

# Raadsbesluit



Nr. 63-2011

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 Kanaalzone - De Vlijt als vervat in de bestanden-set met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1039-ont1 met ingang van 13 november 2008 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 van 14 juni 2011, nr. 63-2011, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen wel en niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) 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 en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn 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 bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0200.bp1039-vas1.dgn;

overwegende dat met ingang van 13 november 2008 het concept beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn geen reacties zijn ingediend;

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;
- een verzoek bij de VROM-inspecteur kan worden ingediend om het besluit eerder bekend te maken 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 bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;

overwegende dat het bestemmingsplan opgesteld is in het kader van het binnenstedelijk herstructureringsproject Kanaalzone, welk project is geplaatst op Bijlage II Ruimtelijke en Infrastruc-

turele Projecten als bedoeld in artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet, waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is,

overwegende dat het van toepassing zijn van de Crisis- en herstelwet betekent dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

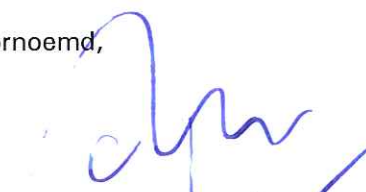
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. In te stemmen met de de zienswijzennota.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Kanaalzone - De Vlijt als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1039-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan De Vlijt 1.A vast te stellen.
6. De VROM-inspecteur te verzoeken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 juni 2011

De raad voornoemd,

  
mr. G.J. de Graaf

, voorzitter

, griffier

  
Mrs. A. Oudbier

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
16 juni 2011

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Kanaalzone De  
Vlijt en beeldkwaliteitsplan De Vlijt 1.A



Aan de gemeenteraad

## Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om hier wel en niet tegemoet aan te komen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Het bestemmingsplan Kanaalzone De Vlijt als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1039-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan De Vlijt 1.A vast te stellen.
6. De I&M-inspecteur verzoeken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.

## Toelichting

### 1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kanaalzone De Vlijt en het welstandsbeleid voor De Vlijt 1 hebben ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kan nemen.

Het plangebied betreft in hoofdaak het bedrijventerrein De Vlijt gelegen aan de Vlijtseweg. Het bestemmingsplan wordt aan drie zijden begrensd door belangrijke infrastructuur: de Anklaarseweg/Edisonlaan aan de noordzijde, de Deventerstraat aan de zuidzijde en het Apeldoorns Kanaal aan de oostzijde. De bedrijfs- en woonbebouwing aan de westzijde van de Vlijtseweg en de Boerhaavestraat begrenzen het westelijk deel van het plangebied.

### 2. Achtergrond

Doel van het bestemmingsplan is het actualiseren van het verouderd planologisch-juridische regeling uit 1988 (BP De Vlijt). Het bestemmingsplan heeft dan ook in overwegende mate een beheerskarakter, waarbij het actualiseren/moderniseren van de bestemmingen en de omschrijvingen in samenhang met de bestaande situatie uitgangspunten zijn. Daarnaast maakt het plangebied deel uit van de Structuurvisie Kanaalzone (2005). In deze structuurvisie is de basis gelegd voor een omvangrijke stedelijke vernieuwing en geleidelijke transformatie. De visie onderscheidt een groot aantal deelprojecten. In het plangebied komt een tweetal locaties voor, te weten de Sportvelden Kerschoten (tussen Boerhaavestraat en Vlijtseweg) en De Vlijt 1 (gebied gelegen in de driehoek tussen Deventerstraat, de sluis en de Vlijtseweg).



Voor beide locaties wordt in het bestemmingsplan een planologisch-juridisch kader opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid, die transformatie naar een woongebied op termijn mogelijk maakt. Voor één deel van ontwikkelvlak De Vlijt 1 (fase 1.A) kan in het bestemmingsplan echter de eindbestemmingen Wonen en Verkeer – verblijfsgebied, zoals deze al waren opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, worden gehandhaafd. Het contract met de ontwikkelaar dat de financiële uitvoerbaarheid garandeert voor De Vlijt 1.A, is onlangs getekend. Omdat dit voor De Vlijt 1.B niet geldt, voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsregeling.

Aangezien voor De Vlijt 1 de eerste fase (1.A) in aanbouw zal worden genomen, wordt tevens voorgesteld het ontwikkelingsgerichte beeldkwaliteitsplan vast te stellen. De procedure van tervisielegging van het ontwerpbeeldkwaliteitskader heeft geen inspraakreacties opgeleverd.

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

Vanaf 13 november 2008 heeft ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende zes weken terinzage gelegen. In onderdeel 6 van dit voorstel wordt het communicatieproces rond deze langlopende bestemmingsplanprocedure belicht. In de periode van tervisielegging zijn destijds 20 zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota wordt inhoudelijk hierop ingegaan. Het bestemmingsplan ondergaat ook een aantal ambtshalve aanpassingen. Op deze plaats de meest in het oog springende aanpassingen:

- Nu de gemeente met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State aan Bakkerij Fuite een nieuwe milieuvergunning heeft verleend met daarin meer ruimte voor het kunnen produceren voor geluid, kunnen de woningbouwplannen voor locatie de Sportvelden in het nieuwe bestemmingsplan niet direct een planologische vertaling krijgen. Hiervoor wordt dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan Sportvelden dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan terinzage heeft gelegen wordt niet ter vaststelling aangeboden. Op het moment dat de procedure tot wijziging zal worden gevoerd, wordt er op basis van het dan voorliggende stedenbouwkundige ontwerp naast een wijzigingsplan tevens een apart welstandskader opgesteld.
- De ontwikkellocatie De Vlijt 1 wordt in twee fases gesplitst en krijgt ook twee verschillende bestemmingen. Dit heeft te maken met het zeker kunnen stellen van de financiële uitvoerbaarheid. Dit is voor deelgebied 1.A gelukt; voor deelgebied 1.B wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor geheel De Vlijt 1 wordt het ontwikkelingsgericht welstandskader wel vastgesteld.
- Meegewerkt kan worden aan een particulier verzoek van de heer Vrielink voor verplaatsing van de winkel in paardensportbenodigdheden in combinatie met een te starten horecafunctie (roadhouse) binnen de bedrijfsbestemming van het perceel Vlijtseweg 192. Voor het te verlaten perceel Zwolseweg 221 wordt in een **separaat raadsvoorstel en -besluit** de gemeenteraad verzocht een voorbereidingsbesluit te nemen. De op te starten partiële planherziening voor het perceel aan de Zwolseweg 221 voorziet in het wegnemen van de uitbreidingsmogelijkheid in oppervlakte aan detailhandel, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Het Loo en Kerschoten.

### **4. Beoogd resultaat**

Een vastgesteld bestemmingsplan met welstandskader voor De Vlijt 1. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling voor ontwikkellocatie De Vlijt 1 worden gerealiseerd.

### **5. Financiële paragraaf**

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, 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;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven.

## 6. Betrokkenen/draagvlak

Er zijn 20 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld.

Geruime tijd is verstreken tussen het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan (eind 2008) en de uiteindelijke boogde vaststelling van het bestemmingsplan. Directe oorzaak van het verlengde planproces is de tussentijds ontstane 'tegenwind' in plan- en besluitvorming rond de twee ontwikkellocaties in het plangebied, te weten de Sportvelden (Kerschoten) en De Vlijt 1 (zuidelijk gelegen nabij Deventerstraat). Economische terugval (kredietcrisis), de prijzen op de woningmarkt, een herontwikkeling van de woningbouwplannen, langdurige contractonderhandelingen alsmede de uitspraak van de Raad van State rond de milieuvergunning van Bakkerij Fuite hebben hun invloed gehad op zowel de inhoud van het bestemmingsplan als nu dan het late moment van (gewijzigde) vaststelling.

In de aanloop van vaststelling is ruim aandacht besteed aan de communicatie en het informeren van betrokkenen en belanghebbenden. Tussentijds is men per reguliere nieuwsbrief Kanaalzone periodiek op de hoogte gehouden van het proces en de voortgang. Op 29 maart 2011 konden de indieners van de zienswijzen zich in persoonlijke gesprekken op ambtelijk niveau laten informeren over het bestemmingsplan en de eventueel aan de raad voor te stellen wijzigingen, opdat men deze laatste informatie kon gebruiken voor de te houden hoorzitting voor de leden van de PMA van 14 april 2011.

Eerder was er een algehele informatie voor een ieder op 14 december 2010 in de foyer van het gemeentehuis. In mei 2011 is er nog een informele informatie-avond belegd voor partijen uit het bestemmingsplangebied, zoals de bedrijvenkring, de sportverenigingen, de wijkraden en de buurtcommissie De Vlijt. Wij verwachten hiermee richting vaststelling betrokkenen en belanghebbenden weer voldoende aangehaakt te hebben bij het proces van besluitvorming.

Nu teruggevallen wordt bij vaststelling van dit bestemmingsplan op de geldende bestemmingen voor deellocatie De Vlijt 1.B en de Sportvelden zijn veel van de in november 2008 gemaakte opmerkingen uit de zienswijzen niet meer relevant. Wij zijn echter van mening dat een dergelijke handelwijze geen recht doet aan het doorlopen proces met de klankbordgroep, de door de omwonenden ingebrachte belangen en zienswijzen op het plan en de invloed die deze hebben gehad op het ontwerpproces. In de op te nemen stedenbouwkundige principes voor beide ontwikkellocaties in de wijzigingsregels is een vertaling te vinden van de ruimtelijke uitgangspunten die mede onder invloed van de zienswijzen bijgesteld zijn. Daarmee vindt er een formalisatie plaats van het doorlopen plantraject.

## 7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 13 november 2008 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.

Omdat het bestemmingsplan mede tot stand komt in het kader van het binnenstedelijk herstructureringsproject Kanaalzone, welk project is geplaatst op Bijlage II Ruimtelijke en Infrastructurele Projecten als bedoeld in artikel 1.1. van de Crisis- en herstelwet, is afdeling 2 van deze wet van toepassing. Op grond van artikel 1.6 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 de I&M-inspecteur dan kunnen verzoeken om het besluit eerder bekend te mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen, mits de raad dat verzoek met zoveel woorden in het vaststellingsbesluit heeft opgenomen. 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. Omwille van de vlotte voortgang van het bestemmingsplan stellen wij u daarom voor de I&M-inspecteur te verzoeken het besluit eerder bekend te mogen maken.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris,



drs. R.N. de Boer L.S.

de burgemeester,



mr. G.J. de Graaf

raad d.d. 15 JUNI 2011

voorstel van b. en w. zonder  
beraadslaging en zonder hoofdelijke  
stemmingen aangenomen

**Bestemmingsplan Zienswijzennota bestemmingsplan  
Kanaalzone De Vlijt**

# Inhoudsopgave



## Zienswijzennota's

## Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Kanaalzone De Vlijt.

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 13 november 2008 tot en met 24 december 2008 voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 20 brieven met zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. Eén zienswijze is onlangs ingetrokken.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 14 april 2011. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

Geruime tijd is verstreken tussen het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en uiteindelijk het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Directe oorzaak van het verlengde planproces is de tussentijds ontstane 'tegenwind' in plan- en besluitvorming rond de twee ontwikkellocaties in het plangebied, te weten de Sportvelden en De Vlijt 1. Economische terugval (kredietcrisis), de prijzen op de woningmarkt, een herontwikkeling van de woningbouwplannen, langdurige contractonderhandelingen alsmede de uitspraak van de Raad van State rond de milieuvergunning van Bakkerij Fuite hebben hun invloed gehad op zowel de inhoud van het bestemmingsplan als nu dan het late moment van (gewijzigde) vaststelling.

In de aanloop van vaststelling is ruim aandacht besteed aan de communicatie en het informeren van betrokkenen en belanghebbenden. Op 14 april 2011 zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld mondeling hun zienswijzen toe te lichten. Daaraan voorafgaand kon men op 29 maart 2011 zich in persoonlijke gesprekken op ambtelijk niveau laten informeren over het bestemmingsplan en de eventueel aan de raad voor te stellen wijzigingen, opdat de indieners van de zienswijzen deze laatste informatie konden gebruiken voor de te houden hoorzitting voor de leden van de PMA. Eerder was er een algehele informatie voor een ieder op 14 december 2010 in de foyer van het gemeentehuis. Tot slot is er in mei 2011 nog een informatie-avond belegd voor partijen uit het bestemmingsplangebied, zoals de bedrijvenkring, de sportverenigingen, de wijkraden en de buurtcommissie De Vlijt.

Op deze plaats wordt ingegaan op de officiële zienswijzen zoals deze zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan eind 2008.

### 2 Ambtshalve aanpassingen woningbouwlocaties Sportvelden en De Vlijt 1

Na de datum van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op de wijze hoe met de ontwikkelingslocaties Sportvelden en De Vlijt 1 in het bestemmingsplan wordt omgegaan.

### *Woningbouwlocatie Sportvelden*

Op 12 augustus 2009 heeft de Raad van State de milieuvergunning van Bakkerij Fuite B.V., Vlijtseweg 164, vernietigd. Eerder had Bakkerij Fuite B.V. een milieuvergunning aangevraagd waarin het bedrijf een zodanige toename van de geluidruimte claimde, dat daardoor de gebiedskwaliteit van de locatie Sportvelden te slecht zou worden om woningbouw ter plaatse te kunnen realiseren. De door de gemeente opgelegde milieuruimte van 50 meter, onder welke condities de woningbouwplannen door zouden kunnen gaan, werd naar het oordeel van de bestuursrechter te beperkend beschouwd en daarom niet in stand gehouden.

