

Raadsbesluit



Nr. 94-2015

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Musicalstraat en omgeving, als vervat in de bestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1254-ont1, met ingang van 18 juni 2015 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 19 november 2015, nr. 94-2015, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld twee zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige niet aan de zienswijzen 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, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft 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 anderszins verzekerd is;
- 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 de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 2 februari 2015;

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;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroep-

schrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

overwegende dat op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet de gemeenteraad criteria kan vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen of een bestaand bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;

overwegende dat het concept van de welstandscriteria, als onderdeel van het stedenbouwkundig plan Parkpoorten, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat geen inspraakreacties zijn ingediend over het concept van de welstandscriteria;

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


besluit:

1. Aan twee zienswijzen tegen het bestemmingsplan gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige niet aan de zienswijzen tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Het negatieve financiële effect ten laste van de algemene reserve grondbedrijf brengen met daarbij een financiële taakstelling voor de uitwerking van het zoekgebied.
4. Bestemmingsplan Musicalstraat en omgeving, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1254-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Het gebiedsgerichte welstandskader, bestaande uit hoofdstuk 5 en 6 van stedenbouwkundig plan Parkpoorten, vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 26 november 2015

De raad voornoemd,


drs. A. Oudbier
raadsgriffier


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



Ruimtelijke Leefomgeving

Apeldoorn

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
26 november 2015

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan 'Musicalstraat en omgeving' en gebiedsgericht welstandskader Parkpoorten

Voorstel nr
94-2015

Datum
19-11-2015

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om twee zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen en voor het overige niet aan de zienswijzen tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Zienswijzennota zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het negatieve financiële effect ten laste van de algemene reserve grondbedrijf brengen met daarbij een financiële taakstelling voor de uitwerking van het zoekgebied.
4. Het bestemmingsplan Musicalstraat en omgeving als vervat in de bestandset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1254-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van circa 130 grondgebonden woningen in het gebied Parkpoorten van Zuidbroek in Apeldoorn, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
5. Geen exploitatieplan vaststellen.
6. Het gebiedsgerichte welstandskader, bestaande uit hoofdstuk 5 en 6 van stedenbouwkundig plan Parkpoorten, vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de noordoostkant van de stad wordt het woon- en werkgebied Zuidbroek ontwikkeld. Hiervoor heeft uw raad in 2006 het bestemmingsplan Zuidbroek vastgesteld. Twee deelgebieden van Zuidbroek zijn de woonbuurten Het Mozaïek en Het Rooster. Tevens is voorzien in een nieuw wijkpark: De Groene Wig.

Het Mozaïek is inmiddels voor het overgrote deel gerealiseerd danwel in aanbouw. Een deel dat nog niet ontwikkeld is, is het gebied Parkpoorten. Grofweg is dat het gebied tussen de bestaande woonwijk Zevenhuizen, de Operettestraat, de Nijbroekseweg, de Laan van de Charleston en het tenniscomplex aan de Nocturnestraat 1. Aanvankelijk was hier een

oaaalvormig woongebouw in het groen voorzien.

Naast deze ontwikkeling was er nog een plan met een vijftal woongebouwen met appartementen aan de rand van het park ten zuiden van Het Rooster en Het Mozaïek. Al deze plannen zijn, mede door een veranderde marktvraag, niet realiseerbaar gebleken.

Hierop heeft uw raad op 26 april 2012 besloten tot een kaderwijziging voor de exploitatie van Zuidbroek. Het stedenbouwkundig plan werd aangepast: de appartementen werden geschrapt en Parkpoorten werd ingevuld met 158 grondgebonden woningen. Nadien, na een marktconsultatie en advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, is gebleken dat dit tot een te hoge dichtheid in Parkpoorten leidt om een woonomgeving van voldoende kwaliteit te kunnen realiseren. Daarom hebben wij het stedenbouwkundig plan opnieuw bijgesteld. Hierbij werd het plan voor Parkpoorten 'verdund' tot een totaal van circa 130 woningen. De 32 woningen die daarmee komen te vervallen zullen elders in Zuidbroek worden gerealiseerd.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Musicalstraat en omgeving heeft met ingang van 18 juni 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dat is gecombineerd met de terinzagelegging van het concept van het nieuwe, gebiedsgerichte welstandskader voor Parkpoorten.

Over het bestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. Over het gebiedsgerichte welstandskader zijn geen inspraakreacties ontvangen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Ook het vaststellen van welstandsbeleid is een bevoegdheid van uw raad. Daarnaast betreft Zuidbroek een gemeentelijke grondexploitatie.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoord is of uw raad bestemmingsplan Musicalstraat en omgeving vast kan stellen, evenals het gebiedsgerichte welstandskader voor Parkpoorten.

