

Raadsbesluit

Nr. 71-2016

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van de bestemmingsplannen "Bouwhof De Heeze karakteristieke panden", "Het Loo en Kerschoten karakteristieke panden", "Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden" en "Stadsdeel Noord-West karakteristieke panden", als vervat in de bestandenset met respectievelijk planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1243-ont1, NL.IMRO.0200.bp1244-vas1, NL.IMRO.0200.bp1246-vas1 en NL.IMRO.0200.bp1245-vas1, met ingang van 18 juni 2015 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens volledige verbeeldingen op papier ter inzage hebben gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 8 september 2016, nr. 71-2016, met bijbehorende 4 Nota's van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld de bestemmingsplannen gewijzigd vast te stellen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende 4 Nota's van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

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

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK);

- d.d.5-4-2016 voor "Bouwhof De Heeze karakteristieke panden";
- d.d.22-10-2014 voor "Het Loo en Kerschoten karakteristieke panden";
- d.d. 4-11-2014 voor "Stadsdeel Noord-West karakteristieke panden";
- d.d. 10-11-2014 voor "Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden".

overwegende dat:

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

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

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

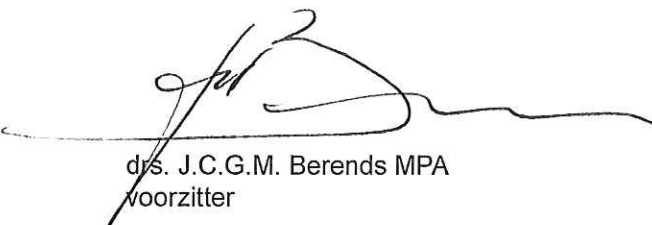
besluit:

1. Aan 7 zienswijzen tegen het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen
2. Ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Bouwhof De Heeze karakteristieke panden, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1243-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan "Het Loo en Kerschoten karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1244-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen.
5. Het bestemmingsplan "Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1246-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen.
6. Het bestemmingsplan "Stadsdeel Noord-West karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1245-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen.
7. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 september 2016

De raad voornoemd,


 drs. A. Oudbier
 raadsgriffier


 drs. J.C.G.M. Berends MPA
 voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 september 2016

Onderwerp
Vaststelling 4 bestemmingsplannen m.b.t.
karakteristieke panden

Voorstel nr
71-2016

Datum
08-09-2016

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerpen van deze bestemmingsplannen naar voren zijn gebracht, besluiten om aan 7 zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan "Bouwhof De Heeze karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1243-vas1, dat betrekking heeft op de bescherming van karakteristieke panden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Het bestemmingsplan "Het Loo en Kerschoten karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1244-vas1, dat betrekking heeft op de bescherming van karakteristieke panden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
5. Het bestemmingsplan "Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1246-vas1, dat betrekking heeft op de bescherming van karakteristieke panden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
6. Het bestemmingsplan "Stadsdeel Noord-West karakteristieke panden" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1245-vas1, dat betrekking heeft op de bescherming van karakteristieke panden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
7. Geen exploitatieplannen vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De rijksoverheid heeft in het kader van de Modernisering Monumentenzorg bepaald dat per 1 januari 2012 cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen in de ruimtelijke ordening. Mede tegen die achtergrond heeft de gemeenteraad van Apeldoorn besloten om meer cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken tegen sloop te beschermen door middel van bestemmingsplannen (raadsbesluit van 16 februari 2012). Met een aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding en de bijbehorende bestemmingsplanregels worden de betreffende bouwwerken

beschermd tegen sloop of ernstige aantasting, om zo de waardevolle ruimtelijke karakteristiek en de historische eigenheid van het gebied in stand te kunnen houden. Zo wordt tot op zekere hoogte voorkomen dat door sloop en nieuwbouw alles steeds meer op elkaar gaat lijken en de herkenbaarheid van specifieke gebieden verloren gaat.