Nu de gemeente met inachtneming van deze uitspraak van de Raad van State aan Bakkerij Fuite een nieuwe milieuvergunning heeft verleend met daarin meer ruimte voor het kunnen produceren voor geluid, kunnen de woningbouwplannen in het nieuwe bestemmingsplan niet direct een planologische vertaling krijgen. Daarom wordt in het vast te stellen bestemmingsplan de eindbestemming naar 'Wonen' gewijzigd naar de bestemming 'Sport' met de mogelijkheid (bevoegdheid) deze bestemming op enig moment te wijzigen naar uiteindelijk 'Wonen'. Het moment van wijzigen wordt gekoppeld aan een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat de milieucontouren van de aangrenzende bedrijvigheid aan de Vlijtseweg (waaronder dus Bakkerij Fuite) de nieuwbouw van woningen niet uitsluiten. Anders geformuleerd: de woningen zullen niet eerder worden gebouwd dan nadat de aanwezige milieuruimte van Bakkerij Fuite dit toestaat. Tot die tijd blijft op de betrokken locatie een sportbestemming rusten.

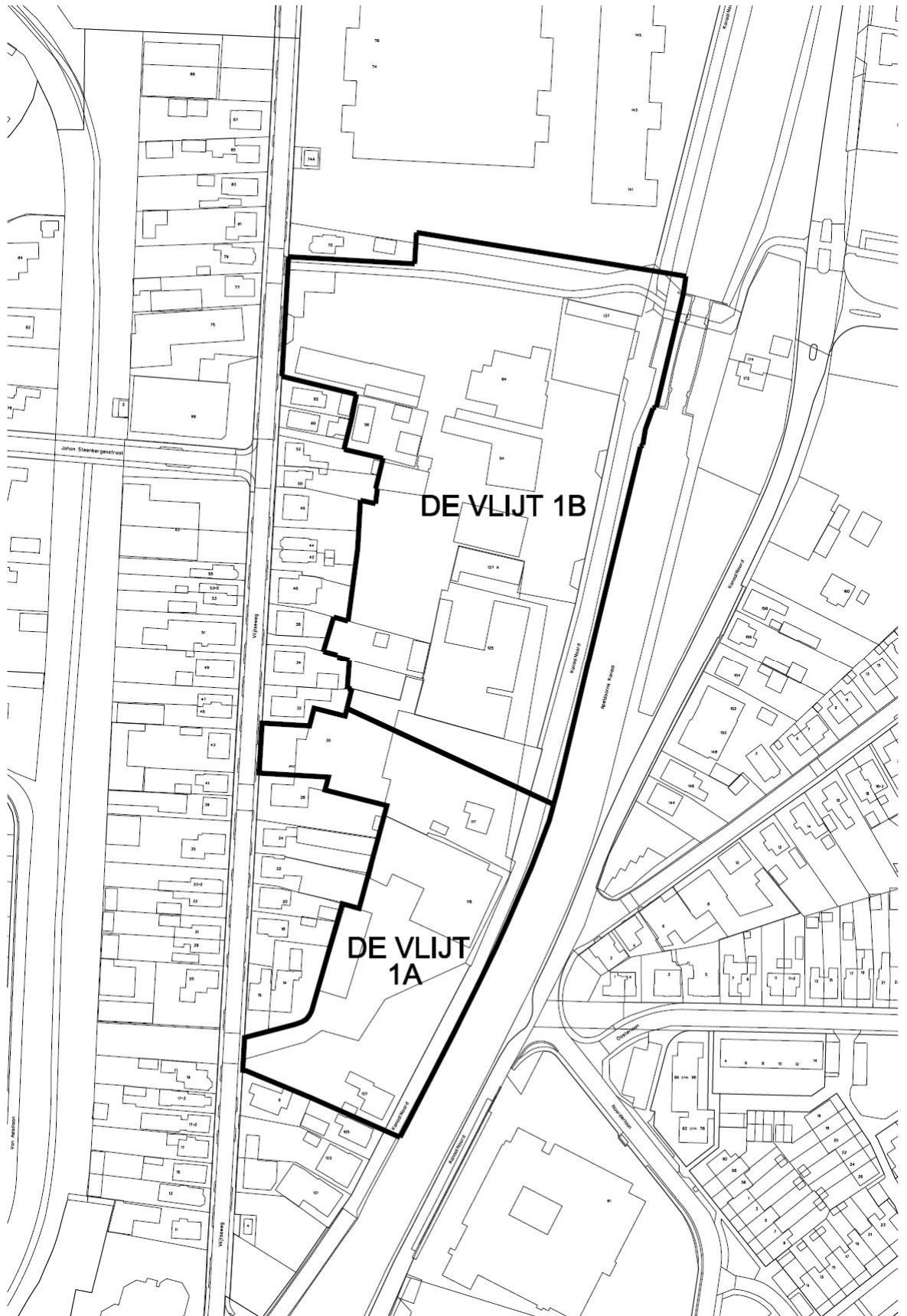
### *Woningbouwlocatie De Vlijt 1*

De Wet ruimtelijke ordening kent in artikel 6.12 de plicht om voor het bouwen van één of meerdere woningen een exploitatieplan vast te stellen. Middels het exploitatieplan wordt in kostenverhaal voorzien. Het opstellen van een exploitatieplan kan achterwege blijven als anderszins (zoals middels het sluiten van een contract) het kostenverhaal is verzekerd.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor deellocatie De Vlijt 1 het uitgangspunt geweest dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan middels het sluiten van een contract met de ontwikkelaar volstaan zou worden aan het vereiste uit de Wet ruimtelijke ordening. Dit maakte het mogelijk dat voor De Vlijt 1 voor het gehele ontwikkelgebied een eindbestemming 'Wonen' in het ontwerpbestemmingsplan werd opgenomen.

De ontwikkellocatie De Vlijt 1 wordt thans in twee deelgebieden gesplitst die een gefaseerde realisatie mogelijk moet maken. Voor de 1<sup>ste</sup> fase het meest zuidelijk gelegen deel, te noemen De Vlijt 1.A, is onlangs met de ontwikkelaar een contract afgesloten, waardoor de financiële uitvoerbaarheid voor dit deel gegarandeerd is. Dit is het niet geval voor de 2<sup>de</sup> fase, De Vlijt 1.B. Daarom wordt voor dit ontwikkeldeel gekozen bij vaststelling van het bestemmingsplan voor een terugkeer naar de geldende bedrijfsbestemming met de mogelijkheid om deze bestemming op termijn te wijzigen naar 'Wonen'.





*Wat betekent het bovenstaande voor de ingekomen zienswijzen rond de projecten Sportvelden en De Vlijt 1 (1A en 1B)?*

Door doorontwikkeling van het stedenbouwkundig plan op deellocatie De Vlijt 1.A leidt in de eindbestemmingen wonen/verkeer – verblijfsgebied op onderdelen tot wijziging.

Voor de deellocatie De Vlijt 1.B en de Sportvelden kent het bestemmingsplan een tweetal wijzigingsmogelijkheden. Op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (en dus voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden) kent het bestemmingsplan een procedure van tervisielegging van het wijzigingsplan met de mogelijkheid van het uitbrengen van zienswijzen hierop. Dan kan een ieder reageren op de plannen zoals die op dat moment op tafel liggen.

Nu teruggevallen wordt bij vaststelling van dit bestemmingsplan op de geldende bestemmingen voor deellocatie De Vlijt 1.B en de Sportvelden zijn veel van de in november 2008 gemaakte opmerkingen uit de zienswijzen niet meer relevant. Feitelijk zou voor dit moment in de gemeentelijke beantwoording van deze zienswijzen volstaan kunnen worden met de korte opmerking dat men in een later stadium (namelijk pas bij wijzigingsplan) kennis kan nemen van de definitief stedenbouwkundige opzet uit het wijzigingsplan en dat in die procedure de specifieke zienswijzen thuishoren met betrekking tot het plan en de woningbouw. Met andere woorden: voor dit moment een heel globaal antwoord op de zienswijzen die qua inhoud op detail ingaan op het in het ontwerpbestemmingsplan vertaalde stedenbouwkundige ontwerp.

Wij zijn echter van mening dat een dergelijke handelwijze geen recht doet aan het doorlopen proces met de klankbordgroep, de door de omwonenden ingebrachte belangen en zienswijzen op het plan en de invloed die deze hebben gehad op het ontwerpproces. Ondanks dat de naar voren gebrachte opmerkingen in juridische zin zich pas ten volle laten voelen op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, wordt in dit stadium van het bestemmingsproces ervoor gekozen gewoon in te gaan op de naar voren gebrachte zienswijzen. Juist omdat het plan onder invloed van diezelfde zienswijzen aantoonbare veranderingen heeft ondergaan. Daarom zal in de op te nemen stedenbouwkundige principes voor beide ontwikkellocaties in de wijzigingsregels een vertaling te vinden zijn van de ruimtelijke uitgangspunten die mede onder invloed van de zienswijzen bijgesteld zijn. Daarmee vindt er een formalisatie plaats van het doorlopen plantraject.

Zoals gezegd: De ruimtelijke randvoorwaarden die vertaald kunnen worden uit de stedenbouwkundige plannen worden in de wijzigingscriteria opgenomen. In de plantoelichting worden deze laatste stedenbouwkundig plannen toegelicht. Ondanks dat een planologisch juridische vertaling in het bestemmingsplan voor nu achterwege blijft en de verkaveling en bouwhoogtes niet direct juridisch worden vastgelegd, zijn in het bestemmingsplan wel de randvoorwaarden en de principes in de wijzigingsregels vertaald. Binnen die randvoorwaarden en principes kan gedurende de planperiode van 10 jaar gebruik worden gemaakt van de in het bestemmingsplan verwoorde bevoegdheid om een procedure tot wijziging van de bestemming naar Wonen te starten. Deze procedure kent een moment van tervisielegging van het ontwerp wijzigingsplan, waarbij een ieder een zienswijze kan indienen.

Het is mogelijk dat het stedenbouwkundig plan dat dan voorligt, afwijkt van hetgeen nu is bedacht, maar dat plan moet wel passen binnen de in de wijzigingsvoorwaarden geformuleerde kaders. En - zoals gezegd - deze kaders zijn geënt op de nu beschikbare stedenbouwkundige plannen, waarop via inspraak en zienswijzen invloed is uitgeoefend.

Voor de Sportvelden worden de volgende randvoorwaarden in de wijzigingsregels (art. 21 bestemmingsplan) opgenomen:

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen', en 'Verkeer - verblijfsgebied', indien de geldende milieucontouren behorend bij de bedrijven gevestigd aan de Vlijtseweg, en in het bijzonder de milieucontouren van Bakkerij Fuite, woningbouw op deze locatie mogelijk maken, waarbij de volgende regels gelden:*

- 1. Het aantal woningen bedraagt maximaal 170;*
- 2. De maximale goot- en nokhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 10 meter;*
- 3. In het gebied komt in een zone gelegen aan de zijde van de Vlijtseweg één appartementengebouw te liggen met een hoogte van maximaal 14 meter. Deze zone ligt op minimaal 100 meter afstand te meten vanaf het hart van de Boerhaavestraat;*
- 4. Er wordt voorzien in de parkeerbehoefte conform de gemeentelijke parkeernorm;*
- 5. De groenzone langs de Grift bedraagt circa 40 meter;*
- 6. De ontsluiting van het woongebied vindt plaats via de Laan van Kerschoten en de Boerhaavestraat.*
- 7. Er wordt een ontwikkelingsgericht beeldkwaliteitsplan opgesteld;*
- 8. De woonbebouwing en invulling van de openbare ruimte wordt afgestemd op de omgeving Kerschoten en De Vlijt met als het thema 'wonen in het groen';*
- 9. Vanaf de Boerhaavestraat zal een groenzone worden gerealiseerd als verbinding tussen het park Kerschoten, het woongebied Sportvelden, en de Griftzone.*
- 10. Uit onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor woningbouw, onder andere op het gebied van geur, geluid en bodemkwaliteit.*
- 11. Het wijzigen van de bestemmingen vindt plaats op basis van één integraal stedenbouwkundig plan.*

Voor De Vlijt 1.B worden de volgende randvoorwaarden in de wijzigingsregels opgenomen (art 20):

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', en 'Verkeer - verblijfsgebied' indien de geldende milieucontouren van de omliggende bedrijvigheid gelegen de nieuwbouw van woningen niet uitsluit, waarbij de volgende regels gelden:*

- 1. Het aantal woningen bedraagt maximaal 130 woningen;*
- 2. Een compact woonmilieu met zowel grondgebonden en gestapelde woningen. Het aantal gestapelde woningen mag niet meer dan 20 % bedragen van het totaal aantal woningen.*
- 3. Het toevoegen van werkfuncties en voorzieningen zijn toegestaan mits ze zich verhouden tot de woonfunctie;*
- 4. Minimaal 20 % van het totale aantal woningen wordt gerealiseerd in de sociale huur- en/of koopsector;*
- 5. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van twee belangrijke ruimtelijke dragers: het Apeldoorns Kanaal en de Vlijtseweg. Daarbij wordt de bestaande bebouwing aan de Vlijtseweg ingepast en het bestaande kavelpatroon gerespecteerd. De bebouwing is voor een aanzienlijk deel visueel verbonden met het kanaal. De schaal van de bestaande loodsen worden als referentie gezien voor de korrelgrootte hierdoor wordt een schaalessprong voorzien in relatie tot de woonbebouwing aan de Vlijtseweg. De nieuwe verblijfskwaliteit is sterk gericht op het kanaal en de nieuwe binnengebieden. Een smal kadeprofiel tussen Deventerbrug tot het sluiscomplex waarna een omslagpunt ontstaat en er ruimte is voor een royaal landschappelijk profiel langs het kanaal tot aan de RING. De bebouwing is overwegend 3 lagen hoog (10 meter). In de nabijheid van het sluiscomplex is een hoogbouwelement tot maximaal 24 meter mogelijk.*



6. De Kanaaloever fungeert als verblijfsgebied; primaat voor voetgangers en fietsverkeer;
7. Het snelheidsregime bedraagt 30 km per uur op de Vlijtseweg ter hoogte van het plangebied;
8. Ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Vlijtseweg; er komt geen auto-ontsluiting over de kanaaloever;
9. Parkeren vindt geïntegreerd binnen de plangrenzen plaats op basis van normen uit het gemeentelijk parkeerbeleid;
10. In de openbare ruimte is ruimte voor een speelplek (0-6 jaar);
11. Uit onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor woningbouw, onder andere op het gebied van geur, geluid en bodemkwaliteit;
12. Er wordt een ontwikkelingsgericht beeldkwaliteitsplan opgesteld;
13. Het wijzigen van de bestemming vindt plaats op basis van één integraal stedenbouwkundig plan.