2. Kader

Op 26 april 2012 heeft uw raad besloten tot een kaderwijziging voor de exploitatie van Zuidbroek. Het stedenbouwkundig plan werd aangepast: de appartementen in het wijkpark werden geschrapt en Parkpoorten werd ingevuld met 158 grondgebonden woningen. Over de gevolgen, voor de exploitatie van Zuidbroek, van de latere verdunding in Parkpoorten naar 130 woningen heeft uw raad nog geen besluit genomen. Ook daartoe dient dit voorstel.

Voor de ontwikkeling van Zuidbroek heeft uw raad in 2006 het bestemmingsplan Zuidbroek vastgesteld. Het nieuwe stedenbouwkundige plan voor Parkpoorten past niet in dat bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Op 22 november 2012 heeft uw raad het woningbouwprogramma voor de komende jaren vastgelegd. De onderhavige ontwikkeling is daarin opgenomen, zijnde een ontwikkeling binnen Zuidbroek.

Op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet kan uw raad criteria vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen of een bestaand bouwwerk in strijd is met redelijke

eisen van welstand.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt voorzien dat behoefte blijft bestaan aan nieuwe woningen. Daarbij is ruimte gereserveerd voor nieuwe woningen in Zuidbroek. Dat de bestaande plancapaciteit daarvoor in bestemmingsplan Zuidbroek daadwerkelijk wordt ingevuld, wordt aannemelijker door onderhavig bestemmingsplan.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Het gebiedsgerichte welstandskader bevat de formele welstandscriteria en geeft bovendien handreikingen en inspiratie voor de ontwikkeling van (bouw)plannen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee is het een instrument dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, stimuleert en bewaakt.

4. Argumentatie

Met het nieuwe stedenbouwkundige plan wordt het gebied Parkpoorten intensiever benut voor woningbouw dan aanvankelijk gepland. Gelijktijdig komen echter ook de vijf appartementengebouwen aan de parkrand te vervallen. De ruimte die daarbij vrij komt wordt bij het park betrokken. Gevolg is dat er per saldo niet minder oppervlak aan groenvoorzieningen in Zuidbroek komt.

De hoofdstructuur van Parkpoorten wordt gevormd door de Musicalstraat, een nieuwe straat (het 'nieuwe lint') die loopt tussen de Laan van de Charleston in Zuidbroek en de Symfoniestraat in Zevenhuizen. Het deelgebied ten noorden en ten westen van dit nieuwe lint sluit naadloos aan bij de bestaande structuur van Zevenhuizen en de lintstructuur aan de Nijbroekseweg. Aan de zuidoostzijde van het nieuwe lint begint het Park Zuidbroek. Hierin komen een viertal bebouwingsclusters te liggen in de vorm van sculpturale bouwblokken als eye-catchers in het park. Deze 'scherven' vormen het begin van het park, komende vanuit Zevenhuizen.

Een belangrijk aspect van de openbare ruimte is de riante toepassing van groen. Deze groene karakteristiek sluit naadloos aan bij het Park Zuidbroek. Parkpoorten wordt dan ook letterlijk het voorportaal van dit park.

In hoofdstuk 5 en 6 van het stedenbouwkundig plan wordt de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen uitgewerkt. Dit komt niet overeen met de geldende welstandscriteria voor de locatie. Om dit op te lossen, wordt voorgesteld de genoemde hoofdstukken vast te stellen als gebiedsgericht welstandsbeleid. Daarna gaan beide hoofdstukken het toetsingskader voor welstand vormen.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn 5 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. In essentie gaan de zienswijzen over de vrees dat het plan leidt tot een aantasting van woon- en leefgenot, door het verlies aan uitzicht en privacy. Tevens wordt de verkeersontsluiting van Zuidbroek aan de orde gesteld.

Wat ons betreft zorgt het bestemmingsplan niet voor een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat in de bestaande, omliggende woningen. Ten aanzien van de verkeersontsluiting geldt dat wij momenteel onderzoeken welke maatregelen het meest effectief zijn om de verkeersontsluiting van Zuidbroek te verbeteren. Dit staat het bestemmingsplan niet in de weg.

Wij stellen u voor aan 2 zienswijzen deels tegemoet te komen door het plan op onderdelen

aan te passen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor het bestemmingsplan aan te passen op uitgevoerd, archeologisch onderzoek. Voor de verdere motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Wij schatten het procesrisico in dit geval laag in.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, 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 anderszins verzekerd is; 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;

De geplande woningbouw betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Het project maakt namelijk deel uit van het complex Zuidbroek. De kosten van en voor beide plannen komen ten laste van die exploitatie.