Bestuurlijk belang

De ontwerp-bestemmingsplannen "Bouwhof De Heeze karakteristieke panden", "Stadsdeel Noord-West karakteristieke panden", "Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden" en "Het Loo en Kerschoten karakteristieke panden" hebben met ingang van 18 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het gaat in totaal om ongeveer 175 panden die de aanduiding "karakteristiek" krijgen in deze bestemmingsplannen. Er zijn in totaal 11 zienswijzen ingediend. Het behandelen van de zienswijzen heeft meer tijd in beslag genomen dan normaal gesproken. Reden daarvoor is de specifieke aanpak die gekozen is voor het beoordelen en beantwoorden van de ingekomen zienswijzen. Met de zienswijzenindieners zijn gesprekken gevoerd, meestal op locatie, en van een aantal panden is de technische en bouwkundige staat beoordeeld. Ook zijn gesprekken gevoerd met de betrokken wijkraden. Dit heeft geleid tot een voorstel tot aanpassing van de bestemmingssystematiek waarbij per perceel zoveel mogelijk maatwerk wordt toegepast. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad de bestemmingsplannen "Bouwhof De Heeze karakteristieke panden", "Stadsdeel Noord-West karakteristieke panden", "Stadsdeel Zuid-Midden karakteristieke panden" en "Het Loo en Kerschoten karakteristieke panden" vast kan stellen.

2. Kader

Op 16 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Apeldoorn de Implementatienotitie Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) vastgesteld. Met de uitwerking van deze implementatienotitie wil de gemeente Apeldoorn bereiken dat gebieden ruimtelijk en cultuurhistorisch herkenbaar blijven, omdat dit onder meer bijdraagt aan de aantrekkingskracht op en vestigingsbereidheid van bedrijven en bewoners.

Om te voorkomen dat cultuurhistorische waarden verloren gaan in gebieden waarvoor een integrale herziening van het bestemmingsplan niet op korte termijn zal plaatsvinden, heeft de gemeenteraad besloten om specifieke bestemmingsplannen te maken met betrekking tot karakteristieke panden; een thematische herziening. Het gaat hierbij om de volgende stadsdelen: Stadsdeel Noord-West, Bouwhof/De Heeze, Het Loo/Kerschoten en het Stadsdeel Zuid-Midden.

Ook in de toekomstige Omgevingswet is de borging van cultuurhistorische waarde een verplicht onderdeel. Cultuurhistorie krijgt daarmee een vaste plek in het toekomstige omgevingsplan.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

De bestemmingsplannen voorzien in het behoud van cultuurhistorische waarden in de betreffende plangebieden. Wij stellen u voor de bestemmingsplannen gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan zijn vastgestelde bestemmingsplannen waarmee de beoogde ruimtelijke en cultuurhistorische herkenbaarheid van de betreffende gebieden kan worden behouden.

4. Argumentatie

Per plangebied is een inventarisatie gemaakt van de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van de karakteristieke bebouwing. Voor elk van de 4 plangebieden heeft een ontwerp ter visie gelegen, waarin de hoog gewaardeerde panden uit de inventarisatie een functieaanduiding "karakteristiek" hebben gekregen. Het gaat in totaal om zo'n 175 panden. Aan deze functieaanduiding is, conform het vastgestelde MoMo-beleid, het sloopvergunningstelsel gekoppeld. Dit houdt in dat er voor geheel of gedeeltelijk slopen van een karakteristiek pand een vergunning moet worden aangevraagd. Hierdoor is het voor de gemeente mogelijk om een afweging te maken of het cultuurhistorisch belang niet onevenredig wordt geschaad.

Een aantal objecten liggen binnen de wijk Kerschoten, die door het rijk is aangewezen als "wederopbouwgebied van nationaal belang". Vanwege het bestaande voornemen om voor dit gebied een apart nieuw bestemmingsplan op te stellen, waarin de bescherming van de

aanwezige cultuurhistorische waarden zal worden geregeld, maakt dit gebied geen deel uit van de onderhavige bestemmingsplannen.

In eerste instantie is de aanduiding "karakteristiek" op het bouwvlak neergelegd om zodoende het hoofdgebouw tegen sloop te beschermen. Gedurende het bestemmingsplanproces en naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is gebleken dat er meer maatwerk toegepast diende te worden. Gebleken is dat sommige bouwdelen buiten de aanduiding "karakteristiek" zijn gevallen zoals bijvoorbeeld een erker aan de voorzijde. Deze mag buiten het bouwvlak worden opgericht. Maar in een aantal gevallen zijn er bijvoorbeeld binnen het bouwvlak recente aanbouwen gerealiseerd. Deze aanbouwen maken geen deel uit van de cultuurhistorische waarde van het gebouw. Er is derhalve nog eens goed gekeken naar de bebouwing en vervolgens zijn alleen die delen van de bebouwing, die cultuurhistorische waarde hebben, beschermd middels een aanduiding "karakteristiek".