### 3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

#### 3.1 (.....)

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 8 december 2008.

*Inhoud van de zienswijze*

- a. Ondanks kleine aanpassingen in het ontwerp is nog steeds sprake van aantasting van het woongenot. Het huis is destijds mede gekocht vanwege het groene karakter van de wijk en de achtergelegen sportvelden.

*Beoordeling*

Uit de inspraaknota:

***Niet ontkend kan worden dat het bebouwen van de open sportvelden na vele jaren zijn invloed laat voelen op het wonen aan de Boerhaavestraat. Aan de keuze om over te gaan tot bebouwing liggen uitvoerige overwegingen en keuzes ten grondslag.***

***In het structuurplan Stedelijk Gebied Apeldoorn 2020 is gekozen om de ruimte voor wonen zoveel mogelijk binnen de stad te realiseren. Hierdoor kan de positie van Apeldoorn als centrumstad voor de regio verstrekt worden. Ook moet de groei ingezet worden om de kwaliteit van de bestaande stad te verhogen. De Kanaalzone is bij uitstek het gebied waarin deze ambitie ingevuld kan worden. De Kanaalzone is aangemerkt als gebied waar door middel van ontwikkeling en herstructurering verdichting van functies kan plaatsvinden en waar ruimte geboden wordt voor compacte woonmilieus. Voor het behoud en het versterken van het groen in de stad is de Groene Mal leidraad. Daarin heeft het kanaal als groen-blauwe drager bijzondere betekenis. In de structuurschets Kanaalzone is aan dit beleid invulling gegeven. In de structuurschets zijn belangen gewogen en is de keuze gemaakt om de sportvelden te bebouwen.***

***Het stedenbouwkundig plan voor de sportvelden behelst (als uitwerking van de structuurschets) een semi urbaan woonmilieu van grondgebonden en gestapelde woningen in een groene setting. Het park Kerschoten wordt verbonden met de aan te leggen Griftzone. De groenkwaliteiten zijn daarmee anders dan in de bestaande situatie.***

*Met betrekking tot de nu voorliggende zienswijze wordt het volgende overwogen:*

*De plannen voor woningbouwontwikkeling op de Sportvelden zijn door de uitspraak van de Raad van State inzake de milieuvergunning van Bakkerij Fuite in een ander daglicht komen te staan. Daar waar aanvankelijk de gedachte was om direct in het bestemmingsplan een planologisch kader te scheppen waarbinnen tot realisatie van de woningbouwlocatie overgegaan kon worden, moet thans tot uitstel worden besloten vanwege de geluidsruimte die over het gebied komt te liggen. Dit betekent niet dat daarmee de ambitie, zoals is verwoord in de Structuurschets, overboord is gezet. De locatie Sportvelden blijft in beeld om op termijn en onder de juiste condities met betrekking tot milieuzonering voor bebouwing in aanmerking te komen. In het bestemmingsplan komt dit beleidsvoornemen tot uiting in de mogelijkheid om de bestemming Sport te wijzigen naar Wonen. Meer hierover: zie hoofdstuk 2.*

- b. Er wordt in de plannen te weinig rekening gehouden met de huidige bewoners. De bouw van ruim 200 woningen in dit gebied zorgt voor een veel te grote druk. Het toestaan van gestapelde bouw draagt hier nog eens in negatieve zin aan bij; een grotere aantasting van de privacy is niet denkbaar. Verzocht wordt om vermindering van het aantal te bouwen woningen en het toestaan van gestapelde bouw aan de kant van de Vlijtseweg.

#### *Beoordeling*

*In de inspraaknota valt het volgende te lezen:.*

***Door het bouwen van patiowoningen wordt een aantrekkelijk woonprogramma toegevoegd aan de stad. Door op plaatsen juist te kiezen voor appartementen ontstaat er ruimte op het maaiveld voor groen. In het midden van de locatie bevindt zich dan ook een groene open ruimte om aldus een verbinding te realiseren tussen het park van Kerschoten en de Griftzone.***

*Hieraan kan worden toegevoegd dat voor reclamant de situatie in die zin zal wijzigen dat in de plannen niet meer is voorzien in de bouw van een appartementcomplex aan de zijde van de Boerhaavestraat. De hoogbouw wordt- zoals reclamant verzoekt - aan de kant van de Vlijtseweg gepositioneerd. Het totale woningbouwprogramma is verlaagd naar maximaal 170 woningen (was 200). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vrees voor vermeende druk op de omgeving.*

*De ambitie is om tussen de bestaande bouw aan de Boerhaavestraat en de nieuwbouw een royale groene parkachtige ruimte te creëren.*

- c. De nieuwbouw komt direct op dan wel tegen de perceelsgrens aan te liggen. Waardevermindering wordt veroorzaakt door verminderde lichtinval. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er alleen in de hoogzomer geen gevolg is voor de lichtinval op het perceel. Tijdens de rest van het jaar ligt het gehele perceel van 's ochtends tot 's middags in de schaduw van het appartementengebouw.

#### *Beoordeling*

*In het definitieve stedenbouwkundige plan, zoals dat nu voorligt, komt het appartementengebouw nabij de woning Boerhaavestraat 28 te vervallen. Hiermee wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen.*

- d. Het hobbymatig houden van pluimvee en kleindieren kan in gevaar komen (geluidsoverlast hanen, fazanten); de hobby kan mogelijk niet in goede aarde vallen bij de nieuwe bewoners.

#### *Beoordeling*

*Het houden van pluimvee en dieren in en om het huis kan soms samengaan met*

*geluidsoverlast voor de buurt. Een dergelijke omstandigheid doet zich eerder voor binnen een stedelijke woonomgeving dan op het platteland of in een dorpse omgeving waar de burens nu eenmaal verder weg wonen. Vooral het kraaien van hanen in alle vroegte laat zich voelen in een woonomgeving. Op zich is dit een situatie die reclamant zelf gecreëerd heeft. Voor het kunnen uitoefenen van de hobby behoeft op korte termijn niet te worden gevreesd aangezien het bestemmingsplan voor dit moment niet uitgaat van woningbouw.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen nu het appartementengebouw aan de Boerhaavestraat komt te vervallen en het totale woningaantal wordt verlaagd. Een en ander is opgenomen in de regels van de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Sport naar Wonen.

### 3.2 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 17 december 2008. Het perceel Vlijtseweg 18 grenst aan projectgebied Vlijt 1.A waar in het bestemmingsplan in de eindbestemming wonen wordt voorzien.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamanten vragen om meer aandacht voor groen in plangebied De Vlijt 1. In die zin zien reclamanten niets in de woontorens. Deze zijn niet verenigbaar met de beoogde groene uitstraling.

#### *Beoordeling*

*In de Structuurschets is op de locatie van de Vlijt 1 ingezet op een compact stedelijk woonmilieu. Een woongebied met een intensief karakter waarbij naast de hoofdfunctie wonen ook ruimte is voor werken en voorzieningen. Vanuit dit karakter is gekozen voor hogere accenten die extra ruimte op maaiveld mogelijk maken. Deze accenten zijn gekoppeld aan het kanaal met haar oevers om de zorgvuldige overgang naar de bestaande panden aan de Vlijtseweg niet te frustreren.*

*Het uiteindelijke plan De Vlijt 1A voorziet – in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan – in een aanzienlijke hoeveelheid grondgebonden woningen met een grote tuin. Voor fase 1.A wordt voorzien in een goot van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Daarbij is de woonbebouwing, meer dan in het oorspronkelijke plan, gekoppeld aan de kade, hetgeen een grotere afstand tussen de nieuwe en bestaande bebouwing oplevert. Thans wordt voorzien in een appartementengebouw van maximaal 15 meter aan de kade, daar waar in het oorspronkelijke plan werd uitgegaan van woningen op die plek met een hoogte van 13 meter.*

- b. Gezien het grote aantal jonge kinderen aan de Vlijtseweg zien reclamanten graag een kinderspeelplek gerealiseerd in het plangebied De Vlijt 1, bijvoorbeeld met een historisch karakter. Veiligheid langs het kanaal verdient meer aandacht door het plaatsen van een hekwerk.

#### *Beoordeling*

*In de hoven zullen voorzieningen worden gerealiseerd die als speelaanleiding gebruikt kunnen worden. De opzet zal het karakter en de beoogde sfeer van laad en losplek aan het kanaal als thema verbeelden. De kade kent een breedte van minimaal 9 meter.*



*Parallel aan het kanaal wordt niet voorzien in een hekwerk. Wel zullen er op beperkte afstand van elkaar ladders aan de kade worden bevestigd.*

- c. Aandacht wordt gevraagd voor het parkeren, met name langs de Vlijtseweg. Graag de mogelijkheid om het perceel vanaf de achterzijde te kunnen bereiken.

#### *Beoordeling*

*Het is de bedoeling het parkeren te scheiden en wel zo dat de toekomstige bewoners voldoende eigen parkeergelegenheid hebben. Voor bezoek wordt er bij de entrees een parkeerplaats aangelegd. Een menging van parkeren ten behoeve van de bestaande woningen aan de Vlijtseweg is niet gewenst. Daarom wordt het niet mogelijk om de achterzijde van uw perceel te ontsluiten.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.3 Kamer van Koophandel Oost Nederland, Stationsstraat 80.**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 19 december 2008.

#### *Inhoud van de zienswijze*

De voorgestelde bestemmingsplanherziening voorziet niet in mogelijke bedrijfsgroei voor de in het gebied aanwezige bedrijven. Reclamant stelt voor om milieuruimtes en andere voor bedrijfsgroei noodzakelijke maatregelen door te voeren in de planologische voorschriften. Dit alles zonder de uiteindelijke invulling van de Structuurschets te hinderen. De huidige inperkingen schaden de bedrijven en daarmee voldoet de gemeente niet aan haar eigen uitgangspunten.

#### *Beoordeling*

*De doelstelling van dit bestemmingsplan is tweeledig; enerzijds een passende beheersregeling op te stellen voor de aanwezige bedrijvigheid, anderzijds een regeling te treffen voor de ontwikkellocaties De Vlijt 1 en Sportvelden.*

*Het bestemmingsplan betreft een omvangrijk gebied met in overwegend bedrijfsbestemmingen. De opgave is in het nieuwe bestemmingsplan de bedrijfsbestemmingen zodanig vorm te geven, dat de nieuwe gevoelige bestemmingen op de herontwikkelingslocaties zich naadloos (op termijn) laten voegen met de in de buurt gelegen bedrijvigheid.*

*Op delen van de Vlijt die (nog) niet aan omvorming naar andere functies toe zijn, dient vernieuwing van het bedrijventerrein en bedrijfsbebouwing mogelijk te zijn. Deze gedeelten behouden een passende bestemming met een daarbij behorende bebouwingsregeling, zodat een goede bedrijfsvoering mogelijk blijft. Zo is de geldende bebouwingsregeling in hoogte en bebouwingspercentage één op één uit het oude bestemmingsplan overgenomen. Ook de bouwblokken zijn niet verkleind of anderszins ingeperkt. Als er al sprake zou zijn van - zoals wordt gesteld: inperkingen - dan zou dit gelegen moeten zijn in de in het bestemmingsplan opgenomen milieuzonering.*

*Wij delen uw mening niet dat met de milieuzonering bedrijven in onredelijke mate in hun mogelijkheden worden beperkt. Milieuzonering is een belangrijk hulpmiddel om een goede ruimtelijke ordening aan te brengen. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen bedrijvenlijst en toedeling in milieucategorieën kan worden bepaald welke bedrijven zich op een perceel kunnen vestigen zonder dat er voor de bedrijfsvoering of de omgeving direct belemmeringen bijvoorbeeld in het milieuvergunningstraject zijn te verwachten. Het zal duidelijk zijn dat immers niet elk bedrijf zich nu eenmaal overal kan vestigen. De ligging van het bedrijfsperceel en de aard en omvang van het betreffende bedrijf zijn bepalende factoren hierbij. Vanuit de historie zijn hier en daar bedrijven gevestigd die vanwege hun zwaarte als uitzondering toegelaten zijn. In sommige gevallen zijn deze bedrijven in het geldende bestemmingsplan ook al als uitzondering aangemerkt. Net als in het geldende bestemming zijn deze bedrijven middels een maatbestemming planologisch positief bestemd en ingepast.*

*Aantoonbaar is in het bestemmingsplan rekening gehouden met de bedrijven en hun belangen die gelegen zijn in een goede bedrijfsvoering en mogelijkheid van vernieuwing gegeven de binnenstedelijke ligging. Uit het op grote schaal ontbreken van reacties van bedrijven met betrekking tot de milieuzonering en bestemmingsregeling (op drie zienswijzen na) kan de voorzichtige conclusie worden getrokken dat het merendeel van de gevestigde bedrijvigheid terecht erop vertrouwd naar behoren te kunnen blijven functioneren.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.4 (.....)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 23 december 2008.

