

## 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:

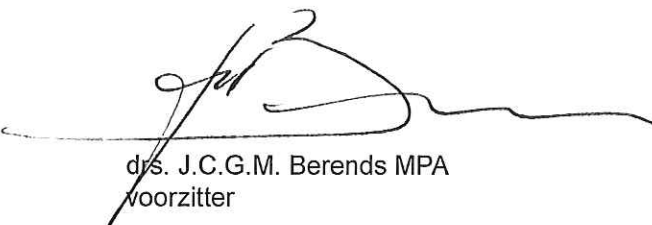
1. Aan 7 zienswijzen tegen het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen
2. Ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Bouwhof De Heeze karakteristieke panden, als vervat in de bestandenset met planidentificatie 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

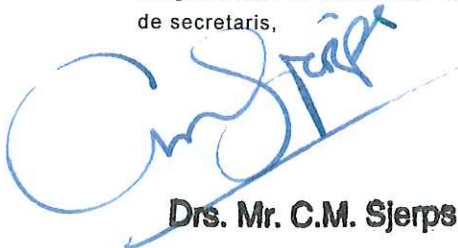
voorschriften bekendgemaakt. In publicatie wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen. De indieners van een zienswijze worden hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

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

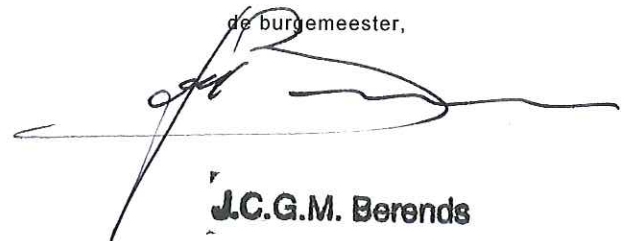
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt 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 “Stadsdeel Noord-West 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 twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

### 2 Communicatie

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 “Stadsdeel Noord-West 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.

Op dinsdag 6 oktober 2015 heeft een gesprek plaatsgevonden met de “Hersteld Hervormde Gemeente Apeldoorn” over de opmerkingen die zij in hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt. Tijdens het gesprek is van gedachten gewisseld over het voornemen van de Hersteld Hervormde Gemeente Apeldoorn tot uitbreiding van het bestaande kerkgebouw (optie 1 zoals genoemd in de zienswijze), dan wel koop van een bestaande kerk (optie 3 uit de zienswijze), in relatie tot de aspecten die voortvloeien uit de aanduiding “karakteristiek” in het bestemmingsplan. In deze nota is de informatie voortkomend uit het gesprek verwerkt.

### 3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

#### 3.1 \*\*\*\*\* , te \*\*\*\*\*

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 27 juli 2015.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant geeft aan dat zijn pand aan de 2<sup>de</sup> Beukenlaan 45 in het onderhavige bestemmingsplan is aangemerkt als karakteristieke bebouwing. Het belangrijkste argument hiervoor is de ensemblewaarde samen met het naastgelegen huis met nummer 47. Dit wordt expliciet gemeld in de beoordeling die tot deze bepaling van karakteristieke bebouwing heeft geleid. Het lijkt er zelfs op dat het in eerste instantie om nummer 47 gaat. Nadat reclamant met zijn buurman (huisnummer 47) contact had opgenomen bleek dat de bebouwing met nummer 47 geen aanduiding “karakteristiek” had gekregen in het onderhavige bestemmingsplan. Reclamant vindt dit zeer opmerkelijk aangezien het als ensemble wordt gezien. Reclamant geeft aan dat of beide huizen of geen van beide huizen als “karakteristiek” opgenomen dienen te worden in het plan.
- b. Verder geeft reclamant aan dat de betrokken ambtenaren niet goed bereikbaar waren ondanks het feit dat er specifiek in de brief van de gemeente naar hun werd verwezen.