Verder is er om zoveel mogelijk maatwerk te bieden bovendien op basis van luchtfoto's beoordeeld welke bouwdelen aan de achterzijde van het hoofdgebouw op voorhand als niet-karakteristiek beschouwd kunnen worden. Deze bouwdelen zijn buiten het aanduidingsvlak "karakteristiek" gelaten.

Tegenwoordig kunnen er vergunningsvrij bouwwerken gerealiseerd worden. Om deze vergunningsvrije bouwwerken in de toekomst te kunnen slopen zal er onder de "uitzonderingen vergunningsplicht" ook een categorie opgenomen worden voor niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor de sloop van deze niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is geen sloopvergunning noodzakelijk.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn in totaal 11 zienswijzen naar voren gebracht van de 4 plangebieden. In de bijgevoegde 4 Nota's van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Samengevat gaan de zienswijzen over de volgende onderwerpen.

- relatie cultuurhistorie en energieneutraliteit;
- slechte staat gebouw en noodzaak sloop;
- extra kosten sloopvergunning en deskundigenonderzoek;
- nieuwe ontwikkeling beoogd op locaties.

Met de zienswijzenindieners zijn gesprekken gevoerd, meestal op locatie, en van een aantal panden is de technische en bouwkundige staat beoordeeld. Ook zijn gesprekken gevoerd met diverse betrokken wijkraden. Dit heeft geleid tot een voorstel tot aanpassing van de bestemmingssystematiek waarbij per perceel zoveel mogelijk maatwerk wordt toegepast. Zie de "Nota's van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen" voor een uitgebreid verslag.

Er dient aangegeven te worden dat er ook positieve reacties bij de gemeente zijn ingekomen van eigenaren die de aanduiding als karakteristiek positief ervaren.

Wij stellen u voor aan 7 zienswijzen tegemoet te komen door het plan aan te passen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor de ambtshalve wijzigingen zoals die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen, in het plan aan te brengen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Het procesrisico achten wij niet hoog.

7. Financiële paragraaf

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

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke

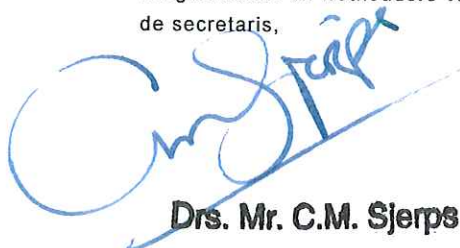
voorschriften bekendgemaakt. In publicatie wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen. De indieners van een zienswijze worden hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Ook degene die buiten de officiële termijn hebben gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan zullen schriftelijk op de hoogte worden gebracht. Verder worden ook de eigenaren van de percelen schriftelijk op de hoogte gebracht waar een ambtshalve wijziging heeft plaatsgevonden m.b.t. de aanduiding "karakteristiek". Zie ook de "Nota's van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen".

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

raad d.d. 15 SEP. 2016

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

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan “Bouwhof De Heeze karakteristieke panden”.

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 18 juni 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambts-halve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

In het voortraject van het bestemmingsplan zijn alle eigenaren/huurders schriftelijk op de hoogte gebracht van de cultuurhistorische waardering van hun pand en de bijbehorende onderbouwing. In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan “Bouwhof De Heeze karakteristieke panden” vanaf 18 juni 2015 voor een periode van zes weken ter visie gelegen. Alle eigenaren/huurders van de betrokken percelen zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht. Daarnaast heeft er een publicatie plaatsgevonden met betrekking tot de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. Met beide reclamanten heeft telefonisch overleg plaatsgevonden waarbij, conform het verzoek in hun zienswijze, aan één reclamant een extra termijn gegund is om de zienswijze aan te vullen.

Na de periode van zes weken waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, hebben de eigenaren van het pand Klein Hattem 37-39 contact opgenomen met de gemeente Apeldoorn. De eigenaren gaven aan geen correspondentie te hebben ontvangen. Ondanks dat om die reden geen zienswijze was ingediend, heeft ten behoeve van een zorgvuldige beoordeling op 19 oktober 2015 een gesprek plaatsgevonden met de eigenaren. Wijzigingen in het bestemmingsplan die hier uit voortkomen zullen worden aangemerkt als ambtshalve wijzigingen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 ***** , te *****

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 6 juli 2015.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het betreft de oude brandweerkazerne op het perceel aan de Hoenderparkweg 8b te Apeldoorn. Reclamant geeft aan dat de gebruiksfuncties van het perceel in het vigerende bestemmingsplan anders zijn dan die in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Reclamant spreekt namens een klant die het pand wil aankopen om er een personal training studio/fitnesscentrum te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan is dit niet meer mogelijk terwijl dit voorheen wel kon. Verzocht wordt om het beoogde gebruik weer toe te staan.