#### *Inhoud van de zienswijze*

Reclamant verzoekt de bestemming van perceel Vlijtseweg 63 niet te consolideren maar te wijzigen in een gemengde bestemming waarbinnen woningen gecombineerd met een keukenshowroom mogelijk wordt gemaakt, naast de aanwezige bedrijvigheid categorie 2.

#### *Beoordeling*

*De omzetting is alleen bespreekbaar als er meer duidelijkheid bestaat over de toekomstige invulling. Zodra er consensus bestaat over de ruimtelijke opzet is een wijziging van het bestemmingsplan bespreekbaar.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.5 (.....)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 23 december 2008.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Niet voorzien is in alternatieve bestemmingen op het terrein van Organon van waaruit het bedrijf Kisjes containers verhuurt.

*Beoordeling*

*De huursituatie op het terrein van Organon wordt midden dit jaar (2011) beëindigd. De opslag van containers zal worden verplaatst naar een locatie elders in deze gemeente.*

- b. Vreemd is dat bij de hoofdvestiging Kanaal Noord 101 geen meting is verricht. In het algemeen moet men uitgaan van een geluidzone van 50 meter vanaf de perceelsgrens, zodat de woonbestemming binnen die afstand niet in stand kan blijven. De omringende woon- en gemengde bestemmingen dienen te verdwijnen. Bedrijfswoningen zijn van een andere orde dan normale woningen.

*Beoordeling*

*In het kader van dit bestemmingsplan is wel degelijk de locatie Kanaal Noord 101 akoestisch onderzocht (Schoonderbeek en Partners, 20 dec. 2007). Uit het onderzoek blijkt dat ter hoogte van de gewenste nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Het bedrijf Kisjes Transport B.V., dat gelegen is op circa 30 meter van de ontwikkellocatie, vormt derhalve geen belemmering voor de woningbouw. Aangezien er reeds woningen aanwezig zijn tussen de ontwikkellocatie en het bedrijf wordt het bedrijf ook niet belemmerd in de uitbreidingsmogelijkheden door de komst van de nieuwe woningen. Het bedrijf moet namelijk reeds aan de geluidsnorm voldoen ter hoogte van de bestaande woningen.*

*Van belang hierbij is dat ook onder het oude bestemmingsplan De Vlijt de omliggende woningen al meetelden bij de bepaling van de milieuc contouren. Ondanks de geldende bestemming voor het zuidelijk deel van de Vlijt 'Bedrijven en Handel', is hier géén sprake van een bedrijventerrein in de zin van het Activiteitenbesluit. Uit de plantoelichting blijkt namelijk dat deze bedrijven en handelbestemming is bedoeld voor woonstraten waar duidelijk meer bedrijvigheid voorkomt dan in een normale woonstraat. De planwetgever heeft destijds dit deel van de Vlijt hiermee expliciet geduid als een gemengde buurt en niet als een bedrijfsterrein. De omschrijving van de bestemming doet - en dat moet worden gezegd - op het eerste gezicht zeker anders vermoeden. De plantoelichting biedt daarentegen uitkomst over wat met die bestemming wordt beoogd.*

*Nu in geldend planologische zin géén sprake is van een bedrijventerrein, gaat reclamant er ten onrechte van uit dat de aanwezige omliggende woningen in de huidige situatie worden gezien als zijnde woningen gelegen op een bedrijventerrein. Aangezien dit niet het geval is, wijzigt de situatie in milieuhygiënisch opzicht niet nu de woningen een woonbestemming krijgen. Kort gezegd: de aanwezige woonfuncties waren reeds een factor waarmee rekening moest worden gehouden bij de bepaling van de afstanden. En uit de uitgevoerde berekeningen, gebaseerd op dit uitgangspunt, blijkt dat de maximaal toelaatbare geluidsniveaus niet worden overschreden op de gevels van de bestaande en de nieuwe woningen aan Kanaal Noord.*

- c. Delen van het terrein van Organon/Diosynth moeten worden bestemd t.b.v. het transportbedrijf met een daarbij behorende milieucirkel van 50 meter.

*Beoordeling*

*Aangezien het gebruik van delen van het Organonterrein binnen de planperiode wordt beëindigd, zal dit niet in het bestemmingsplan in de bestemming terugkomen.*

- d. Het bestemmingsplan is niet helder. Uit de aanduiding TR blijkt niet van welke milieucategorie sprake is. Het komt aan op de scherpzinnigheid van de lezer om te concluderen dat het transportbedrijf een milieucategorie 3.1./3.2. is.

*Beoordeling*

*In de inspraaknota valt over de bestemmingsregeling het volgende te lezen:*

***Voor het terrein van de fa. Kisjes is het voornemen deze te bestemmen met een bedrijfsbestemming categorie 2. Omdat de bedrijfsactiviteiten niet passen binnen deze basismilieucategorie wordt voor het bedrijf een uitzondering gemaakt waardoor vestiging en bedrijfsuitoefening mogelijk blijft. Van het wegbestemmen van het bedrijf is dan ook geen sprake. Bij eventuele woningbouw zal terdege rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het bedrijf en de rechten die het bedrijf heeft vanuit de Wet milieubeheer.***

*Bedoeld wordt de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - transportbedrijf' dat op de plankaart is vertaald als sb-tb. Met deze aanduiding wordt naast de bestemming bedrijf categorie 2 het transportbedrijf Kisjes toegelaten. Een constructie die overigens al aan de orde was in het geldende bestemmingsplan De Vlijt uit 1988. Ook hierin werd het bedrijf Kisjes al te zwaar voor de omgeving geacht. In het geldende bestemmingsplan De Vlijt is het transportbedrijf Kisjes & Zn eveneens bij wijze van uitzondering binnen de bestemming "Bedrijven en handel – 2" toegestaan (art. 2.3, lid 1.e). De methode van bestemmen wijkt derhalve niet af van wat nu reeds geldt. Bovendien mag niet uit het oog worden verloren dat de nu aanwezige woningen van derden reeds hun invloed doen gelden op de gebruiksmogelijkheden van het perceel.*

- e. Reclamant is niet voornemens zonder compensatie zijn bedrijfsactiviteiten te beëindigen; iets waar de gemeente wel op uit is. Een eventuele uitbreiding aangrenzend is niet mogelijk door geplande woningbouw.

*Beoordeling*

*Het bestemmingsplan gaat niet uit van bedrijfsbeëindiging. Bij uitbreiding heeft het bedrijf reeds te maken met bestaande woningbouw direct aangrenzend en veel minder met de beoogde woningbouw. Via een aanduiding is het bedrijf specifiek toegestaan.*

- f. Een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ontbreekt nu er een lappendeken zal ontstaan van bedrijven van verschillende milieucategorieën alsmede woningen.

*Beoordeling*

*Het zuidelijk deel van het plangebied (de directe omgeving van het bedrijf Kisjes) kenmerkt zich nu al als een gebied waar wonen al dan niet in combinatie met bedrijvigheid wordt afgewisseld. Als reclamant spreekt van een lappendeken is dat ook juist het beeld en karakter wat nagestreefd wordt en wat behouden dient te blijven. De opgave is vervolgens om in het bestemmingsplan die functies via bestemmingen en milieuzoneringen mogelijk te maken die zich goed met elkaar (kunnen) verhouden.*

*In het zuidelijk gelegen deel is aan de Vlijtsesweg van oudsher een levendige mix ontstaan van tal van functies. Dit pluriforme karakter van dit deel van de Vlijtsesweg is een beeld dat in overeenstemming is met de Kanaalvisie. Ondanks dat het beleid is in te zetten om een transformatie is geenszins de inzet te komen tot een monofunctioneel gebied waarin alleen ruimte is voor wonen. Daarom wordt juist het veelkleurige karakter van de Vlijtsesweg ook in het nieuwe bestemmingsplan gekoesterd en mag dat in stand blijven.*

*Dit komt het beste tot recht in de nieuwe bestemming Gemengd die tal van functies mogelijk maakt om naast elkaar te bestaan en te functioneren. Met het zorgvuldig samenstellen van de lijst behorend bij de bestemming Gemengd zijn die bedrijven geselecteerd die zich optimaal verhouden in een gebied met functiemenging. De VNG-uitgave is hierbij als vertrekpunt gehanteerd om voor het gebied een specifieke ruimtelijke onderbouwing op te stellen.*

- g. De gemeente ontwijkt haar verantwoordelijkheid tot het schadeloos stellen van bedrijven, terwijl de plannen uitgaan van transformatie naar wonen van geheel De Vlijt.

#### *Beoordeling*

*De transformatieopgave van Kanaalzone is een geleidelijk proces waarin ruimte is en moet blijven voor het werken dat van oudsher in het gebied aanwezig is. De aanwezige bedrijvigheid die gevestigd is, wordt ingepast en krijgt een adequate bestemmingsregeling, ook met het oog op de toekomst van die bedrijven. Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan heeft een uitgebreide bedrijveninventarisatie plaatsgevonden. Met het inpassen van de twee ontwikkellocaties dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk rekening gehouden te worden met de vergunde rechten van bedrijven en hun milieuruimte.*

- h. Op de problematiek rond ondeugdelijke luchtkwaliteitonderzoek heeft de gemeente niet gereageerd. Het onderzoek gaat uit van normale verkeersdrukte en niet van de nieuwe woonsituatie inclusief bouwactiviteiten en filevorming in de binnenstad.

#### *Beoordeling*

Eerder is het volgende geantwoord:

***Stof dat veroorzaakt wordt bij bouwactiviteiten wordt niet meegenomen in de berekeningen bij bestemmingsplannen. Als er reden is om de hinder van stof tijdens de bouw te beperken, kan dat eventueel via de bouwvergunning en/of APV worden geregeld. Tijdens de realisatiefase zal het bouwverkeer voornamelijk gebruik maken van bestaande verharde wegen. Overigens liggen de nu berekende concentraties fijnstof ruimschoots onder de norm. De capaciteit van de Vlijtseweg is voldoende om een goede afwikkeling van verkeer mogelijk te maken.***

*Het volgende wordt aanvullend opgemerkt:*

*Omdat Nederland niet tijdig aan door de EU gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit kon voldoen, is door de Rijksoverheid het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Hiermee is aangetoond dat Nederland binnen een aantal jaar, ook met nieuwe grootschalige projecten, wél aan de grenswaarde kan voldoen. Het project Kanaalzone is één van de grootschalige projecten in Apeldoorn dat is aangemeld voor het SNL. Binnen het NSL worden de autonome ontwikkeling van luchtkwaliteit én de verwachte emissies van alle aangemelde projecten gesaldeerd met de verwachte effecten van landelijke en lokale effecten van maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. De balans valt ruimschoots positief uit. In dat geval is er geen nader onderzoek meer nodig voor een project.*

*Vanaf 1 augustus 2009 is het SNL vastgesteld; het project Kanaalzone is binnen het samenwerkingsverband opgenomen. Dit betekent dat voor Kanaalzone onderzoek naar luchtkwaliteit achterwege kan blijven. Niettemin is eerder onderzoek naar luchtkwaliteit verricht met positief resultaat. In de zienswijze blijkt niet op welke punten het luchtkwaliteitsonderzoek, dat als bijlage ter inzage heeft gelegen, niet deugdelijk zou zijn.*



- i. Ook is niet gereageerd op vermindering van de natuur ten gevolge van woningbouw. Het huidige industrieterrein kent veel natuurgroen. Het rapport van Mertens laat bepaalde vragen onbeantwoord. Het bestemmingsplan kent geen maatregelen om beschermde flora en fauna te beschermen. Geen onderzoek is gedaan naar de invloed van de steil aangelegde kanaaloever. De invloed van woningen op flora en fauna is niet meegewogen.

*Beoordeling*

*In afdoende mate is onderzoek gedaan naar aanwezige flora en fauna. Er is geen reden te veronderstellen dat deze onderzoeken niet volledig zijn of gebreken vertonen. In de zienswijze wordt niet duidelijk niet naar voren gebracht waarop wordt gedoeld.*

- j. De juistheid van het rapport van Schoonderbeek en Partners wordt betwist. De resultaten zijn niet te rijmen met de eerdere bevindingen van Adviesbureau van der Boom uit 2005.