De herijking van het plan voor Parkpoorten betreft zoals gezegd een verdunning van het aantal woningen (32 stuks) ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. Deze woningen 'verschuiven' naar het deelgebied De Wellen in Zuidbroek. De verdunning heeft een negatief effect op de grondexploitatie van € 326.000,- (netto contante waarde per 1 januari 2015). Omdat er met de vaststelling van het bestemmingsplan sprake is van een financiële kaderwijziging, stellen wij u voor dit bedrag ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf te brengen. Bij het MPG 2015 is in de risicoanalyses en de benodigde weerstandsvermogen rekening gehouden met dit negatieve effect. Het risicoprofiel van Zuidbroek zal daarom als gevolg van dit besluit afnemen.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van circa 130 woningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroep schrift 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 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. 26 NOV. 2015

voorstel van b. en w. zonder
raadslaging en zonder hoofdelijke
aankomende

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Musicalstraat en omgeving

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 5 zienswijzen ingediend.
- 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

Tijdens een inloopavond op 11 maart 2015 is het stedenbouwkundige plan getoond aan direct omwonenden, enkele grondeigenaren rond het plangebied en de wijkraad Zevenhuizen-Zuidbroek. Dit heeft geen aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het stedenbouwkundige plan.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

1. [reclamanten 1a en 1b];
2. La Gro Advocaten, advocaat mevrouw mr. H.J.M. Winkelhuijzen, Postbus 155, 2400 AD Alphen aan den Rijn, namens: [cliënt];
3. [reclamant 3];
4. [reclamant 4];
5. Benthem Gratama advocaten, advocaat mevrouw mr. E. Wijnne, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle, namens: [cliënten];

3.1 [reclamanten 1a en 1b];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 27 juli 2015. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. In het huidige bestemmingsplan is rondom 'het Ovaal' veel meer sprake van een groene invulling dan in de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie worden in dat gebied (veel) meer woningen gebouwd en ook dichterbij de woning van reclamanten dan oorspronkelijk de bedoeling was. De groene ruimte rondom de woning verdwijnt. Het woongenot neemt daardoor aanmerkelijk af en logischerwijs ook de waarde van de woning. Reclamanten missen de motivering, waarom toch sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wanneer zij als omwonenden straks niet langer woonachtig zijn in een groene omgeving, maar aan alle kanten worden ingebouwd.
- b. De nieuwe wijk zorgt voor extra verkeersdruk op de Nijbroekseweg en de Operettestraat. Er worden verkeersontsluitingen (ook al is dit langzaam verkeer) gemaakt naar én woningen gebouwd aan de Nijbroekseweg en Operettestraat, wat extra druk geeft op deze toch al veel te drukke weg.
- c. Er is geen inzicht in mogelijk onderzochte alternatieven, zoals bouw op de oorspronkelijke plekken. Kunnen de vijf plekken voor appartementencomplexen niet voor laagbouw worden aangewend? Mogelijk kan zo in Parkpoorten, tegenover de woning van reclamanten, meer open, groene ruimte beschikbaar blijven en kunnen meer mensen 'aan het park wonen'.
- d. Het karakter van de Nijbroekseweg, in het oorspronkelijk bestemmingsplan beschreven als 'oud lint' en plattelandsweg, gaat steeds meer verloren. Met name door het volbouwen langs de weg met woningen die, in tegenstelling tot de oudere bebouwing, én halfvrijstaand zijn én in praktijk gewoon 2 verdiepingen kunnen hebben. Dit laatste blijkt uit reeds gerealiseerde woningen aan Operettestraat en Nijbroekseweg, ondanks de in de beschrijving opgenomen tekst van 'één bouwlaag met kap'. Daarbij verdwijnt blijkbaar ook nog een groot deel van de nu aanwezige en mede beeldbepalende afwateringssloot langs beide wegen. Reclamanten vinden dat jammer en onbegrijpelijk dat dit zomaar kan. Naar hun mening is dat in strijd met de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten. De motivering hiervoor ontbreekt.

Beoordeling

- a. De omgeving rond de woning van reclamanten wordt inderdaad dichter bebouwd dan met het 'Ovaal'. Ook zal de nieuwe woonbebouwing de woning van reclamanten dichter naderen. De redenen om daartoe over te gaan zijn uitgebreid beschreven en gemotiveerd in de plantoelichting. Ondanks de gewijzigde situatie blijft voor reclamanten sprake van een zeer aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwe woonbebouwing gaat circa 35 meter bedragen, gescheiden door de Operettestraat. Die afstand is voldoende ruim. Daarnaast gaat de nieuwe woonbebouwing, aansluitend op de bestaande structuur, uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen bestaan op relatief ruime kavels.
- b. Op dit moment wordt de verkeersproblematiek in de wijk Zevenhuizen-Zuidbroek door ons heroverwogen. De verkeersbelasting op een aantal wegen in de wijk is op dit moment te hoog, waaronder op de Operettestraat/Nijbroekseweg. In dit kader wordt naar een oplossing gewerkt waarbij de verkeersdruk in de gehele wijk en specifiek op deze straat naar acceptabele waarden wordt gebracht. Hierbij wordt rekening gehouden met het totaal aantal geplande woningen in Zuidbroek. De woningen in Parkpoorten zijn hier onderdeel van. In januari van 2016 vind hierover definitieve besluitvorming plaats.
Het plangebied wordt voor het autoverkeer overigens voor het overgrote deel aangesloten op de Symhoniestraat en Laan van de Charleston, waardoor de ontwikkeling