Beoordeling

- a. In het vigerende bestemmingsplan "Bouwhof De Heeze" heeft het onderhavige perceel de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" waarbinnen diverse sportactiviteiten toegestaan worden. Nieuwe bestemmingsplannen dienen te voldoen aan de regels zoals die zijn opgenomen in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze SVBP 2012 bevat de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen, inpassingsplannen en rijksbestemmingsplannen, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. Met vormgeving en inrichting wordt bedoeld de opbouw van de planregels en de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. In de SVBP 2012 kunnen er geen sportactiviteiten meer rechtstreeks binnen de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen worden zoals dat in het vigerende plan nog wel mogelijk was. Wel kunnen er met een nadere aanduiding specifieke activiteiten worden toegestaan. Om de bestaande rechten te waarborgen en het beoogde gebruik mogelijk te maken, zal er in het onderhavige bestemmingsplan binnen de bestemming "Maatschappelijk" een aanduiding "fitnesscentrum" opgenomen worden.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: In de regels en op de verbeelding zal een nadere aanduiding "fitnesscentrum" opgenomen worden binnen de maatschappelijke bestemming op het perceel aan de Hoenderparkweg 8b.

3.2 ***** , te *****

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 23 juli 2015.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant geeft aan dat er geen sprake meer is van een complex met samenstellende onderdelen zodat het als geheel geen ensemblewaarde meer heeft. Dit omdat de gemeente voornemens is om de karakteristieke aanduiding voor het pand aan de Hoenderparkweg 48a te laten vervallen. Verder geeft reclamant aan dat, op basis van de "mogelijke oudere kern", de zeldzaamheidswaarde wordt benadrukt. Reclamant merkt op dat de "kern", als interieur, niet onder de bescherming van karakteristiek

- valt. Als derde punt met betrekking tot de cultuurhistorische waardering geeft reclamant aan dat de zeldzaamheid niet onderbouwd wordt. Er zijn in Apeldoorn veel meer gebouwen met een mansardekap.
- b. Reclamant geeft verder aan dat de aanduiding “karakteristiek” op het onderhavige gebouw zijn bedrijfsvoering ernstig zal belemmeren op de onderhavige of nieuwe locatie. Dit omdat er bij sloop een vergunning nodig is die enkel in specifieke omstandigheden zal worden verleend. Reclamant geeft aan dat er behoefte is aan uitbreiding van zijn bedrijf of nieuwbouw op een andere locatie in Apeldoorn. Reclamant geeft aan eerder contact te hebben gehad met de gemeente. Reclamant zou op de huidige locatie aan de Hoenderparkweg 48, woningen willen bouwen zodat zijn bedrijf naar een nieuwe locatie op een ander perceel in Apeldoorn gerealiseerd kan worden. Indien deze plannen worden geblokkeerd door het opnemen van een aanduiding “karakteristiek” op het perceel, dan zal reclamant forse schade oplopen. Verzocht wordt derhalve het pand niet als karakteristiek aan te duiden in het onderhavige bestemmingsplan.
 - c. Reclamant geeft aan dat het conform de planregels (artikel 3.6.1) verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen. De term “cultuurhistorisch waardevolle bebouwing” wordt niet nader gedefinieerd. Een dergelijke beperking is in strijd met de rechtszekerheid.
 - d. Reclamant geeft aan dat de gemeente Apeldoorn in 2014 de brochure “Apeldoorn 6a karakteristieke panden” heeft uitgegeven. In deze brochure wordt het door de raad opgestelde, door het college uitgewerkte, beleid weergegeven. Volgens artikel 3.6.1 van het ontwerpbestemmingsplan vallen ook niet van de hoofdvorm deel uitmakende onderdelen van een bouwwerk onder het sloopverbod. Deze voorschriften gaan dus verder dan het in de brochure omschreven beleid. Reclamant vertrouwt erop dat het college en de raad niet afwijken van het in de brochure vastgelegde beleid.
 - e. Naar aanleiding van het bovenstaande wordt verzocht om de opgenomen bescherming voor het perceel in zijn geheel te laten vervallen.

