

Raadsbesluit

Nr. 27-2016

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Vlijtsepark - Zwitsallocatie, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1207-ont1, met ingang van 20 november 2014 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 21 april 2016, nr. 27-2016, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, waarin wordt voorgesteld aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota 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. 10 maart 2016;

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

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. aan één zienswijzen tegen het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Vlijtsepark - Zwitsallocatie, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1207-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 mei 2016

De raad voornoemd,

plc
pmstam

drs. A. Oudbier
raadsgriffier



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

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
12 mei 2016

Onderwerp
Bestemmingsplan Vlijtsepark - Zwitsallocatie

Voorstel nr
27-2016

Datum
21-04-2016

Portefeuille
Nathan Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om gedeeltelijk 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 Vlijtsepark - Zwitsallocatie als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1207-vas, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Voor het Zwitsalterrein gelegen aan de Vlijtseweg is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en kan thans worden vastgesteld. Er zijn drie zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplangebied beslaat niet alleen het terrein van de voormalige MSD fabriek. Ook het aangrenzende terrein waar voorheen steenhandel Wassink was gevestigd, behoort tot het plangebied van wat nu Zwitsal wordt genoemd.

Aanleiding

Met de sluiting van de MSD fabriek (voorheen Diosynth/Organon) en de aankoop door de gemeente van het terrein in 2013 ontstond de noodzaak om de geldende bedrijfsbestemming te vervangen en te komen tot een nieuw bestemmingsplan. Met een nieuw bestemmingsplan wordt een belangrijke stap gezet om te komen tot herontwikkeling.

Dit bestemmingsplan beoogt dan ook een goede ruimtelijke onderlegger te zijn waarmee die geleidelijke herontwikkeling vorm kan krijgen en waarin ruimte en flexibiliteit wordt geboden voor diversiteit van functies en gebruik. Tegelijkertijd wordt binnen het nieuwe bestemmingsplan vanuit de cultuurhistorie datgene beschreven en beschermd wat waardevol is en Zwitsal zo bijzonder maakt te behouden.

Bestuurlijk belang

Rond de uitgangspunten van het op te stellen nieuwe bestemmingsplan heeft de PMA op 27 februari 2014 aangegeven dat het terrein van de Zwitsal een plek moet zijn voor en door de stad. Levendigheid en diversiteit (multifunctioneel) moeten er komen; de ene functie mag de andere functie niet in de weg zitten. Ruimte zou er bovendien moeten zijn voor het houden van evenementen. Ook werd het college meegeven in te zetten op maximale flexibiliteit binnen bestaande wettelijke en beleidsmatige kaders.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt, is of uw raad in kan stemmen met de beantwoording zoals deze is opgenomen in de zienswijzennota, en of u het bestemmingsplan wilt vaststellen.

Kader

- **Structuurschets Kanaalzone Apeldoorn - Ontwikkelplan**

In december 2005 heeft de gemeenteraad de 'Structuurschets Kanaalzone Apeldoorn' vastgesteld. De centrale doelstelling van deze structuurschets is om de overwegend monofunctionele Kanaalzone te transformeren naar een herkenbaar en aantrekkelijk milieu, waar mensen graag willen wonen, werken en verblijven. De zone moet binding krijgen met de stad.

In verband met de toenmalige verwerving van het Zwitsalterrein is op 19 december 2013 door de gemeenteraad het Ontwikkelplan Vlijtsepark vastgesteld. Vanwege de veranderende markt en samenleving zijn begrippen als 'maakbaarheid' en 'planbaarheid' vervangen door fasering, het laten ontstaan en faciliteren. Daarnaast moet ingezet worden op behoud van waarden zoals de vele (gebouwde) historie, het groen, het water en dat alles met ruimte voor initiatief. Binnen die gefaseerde aanpak is gekozen om de eerste jaren via verhuur het gebied in betekenis te laten groeien.

- **Kantoorvestiging en detailhandelsbeleid**

Het bestemmingsplan blijft binnen de bestaande beleidskaders rond detailhandel en kantoorvestiging. Solitaire kantoorvestiging wordt niet mogelijk, behalve in het reeds aanwezige kantoorpand. Kantoorfuncties zijn slechts toelaatbaar indien ondersteunend aan een ter plaatse gevestigd bedrijf.