*Beoordeling*

*In reactie op de inspraak is het volgende overwogen:*

***Het is juist, zoals inspreker stelt, dat de uitkomsten van het akoestisch onderzoek van Schoonderbeek & Partners (SPA) van december 2007 afwijken van het akoestisch rapport van Adviesbureau van der Boom BV, dat overigens niet in 2005 maar in 1998 is opgesteld.***

***In het akoestisch rapport uit 1998 wordt een overschrijding van de Lmax (piekgeluidniveau) op de bestaande woningen geconstateerd en het nieuwe akoestische onderzoek uit 2007 concludeert dat wel aan de normen voor de Lmax ter hoogte van de bestaande woningen wordt voldaan. Het inzicht dat het onderzoek uit 2007 derhalve niet goed is uitgevoerd, delen wij echter niet.***

***In 1998 is een akoestisch onderzoek opgesteld door Akoestisch Adviesbureau van der Boom. In dit onderzoek zijn bronniveaus aangehouden voor langzaam rijdende en luchtdraaiende vrachtwagens. Deze bronniveaus zijn uit eigen archieff en uit eerdere meetgegevens gedestilleerd. Voor het remmen, optrekken, dichtslaan van portieren e.d. zijn destijds bronniveaus gemeten.***

***In 2007 is een akoestisch onderzoek opgesteld door Adviesbureau SPA. Voor het bepalen van de bronniveaus zijn door Adviesbureau SPA metingen verricht aan een op dat moment in het bedrijf gebruikte vrachtwagen.***

***De bij de twee akoestische onderzoeken gehanteerde bronniveaus komen niet geheel overeen. De door Adviesbureau van der Boom gehanteerde niveaus zijn hoger, waardoor een overschrijding van de Lmax ter hoogte van de bestaande woningen werd geconstateerd. In de afgelopen jaren zijn vrachtwagens echter stiller geworden. Dat houdt in dat de bronniveaus lager zijn geworden dan in 1998. De door Adviesbureau SPA gemeten bronniveaus zijn bij de huidige stand der techniek zeker acceptabel.***

***Een ander verschil, dat geen invloed heeft op de Lmax, is dat Adviesbureau van der Boom een archiefwaarde heeft gehanteerd voor het langzaam rijden van vrachtwagens en is daarbij uitgegaan van een snelheid van 18 km/u. Adviesbureau SPA heeft ter plaatse geconstateerd dat deze snelheid niet gehaald wordt, maar dat een snelheid van 5 km/uur meer overeenkomt met de werkelijkheid. Dit standpunt wordt door ons gedeeld. Het oppervlakte van het terrein is dusdanig klein (20 x 35 meter) dat hogere snelheden dan 5 km/uur niet mogelijk zijn. Reeds bij het binnenrijden van de inrichting moet de vrachtwagen zodanig manoeuvreren om zijn parkeerplaats te bereiken dat snelheden van***

**15-20 km/uur niet bereikt worden. De snelheid is overigens niet van groot belang voor het gemiddelde geluidsniveau, omdat een langzame vrachtwagen, die minder geluid produceert maar langer op het terrein manoeuvreert, op de gevels van woningen hetzelfde produceert als een vrachtwagen die harder rijdt met een hoger bronniveau.**

*Aanvullend:*

*De zienswijze werpt geen ander licht op het eerder gegeven antwoord dat hier dan ook als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. In het gesprek met u op 8 april 2011 werd de juistheid van de gehanteerde uitgangspunten van het rapport uit 2007 rond de snelheid van het vrachtverkeer (5 km/uur op eigen terrein) en tijdstip van de start van de werkzaamheden (na 07.00 uur s ochtends )niet bestreden. Er hebben zich derhalve geen wijzigingen in de bedrijfsvoering voorgedaan, die een actualisatie van dit rapport verlangen. Wij zijn van mening dat met dit rapport de akoestische situatie voldoende verantwoord is.*

- k. Reclamant verzoekt voor beide bedrijfslocaties een milieucategorie 3.2 bestemming, met daarbij de mogelijkheid om op termijn deze bestemming om te zetten naar wonen.

*Beoordeling*

*Uitgangspunt is het faciliteren van het reeds aanwezige bedrijf die met een maatbestemming positief in het nieuwe bestemmingsplan wordt bestemd voor wat betreft de eigen bedrijfslocatie op de kop van de Vlijtseweg. De opslag op het te huren gedeelte van het Organonterrein wordt dit jaar (2011) nog beëindigd en krijgt derhalve geen positieve bestemming. Het omzetten naar woningbouw of naar een ontwikkeling anderszins voor de eigen locatie, voorzover dat past binnen de Kanaalzone visie, kan op termijn tot de mogelijkheden behoren.*

- l. Het handhaven van bedrijven met daarnaast woningen vereist een zeer strenge ruimtelijke onderbouwing. Een MER is onontbeerlijk hierbij.

*Beoordeling*

*Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgenomen lijst met richtafstanden. Bij het projecteren van woningen in de nabijheid van bedrijven kan zo een indicatie gekregen worden omtrent de afstand die tussen de woningen en de bedrijven in acht moet worden genomen. Uiteraard is die afstand afhankelijk van de kwalificatie van de omgeving. Daarnaast is onderzoek verricht naar de feitelijke milieusituatie.*

*Inzet is te komen tot een goede ruimtelijke ordening en beantwoording van de vraag of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd in de geprojecteerde woonbuurt gelegen in een gemengde omgeving. Bovendien dient de aanwezige bedrijvigheid die ter plaatse gevestigd is en blijft, ten volle gerespecteerd te worden in hun rechten. De milieubelastende functies en de omgeving zijn uitgebreid in kaart gebracht en waar nodig en gewenst zijn aanvullende onderzoeken en berekeningen verricht. De verantwoording van deze exercitie is afgelegd in de toelichting van het bestemmingsplan. Een MER zou hier geen toevoegde waarde in gehad hebben. Daarnaast ontbreekt een wettelijke grondslag voor het voeren van een dergelijke procedure.*

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### 3.6 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 23 december 2008.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. In de contacten met de gemeente is vanuit de TTV altijd aangegeven dat inplaatsing in het plangebied de voorkeur heeft. De beoogde nieuwbouw zou slechts enkele meters hoeven op te schuiven.
- b. Sport komt niet terug in de plannen en is met geen woord te vinden in het bestemmingsplan. Voor de Kanaalzone worden vier hoofdprincipes onderscheiden; sport ontbreekt in dit rijtje.
- c. Het huidige gebouw is dicht bij de Grift gelegen. Al het hemelwater wordt richting Grift afgevoerd. Gevreesd wordt voor wateroverlast. Uitbreiding van het gebouw in oostelijke richting kan niet (meer) plaatsvinden. De bereikbaarheid ook voor leveranciers wordt verslechterd.

#### *Beoordeling a t/m c*

*Naar aanleiding van de inspraakreactie is het volgende geantwoord:*

***Met het vaststellen van de Structuurschets Kanaalzone heeft de raad besloten de sportvelden in Kerschoten te bebouwen. Dit betekent verplaatsing van de huidige sportverenigingen: AKC (Apeldoornse Kynologenclub), TTV De Brug (tafeltennis), SAO (Scheidsrechters), Achilles (Handbal) en intensivering op Marialust voor de Rams (rugby). Hiertoe hebben de gemeente en de VSA een notitie opgesteld waarin (proces)afspraken zijn gemaakt over de verplaatsingen (Huisvesting en herhuisvesting sportverenigingen in Wijk-sportpark Kerschoten). Met de vereniging wordt gesproken over een verplaatsing naar de Zilver schoon in de nabijheid van Sporthal Mheenpark.***

*Met betrekking tot de zienswijze:*

*Met de TTV zijn gesprekken gaande over verplaatsing naar het Mheenpark. In dat kader wordt gewerkt aan het ontwerpen van een bouwplan die de bouw van een clubgebouw op die locatie mogelijk moet maken.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### 3.7 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is mondeling ingediend op 22 december 2008. Het perceel Vlijtseweg 62 grenst aan ontwikkellocatie De Vlijt 1.B waarvoor het bestemmingsplan nu nog uitgaat van de bestemming Bedrijventerrein.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen parkeerplaatsen grenzend aan zijn perceel. Graag wil reclamant een stuk grond van de gemeente overnemen om zijn oprit te verbreden en afstand te creëren tot de parkeerplaatsen.

#### *Beoordeling*

*Volgens het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan is aan de noordzijde van het bovenstaande perceel voorzien in één van de drie auto-ontsluitingen van het plangebied. Parallel aan deze ontsluitingen is ruimte voor het bezoekparkeren; dit om zoveel mogelijk autobewegingen in het plangebied te voorkomen.*

*Nu de woningbouw De Vlijt 1 in het bestemmingsplan niet direct planologisch wordt vastgelegd, zal in de verdere uitwerking nader worden onderzocht of binnen de beschikbare ruimte tegemoet kan worden gekomen aan de wens om de oprit te kunnen verbreden. Het verzoek van reclamant zal zeker punt van aandacht zijn op het moment dat er een plan van wijziging in procedure wordt genomen.*

- b. Reclamant maakt zich zorgen over de afscheiding van de voorgenomen parkeerplaatsen en zijn perceel. Hiervoor staat nu een haag gepland, maar dit is zijn inziens niet voldoende om stank- en geluidsoverlast te voorkomen. Reclamant wil graag, zoals toegezegd door de gemeente, in overleg tot een passende oplossing komen.

*Beoordeling*

*Zie beantwoording onder a.*

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. De opmerkingen uit de zienswijze worden bij de wijzigingsprocedure betrokken.

**3.8 (.....)**

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 22 december 2008.

*Inhoud van de zienswijze*

Reclamanten zijn van mening dat de voorgenomen bestemming Gemengd beperkingen oplevert ten aanzien van de mogelijkheden om een bedrijf te starten. Graag zien zij het bestemmingsplan aangepast, zodat zij dezelfde mogelijkheden behouden als in het oude bestemmingsplan.

*Beoordeling*

*Zie zienswijze 3.9, onder g.*

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

**3.9 (.....)**

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 22 december 2008. Het perceel Vlijtseweg 40 grenst aan ontwikkellocatie De Vlijt 1.B, waarvoor het bestemmingsplan nu nog uitgaat van de bestemming Bedrijventerrein.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. In het bestemmingsplan staat dat er 200 woningen worden gerealiseerd terwijl er altijd is gecommuniceerd dat er 160 woningen in De Vlijt 1 zouden komen. Reclamanten zien graag dat het aantal in het bestemmingsplan terug gebracht wordt naar 160 woningen.

### *Beoordeling*

*De plannen voor De Vlijt fase 1.A gaan uit van 42 woningen. Voor het 2<sup>de</sup> deel van deze herontwikkeling (De Vlijt 1.B) wordt uitgegaan van maximaal 120 woningen. Hieraan gaat een procedure van tervisielegging vooraf, waarin betrokkenen de gelegenheid krijgen te reageren op het dan voorliggende stedenbouwkundige ontwerp.*

- b. Reclamanten maken bezwaar tegen de gehanteerde parkeernorm. Er wordt nu een norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning gehanteerd (1,25 bewoners en 0,25 voor bezoekers). Graag zien reclamanten dit verhoogd naar 1,8 parkeerplaatsen per woning, exclusief 0,3 p.p. voor bezoekers. Vergunningparkeren lost het probleem niet op.

### *Beoordeling*

*Het parkeren en het voorkomen van overlast is zeker een punt van aandacht. De norm die in vlek De Vlijt 1.A wordt gehanteerd, is gebaseerd op de gemeentelijke parkeernota die geldt voor parkeren in de binnenstad. In de norm van 1,5 parkeerplaats per woning zit 0,25 voor bezoekersparkeren in het openbaar gebied. Gedacht wordt aan vergunningparkeren om misbruik van parkeren door derden te voorkomen. In de wijzigingsregels voor ontwikkellocatie De Vlijt 1.B wordt opgenomen, dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernota.*

- c. Reclamanten maken bezwaar ten de maximaal toegestane bouwhoogten in De Vlijt 1. Voor de gestapelde bouw zou dit maximaal 12 meter hoog mogen zijn (i.p.v. 30 m); voor de woningen naast de bestaande bebouwing zou dit maximaal 7 meter hoog mogen zijn (i.p.v. 10 m).