Beoordeling

- a. De hoge totaalwaarde is toegekend op basis van een cultuurhistorische analyse die is opgesteld en uitgevoerd door een onafhankelijke deskundig bureau te weten het Monumenten Advies Bureau. Naar aanleiding van diverse zienswijzen is goed gekeken naar de precieze situering van de aanduiding karakteristiek. Het is van belang dat enkel die delen van het gebouw als karakteristiek bestempeld worden die ook daadwerkelijk een cultuurhistorische waarde hebben. Voor het perceel van reclamant heeft dit geleid tot een verkleining van het aanduidingsvlak “karakteristiek”. De aanduiding “karakteristiek” is alleen nog voor het pand op het perceel Hoenderparkweg 48b van toepassing. De aanduiding op het perceel Hoenderparkweg 48a is komen te vervallen omdat dit deel van de bebouwing geen cultuurhistorische waarde heeft. De wijziging met betrekking tot het aanduidingsvlak “karakteristiek”, waarbij de aanduiding voor het gedeelte Hoenderparkweg 48a vervalt, betekent niet dat er geen sprake meer is van een complex, zoals reclamant stelt. In de rapportage “Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van karakteristieke bebouwing bestemmingsplangebied Bouwhof/De Heeze” wordt beschreven welke onderdelen van het voormalige wasserijcomplex aangemerkt worden als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het gaat daarbij om het ensemble van hoofdgebouw met erker, de aanbouw aan de achterzijde en de smalle aanbouw tegen de linker gevel. De zeldzaamheidswaarde houdt verband met het feit dat het object een in hoofdvorm goed bewaard gebleven voormalige wasserij uit het eerste kwart van de 20^{ste} eeuw is. Naar aanleiding van de opmerking van reclamant met betrekking tot de vermelding ‘mogelijk met oudere kern’ onder het criterium ‘zeldzaamheidswaarde’, is specifiek gekeken naar de ontwikkelingsgeschiedenis van de plek. Blijkens de topografische kaart die werd uitgegeven in 1915 bevond zich in 1912 – dit is het jaar waarin de laatste verkenningen werden uitgevoerd voor de kaart die drie jaar later uitgegeven

zou worden – geen bebouwing op de plek van de voormalige wasserij. De eerste bebouwing op deze plek wordt weergegeven op de topografische kaart van 1933, waarvoor de laatste verkenningen in 1930 plaatsvonden. Dit betekent dat in de periode tussen 1912 en 1930 de eerste bebouwing op het terrein tot stand kwam. Gelet op historische bronnen, alsook de bouwstijl, werd het hoofdgebouw omstreeks 1915 gebouwd. Naar aanleiding van deze constatering zal de vermelding ‘mogelijk met oudere kern’ uit de beschrijving worden verwijderd. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de constatering van reclamant dat de kern niet onder de bescherming valt, correct is. Aan de aanduiding “karakteristiek” zijn inderdaad uitsluitend regels verbonden die zich richten op het behoud van het exterieur van karakteristieke panden.

Het criterium zeldzaamheidswaarde is naar onze mening voldoende onderbouwd. Op pagina 8 en 9 van de rapportage “Ruimtelijke en cultuurhistorische van karakteristieke bebouwing bestemmingsplangebied Bouwhof/De Heeze” worden de kenmerkende ruimtelijk-cultuurhistorische lagen met bijbehorende objecten genoemd, waaronder (papier)watermolens en wasserijen die relict vormen van de pre-stedelijke fase. Tot laatstgenoemde ruimtelijk-cultuurhistorische laag behoort ook de voormalige wasserij van Bolsenbroek. Mede tegen de achtergrond van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied is voldoende gemotiveerd dat de zeldzaamheidswaarde verband houdt met de gaafheid, typologie en ouderdom van het gebouw. Onder punt 5 van de beschrijving van het pand wordt namelijk gesteld dat het pand een “in hoofdvorm goed bewaard gebleven voormalige wasserij uit het eerste kwart van de 20^{ste} eeuw” betreft. Het feit dat het pand een mansardekap heeft speelt geen rol in de toekenning van een hoge totaalwaarde (+ +) op het criterium zeldzaamheidswaarde. De conclusie van reclamant, dat de voorgestelde grondslag voor bescherming niet in stand kan blijven, wordt niet gedeeld. Er is sprake van een complex, dat onder meer voor bescherming in aanmerking komt vanwege de zeldzaamheidswaarde. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om de waardering op criteria aan te passen, noch om de hoge totaalwaarde naar beneden bij te stellen.