van dit nieuwe wijkdeel weinig effect heeft op de Operettestraat/Nijbroekseweg. De verbindingen naar de Nijbroekseweg vanuit het plangebied zijn alleen bedoeld als verbindingen voor voetgangers en fietsers. Aanvullend wordt verwezen naar de beantwoording van punt b. van de zienswijze onder 3.2.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het voornemen was om het 'Ovaal' op nader te bepalen wijze via de Operettestraat te ontsluiten. Het 'Ovaal' (bij recht mogelijk in bestemmingsplan Zuidbroek) hield een gepland aantal van 36 woningen in. Dat is substantieel meer dan de maximaal acht woningen die nu extra mogelijk worden gemaakt langs de Operettestraat/Nijbroekseweg.

- c. Onderhavig plan is met grote zorgvuldigheid tot stand gekomen. Tijdens het achterliggende ontwerpproces zijn tal van opties en alternatieven onderzocht. Het nu voorliggende plan is van het ontwerpproces het meest optimale plan. Op de plekken van de vijf appartementengebouwen is het niet mogelijk om laagbouw te realiseren. Dat tenminste niet op een wijze die stedenbouwkundig aanvaardbaar én realistisch is, getuigt op de ligging in het wijkpark en de ruimtelijke uitgangspunten daarvoor.
- d. Het bestemmingsplan Zuidbroek voorziet voor de vanouds aanwezige woonpercelen in woningen die bestaan uit twee bouwlagen met kap. Dat is ook de reden dat er aan de Nijbroekseweg en de Operettestraat inmiddels woningen met een dergelijke hoogte zijn gebouwd. Voor het 'Ovaal' geldt in bestemmingsplan Zuidbroek een maximale bouwhoogte van 13 meter, met bebouwingsaccenten tot maximale 16 meter hoogte en een maximum bebouwingsoppervlak van 4.000 m². Onderhavig plan voorziet langs beide genoemde wegen in woning met niet meer dan een bouwlaag met een kap. Voor die nieuwe woningen geldt, conform de stedenbouwkundige beschrijving, een maximale goothoogte van 4 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter. Met het nieuwe bestemmingsplan blijft het karakter van de Nijbroekseweg met haar karakteristieke lintbebouwing, riante kavels en veel ruimte voor groen overeind. De nieuwe bebouwing in de vorm van vrijstaande woningen en/of tweekappers sluit goed aan op de bestaande karakteristiek van het lint. In het stedenbouwkundig plan is de inrichting van de openbare ruimte alleen op hoofdlijnen aangegeven. Dit zullen wij nog nader uitwerken. Anders dan het stedenbouwkundig plan wellicht doet vermoeden, is ons voornemen om de sloten langs de Operettestraat en de Nijbroekseweg wel degelijk te handhaven. Ook, wat dit betreft, wordt goed aangesloten op de bestaande karakteristiek. Wel zullen de sloten mogelijk minder diep worden gemaakt, met name die langs de Operettestraat. De watergang door de huidige weilanden richting park Zuidbroek komt namelijk wel te vervallen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 La Gro Advocaten, advocaat mevrouw mr. H.J.M. Winkelhuizen, Postbus 155, 2400 AD Alphen aan den Rijn, namens: [cliënt];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 23 juli 2015. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. De ontwikkeling van 'Het Ovaal' zou voor reclamanten leiden tot een uitzicht van zijn woning op een in hoofdzaak parkachtige omgeving. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bebouwingsdichtheid verhoogd en komt de bebouwing op korte afstand te staan. Reclamant leidt hierdoor (plan)schade. Langs de Operettestraat worden twee-onder-een-kapwoningen tot 10 meter hoog mogelijk gemaakt. Daarachter zijn rijwoningen gepland. Het uitzicht op het park dat reclamant heeft c.q. zou krijgen, wordt hierdoor vrijwel volledig weggenomen.

Reclamant verzoekt om de bouwvlakken voor de nieuwe woningen langs de Operettestraat gelijk te leggen met het bouwvlak voor de bestaande woning aan de Nijbroekseweg 10, dan wel in ieder geval de afstand tot de weg van die bouwvlakken te vergroten. Op die wijze kan meer ruimte worden gecreëerd tussen de woning van reclamant en de nieuwbouw.