### *Beoordeling*

*In het kader van de inspraak is hierover het volgende overwogen:*

***In de structuurschets is voor deelgebied 1 uitgegaan van een compact stadsmilieu met een bouwhoogte van 3 tot 5 lagen. Daarnaast zijn er incidentele hoogteaccenten voorzien in de herontwikkeling. In het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. De grootste dichtheid wordt aan de kade gelegd. Over het algemeen zijn de woningen aan de Vlijtseweg 7 tot 8 meter hoog; incidenteel is sprake van een hoogte van 9 tot 10 meter. De direct aangrenzende nieuwbouw zal in hoogte variëren van 6 tot 9 meter. Voor een binnenstedelijk milieu is sprake van een aanvaardbare situatie. Vanuit het stedenbouwkundig beeld is het wenselijk om een goede verbinding te maken tussen de bestaande woonbebouwing aan de Vlijtseweg en de bebouwing aan het kanaal. Inzet is om goede voorkanten te maken en het zicht naar de achterkanten te beperken; achterzijde grenst aan achterzijde, zodat een te grote confrontatie wordt voorkomen.***

*Het volgende wordt in aansluiting op het bovenstaande nog opgemerkt:*

*Nu het stedenbouwkundig plan voor De Vlijt 1.B niet direct planologisch vertaald wordt in het bestemmingsplan (zie hiervoor ook Hoofdstuk 2), maar de wens tot woningbouw vorm gegeven wordt via een bevoegdheid tot wijziging, worden de stedenbouwkundige principes in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan opgenomen. Aldus zullen deze principes dienen als randvoorwaardelijk mocht er van de wijzigingsbevoegdheid op enig moment gebruik worden gemaakt.*



*Voor De Vlijt 1.A. wordt voorzien in een goot van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Bovendien is de woonbebouwing meer dan in het oorspronkelijke plan, gekoppeld aan de kade, hetgeen een grotere afstand tussen nieuwe en bestaande woningen oplevert. Daarbij wordt wel opgemerkt dat nu is voorzien in een appartementencomplex van maximaal 15 meter aan de kade, daar waar eerder grondgebonden woningen met een nokhoogte van 13 meter waren voorzien.*

- d. Reclamanten geven aan dat er een fout zit in de plankaart. In de inspraaknota staat dat de zuidelijke woontoren wordt verlaagd van 8 naar 6 woonlagen maar de opgenomen hoogten corresponderen hier niet mee. Reclamanten verzoeken gemeente dit aan te passen.

*Beoordeling*

*De oorspronkelijk bedachte zuidelijke woontoren komt te vervallen. Hiervoor komt in de plaats een kleiner appartementencomplex met een nokhoogte van 15 meter en een goothoogte van 12 meter. De plankaart is hierop aangepast.*

- e. Als het niet mogelijk is de hoogte van de bebouwing naar beneden bij te stellen, zien reclamanten graag dat de hoogbouw pas na de Gamma begint. Dit levert geen overlast op omdat daar nog niemand woont.

*Beoordeling*

*De totale herstructurering van de Kanaalzone draagt bij aan een substantieel woonprogramma, zodat de druk op het buitengebied afgevangen kan worden. Daarmee wordt voor de gehele zone ingezet op stedelijke woonmilieus waarbij hoogbouw, mits zorgvuldig ingepast, bespreekbaar is. De voorgenomen hogere bebouwing wordt binnen het plangebied zo ver als mogelijk van de bestaande bebouwing gesitueerd waarbij de tussenliggende nieuwbouw bij zal dragen aan een zorgvuldige overgang.*

- f. Reclamanten willen in aanmerking komen voor planschade vanwege de inbreuk op de privacy en de vermindering van het woongenot.

*Beoordeling*

*Mocht er schade worden geleden ten gevolge van het bestemmingsplan, dan kan een beroep worden gedaan op de regeling zoals deze is omschreven in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.*

- g. Reclamanten maken bezwaar tegen de bestemming Gemengd. Dit levert een beperking op in de mogelijkheden voor het starten van een eigen bedrijf. Zij willen dezelfde mogelijkheden behouden als onder de oude bestemming Handel en bedrijven.

*Beoordeling*

*In de bestemming Gemengd wordt naar aanleiding van de zienswijzen een eigen lijst van bedrijven en activiteiten opgenomen. Uitgangspunt bij het samenstellen van die lijst is om die functies op te nemen die zich prima in een functiemengingsgebied voegen. Kortom: activiteiten die zich goed verhouden in combinatie met wonen. Aldus is het mogelijk om die activiteiten uit te oefenen waarvoor op voorhand niet gevreesd hoeft te worden dat dit tot onevenredige milieuhinder voor de omgeving zal leiden. Het verkrijgen van eventueel noodzakelijke milieuvergunningen behoeft in zulke gevallen geen probleem op te leveren.*

*Onder het oude bestemmingsplan kende het bestemmingsplan op papier misschien wel ruime vestigingsmogelijkheden, echter vanuit de milieuwetgeving en het opleggen van eisen ter bescherming van de (woon-)omgeving waren niet alle functies realiseerbaar. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een goede afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieubeleid, zonder te kort te willen doen aan vestiging van bedrijvigheid. Maar het is nu eenmaal zo dat niet elk bedrijf zich laat vestigen in de lint aan de Vlijtseweg. De aanwezigheid van reeds bestaande woonbebouwing en het leefbaar houden van de omgeving levert een bovengrens op wat toelaatbaar kan zijn. Binnen deze kaders is de lijst van de bestemming Gemengd tot stand gekomen.*

*Met de door reclamant aangevoerde wens tot het starten van een eigen bedrijf wordt – zo blijkt uit aanvullende informatie – gedacht aan op een kleinschalige bijna ambachtelijke wijze sleutelen aan auto's (oldtimers). Dergelijke lichte bedrijfsactiviteiten achten wij ruimtelijk aanvaardbaar en past binnen het beoogde beeld dat met de Vlijtseweg als gemengd woon-werkgebied wordt voorgestaan. In de bij de bestemming Gemengd behorende bedrijvenlijst zal expliciet de handel en het herstel aan auto's tot maximaal milieucategorie 2 worden toegestaan. Daarnaast kent de bestemming de mogelijkheid om een niet in de lijst genoemde activiteit of een zwaardere activiteit toe te staan in het geval deze activiteit zich naar aard en omvang gedraagt als een activiteit die bij recht wél is toegestaan. Waar het om gaat is dat er nu eenmaal geen harde confrontatie met ook het naburige wonen optreedt.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen dat in de bedrijvenlijst behorend bij de bestemming Gemengd de handel en reparaties aan auto's en motorvoertuigen tot maximaal milieucategorie 2 wordt opgenomen.

### 3.10 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 22 december 2008. De perceel is gelegen tegenover de gemeentewerf, dat onderdeel uitmaakt van de 2<sup>de</sup> fase (1.B) van het ontwikkelingsgebied Vlijt 1.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. In het bestemmingsplan staat dat er 200 woningen worden gerealiseerd terwijl er altijd is gecommuniceerd dat er 160 woningen in De Vlijt 1 zouden komen. Reclamanten zien graag dat het aantal in het bestemmingsplan terug gebracht wordt naar 160 woningen.

#### *Beoordeling*

*In de inspraaknota is hierover het volgende opgemerkt:*

***In de structuurschets is voor deelgebied 1 uitgegaan van een compact stadsmilieu met een bouwhoogte van 3 - 5 lagen. Daarnaast zijn er incidentele hoogteaccenten voorzien in de herontwikkeling. In het stedenbouwkundig plan is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing. De grootste dichtheid wordt aan de kade gelegd.***

*Aanvullend wordt het volgende opgemerkt:*

*Het stedenbouwkundig plan voor dit deel van ontwikkellocatie De Vlijt 1 (te noemen 1.B) wordt niet direct planologisch vertaald in het bestemmingsplan, hetgeen aanvankelijk wel*

zo opgenomen was in het ontwerpbestemmingsplan. (zie ook hiervoor Hoofdstuk 2 Ambtshalve aanpassingen). De wens tot woningbouw op termijn (maximaal 120 woningen) wordt vorm gegeven via een bevoegdheid tot wijziging. In de regels rond deze bevoegdheid worden stedenbouwkundige principes uit de planopzet opgenomen. Deze principes dienen als randvoorwaardelijk. Mocht er van de mogelijkheid tot het wijzigen van de bestemming naar wonen op enig moment gebruik worden gemaakt. De omzetting van de bestemming vereist een procedure en een tervisielegging van het dan voorliggende stedenbouwkundige plan met wijzigingsplan. Voor De Vlijt in totaliteit worden ca. 172 woningen voorzien.

- b. Reclamanten maken bezwaar tegen de gehanteerde parkeernorm. Er wordt nu een norm van 1,5 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Graag zien reclamanten dit verhoogd naar 1,8 parkeerplaatsen per woning.

*Beoordeling*

*Zoals in de inspraaknota reeds is aangegeven, is de te hanteren parkeernorm gebaseerd op de gemeentelijke parkeernota die geldt voor parkeren in de binnenstad. In de norm van 1,5 parkeerplaats per woning zit 0,25 voor bezoekersparkeren in het openbaar gebied. Om misbruik van parkeren door derden te voorkomen, wordt vergunningparkeren ingesteld. In de wijzigingsregels voor 1.B wordt opgenomen dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernota.*

- c. Reclamanten maken bezwaar ten de maximaal toegestane bouwhoogten in De Vlijt 1. Voor de gestapelde bouw zou dit maximaal 12 meter hoog mogen zijn (i.p.v. 30 m); voor de woningen naast de bestaande bebouwing zou dit maximaal 7 meter hoog mogen zijn (i.p.v. 10 m).

*Beoordeling*

*Zie zienswijze 3.9, onder c.*

- d. Reclamanten geven aan dat er een fout zit in de plankaart. In de inspraaknota staat dat de zuidelijke woontoren wordt verlaagd van 8 naar 6 woonlagen maar de opgenomen hoogten corresponderen hier niet mee. Reclamanten verzoeken gemeente dit aan te passen.

*Beoordeling*

*Zie zienswijze 3.9, onder d.*

- e. Als het niet mogelijk is de hoogte van de bebouwing naar beneden bij te stellen, zien reclamanten graag dat de hoogbouw pas ten noorden van de Gamma begint. Dit levert geen overlast op omdat daar nog niemand woont.

*Beoordeling*

*Zie zienswijze 3.9, onder e.*

*Beoordeling*

- f. Reclamanten willen in aanmerking komen voor planschade vanwege de inbreuk op de privacy en de vermindering van het woongenot.

*Beoordeling*

*Zie zienswijze 3.9, onder f.*

- g. De bestemming Gemengd levert een beperking op in de mogelijkheden voor het starten van een eigen bedrijf. Reclamanten willen dezelfde mogelijkheden behouden als onder de oude bestemming Handel en bedrijven.

*Beoordeling*

*Binnen de bestemming Gemengd zijn die activiteiten opgenomen die zich wat betreft ruimtelijke impact op de omgeving zich goed laten voegen in een gemengd gebied waar wonen en werken naast elkaar plaatsvindt. Vanuit de bepalingen uit relevante milieuwetgeving werd er al paal en perk gesteld aan uit te oefenen bedrijfsactiviteiten. Feitelijk waren alleen lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk, omdat daarvoor en milieuvergunning kon worden verleend. In het nieuwe bestemmingsplan worden op deze praktijk de bestemming en toe te laten bedrijfsfunctie aangepast. De situatie aan de Vlijtseweg als vestigingsplaats voor lichte bedrijvigheid naast puur wonen wijzigt daarom niet. Zie ook zienswijze 3.9, onder g.*

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

**3.11 (.....)**

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 23 december 2008.

*Inhoud van de zienswijze*

Perceel Vlijtseweg 11 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd 1 gekregen waarin vestiging van bedrijvigheid tot 100 m<sup>2</sup> toegestaan is. Op dit perceel is reeds bedrijvigheid van meer dan 100 m<sup>2</sup> gevestigd. Een gelijksoortig bedrijf op perceel Vlijtseweg 43 heeft de bestemming Bedrijf gekregen wat meer ruimte biedt voor bedrijfsmatige activiteiten. Reclamant verzoekt om een aanpassing van de bestemming van perceel Vlijtseweg 11 naar een bestemming passend bij de gevestigde bedrijvigheid en met ruimte voor toekomstige uitbreidingsplannen. Niet duidelijk is waarom het autobedrijf aan de Vlijtseweg 43 wel positief is bestemd als 'bedrijf'. Op dit moment worden vanaf Molenstraat 136a de bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. De gedachte is vanaf Vlijtseweg 11 het bedrijf in kleinschaliger vorm voort te zetten.

*Beoordeling*

*Zie voor beantwoording zienswijze 3.9, onder g.*

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De zienswijze is aanleiding geweest de bestemming Gemengd meer gelijk te schakelen met de bestemming Bedrijf, zowel in bebouwingsregels als toe te laten lichte bedrijfsfuncties. Het verschil betreft nu alleen de status van de woning; bij Gemengd kan ook bewoning plaatsvinden zonder enige relatie met ter plaatse gevestigde bedrijvigheid.