Zelfstandige detailhandel die zich kan vestigen in de binnenstad, wordt niet toegestaan. Voor perifere detailhandel is eveneens geen plaats. Het bestemmingsplan kent een algeheel detailhandelsverbod met een aantal gebruikelijke uitzonderingen zoals ondergeschiktheid bij een hoofdactiviteit binnen nijverheid en industrie, en internetverkoop. Daarnaast worden ten hoogste twee detailhandelsbedrijven in gebruikte goederen, zoals een kringloopwinkel, toegestaan. Het bestemmingsplan kent bovendien de mogelijkheid tot vestiging van een (specifiek geduide) vrije markt; meer hierover onder het kopje 'Detailhandelsbeleid'.

- **Cultuurhistorie (Implementering Modernisering Monumentenzorg)**

Bijzondere aandacht in dit bestemmingsplan gaat uit naar de cultuurhistorie. De Zwitsal is binnen Apeldoorn, en zeker binnen de Kanaalzone, één van de meest waardevolle historische bedrijfscomplexen. De cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied worden zoveel mogelijk gehandhaafd en gebruikt als inspiratiebron voor nieuwe stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen, zodat de specifieke identiteit van het gebied wordt gerespecteerd en uitgebouwd.

Er is in dit bestemmingsplan gekozen voor een andere methode van beschermen van cultuurhistorische waarden dan gebruikelijk is binnen de Apeldoornse bestemmingsplannen. De gebruikelijk te hanteren objectgerichte bescherming via een aanduiding 'karakteristiek' op een pand is niet geschikt voor het samenhangend waardevol industrieel 'hart' van het terrein. Daarom kiest het bestemmingsplan voor een gebiedsaanduiding 'cultuurhistorisch gebied' waarin juist de samenhang, maar ook de positionering evenals de gebouwen worden beschouwd.

- Detailhandelsbeleid

De 'Detailhandelsvisie Apeldoorn 2014-2019' gaat uit van twee belangrijke hefboomen: versterking en instandhouding van de binnenstad en de fijnmazige winkelstructuur. Hierbij geldt dat versnippering als onwenselijk wordt geacht. De visie geldt tevens als toetsingskader voor winkels en locaties die niet één op één aansluiten bij de primaire doelstellingen van het detailhandelsbeleid. De in de beleidsnotitie genoemde 'maatwerkafweging' maakt in zo'n geval dat ook andere doelstellingen dan louter de sectorale (economische) doelstelling kunnen worden meegewogen bij het uiteindelijke oordeel rond een vestigingsverzoek.

Vanuit de doelstelling om te komen tot gebiedstransitie waarbij sprake moet zijn van het creëren van een aantrekkelijk en divers woon-, werk- en leefmilieu toe te voegen aan de stad als geheel, bestaat in het kader van het nieuwe bestemmingsplan de wens om het markante gebouw de Drieslag beperkt (grootte ca 2.000 m²) aan te wenden voor specifiek een 'vrije markt'. In het bestemmingsplan wordt dit mogelijk gemaakt door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid naar 'vrije markt', waarbij het moment van gebruikmaking van deze bevoegdheid door het college wordt gekoppeld aan de uitkomst van de genoemde maatwerkprocedure.

Daarnaast wordt het in het bestemmingsplan mogelijk om twee detailhandelsvestigingen in gebruikte goederen (kringloopwinkel) uit te oefenen. Detailhandel in het algemeen blijft uitgesloten via een verbodsbepaling.

- Notitie 'Ruimte voor Ontdekking; een profiel voor Zwitsal'

Recentelijk heeft uw raad vastgesteld het gebiedsprofiel voor de Zwitsal ('Ruimte voor Ontdekking; een profiel voor Zwitsal'). Het gebiedsprofiel geeft houvast bij te maken keuzes van programmatische, ruimtelijke en strategische vraagstukken in relatie tot andere locaties in de stad. Het profiel geeft Maken, Spelen en Beleven als ontwikkelingspijlers.

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Een nieuw bestemmingsplan draagt bij aan het vergroten van de verhuurbaarheid van panden en staat tegelijkertijd ook alleen die functies toe die gewenst en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Het bestemmingsplan biedt ruimte om het voormalige fabriekscomplex te transformeren naar een dynamisch en divers gebied waar het aantrekkelijk is om te recreëren, te verblijven en te werken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 november 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

3. Argumentatie

Zoals onder 1. 'Bestuurlijk belang' is aangegeven, heeft de PMA uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd. De volgende uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn door de PMA geformuleerd:

- het gebied moet multifunctioneel zijn;
- maximale flexibiliteit, echter de ene functie mag de andere niet uitsluiten;
- er mag levendigheid zijn; 'er mag wat te doen zijn'.