### *Beoordeling*

- a. Op 16 februari 2006 heeft de gemeenteraad de nota I-cultuur vastgesteld. De nota I-cultuur kent zes hoofddoelstellingen, waaronder het in stand houden van de waardevolle kerncollectie van het Apeldoorns erfgoed. Onderdeel van deze hoofddoelstelling is het inventariseren, selecteren en plaatsen van naoorlogs erfgoed. Om de kwaliteiten uit deze periode in beeld te brengen, werd in 2007 de inventarisatie van naoorlogs erfgoed (1940-1970) uitgevoerd. De inventarisatie naoorlogs erfgoed was opgedeeld in 12 categorieën. Het pand 2e Beukenlaan 47 werd onderzocht in het kader van de “Quickscaninventarisatie naoorlogs erfgoed categorie: “vrijstaande woningen” (Monumenten Advies Bureau, 2007). Op grond van deze inventarisatie bleek dat het pand voldoet aan de criteria voor potentieel gemeentelijke monumenten. In de rapportage “Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van karakteristieke panden Apeldoorn Noord-West” (Monumenten Advies Bureau, maart 2014) is het pand om die reden opgenomen in de lijst van potentiële gemeentelijke monumenten (hoofdstuk 2, blad 15). Voor de aanwijzing van gemeentelijke monumenten wordt een afzonderlijke procedure gevolgd. In het kader van de “Quickscaninventarisatie naoorlogs erfgoed categorie: “vrijstaande woningen” (Monumenten Advies Bureau, 2007) werd ook het pand 2e Beukenlaan 45 onderzocht. Het pand bleek niet te voldoen aan de criteria voor potentieel gemeentelijke monumenten. Uit de beoordeling die in het kader van de “Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van karakteristieke panden Apeldoorn Noord-West” heeft plaatsgevonden kwam naar voren, dat het pand 2e Beukenlaan 45 wel voldoet aan de criteria voor karakteristieke panden.
- b. Op het tijdstip dat reclamant contact wilde opnemen met de betrokken ambtenaren van de gemeente was er inderdaad sprake van een beperkte bereikbaarheid in verband met de vakantieperiode. Ondanks het bovenstaande is er binnen de gestelde termijn alsnog contact geweest met reclamant en heeft reclamant zijn bevindingen mondeling kenbaar kunnen maken. Daarnaast heeft reclamant ook binnen de gestelde termijn de onderhavige zienswijze kunnen indienen.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **3.2 \*\*\*\*\* , te \*\*\*\*\***

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 22 juli 2015.



### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant geeft aan dat het kerkgebouw aan de Smaragdstraat 10 niet zodanig karakteristiek is dat deze aanduiding in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd. Reclamant heeft het kerkgebouw vergeleken met andere in het ontwerpplan opgenomen karakteristieke panden. Gelet op de informatie met betrekking tot die andere karakteristieke panden begrijpt reclamant dat dit soort gebouwen zich onderscheiden van 'gewone' vaker voorkomende gebouwen. Ook begrijpt reclamant dat in uitzonderlijke gevallen het ontwerp van een Apeldoornse architect van belang is vanwege de verbinding met Apeldoorn. Reclamant vindt dat dit voor het kerkgebouw aan de Smaragdstraat 10 anders ligt. Het is niet meer dan een blokkendoos met risaliet met een praktische indeling. Er is verder geen of weinig sprake van detaillering en ook is er geen ensemble in relatie tot de woonwijk. Ook maakt het kerkgebouw geen deel uit van een typische bouwstijl of kenmerkende stroming. Het kan natuurlijk niet zo zijn dat een pand vanwege de grootte eerder in aanmerking komt voor een aanduiding "karakteristiek" dan een kleiner gebouw. Naar mening van reclamant is het kerkgebouw niet karakteristieker dan de woningen aan de Bosweg waar de Smaragdstraat op uit komt, terwijl aan deze woningen een lagere waarde (positief) is toegekend dan het kerkgebouw. Het is logischer om aan het kerkgebouw ook een positieve waarde te hangen. Reclamant heeft het kerkgebouw vergeleken met een voormalige buurtschool aan de Soerenseweg 70. Reclamant krijgt de indruk dat de beschrijving van dat pand is overgenomen voor het kerkgebouw. De beschrijving komt nauw overeen en is vrij algemeen, terwijl de panden sterk verschillen. Twee belangrijke verschillen zijn dat het pand aan de Soerenseweg 70 een karakteristieke buurtschool is voor de wijk Sprengenbos en dat de ontwerper de Apeldoornse architect De Zeeuw was. Ook is er een groot verschil in materiaalgebruik, detaillering en profilering.
- b. Het kerkgebouw wordt te klein voor de snel groeiende gemeente. Het bestuur van de kerk heeft daarom al eerder onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Hieruit zijn 3 alternatieven gekomen:
1. Het kerkgebouw uitbreiden met een vergunningsvrije aanbouw;
  2. Nieuwbouw kerk op andere locatie;
  3. Een bestaande kerk kopen.
- Op dit moment staan de opties 1 en 3 nog open voor reclamant.
- Ten aanzien van optie 1 geeft reclamant aan dat er een forse aanbouw vergunningsvrij gerealiseerd kan worden waardoor de onderbouwing ten behoeve van de karakteristieke waarde niet meer aan de orde is.
- Ten aanzien van optie 3 geeft reclamant aan dat alleen kan indien gelijktijdig het kerkgebouw aan de Smaragdstraat verkocht wordt. Het is niet voor de hand liggend dat het kerkgebouw snel verkocht zal worden aan een ander kerkgenootschap of projectontwikkelaar nu het kerkgebouw de aanduiding "karakteristiek" krijgt. Daarmee wordt een te hoge drempel opgeworpen om tot functieverandering over te kunnen gaan. Hiermee wordt reclamant gedwongen om voor optie 1 te gaan waardoor de parkeerdruk in de woonwijk nog hoger komt te liggen omdat de vergunningsvrije aanbouw ten koste gaat van de aanwezige parkeerplaatsen. Mocht reclamant toch voor optie 3 kiezen dan kan dat niet alleen betekenen dat het moeizaam verkocht wordt maar ook tegen een lagere prijs. Dat betekent dat reclamant door het nieuwe bestemmingsplan planschade oploopt. Reclamant vreest dat deze planschade niet volledig vergoed wordt.
- c. Reclamant vraagt zich af waarom het bestemmingsplan breder is getrokken dan alleen het aanwijzen van karakteristieke panden omdat er voor het perceel tevens een hoge archeologische verwachtingswaarde is opgenomen. Waarom gebeurt dit alleen bij het perceel van reclamant en niet bij de omliggende percelen. Verder vraagt reclamant zich af waarom het onderhavige perceel zich onderscheidt van de direct omliggende percelen waar de archeologische waarde anders ligt. Reclamant hoopt van harte dat de aanduiding "karakteristiek" alsnog niet opgenomen wordt voor het kerkgebouw. Tevens wordt verzocht om de archeologische waarde op dezelfde wijze af te stemmen met de omliggende percelen. Reclamant is bereid hun standpunt toe te

lichten en in goed overleg met de gemeente te treden.