**3.12 (.....)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 23 december 2008.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De nieuwbouw van plangebied de Sportvelden staat gepland op 10 meter van de erfgrans van perceel Musschenbroekstraat 5. De huidige bebouwing staat op 16 meter van de erfgrans van dit perceel. Reclamanten verzoeken deze 16 meter afstand te respecteren.
- b. De gemeente heeft aangegeven dat de nieuwbouw in de Sportvelden vooral gericht is op senioren. Aangezien Kerschoten reeds te kampen heeft met vergrijzing, verzoeken reclamanten met de nieuwbouw te richten op een jonge of in ieder geval meer gemêleerde doelgroep.
- c. In de plannen is de nieuwbouw een op zichzelf staande buurt met duidelijke grenzen aan de Musschenbroekstraat, Boerhaavelaan en Laan van Kerschoten. Aan de Musschenbroekstraat staan maar 3 woonhuizen die in de huidige situatie vrij geïsoleerd zijn. Reclamanten verzoeken de nieuwbouw zo te oriënteren dat de bestaande woningen aan de Musschenbroekstraat bij de nieuwe buurt betrokken worden en de massiviteit van het noordelijk blok wordt verzacht.
- d. Reclamanten verzoeken de gemeente zorgvuldig te kijken naar het aantal benodigde parkeerplaatsen in het gebied, rekening houdend met de verwachte groei van het Hoornbeeckcollege.
- e. Reclamanten zien graag de groenzone voor hun perceel in zijn huidige afmetingen gehandhaafd.
- f. Reclamanten willen graag dat de Musschenbroekstraat aan de westzijde afgesloten blijft voor verkeer en groen blijft van karakter. Hieromtrent zijn reeds toezeggingen gedaan maar graag zien zij het definitieve bestemmingsplan in alvorens het ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

#### *Beoordeling*

*Gekozen wordt deze zienswijze niet punt voor punt te behandelen. Het stedenbouwkundig plan voor dit deel van ontwikkellocatie Sportvelden wordt immers niet direct planologisch vertaald in het bestemmingsplan, hetgeen aanvankelijk wel zo opgenomen was in het ontwerpbestemmingsplan. (zie ook hiervoor Hoofdstuk 2). De wens tot woningbouw op termijn (maximaal 170 woningen) wordt vorm gegeven via een bevoegdheid tot wijziging. In de regels rond deze bevoegdheid worden stedenbouwkundige principes uit de planopzet opgenomen. Deze principes dienen als randvoorwaardelijk, mocht er van de mogelijkheid tot het wijzigen van de bestemming naar wonen op enig moment gebruik worden gemaakt. De omzetting van de bestemming vereist een procedure en een tervisielegging van het dan voorliggende stedenbouwkundige plan met wijzigingsplan. Ook zal dan inzage in het plan voor de openbare ruimte worden gegeven. De opmerkingen van reclamanten zullen zeker tijdig bij planuitwerking betrokken worden. Ook zullen de omwonenden – net als nu het geval is geweest - in het planproces worden betrokken.*

### **3.13 (.....)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 24 december 2008.

#### *Inhoud van de zienswijze*



- a. De farmaceutische grondstoffenfabriek is een BRZO-plichtige inrichting dat op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" moet worden aangemerkt als categorie 4.2.-bedrijf.
- b. Het noordelijk gedeelte van het terrein wordt verhuurd aan derden ten behoeve van koude droge opslag. Hiervoor geldt dezelfde VNG-classificatie. Het bestemmingsplan houdt op geen enkele wijze rekening met de belangen van deze bedrijven
- c. Aan de bedrijfslocatie zijn twee verschillende bestemmingen gegeven. In de zin van de Wet milieubeheer is sprake van één inrichting. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat een deel van het terrein niet de bestemming 'farmaceutische grondstoffenfabriek' zal krijgen.
- d. Door de inrichting twee verschillende bestemmingen te geven, worden ten onrechte uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Dit levert een onaanvaardbare beperking op.
- e. Het bestemmingsplan gaat uit van een onjuiste zonering. Uitgegaan moet worden van een in acht te nemen afstand van 300 meter (categorie 4.2).
- f. Ten onrechte wordt het begrip Gemengd gebied gehanteerd als excuus voor het kunnen verkleinen van zones. Er is sprake van woningbouw en niet van een mix van functies.
- g. Geen rekening is gehouden met verkeersbewegingen van en naar het bedrijf. Grondstoffen, waaronder gevaarlijke stoffen, worden aan- en afgevoerd. De effecten hiervan op de beoogde woonwijk is niet onderkend.
- h. Er dient een exploitatieplan te worden opgesteld nu niet blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat kostenverhaal anderszins is verzekerd.
- i. Reclamanten leiden schade in hun bedrijfsvoering.

#### *Beantwoording*

*Ten tijde van het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan waren MSD (voormalig Schering Plough) en de gemeente nog niet tot vergaande gesprekken over de mogelijke aankoop van het perceel gekomen.*

*Mede als gevolg van de Rijks- en provinciale subsidies, die toegekend zijn in 2009 is, zijn de gesprekken met het bedrijf in een stroomversnelling geraakt. Op 1 oktober 2010 is de koopovereenkomst tussen de gemeente en het bedrijf MSD gesloten. Deze overeenkomst betreft de aankoop van de percelen aan de Vlijtseweg, de zogenoemde Diosynth-locatie. De gemeente wordt eigenaar in 2013 van het betreffende perceel. Reeds vanaf heden is MSD bezig met de ontmanteling van het bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zullen in de loop van 2011 worden beëindigd. Daarna volgt de ontmanteling zelf.*

*Als gevolg van de aankoop van dit perceel voert het te ver om uitgebreid in te gaan op de in de zienswijze aangevoerde argumenten. Bij vaststelling wordt de gemeenteraad voorgesteld de uitzonderingssituatie 'farmaceutische grondstoffenfabriek toegestaan' te laten vervallen. De overgangsregeling van het bestemmingsplan achten wij van een voldoende planologisch juridische bescherming voor het bedrijf om de komende jaren ter plaatse, gegeven de milieuvergunning en de daarin gemaakte afspraken, de afbouw van de activiteiten vorm te geven.*

### **3.14 (.....)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 24 december 2008.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de verwijdering van bomen en struikgewas in het gebied, in het bijzonder die begroeiing die grenst aan de achterkant van de percelen Boerhaavestraat 28 t/m 36.
- b. Reclamant maakt bezwaar tegen de geringe afstand tussen de geplande nieuwbouw en de achterzijde van de genoemde percelen vanwege de aantasting van de privacy van de bestaande percelen. Tevens verwacht reclamant geluidsoverlast.
- c. Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogtes boven de 4 meter in plangebied De Sportvelden. Vooral de boven de patiowoningen uitstekende verticale elementen en opbouwen van 10 meter of meer stuiten op bezwaren. Dit levert wederom een aantasting in de privacy op. Tevens worden de hoogbouw en de verticale elementen ervaren als horizonvervuiling en zal het de belichting van de bestaande percelen ernstig belemmeren.
- d. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanleg van een pad tegen de achtergrens van bovengenoemde percelen. Over dit pad zal op zeer korte afstand van de bestaande woningen loop- en fietsverkeer komen.
- e. De ecologische verantwoording is in het ontwerpbestemmingsplan minimaal te noemen. Verwezen wordt naar een in 2005 uitgevoerd onderzoek door adviesbureau Mertens. Is er wel voldoende onderzoek verricht?

#### *Beoordeling a t/m e*

*Zoals in onderdeel 2 van deze nota reeds is vermeld, gaat het bestemmingsplan voor de locatie Sportvelden uit van de geldende sportbestemming met een mogelijkheid om deze onder voorwaarden te wijzigen naar woningbouw. Aan die wijziging gaat een procedure van tervisielegging van het dan beschikbare stedenbouwkundige plan vooraf. Mocht de ontwikkeling van de locatie Sportvelden dan ook ter hand worden genomen, dan zal er een plan voor de openbare ruimte worden gemaakt, dat eveneens met de omwonenden tijdig zal worden gecommuniceerd. De punten zoals in deze zienswijze naar voren zijn gebracht, worden meegenomen in het vervolgproces. De voorwaarden waaronder van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt en waarvan straks het wijzigingsplan moet voldoen, is in de bestemmingsplanregels opgenomen. Zie ook zienswijze 3.13.*

*Voor dit moment geeft de uitgevoerde quickscan met betrekking tot flora en fauna geen aanleiding om op voorhand ten behoeve van de opgestelde wijzigingsregeling een vervolgonderzoek te verrichten. Omdat flora en fauna een zekere dynamiek kent, zal op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot wijziging opnieuw een onderzoek verricht worden naar de aanwezige flora en fauna. Door de gerealiseerde aanleg van de Griff en de beekzone zal in het plangebied de ecologische waarde naar verwachting zeker toenemen.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.15 (.....)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 24 december 2008.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant sluit zich aan bij zienswijze 13 van mevrouw Ober en de heer Olij.

- b. Reclamant maakt bezwaar tegen verschillende vormfouten in het ontwerpbestemmingsplan. Hij noemt de volgende:
  - onduidelijke bijlagenvermelding en –nummering;
  - redactionele fouten;
  - artikel 21 dient aangepast te worden conform artikel 22;
  - onbegrijpelijke voorwaarden in artikel 20 lid 20.2.
- c. Reclamant maakt bezwaar tegen de afstand van het meest noordelijk bouwblok tot de erfgrans van de woonpercelen aan de Musschenbroekstraat 1, 5 en 7. Afgesproken was dat het blok op 16 meter afstand zou komen te liggen. Echter door een aanpassing in het bouwvlak komt slechts de helft van dit woonblok op 16 meter afstand te liggen. De andere helft van het woonblok staat slechts 10 meter van de erfgrans van de percelen aan de Musschenbroekstraat.

#### *Beoordeling*

- a. *Zie beantwoording onder zienswijze 3.12.*
- b. *Er is kennis genomen van de opmerkingen. Daar waar van toepassing is, is het bestemmingsplan verduidelijkt c.q. aangepast.*
- c. *Zie beantwoording onder zienswijze 3.12.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **3.16 (.....)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 29 december 2008.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Gemeente geeft in de inspraakreactie aan dat Fuite de onderneming aan de Vlijtseweg in 2004 is gestart. Er was echter al sprake van een bestaande bakkerij sinds de jaren '60. Een eigendomswijziging is planologisch niet relevant en reclamant maakt bezwaar tegen het 'verwijt' dat Bakkerij Fuite bekend kon zijn met de geplande transformatie van de Kanaalzone.
- b. Reclamant maakt bezwaar tegen de specifieke bestemming 'bakkerij' (sb-b). Bij eventuele beëindiging van de bakkerijactiviteiten wordt de eventuele toekomstige verkoop van het onroerend goed bemoeilijkt.
- c. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanpassing van de afstandsnorm van 50 naar 30 meter. Bakkerij Fuite verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door op het perceel een bedrijfsbestemming te leggen die volledig recht doet aan het aanwezige bakkersbedrijf met daarin opgenomen een zonering van 50 meter.
- d. Bakkerij Fuite maakt bezwaar tegen de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" voor de toegangsweg. De Vlijtseweg is van oudsher een ontsluitingsweg voor veel bedrijven. Reclamant verzoekt daarom om de Vlijtseweg de bestemming "verkeersweg" toe te kennen.

#### *Beoordeling*

*Vooraf: De uitspraak van de Raad van State, waarin werd geoordeeld dat ten onrechte de aangevraagde geluidsruimte niet in de milieuvergunning werd gehonoreerd, heeft consequenties voor de wijze van bestemmen van de locatie Sportvelden. In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het ruimtebeslag die de*

activiteiten van de bakkerij met zich meebrengen. Dit maakt dat het bestemmingsplan op dit moment het stedenbouwkundig plan niet in een juridische regeling kan vertalen. Voor het terrein de Sportvelden wordt daarom teruggevallen op de geldende bestemming met de mogelijkheid tot wijziging naar overwegend de bestemming Wonen (zie ook Hoofdstuk 2).

a. In de inspraakreactie meldde reclamant zich eerder met dit bezwaar en gaf aan dat het bedrijf enige jaren geleden naar deze locatie is verhuisd, omdat zij ervan uitgingen dat zij binnen een 'uitstekend planologisch plaatje' terecht zouden komen.

Het antwoord luidde als volgt:

**Bakkerij Fuite heeft zich 2004 gevestigd aan de Vlijtseweg. Op dat moment was bekend c.q. kon bekend zijn dat de gemeente de transformatie van de Kanaalzone aan het voorbereiden was. Het Plan in Hoofdpijnen is een jaar eerder (2003) na de inspraak door de gemeenteraad vastgesteld. Het beleidsvoornemen vindt zijn basis in het gemeentelijke structuurplan uit 2002. De ontwikkeling was voor de inspreker derhalve voorzienbaar.**

Niet tegengesproken wordt dat sinds jaar en dag op de betrokken locatie een bakkerij gevestigd is. De plannen tot transformatie van de Kanaalzone dateren van vóór vestiging van het bedrijf Fuite aan de Vlijtseweg. Met het bestemmingsplan wordt recht gedaan aan de aanwezigheid van het bedrijf door een specifieke maatbestemming. Een herontwikkeling van de Sportvelden zal echter niet eerder plaatsvinden dan nadat de benodigde milieuruimte van het bedrijf dit zal toestaan. Deze voorwaarde komt terug in de wijzigingsregeling.

b. Voor dit deel van het bedrijventerrein wordt de basismilieucategorie 2 als hoogst toelaatbaar geacht. Hierbinnen kunnen bedrijven met oog op de omgeving goed functioneren en behoeft het verkrijgen van een milieuvergunning niet onoverkomelijke problemen op te leveren. Afwijkingen in zwaarte zijn bij wijze van uitzondering toegestaan, zo ook in het geval van bakkerij Fuite. De specifieke aanduiding maakt dat vestiging ter plaatse van een bakkerij tot de mogelijkheden behoort.