- b. Ten aanzien van de huidige bebouwing kan aangegeven worden dat deze van cultuurhistorische waarde is. Dat reclamant plannen heeft om het pand te slopen in de toekomst en hier woningen voor terug te bouwen doet niet af aan deze cultuurhistorische waarde. Ook het feit dat er al eens overleg heeft plaatsgevonden met de gemeente wil niet zeggen dat er geen sprake meer is van cultuurhistorische waarde. De toekomstplannen van reclamant zijn niet concreet genoeg om het bestaande gebouw op het perceel aan de Hoenderparkweg 48b niet als karakteristiek te kwalificeren. Indien reclamant in de toekomst met een concreet plan komt voor herontwikkeling van de onderhavige locatie dan zal deze te zijner tijd getoetst kunnen worden. Uit deze toetsing zal blijken of de sloop van het aanwezige gebouw of hergebruik ervan met nieuwbouw van woningen een kansrijke en wenselijke ontwikkeling is. Bij de toetsing van het verzoek zal het vraagstuk met betrekking tot eventuele sloop van het gebouw in relatie tot de cultuurhistorische waarde meegewogen worden. Op dit moment bestaat er geen aanleiding om de aanduiding “karakteristiek”, zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, te laten vervallen.
- c. Het opnemen van een definitie voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet nodig. Het niet opnemen van een definitie voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet in strijd met de rechtszekerheid. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Bedrijf” is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de orde is. Hiermee wordt aangegeven dat de bebouwing binnen de aanduiding “karakteristiek” van cultuurhistorische waarde is. In de bijlagen van dit bestemmingsplan is de cultuurhistorische analyse opgenomen met de daarbij behorende waardenkaart waarin de cultuurhistorische waarde van de bebouwing in het plangebied beschreven en verbeeld is. Mocht er toch sprake zijn van bebouwing die niet als cultuurhistorisch waardevol wordt gezien, of van ondergeschikte aard en omvang is, dan kan er een uitzondering gemaakt van de vergunningsplicht (zie artikel 3.6.2). Omdat er tegenwoordig ook vergunningsvrij bouwwerken gerealiseerd worden zal er onder de uitzonderingen van vergunningsplicht (art. 3.6.2) ook een categorie opgenomen worden

voor niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor de sloop van deze niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is dan geen sloopvergunning noodzakelijk. Omdat in de bestemmingsomschrijving aangegeven is dat het binnen de aanduiding "karakteristiek" gaat om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zal in het sloopvergunningstelsel (o.a. art 3.6.1) 'cultuurhistorisch waardevol' achterwege gelaten worden. Verder zal in de planregels (bestemmingsomschrijvingen) de term 'cultuurhistorisch waardevolle panden' vervangen worden door 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' om verwarring tegen te gaan.

- d. In artikel 3.6.1 is een (sloop)vergunningplicht opgenomen voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die onder de aanduiding "karakteristiek" valt. Indien het gaat om sloop van de, niet van de hoofdvorm deel uitmakende onderdelen van een bouwwerk, kan er toepassing gegeven worden aan artikel 3.6.2 lid 3. Hierin is aangegeven dat indien het gaat om sloop van onderdelen van het pand die van ondergeschikte aard en omvang zijn waarbij enige wezenlijke invloed op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet te verwachten is, geen (sloop)vergunningplicht aanwezig is. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Zie ook de gemeentelijke reactie onder punt c van deze zienswijze.
- e. Naar aanleiding van de ingebrachte punten van reclamant zien wij geen veranderde omstandigheden die hebben geleid tot het verwijderen van de gehele aanduiding "karakteristiek". Dit zal enkel gebeuren voor het gedeelte van het perceel aan de Hoenderparkweg 48a. Wij achten de bebouwing (nr. 48b) nog steeds cultuurhistorisch waardevol en derhalve zal de aanduiding "karakteristiek" gehandhaafd blijven voor dit deel van het pand.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: De aanduiding "karakteristiek" zal alleen worden opgenomen voor het cultuurhistorisch waardevolle gedeelte van de bebouwing. De karakteristieke aanduiding zal daarom enkel gelden voor de bebouwing op het perceel aan de Hoenderparkweg 48b.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Naar aanleiding van het gesprek met de eigenaren van het perceel aan Klein Hattem 37 zijn de volgende punten naar voren gekomen.