### *Beoordeling*

- a. Met betrekking tot de opmerking van reclamant dat er geen of weinig sprake is van detaillering wordt opgemerkt, dat de naoorlogse protestantse kerkenbouw wordt gekenmerkt door een sobere vormgeving en praktische indeling. De bouwstijl van onderhavig pand weerspiegelt dan ook de nadruk die in deze periode lag op het creëren van functionele ruimtes voor de gemeenschapsviering, waarbij monumentale vormgeving steeds verder op de achtergrond raakte.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, is er terdege sprake van een ensemble in relatie tot de woonwijk. Ten aanzien van de ensemblewaarde geldt dat de positieve waarde (+) die op dit criterium is toegekend, uitdrukking geeft aan het belang van de relatie met de omliggende naoorlogse bebouwing. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat op dit criterium geen hoge waarde is toegekend. De ensemblewaarde speelt dan ook een geringe rol in de hoge totaalwaarde die het pand scoort. Dit bijvoorbeeld in tegenstelling tot het pand Soerenseweg 70, waarover reclamant stelt dat de beschrijving nauw overeenkomt met de beschrijving van het pand Smaragdstraat 10. De constatering van reclamant dat deze panden sterk verschillen klopt. Echter, ondanks dat in de beschrijvingen dezelfde termen worden gebruikt, is de onderbouwing van de toegekende scores per object terdege specifiek gemaakt. Bovendien is de hoge totaalwaarde van de Soerenseweg 70 in belangrijke mate gebaseerd op de ruimtelijke waarde (d.w.z. een hoge waardering op de eerste drie criteria) en historische waarde, terwijl bij het pand Smaragdstraat 10 de objectwaarde en historische waarde van belang zijn. Ook bij een vergelijking van de beschrijvingen komt dit verschil naar voren.



Smaragdstraat 10



Soerenseweg 70

De waardering als karakteristiek pand houdt geen verband met de grootte van het kerkgebouw. In tegenstelling tot de woningen aan de Bosweg die een positieve totaalwaarde scoren, is de hoge totaalwaarde van het kerkgebouw gebaseerd op de bijdrage aan de ruimtelijke oriëntatie en beleving (ruimtelijke waarde van het object), de betekenis voor de ontwikkelingsgeschiedenis van Sprengbos (historische waarde), alsmede de typologie en gaafheid (objectwaarde).

Tijdens het gevoerde gesprek op 6 oktober 2015 is de wijze van waardering door de gemeente Apeldoorn toegelicht, waarbij onder meer ter sprake is gekomen dat het pand op drie criteria een hoge waardering (+ +) heeft gescoord. Door de gemeente is aangeboden om het pand nogmaals kritisch door het Monumenten Advies Bureau te laten beoordelen op basis van de criteria die voor karakteristieke bebouwing zijn vastgesteld. Het Monumenten Advies Bureau heeft vervolgens geconstateerd dat het pand op grond van de gehanteerde waarderingsmethodiek terecht is aangemerkt als karakteristiek pand.

- b. Inspreker vreest dat de aanduiding “karakteristiek” zal leiden tot beperkingen om tot functieverandering over te kunnen gaan, alsmede tot moeizame verkoop en waardedaling. Ten aanzien van de beperkingen om tot functieverandering over te gaan geldt,

dat bouwwerken middels de aanduiding “karakteristiek” en de bijbehorende bestemmingsplanregels worden beschermd tegen sloop of ernstige aantasting, om zo de waardevolle ruimtelijke karakteristiek en historische eigenheid van het gebied in stand te houden. Dat geldt voor Sprengbos, maar ook voor andere gebieden in de gemeente. 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. Deze bescherming kan zo ver gaan, dat het een extra beperking inhoudt van het eigendomsrecht, wat een bestemmingsplan per definitie al is. Het algemeen belang weegt in dat geval zwaarder dan het individueel belang van de eigenaar.

De aanduiding “karakteristiek” sluit overigens een functieverandering niet uit. Indien reclamant of een nieuwe eigenaar in de toekomst met een concreet plan komt voor functieverandering van de onderhavige locatie dan zal deze te zijner tijd getoetst kunnen worden. Uit deze toetsing zal blijken of de sloop van het bestaande gebouw of hergebruik van het bestaande gebouw een kansrijke en wenselijke ontwikkeling is. Bij de toetsing van een verzoek zal het vraagstuk met betrekking tot eventuele sloop van het gebouw in relatie tot de cultuurhistorische waarde meegewogen worden. Daarbij zal beoordeeld worden of handhaving van (delen van) het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie. Benadrukt wordt dat de gemeente Apeldoorn bij een concreet plan graag vroegtijdig in overleg treedt om gezamenlijk op zoek te gaan naar oplossingen die recht doen aan de behoeften van reclamant en aan de cultuurhistorische waarden van het pand. Omdat er op dit moment geen sprake is van een concreet plan, bestaat er geen aanleiding om geen aanduiding “karakteristiek” aan het gebouw toe te kennen.