Het noordelijk deel van de Kanaalzone zal geleidelijk worden omgevormd van een gebied met bedrijven naar een gemengd stadsgebied waarin plaats is voor wonen, werken en voorzieningen. Eén van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is te anticiperen op deze geleidelijke transformatie van het gebied. Dit voornemen komt terug in de wijzigingsregeling. In dit bestemmingsplan wordt een kader opgenomen waarbinnen voor een tweetal locaties de gewenste transformatie naar wonen kan worden gecreëerd met inachtneming van bestaande bedrijvigheid. De aanwezige bedrijvigheid en de milieucontouren zijn randvoorwaardelijk voor de mogelijk toekomstige transformatie. Binnen de bestemming Bedrijfsterrein wordt als basismilieucategorie 2 toegestaan, omdat in de regel dit soort bedrijven zich goed voegen in een multifunctioneel gebied. De rechten van reeds aanwezige zwaardere bedrijvigheid worden via een specifieke aanduiding verzekerd.

c. Waarschijnlijk bedoeld reclamant 100 meter, daar waar in de zienswijze een afstand van 50 meter wordt genoemd. Aangezien de Raad van State heeft aangegeven dat de aanvraag om milieuvergunning opnieuw moet worden beoordeeld met inachtneming van de verzochte geluidsruimte, dient in het nieuwe bestemmingsplan hiermee rekening te worden gehouden. De eindbestemming Wonen wordt vervangen door de bestemming Sport met de mogelijkheid deze te wijzigen naar Wonen. Van die mogelijkheid kan niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat de geluidsinvloed maar ook andere milieueffecten geen belemmerende factoren meer zijn.

d. De bestemmingsomschrijving heeft geen invloed op de vergunningssituatie van het bedrijf. Bij het bepalen van de verkeersbelasting en akoestiek van de weg is de verkeersintensiteit (het aantal bewegingen) van belang en niet de bestemming. Er zijn echter geen zwaarwegende redenen om niet tegemoet te komen aan deze wens, temeer daar voor dit deel van de Vlijtseweg 50 km/uur (ipv 30 km/uur) geldt.

*Binnen de landelijke standaardregeling voor het opstellen van bestemmingsplannen (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) is voor dit deel van de Vlijtseweg als 30 km/uur weg een bestemming Verkeer – verblijfsgebied de bijpassende bestemming. De bestemmingsomschrijving heeft geen invloed op de milieuvergunningssituatie van het bedrijf. Bij het bepalen van de verkeersbelasting van een weg is de verkeersintensiteit (het aantal bewegingen) van belang en niet de bestemming.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen, dat de bestemming Verkeer – verblijfsgebied voor dit deel van de Vlijtseweg wordt gewijzigd in Verkeer – Weg. Voor het terrein De Sportvelden geldt de bestemming Sport met de mogelijkheid deze bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar woningbouw.

### 3.17 (.....)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 24 december 2008.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel een woonbestemming toegekend. Dit houdt in dat de bestaande bedrijfswoning is omgezet in een burgerwoning, terwijl de op het perceel aanwezige bedrijfsgebouwen zijn wegbestemd.
- b. Uit het akoestisch onderzoek verricht door Schoonderbeek & Partners Advies blijkt dat het mogelijk is akoestische maatregelen te treffen, zodat de bedrijfsvoering kan worden voortgezet. Evenwel is in het onderzoek ook vastgesteld dat de ontsluiting van Terwisga langs een reeds bestaande woning loopt, op grond waarvan deze ontsluiting niet meer is toegestaan, ook al is deze ontsluiting reeds vele tientallen jaren in gebruik. De bedoelde woning heeft echter niet een woonbestemming maar de bestemming gemengd 1. In het onderzoek is hier geen rekening mee gehouden.
- c. Het bedrijf komt in de klem te zitten door wijziging van de eigen bestemming maar ook van de omgeving.
- d. Reclamant is van mening dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening door enerzijds het primaat op woningbouw te leggen en anderzijds het niet mogelijk maken van een continuering van zijn bedrijfsmatige activiteiten.
- e. Uit de bestemmingsplankaart blijkt dat reclamant zijn onderneming ook rechtstreeks kan gaan ontsluiten op de nog te realiseren bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied', gelegen aan de noordzijde van het bedrijf. Gelet op deze mogelijkheid is er alle reden om de fruithandel positief te bestemmen en dat ten behoeve van de realisering van woningen akoestische voorzieningen getroffen moeten worden die ten laste moeten komen van de exploitatie van de woonomgeving.

- f. Nimmer heeft de gemeente aangegeven dat de bestaande ontsluiting niet zou voldoen aan de milieuwetgeving. In 1976, 1977 en 1982 heeft de gemeente bouwvergunningen verleend. Al die tijd is gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting. Het is goed mogelijk een ontsluiting van het bedrijf te creëren zodat de bedrijfsvoering kan worden gecontinueerd.
- g. Reclamant kan zich niet verenigen met de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' van de Vlijtseweg. Deze weg is belangrijk voor aan- en afvoer van producten van bedrijven gevestigd aan de Vlijtseweg. Door deze bestemming wordt het mogelijk allerlei verkeersbelemmerende maatregelen uit te voeren. Verzocht wordt om de bestemming 'Verkeer - weg'.

#### *Beoordeling a t/m f*

*Kern van de zienswijze is dat het bedrijf niet adequaat is ingepast en de woonbebouwing uit het project De Vlijt 1 als bedreigend wordt ervaren. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, wordt voor het gebied De Vlijt 1, waar het bedrijf Terwisga aan grenst, teruggevallen op de bestemming Bedrijventerrein met de mogelijkheid tot wijziging naar woningbouw op termijn (De Vlijt 1.B). Voor het overige deel blijft de eindbestemming naar wonen en verblijfsgebied in tact (De Vlijt 1.A).*

*Voor nu betekent dit dat bij vaststelling van het bestemmingsplan het bedrijf planologisch ingepast zal worden binnen de Bedrijventerrein. Het opheffen van de invloed van dit bedrijf is randvoorwaardelijk voor het toetsen van woningen op de locatie De Vlijt 1.B. Het planologisch inpassen ontslaat het bedrijf echter niet om te voldoen aan de geldende milieunormen ten opzichte van bestaande omliggende woningen.*

*g. Binnen de landelijke standaardregeling voor het opstellen van bestemmingsplannen (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) is voor dit deel van de Vlijtseweg als 30 km/uur weg een bestemming Verkeer – verblijfsgebied de bijpassende bestemming. De bestemmingsomschrijving heeft geen invloed op de milieuvergunningssituatie van het bedrijf. Bij het bepalen van de akoestiek en de verkeersbelasting van een weg is de verkeersintensiteit (het aantal bewegingen) van belang en niet de bestemming.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen door het perceel een passende bestemming Bedrijventerrein te geven, waarbinnen bedrijven zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. De opslag van groente en fruit vallen binnen deze milieucategorie.

### **3.18 (.....)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 24 december 2008.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant verzoekt op het perceel Laan van Kerschoten 28 aan de Boerhaavestraatzijde een woonbestemming te leggen ten einde de realisatie van een extra woning op het perceel mogelijk te maken. Ter onderbouwing heeft stedenbouwkundig bureau Van Droffelaar een advies uitgebracht. De bevindingen en conclusies van dit rapport zijn onderdeel van de zienswijze.

- b. Reclamant maakt bezwaar tegen de verkleining van het bouwvlak op perceel Laan van Kerschoten 28. Door de verkleining van het bouwvlak worden potentiële bebouwingsmogelijkheden beperkt waardoor de eigenaar planschade zal lijden.

#### *Beoordeling*

*Op de inspraakreactie is het volgende geantwoord:*

***De kavel is gelegen op de hoek van de Laan van Kerschoten en de Boerhaavestraat. Voordat het plan Kerschoten werd gerealiseerd, maakte de kavel onderdeel uit van de ruim opgezette wijk de Parken. Zowel de Boerhaavestraat als dit deel van de Laan van Kerschoten kenmerken zich nog door de stedenbouwkundige opbouw van de wijk de Parken. Opvallende kenmerken van deze wijk, een voormalig landgoed, zijn de vrijstaande woningen, de ruime opzet van de verkaveling en veel groen in de wijk. Deze kenmerken zijn ook nu nog duidelijk terug te vinden in het straatbeeld. Doordat de woning op de hoek gelegen is, vormt het een onderdeel van de Laan van Kerschoten en de Boerhaavestraat, Generaal Van Heutszlaan. Deze laatste lijn heeft een ruime opzet die ook in de toekomst behouden dient te blijven, door het in stand houden van de maat van de groene tussenruimtes tussen de woningen. De maat tussen de woning die op dit moment op de kavel is gesitueerd en de naastgelegen woningen aan de Boerhaavestraat, is onvoldoende om een woning toe te voegen met behoud van deze royale groene tussenruimtes. Het verzoek wordt dan ook afgewezen.***

*Naar aanleiding van de zienswijze wordt het volgende overwogen:*

*In het stedenbouwkundig advies van Adviesbureau Van Droffelaar wordt weersproken de gemeentelijke constatering dat de locatie Laan van Kerschoten 28 deel uitmaakt van de wijk De Parken en dat dit deel nog kenmerken vertoont van die wijk bestaande uit vrijstaande woningen op ruime kavels met veel groen.*

*Het verzoek is andermaal bekeken. In heroverweging komen wij tot de conclusie dat het logischer is aansluiting te zoeken bij de nog bestaande lintstructuren van Kerschoten. Deze kenmerken zich door enkelvoudige bouwvolumes, eenvoudige kappen en lage goot en een ruime positie op de kavel. Anders dan eerder als reactie op de inspraak is beantwoord, lijkt het alsnog mogelijk om op een goede zorgvuldige wijze een vrijstaande woning te positioneren in het lint. De bereidheid wordt uitgesproken om met reclamant in overleg te treden. Dat overleg moet leiden tot een bouwplan, waarvoor het bestemmingsplan te zijner tijd voor dit perceel wordt aangepast. Inmiddels heeft overleg met de initiatiefnemer geleid tot overeenstemming over een passende verkaveling die de bouw van één vrijstaande woning mogelijk moet maken.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de bereidheid uit te spreken een herziening van het bestemmingsplan in procedure te nemen die de bouw van één vrijstaande woning mogelijk moet maken. Het ligging van de rooilijn wordt aangepast overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

### **3.19 (.....)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 30 december 2008.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Achter de woning op perceel Vlijtseweg 22 is een bedrijfsruimte gelegen. Deze staat niet opgenomen in de plankaart. Reclamant verzoekt deze bedrijfsruimte alsnog op te nemen.
- b. Verzocht wordt om binnen de bestemming Gemengd bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toe te staan.

#### *Beoordeling*

- a. *Een bestemmingsplankaart laat de bestemmingen van gronden zien; in de regels kan men vernemen waar en hoe te bouwen. Omdat er gebruik wordt gemaakt van kadastrale ondergronden kan het zijn dat de bestaande gebouwen als onderlaag op de plankaart terugkomen. Het ontbreken van de configuratie van een bestaand gebouw wil echter niets zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden. Binnen de bestemming Gemengd is een bebouwingspercentage van 80% toegestaan.*
- b. *Het stukadoorsbedrijf van de heer Van Loenen is als toegelaten activiteit categorie 2 opgenomen in de bedrijvenlijst behorend bij de bestemming Gemengd.*

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Binnen de bestemming Gemengd (milieucategorie 2) past het ter plaatse reeds aanwezige bedrijf.

## **4 Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- De woonbestemming van het projectgebied De Vlijt is voor het noordelijk deel (1.B) vervangen door een bedrijvenbestemming maximaal toe te stane milieucategorie 2 met daarin opgenomen een bevoegdheid tot wijziging naar de bestemmingen Wonen, Gemengd en Verkeer - verblijfsgebied
- De woonbestemming van het projectgebied Sportvelden is vervangen door de bestemming Sport met daarin opgenomen een bevoegdheid tot wijziging naar de bestemmingen Wonen, Groen en Verkeer - verblijfsgebied.
- De bedrijvenlijst is geactualiseerd op basis van de VNG circulaire Bedrijven en milieuzonering 2009.
- De inhoudsopgave en structuur van de plandoelichting is aangepast aan de standaard format, zoals deze wordt gebruikt bij de bestemmingsplannen in Apeldoorn.
- Het bestemmingsplan is aangepast aan de systematiek en de terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht - Wabo (inwerking getreden 1 oktober 2010).
- de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - farmaceutische grondstoffenfabriek' (locatie Organon) en 'specifieke vorm van bedrijf - steenhandel' (Steenhandel Wassink) komen te vervallen wegens vertrek van beide bedrijven binnen de bestemmingsplanperiode.



- De bestemming van het perceel Vlijtseweg 192 wordt op verzoek van een particulier initiatief (thans Bedrijfsterrein milieucategorie 2) uitgebreid, zodat vestiging van horeca en perifere detailhandel in paardensportartikelen (max. 450 m2 vvo) mogelijk wordt gemaakt. Het particulier initiatief wordt als passend beschouwd binnen de geleidelijke transformatieopgave van Kanaalzone. De vestiging van detailhandel in paardensportartikelen betreft een verplaatsing vanaf het huidige pand aan de Zwolseweg (ruitensportzaak Vrielink). Voor het perceel aan de Zwolseweg wordt de gemeenteraad voorgesteld een voorbereidingsbesluit te nemen, waarmee aangekondigd wordt binnen één jaar te komen met een bestemmingsplanherziening voor die locatie.