijstelling en het besluit vrijstelling te verlenen hebben derhalve betrekking op het legaliseren van illegaal gebruik, hetgeen volgens de algemene voorwaarden van de vrijstellingslijst niet is toegestaan. Verweerder (Gemeente Apeldoorn) was derhalve niet bevoegd vrijstelling te verlenen op grond van artikel 19, tweede lid, van de WRO”.*

In het nieuwe bestemmingsplan Kanaaloevers Haven wordt het betrokken terrein alsnog planologisch ingepast en krijgt het de bestemming Verkeer - verblijfsgebied.

Zowel de wijkraad als J.C.M. de Waal hebben op dit voornemen ieder afzonderlijk een gelijklopende zienswijze ingediend.



*De percelen Griftstraat 9 en 17 zijn in rood aangepijld. Het parkeerterrein is omcirkeld en gelegen achter nr 17.*

- a. Het perceel Griftstraat 17 kent nagenoeg geen achtertuin. De eigendomssituatie brengt met zich mee dat het woonhuis pal tegen de erfgrans aan ligt op een afstand van ca. 3.50 meter. De krapte in maat tussen woonhuis en achtergrans maakt dat een gebruik van het tussenterrein zich nu eenmaal snel laat voelen. Het terrein is reeds enige jaren al in gebruik zoals het er nu bij ligt. De eigenaresse van de gronden bepaalt wie er mogen parkeren. De verhuur van plaatsen gebeurt alleen aan mensen die er lang parkeren. Kort parkeren, het aan- en afrijden van auto's, is niet aan de orde. Wij achten deze vorm van gebruik van het solitair gelegen middenperceel toelaatbaar en het meest optimaal.
- b. Het is terrein is als privaat eigendom ingericht als parkeerplaats. En grond van een particulier is nu eenmaal niet openbaar. Het terrein is niet voor ieder toegankelijk. Parkeerhekjes verhinderen dat een ieder daar kan parkeren. Met een sleutel kan men vervolgens zichzelf met de auto toegang verschaffen.

De inrit vanaf de Griftstraat naar het achterterrein is – in tegenstelling tot het terrein zelf – wèl gemeentelijk eigendom en dus openbaar. Een bestemming (in dit geval de bestemming Verkeer – verblijfsgebied) doet geen uitspraak over de privaatrechtelijke situatie. Een bestemming geeft alleen aan wat èn of er gebouwd mag worden en hoe het gebouw of het terrein gebruikt mag worden. Omdat een erfaanduiding onderdeel is van een groter terrein en behoort bij een hoofdbestemming (bijvoorbeeld wonen), kan voor dit solitaire perceel hiervoor niet gekozen worden.

- c. Precedentwerking achten wij niet aannemelijk. Elke situatie staat op zich en er zijn geen vergelijkbare situaties te verwachten aangezien veel perceelseigenaren aan de Griftstraat ook bewoner zijn en inrichting van het erf tot parkeerplaats ten koste gaat van de eigen tuin. Dit is geen voor de hand liggende keuze; de kans dat dit zich voor zal doen is ons inziens klein.
- d. De Binnenstadsvisie stelt inderdaad dat in het openbare gebied er geen nieuwe parkeerplaatsen bij komen. Van een uitbreiding van het openbaar parkeren is geen sprake. Het betreft hier een particulier terrein waar de eigenaresse zelf bepaalt wie er wel en wie er niet parkeert. Via afgesloten parkeerhekjes heeft men beperkt toegang tot dit terrein. Het eigen terrein is niet aan te merken als openbare weg in de zin van de Wegenwet en is daarmee dus geen openbare parkeervoorziening. Dat het terrein de

bestemming Verkeer – verblijfsgebied heeft gekregen doet hier niets aan af. Een dergelijke bestemming doet recht aan de functie van het verharde en als parkeerplaats ingerichte terrein en sluit bebouwing of andere functies uit.

- e. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn op dit punt drie zienswijzen ingediend. Tijdens de hoorzitting bracht reclamant naar voren dat in de buurt sprake zou zijn van 'procesvermoeidheid'. Dat zou verklaren waarom er 'slechts' drie zienswijzen naar voren zijn gebracht daar waar eerder tegen het vrijstellingsbesluit zich nog acht bezwaarmakenden meldden.