Er zijn geen aanwijzingen dat de verkoopbaarheid of verkoopwaarde van panden door een aanduiding “karakteristiek” (negatief) wordt beïnvloed. In veel gevallen vertegenwoordigen oude gebouwen zelfs een financiële meerwaarde in vergelijking met ‘gewone’ gebouwen. De verkoopbaarheid en verkoopwaarde worden namelijk mede bepaald door het onderscheidende karakter en de uitstraling van een pand.

- c. Op het perceel van reclamant is op dit moment de Monumentenverordening van toepassing inzake archeologisch beleid. Hierin heeft het perceel een middelhoge archeologische waarde met een verplichting tot archeologisch onderzoek bij verstoring van meer dan 100 m<sup>2</sup>. Het vigerende bestemmingsplan komt uit 2007. Na 2008 is het archeologische beleid, bij een herziening van een bestemmingsplan, vertaald in het bestemmingsplan met dubbelbestemmingen en aanduidingen. Het regiem met betrekking tot bescherming van de archeologische waarden is geactualiseerd. Op 18 juni 2015 heeft de gemeenteraad de Archeologische beleidskaart 2015 vastgesteld. In de praktijk betekent het dat elk perceel in Apeldoorn bij bodemverstoringen wordt getoetst aan het actuele archeologische beleid ook al is dit nog niet overal in de vigerende bestemmingsplannen vastgelegd. Het geactualiseerde beleid uit 2015 betreft in de meeste gevallen een versoepeling van de verplichting om archeologisch onderzoek uit te voeren bij verstoring van de bodem. In het geactualiseerde archeologische beleid is er voor het onderhavige perceel een (middel)hoge archeologische waarde vastgelegd met een onderzoekverplichting bij verstoring van 500m<sup>2</sup> of meer. Voor het onderhavige perceel is er derhalve ook sprake van een versoepeling. Op het moment dat er binnen de gemeente Apeldoorn een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, wordt dit nieuwe geactualiseerde archeologische beleid meegenomen. Zodra er een actualisatie plaatsvindt van het vigerende bestemmingsplan “Stadsdeel Noord-West” zal voor het gehele plangebied het actuele archeologische beleid worden opgenomen.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## 4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

### *Toelichting*

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

### *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 karakteristieke 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 op de plankaart naar voren gekomen waarbij bouwdelen wel karakteristieke waarde hebben maar buiten de aanduiding "karakteristiek" waren gebleven. In een aantal gevallen was de erker aan de voorzijde van de karakteristieke 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 ondergeschikte bouwdelen buiten het bouwvlak liggen en een cultuurhistorische waarde aanwezig is, de aanduiding "karakteristiek" aangepast zodat deze ondergeschikte bouwdelen er binnen komen te liggen. De eigenaar/gebruiker van deze gebouwen zal hiervan schriftelijk op de hoogte worden gebracht. Zie voor deze wijzigingen onderstaande tabel.

<b>Adressen</b>	
J.C. Wilslaan 1	2 <sup>e</sup> Beukenlaan 6, 8, 15, 16 en 29
Elzenlaan 2	Vondellaan 15 en 17
Waltersingel 82 t/m 88 en 93 en 95	Jachtlaan 10, 12 en 42
Schuttersweg 26, 28, 30 en 125	Soerenseweg 39, 53, 65, 88, 89, 91 en 156
Huygenslaan 23	Sumatralaan 56
Stalinlaan 2 t/m 64 en 7 t/m 51	Sprengenweg 100

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*

Tegenwoordig kunnen er vergunningsvrij bouwwerken gerealiseerd worden. Om deze vergunningsvrije bouwwerken in de toekomst te kunnen slopen zal er onder de "uitzon-

deringen 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.