***** , te *****

Inhoud reactie

a. In het gesprek d.d. 19 oktober 2015 werd door de eigenaren van het pand Klein Hattem 37-39 toegelicht, dat eerder (vóór 2010) een concreet ontwikkelplan voor deze locatie was opgesteld. Vanwege onzekere marktomstandigheden werd dit ontwikkelplan niet uitgevoerd. Het voornemen bestaat om het planinitiatief in de toekomst nieuw leven in te blazen. De eigenaren verzoeken om geen aanduiding karakteristiek op te nemen, vanwege de vrees dat nieuwe plannen door deze beschermingsvorm geblokkeerd zullen worden. Tevens wijzen de eigenaren er op dat destijds bij het opstellen van het ontwikkelplan intensief overleg heeft plaatsgevonden met de gemeente Apeldoorn. In samenspraak met de gemeente Apeldoorn is in het ontwikkelplan nadrukkelijk aandacht besteed aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van de voormalige watermolenlocatie. De eigenaren onderschrijven onverminderd het belang hiervan en geven aan dat de cultuurhistorische waarden ook bij het opstellen van een nieuw ontwikkelplan een belangrijk uitgangspunt zullen vormen. Om die reden achten zij een aanduiding karakteristiek niet nodig.

b. De eigenaren geven aan dat in hun opdracht de locatie enkele jaren geleden door het Monumenten Advies Bureau is onderzocht, ten einde de cultuurhistorische waarden in het ontwikkelplan te integreren. De eigenaren hebben tijdens het gesprek op 19 oktober 2015 een exemplaar van dit onderzoek overhandigd. In de rapportage "Complex Methusalem, Ugchelen – Globale inventarisatie en waardenbepaling" (Monumenten Advies Bureau, 2008) werd geconstateerd dat "het beeld aanzienlijk verbeterd kan worden door 'opschoning' van de vele, latere aan- en opbouwen, waardoor de oorspronkelijke 19de-eeuwse contouren weer beter tot hun recht komen." De eigenaren vragen zich af hoe deze constatering zich verhoudt tot de aanduiding karakteristiek, die aan het gehele pand is toegekend.

c. De eigenaren geven verder aan dat het feitelijk gebruik van het perceel wonen is. Verzocht wordt derhalve om de aanwezige bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Beoordeling

a. Hoewel in een eerdere fase een concreet ontwikkelplan is opgesteld, zal dit plan te zijner tijd bij een voortzetting van het initiatief geactualiseerd moeten worden. Op het moment dat de eigenaren van het pand in de toekomst met een concreet plan komen voor herontwikkeling van de onderhavige locatie, dan zal gezamenlijk gezocht worden naar oplossingen die recht doen aan hun behoeften en aan de cultuurhistorische waarden van het pand. Op dit moment bestaat er geen aanleiding om geen aanduiding "karakteristiek" aan het pand toe te kennen.

b. Met de eigenaren is tijdens het overleg afgesproken dat de aanduiding karakteristiek op de eerder genoemde aanbeveling uit de rapportage "Complex Methusalem, Ugchelen – Globale inventarisatie en waardenbepaling" (Monumenten Advies Bureau, 2008) zal worden afgestemd. Daartoe is aan het Monumenten Advies Bureau verzocht om op de cultuurhistorische waardenkaart van de rapportage "Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van karakteristieke panden Bouwhof de Heeze" aan te geven welke delen van het pand een hoge totaalwaarde hebben. Dit heeft er toe geleid dat enkele van de latere aanbouwen uit de tweede helft van de 20ste eeuw op de cultuurhistorische waardenkaart zijn verwijderd als onderdeel van het karakteristieke pand. Voor deze bouwdelen wordt in het bestemmingsplan dan ook geen aanduiding "karakteristiek" opgenomen. Met deze wijziging is er voor gezorgd dat sloop van de latere aanbouwen mogelijk blijft, hetgeen ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt wenselijk is.

c. Onderhavig bestemmingsplan is een thematisch bestemmingsplan dat uitsluitend betrekking heeft op de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het veranderen van bestemmingen is daarmee in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Dit zal aan bod komen op het moment dat er een actualisatie plaatsvindt van het vigerende bestemmingsplan. Er kan ook een schriftelijk verzoek (principe medewerking) ingediend worden om na te gaan of de omzetting naar een woonbestemming als kansrijk wordt beoordeeld. Hiervoor zal een aparte procedure doorlopen worden, los van het onderhavige thematische bestemmingsplantraject in het kader van de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Conclusie

Naar aanleiding van het gesprek met de eigenaren en de beoordeling door het Monumenten Advies Bureau zal de cultuurhistorische waardenkaart die onderdeel uitmaakt van de rapportage "Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van karakteristieke panden bestemmingsplangebied Bouwhof De Heeze" worden aangepast. Tevens zal de verbeelding worden aangepast, zodanig dat alleen de bouwdelen met een hoge totaalwaarde worden beschermd middels de aanduiding "karakteristiek".