Voorts verzoekt reclamant het plan voor wat betreft de genoemde rijwoningen zo aan te passen dat doorzichten ontstaan naar het park. Nu is daarvoor een breed bouwvlak opgenomen met een maximum aantal woningen dat varieert van 11 tot 15 stuks.

- b. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om vanuit de nieuwe woonwijk een nieuwe aansluiting te maken op de Operettestraat. Uit de plantoelichting volgt dat deze aansluiting alleen bedoeld is voor langzaam verkeer. De planregels maken daar evenwel ook de aanleg van een ontsluitingsweg mogelijk. Reclamant verzoekt dat niet mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Ook verzoekt reclamant om onderzoek te doen naar de verkeersafwikkeling en aansluiting van langzaam verkeer op de Operettestraat. Qua wegprofiel is die weg niet geschikt voor dat type verkeer.

Beoordeling

- a. Onderhavig bestemmingsplan leidt tot een wezenlijk andere situatie, qua uitzicht, voor de reclamant dan voorzien was in bestemmingsplan Zuidbroek. Tegelijkertijd bestaat er geen blijvend recht op uitzicht en blijft voor reclamant sprake van een zeer aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwe woonbebouwing gaat minimaal 30 meter bedragen, gescheiden door de Operettestraat. Aansluitend op de bestaande structuur, gaat die woonbebouwing uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen bestaan op relatief ruime kavels. Wij zien hierin dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Ten aanzien van het verzoek (voor de bouwvlakken) voor de rijwoningen wordt opgemerkt dat te verwachten valt dat deze vlakken niet geheel volgebouwd gaat worden. Dat wordt ondermeer veroorzaakt door de aangebrachte verspringingen (in de lengterichting) in deze bouwvlakken. Te verwachten valt dan ook dat hier, in de uiteindelijke situatie, ruimtes tussen de woningblokken 'over' blijven. Hierbij moeten wij wel opmerken dat die doorzichten nauwelijks zichtbaar zullen zijn voor de reclamant. De afstand tussen zijn woning en de achtgevel van de dichtstbijzijnde rijenwoningen bedraagt circa 80 meter. Hoewel de woningen aan de Nijbroekseweg en de Operettestraat op ruime afstand van elkaar zijn gesitueerd, zullen de erfbeplantingen op de nieuwe woonpercelen het zicht naar alle waarschijnlijkheid ontnemen.

- b. Reclamant merkt terecht op dat het bestemmingsplan het niet uitsluit dat de aansluiting vanuit het plangebied op de Operettestraat voor meer dan langzaam verkeer aangelegd en gebruikt kan worden. Hetzelfde geldt voor de geplande aansluiting op de Nijbroekseweg.

Dat beide aansluitingen alleen voor langzaam verkeer worden gebruikt, is essentieel voor de beoogde verkeersstructuur en de stedenbouwkundige structuur. De zienswijze geeft dan ook aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Aan de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied wordt de aanduiding 'langzaam verkeer' toegevoegd. Die aanduiding wordt gelegd vanaf de Operettestraat en vanaf de Nijbroekseweg, beide over een lengte van 15 meter. Met die lengte komt de aanduiding niet over de ontsluiting voor de geplande parkeercoffers (achter de nieuwe woningen) te vallen. In de planregels is opgenomen dat ter plaatse van de genoemde aanduiding geen ontsluitingswegen zijn toegestaan.

De Operettestraat is geschikt voor gebruik door langzaam verkeer. Langs de weg wordt nog een voetpad aangelegd. Na realisatie kunnen ook voetgangers goed gebruik maken van deze weg. Wij zien dan ook geen aanleiding om nader onderzoek te doen naar de geschiktheid van de Operettestraat voor langzaam verkeer.

Overigens wordt op dit moment de verkeersproblematiek in de wijk Zevenhuizen-Zuidbroek door ons heroverwogen. De verkeersbelasting (auto's) op een aantal wegen in de wijk is op dit moment te hoog, waaronder op de Operet-

testraat/Nijbroekseweg. In dit kader wordt naar een oplossing gewerkt waarbij de verkeersdruk in de gehele wijk en specifiek op deze straat naar acceptabele waarden wordt gebracht. Hierbij wordt rekening gehouden met het totaal aantal geplande woningen in Zuidbroek. De woningen in Parkpoorten zijn hier onderdeel van. In januari van 2016 vind hierover definitieve besluitvorming plaats.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen. De plankaart en -regels zijn zo aangepast dat de verkeersaansluitingen op de Operettestraat en Nijbroekseweg niet voor ontsluitingswegen kunnen worden gebruikt.