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure heeft zich één reclamant gemeld die direct aanwonend is (Griftstraat 17). Het aantal bezwaarmakenden doet bij de beantwoording van de vraag of hier sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare functie niet terzake. Waar het om gaat is, is de betreffende functie met de daarbij passende bestemming op zichzelf als in relatie tot de omgeving ruimtelijk acceptabel is.

Het terrein blijft nu en in de toekomst vrij van bebouwing; opslag van goederen of anderszins is niet toegestaan binnen het nieuwe bestemmingsplan. Parkeren op de wijze zoals die nu plaatsvindt, beperkt en gedurende de dagperiode, wordt niet als een onevenredig zware inbreuk beschouwd. De bijbehorende parkeerbewegingen zijn zodanig dat deze als passend in een binnenstedelijke woonomgeving kan worden beschouwd.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### 2.3 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 27 juli 2010.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De belangen van bewoners worden genegeerd ten bate van commerciële belangen van de eigenaar van het perceel.
- b. Waarom houdt de gemeente zich niet bij het oude standpunt t.o.v. het perceel te weten: commercieel parkeren niet toegestaan. Dit kregen de vorige eigenaren ook te horen als antwoord van de gemeente.
- c. Wat zijn de condities waaronder in de toekomstige ontwerpsituatie geparkeerd mag worden?

#### *Beoordeling*

- a. Waar het om gaat is of de betreffende activiteit ruimtelijk aanvaardbaar is op zichzelf als wel met betrekking tot de omgeving. Of de activiteit wel of niet commercieel is, is niet relevant voor beantwoording van die vraag. Het betreft hier een solitair gelegen binnenterrein, waarbij een gebruik als verhard low profile parkeerplaats afgezet met groene randen als meest optimaal kan worden gezien. Geen bebouwing of opslag van goederen of materialen is toegestaan. Dit is de reden dat op het betrokken perceel de bestemming Verkeer – verblijfsgebied is gelegd.
- b. De situatie is gaan spelen toen de eigenaar van Grifstraat 15 zijn/haar onvrede richting gemeente heeft laten blijken omtrent parkerende auto's naast zijn/haar tuin. Dit heeft ertoe geleid dat door de eigenaresse een officieel verzoek is gedaan om de gronden te mogen gebruiken als parkeerplaats. De (oude) geldende bestemming was "Woondoeleinden (kantoren toegestaan), waarbij dit terrein als erf was aangeduid.



Door de verzelfstandiging van dit perceel is een bestemming als erf behorend bij de bestemming Wonen niet meer aan de orde. Dat een gebruik als parkeerplaats niet in overeenstemming was met het (oude) bestemmingsplan verklaart wellicht het gemeentelijk antwoord op eerdere soortgelijke verzoeken. Overigens hebben wij enige eerdere correspondentie niet kunnen achterhalen. Wij achten een gebruik zoals deze nu vorm wordt gegeven, ruimtelijk acceptabel.

- c. Het terrein is volgens de inrichtingstekening, behorend bij de eerder gevoerde artikel 19 WRO-vrijstellingsprocedure, ingericht met aan de zijkanten smalle groenstroken. Deze situatie is ook op de bestemmingsplankaart verwerkt. Een gedeelte van het terrein direct grenzend aan de achterzijde van Grifstraat 17 dient vrij te blijven van parkerende auto's. Met witte belijning is dit kruisgewijs aangegeven; de ingetekende parkeervakken houden een zo groot mogelijke afstand aan t.o.v. de het perceel Grifstraat 17. Voor het overige betreft het hier een particulier perceel. In een bestemmingsplan kunnen geen regels rond het parkeren gesteld worden. De wijze waarop het parkeren thans door de eigenaresse wordt vorm gegeven, achten wij toelaatbaar.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3 Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- In verband met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de planregels afgestemd op de terminologie van deze wet en de afspraken die hierover zijn gemaakt binnen het wettelijk systeem van Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).
  
- Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van een initiatiefvoorstel voor de binnenstad een voorbereidingsbesluit genomen met daarin een sloopverbod voor cultuurhistorische/stedenbouwkundige waardevolle panden. Vanwege het feit dat in dit plangebied twee panden (Stationsstraat 122 en Stationsstraat 160-162b) als zodanig aan te merken zijn, wordt hiervoor een sloopverbod in de regels opgenomen. Door het bestemmingsplan op dit punt aan te passen wordt het tijdelijke regime uit het voorbereidingsbesluit thans geformaliseerd.