Overige ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

In de huidige systematiek van bestemmen is de aanduiding “karakteristiek” op het bouwvlak van het betreffende perceel gelegd om zodoende het aanwezige hoofdgebouw te beschermen.

Geconstateerd is dat door toepassing van deze systematiek ook bouwdelen onder de aanduiding “karakteristiek” vielen die geen cultuurhistorische waarde hebben, zoals bijvoorbeeld een uitbouw die onlangs gerealiseerd is. Er is derhalve nog eens goed gekeken naar de bebouwing en vervolgens zijn alleen die delen van de bebouwing, die cultuurhistorische waarde hebben, beschermd middels een aanduiding “karakteristiek”. Hiermee is zoveel mogelijk maatwerk toegepast voor elk perceel binnen het plangebied. Omdat het hier gaat om een verkleining van de aanduiding ‘karakteristiek’ zijn deze wijzigingen niet opgenomen in de onderstaande tabel.

Door dit maatwerk toe te passen zijn er ook gevallen naar voren gekomen waarbij bouwdelen wel cultuurhistorische waarde hebben maar buiten de aanduiding “karakteristiek” waren gebleven. In een aantal gevallen was de erker aan de voorzijde van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet meegenomen binnen de aanduiding “karakteristiek”. Dit kwam omdat erkers buiten het bouwvlak mogen liggen en de aanduiding “karakteristiek” gelijk gesteld was met het bouwvlak. Na bestudering van de cultuurhistorische analyses is voor die gevallen waarbij de ondergeschikte bouwdelen buiten het bouwvlak liggen en een cultuurhistorische waarde aanwezig is, de aanduiding “karakteristiek” aangepast zodat deze ondergeschikte bouwdelen erbinnen komen te liggen. De eigenaar/gebruiker van deze gebouwen zal hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht. Zie voor deze wijzigingen onderstaande tabel.

Adressen	
Hoenderparkweg 150	De Heze 49 en 49-2
Jachtlaan 303	Korte Hezestraat 20
Eendrachtstraat 73a	

Om zoveel mogelijk maatwerk te bieden is bovendien op basis van luchtfoto’s beoordeeld welke bouwdelen aan de achterzijde van het hoofdgebouw op voorhand als niet-karakteristiek beschouwd kunnen worden. Deze bouwdelen zijn buiten het aanduidingsvlak “karakteristiek” gelaten.

Regels en toelichting

In de toelichting is aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden in relatie tot bouwactiviteiten in het kader van duurzaamheid en energieneutraliteit (paragraaf 2.3).

Tegenwoordig kunnen er vergunningsvrij bouwwerken gerealiseerd worden. Om deze vergunningsvrije bouwwerken in de toekomst te kunnen slopen zal er onder de “uitzonderingen vergunningsplicht” ook een categorie opgenomen worden voor niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor de sloop van deze niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is geen sloopvergunning noodzakelijk.

Parkeernormen

Tot eind 2014 waren de parkeernormen geregeld in de bouwverordening. Door een wijziging van de Woningwet is de grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften in een bouwverordening komen te vervallen. De stedenbouwkundige voorschriften, zoals het parkeren, moeten nu in het bestemmingsplan zelf geregeld worden. In het onderhavige bestemmingsplan wordt daarom de “Notitie Actualisatie Deelnota parkeren 2004”, zoals die door de gemeenteraad op 24 juni 2004 is vastgesteld, als bijlage opgenomen. Deze notitie met daarin de gemeentelijke parkeernormen vormt daarmee het toetsingskader

voor nieuwe bouwplannen in het plangebied. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat er in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeven van het parkeren van auto's ter plaatse van de eigen kavel en/of het openbaar gebied. Naast het toevoegen van de parkeernotitie in de bijlagen van de regels van dit bestemmingsplan, wordt er in de toelichting nader ingegaan op het gemeentelijk verkeersbeleid. In de regels zal het gebruik ten aanzien van het parkeren geregeld worden en er zal een afwijkingsbevoegdheid opgenomen worden.