3.3 [reclamant 3];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 26 juni 2015. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- c. Reclamant maakt bezwaar tegen het bouwen van de nieuwe woningen. De ontsluiting voor de bestaande bebouwing van Zuidbroek is nu al niet goed. Het nieuwe plan verergert dit.
- d. De verlenging van het water langs de Symphoniestraat, richting de A50, is in een eerder bestemmingsplan aangemerkt als 'groene long'. Meer verkeer, met meer uitstoot van CO₂, past totaal niet in deze opzet.

Beoordeling

- a. Op dit moment wordt de verkeersproblematiek in de wijk Zevenhuizen-Zuidbroek door ons heroverwogen. De verkeersbelasting op een aantal wegen in de wijk is op dit moment te hoog, waaronder op de Operettestraat/Nijbroekseweg. In dit kader wordt naar een oplossing gewerkt waarbij de verkeersdruk in de gehele wijk en specifiek op deze straat naar acceptabele waarden wordt gebracht. Hierbij wordt rekening gehouden met het totaal aantal geplande woningen in Zuidbroek. De woningen in Parkpoorten zijn hier onderdeel van. In januari van 2016 vind hierover definitieve besluitvorming plaats.
Daarnaast leidt onderhavig plan tot een afname van de planologische capaciteit voor woningen en daarmee, tot minder potentiële verkeerseffecten. In het hele plangebied van voorliggend bestemmingsplan waren aanvankelijk circa 160 woningen gepland, grotendeels bij recht toegestaan in bestemmingsplan Zuidbroek. Voorliggend plan voorziet in circa 130 woningen.
- b. Onderhavig bestemmingsplan maakt niet meer woningen mogelijk dan reeds voorzien in bestemmingsplan Zuidbroek. Wat dat betreft leidt het plan tot niet meer verkeer, dan aanvankelijk voorzien. Ook qua hoeveelheid groen in Zuidbroek leidt onderhavige bestemmingsplan niet tot een negatieve verandering. De geplande hoeveelheid groen in het wijkpark blijft gelijk.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.4 [reclamant 4];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 21 juni 2015. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het ontwerpbestemmingsplan biedt te weinig speelruimte in de directe omgeving van de Symfoniestraat en omliggende straten. Het huidige speelveld met speeltoestellen komt te vervallen. Het dichtstbijzijnde speelveld ligt dan te ver weg; in park Zuidbroek. In de huidige wijk zijn er verder geen speelvoorzieningen.
- b. De toename van het aantal woningen en de aanwezigheid van scholen en een tennisvereniging, zal de verkeersdruk nog verder toenemen. In het plan moeten verkeersremmende maatregelen opgenomen worden voor Symfoniestraat. Momenteel loopt de snelheid al gevaarlijk hoog op omdat dit de enige, doorgaande straat is zonder verkeersremmende maatregelen. De gemeente heeft daar, ondanks meerdere verzoeken, niets aan gedaan.

Beoordeling

- a. Het speelveld aan de Symfoniestraat zal in noordoostelijke richting worden verplaatst. Voor de huidige gebruikers blijft het speelveld daardoor binnen een aanvaardbare afstand liggen.
- b. Op dit moment wordt de verkeersproblematiek in de wijk Zevenhuizen-Zuidbroek door ons heroverwogen. De verkeersbelasting op een aantal wegen in de wijk is op dit moment te hoog, waaronder op de Operettestraat/Nijbroekseweg. In dit kader wordt naar een oplossing gewerkt waarbij de verkeersdruk in de gehele wijk en specifiek op deze straat naar acceptabele waarden wordt gebracht. Hierbij wordt rekening gehouden met het totaal aantal geplande woningen in Zuidbroek. De woningen in Parkpoorten zijn hier onderdeel van. In januari van 2016 vind hierover definitieve besluitvorming plaats.

Daarnaast leidt onderhavig plan tot een afname van de planologische capaciteit voor woningen en daarmee, tot minder potentiële verkeerseffecten. In het hele plangebied van voorliggend bestemmingsplan waren aanvankelijk circa 160 woningen gepland, grotendeels bij recht toegestaan in bestemmingsplan Zuidbroek. Voorliggend plan voorziet in circa 130 woningen.

De Symphoniestraat maakt geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. Ook is een bestemmingsplan niet een kader om de feitelijke, verkeers-technische inrichting van wegen vast te leggen. Toch wordt ambtshalve opgemerkt dat ook de verkeerstechnische inrichting van de Symfoniestraat nader zal worden beschouwd, waarbij in overleg met de bewoners zal worden bezien of aanvullende, snelheidsremmende maatregelen wenselijk zijn en, zo ja, in welke vorm.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.5 Benthem Gratama advocaten, advocaat mevrouw mr. E. Wijnne, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle, namens: [cliënten];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 23 juli 2015. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Vanwege de ontwikkeling van 'Het Ovaal' was het de bedoeling dat de woning van de reclamanten, aan de Nijbroekseweg 10 in Apeldoorn, gesloopt zou worden. Daardoor zijn er in de laatste jaren geen investeringen meer gedaan in de woning. Ook is de woning niet aangesloten op de riolering. In 2004 zijn nieuwe perceelsgrenzen

vastgesteld. Vanwege de geplande sloop, was toen niet relevant hoe de grenzen precies zouden lopen. Gevolg is dat de perceelsgrenzen, in de huidige situatie, dwars door de tuin en vijver van reclamanten lopen. Door in het bestemmingsplan alleen de huidige situatie te bestemmen, blijven reclamanten met de woning en de bijbehorende kosten zitten. Zij vinden dit onredelijk en verzoeken dit op enigerlei wijze te vergoeden.

- b. Reclamanten achten de situering van hun woning niet passend binnen de rest van het plangebied. De woning zal volledig 'wegvallen'. Ook tast de situering het woon-
genot en de privacy van reclamanten aan.

De woning van reclamanten staat veel verder van de Nijbroekseweg af, dan de nieuwe, geplande woningen langs de Nijbroekseweg. Het uitzicht van reclamanten vanuit hun woning, is in de nieuwe situatie op de achterzijde van de nieuwe woningen gericht. Bovendien zijn er ook nieuwe woningen aan de achterzijde van de woning van reclamanten gepland, op zeer korte afstand. Die afstand is zeker kort in vergelijking met de nieuwe woningen langs de Nijbroekseweg. Daarnaast heeft de woning van reclamanten een goothoogte van hooguit 2,5 m. Voor de omliggende, nieuwe woningen gelden maximale goothoogtes van 4 en 6 m.

- c. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet hoeveel parkeerplaatsen er op grond van de voorgeschreven parkeernormen nodig zijn, indien alle woningen gebouwd. Ook blijkt niet uit het plan hoeveel parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. Daardoor valt niet te controleren of aan de parkeernormen kan worden voldaan.
- d. Reclamanten betwijfelen of het bestemmingsplan uitvoerbaar is. In het ontwerpbestemmingsplan worden 32 woningen minder mogelijk gemaakt ten opzichte van de 158 woningen waarin bestemmingsplan Zuidbroek voorzag. Dat is geen structurele verlaging van het aantal woningen. De grondexploitatie van Zuidbroek heeft reeds grote verliezen gekend. Voor de uitvoering van onderhavig plan is nog eens een extra bijdrage c.q. verliesvoorziening nodig van ruim 3 ton.

Beoordeling

- a. Wij beseffen dat jarenlang het voornemen is geweest dat de woning zou verdwijnen. Reclamanten hebben dit betrokken bij hun afweging om wel of geen verdere investeringen te doen in de woning. Dat zijn keuzes waar wij geen doorslaggevend aandeel in hebben gehad. Hetzelfde geldt voor de situering van de erfgronden. De gevolgen van die keuzes compenseren, achten wij daarom niet op zijn plek. Tegelijkertijd voorziet het bestemmingsplan, in zekere zin, in compensatie. Nu sloop van de woning niet langer wordt voorgestaan, hebben wij daarop de keuze gemaakt de woning een woonbestemming te geven. Zo wordt voorzien in de aanwezige situatie. De woning wordt daarmee voor het eerst als reguliere woning c.q. burgerwoning bestemd. Van origine betreft de woning namelijk een bedrijfswoning van een kwekerij. Ter plaatse is geen kwekerij aanwezig. Nu de woning een woonbestemming krijgt, worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden aanmerkelijk verbeterd. Dit zal zijn positieve weerslag hebben op de gebruikswaarde en de economische waarde van het perceel.
- b. Met het plan wordt de lintbebouwing langs de Operettestraat en Nijbroekseweg verder uitgebreid. De woning van reclamanten wordt daarbij ingepast. Het klopt dat de afstand tot de weg van de woning groter is dan de nieuw geplande woningen. Ook zijnde een nu eenmaal bestaande situatie, achten wij een dergelijke verspringing in de voorgevelrooilijn hier aanvaardbaar. Op andere plekken langs de genoemde wegen zijn ook verspringingen aanwezig in de voorgevelrooilijn. Dat bouwmassa's binnen een lint van elkaar verschillen, zoals de lage goothoogte van de bestaande woning, maakt dit niet anders. Dergelijke verschillen zijn eigen aan dergelijk lintbebouwing. Ook gelet op de privacy en het woongenot gaat een acceptabele situatie ontstaan voor de woning van reclamanten. Het klopt dat de bestaande woning achter (bezien vanaf de Operettestraat) de nieuwe woningen komt te staan. Het verschil in de voorgevelrooilijn van de bestaande woning en de achtergevelrooilijn van de nieuwe wo-

ning bedraagt echter slechts enkele meters. Dat terwijl de afstand tussen de woning binnen deze situering voldoende ruim is: minimaal 10 meter. Het woongenot op het bestaande woonperceel als ook de nieuwe woonpercelen wordt op deze manier niet onevenredig benadeeld. De geplande rijwoningen achter de woning van reclamanten komen op een afstand van minimaal 30 meter te staan. Die afstand is voldoende ruim.

De bestaande woning aan de Nijbroekseweg 10 wordt stedenbouwkundig op een acceptabele wijze in de context ingepast. Toch kan het een verbetering van de situatie inhouden als de woning wordt verplaatst naar een locatie die dicht bij de weg ligt. Dit zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als vanuit het oogpunt van woongenot. Daar komt bij dat reclamant stelt dat de afgelopen jaren geen investeringen zijn gedaan in de woning. Gelet op dit alles hebben wij de reclamant daarom het idee voorgesteld om het bestemmingsplan er in te laten voorzien dat de woning dicht bij de weg herbouwd kan worden. Reclamant heeft daarop aangegeven nu geen stellig voornemen te hebben om tot herbouw van de woning over te gaan. Tegelijkertijd sluit hij niet uit dat het in de nabije toekomst tot een herbouw van de woning komt, aangezien de huidige woning alleen tegen hoge investeringen aan de eisen van deze tijd aangepast kan worden. In dat geval vindt hij het wenselijk dat het bestemmingsplan er niet aan in de weg staat dat de woning dicht bij de weg een plek kan krijgen. Hierop hebben wij het bestemmingsplan aangepast door het bouwvlak van de woning uit te breiden richting die weg, met een vergelijkbare afstand tot de weg als bij de geplande bouwvlakken op de naastgelegen percelen. Verder is aan het bouwvlak de aanduiding 'maximum oppervlakte hoofdgebouw (m²)' toegekend met een waarde van 150 m². Door die maximale maat kan in het bouwvlak geen grotere woning worden opgericht dan in het ontwerpbestemmingsplan reeds voorzien en is een goede stedenbouwkundige aansluiting op de omgeving geborgd. Met deze aanpassingen blijft het bestemmingsplan voorzien in de aanwezige woning. Tegelijkertijd is het mogelijk de woning te verplaatsen richting de Nijbroekseweg.

- c. Het bestemmingsplan is een doorvertaling van het stedenbouwkundig plan voor de locatie. In het stedenbouwkundig plan zijn 128 nieuwe woningen gepland. Deze leveren een parkeerbehoefte van 177 parkeerplaatsen. In het stedenbouwkundig plan zijn 179 parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen (exclusief de parkeerplaatsen op eigen terrein). Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. In de plantoelichting, in paragraaf 3.6, is de parkeerbehoefte nader geconcretiseerd, evenals de oplossing daarvoor in het stedenbouwkundig plan.
- d. Niet het bestemmingsplan Zuidbroek, maar het voorgaande stedenbouwkundige plan voor de planlocatie (Parkpoorten) voorzorg in 158 woningen. Later bleek met dat aantal niet de gewenste woonkwaliteit gerealiseerd te kunnen worden. Daarop heeft een 'verduunning' plaatsgevonden, resulterend in onderhavig plan met circa 130 woningen. Binnen dit plan kan de gewenste woonkwaliteit wel gerealiseerd worden. Qua behoefte passen de nieuwe woningen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering uit november 2012. Gevolg van de genoemde 'verduunning' is een extra verlies op de grondexploitatie van Zuidbroek. Voor het bestaande verlies zijn reeds verliesvoorzieningen getroffen. Voor onderhavig plan wordt aanvullende verliesvoorziening getroffen, ter grootte van het verlies. Daarmee is sprake van een financieel-economisch uitvoerbaar plan.

Wij zien dan ook geen reden om te veronderstellen dat het huidige, geplande aantal woningen niet uitvoerbaar zou zijn.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen door het onderwerp parkeren nader te concretiseren in de plantoelichting en door het bouwvlak voor de woning aan de Nijbroekseweg 10 uit te breiden in combinatie met het toekennen van een maximale oppervlaktemaat (voor de woning) aan dat bouwvlak.

4 Ambtshalve wijzigingen

In het plangebied is nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het bestemmingsplan is daarop aangepast. Dat houdt in dat de gebiedsaanduiding 'overige zone - hoge archeologische verwachtingswaarde' op de plankaart deels is omgezet in de gebiedsaanduiding 'overige zone – archeologische waarden' en voor het overige in de gebiedsaanduiding 'overige zone – lage archeologische verwachtingswaarde'. De regels zijn overeenkomstig aangepast, resulterend in een nieuw artikel 9 en een aangepast artikel 10.