Hieronder wordt toegelicht hoe en op welke wijze deze uitgangspunten zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

- Multifunctionaliteit - parkeerbalans

Het gebied kent feitelijk één bestemming, te weten de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming zijn mogelijk:

- Bedrijfsactiviteiten
- Zelfstandige horeca totaal max 1500 m²
- Maatschappelijke voorzieningen
- Sportvoorzieningen
- Recreatie
- Cultuur en ontspanning
- Evenementen

Gehele vrije uitwisselbaarheid van functies binnen de bestemming Gemengd is mogelijk. Alleen de zelfstandige horecafunctie is gelimiteerd in oppervlakte omdat het hier intrinsiek om een functie gaat die zich niet altijd optimaal verhoudt met andere functies. Vestiging van een vrije markt (max 2.000 m²) is mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid, indien dit mogelijk wordt na het voeren van een maatwerkprocedure zoals bedoeld is in de detailhandelsnota. Voor de mogelijkheid van vestiging van een bioscoop en een hotel/pension is het met het oog op de binnenstad, gewenst om vestiging ervan te koppelen aan een nadere afweging. Dit sluit aan bij de inzet om de Zwitsal een aanvulling te laten zijn op de binnenstad. Het bestemmingsplan sluit vestiging van een hotel/pension en bioscoop niet op voorhand uit; vestiging ervan wordt gekoppeld aan een afwijkingsprocedure, waardoor het mogelijk wordt om aan de hand van een specifiek initiatief een nader oordeel te vormen omtrent medewerking.

Binnen de volledige breedte van vrije uitwisselbaarheid van de meest uiteenlopende functies dient voorkomen te worden dat het gebied dichtslibt met parkerende auto's. Een sportschool kent nu eenmaal meer en op andere tijden een behoefte in parkeren dan een kunstgalerie, een buurthuis of een restaurant. Daarom is bepaald hoeveel parkeerplaatsen er beschikbaar zijn/komen in het gebied (ca. 550 p.p. structureel). Het 'laadvermogen' aan parkeren bepaalt immers wat het gebied aan kan aan functies, zonder dat dit ten koste gaat van belevingswaarde of leidt tot overlast voor de omgeving. Uitgangspunt hierbij is dat het parkeren binnen het terrein van de Zwitsal plaatsvindt.

Om te voorkomen dat het gebied vol wordt gezet met diverse parkeerbelastende functies uit bovenstaande bestemmingsgroepen, wordt in het bestemmingsplan uitgegaan van een gesloten parkeerbalans. Elke functie die zich aandient, wordt aan de in de regels opgenomen 'parkeerboekhouding' getoetst. Zo is verzekerd dat vanuit de gegeven maximale vestigingsvrijheid qua functies het gebied een aantrekkelijk verblijfs- en werkklimaat blijft. Door voor deze regeling te kiezen, die gebaseerd is op de parkeerverordening en de CROW, wordt een gebiedsgerichte beoordeling op een variëteit aan functies in relatie tot het parkeerbeslag mogelijk.

2) Milieuzonering – optimale mix - wonen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder meer door milieuzonering. Met milieuzonering (en het onderbrengen in milieucategorieën) wordt geborgd dat de functies die toegestaan worden zich goed met elkaar verhouden. Dit werkt twee kanten op; de leefbaarheid wordt verzekerd, maar de exploitant weet ook dat de activiteit uitgeoefend mag worden.

Sprake is van een gemengd gebied, geen rustige woonomgeving. Door het toestaan van maximaal milieucategorie 2 activiteiten binnen de genoemde functies kan worden bereikt dat het gebied zich multifunctioneel vult en er geen ruimtelijke blokkade wordt opgeworpen richting de toekomst (wonen). Het bestemmingsplan staat binnen de functie Gemengd geen woningen toe.

3) Evenementen

Onderdeel van het Zwitsalterrein vormt de Groene Knoop, waarin een stadspark zal worden gerealiseerd. Naast dit park is ook de Zwitsal zelf een aantrekkelijk gebied voor het houden van evenementen. In het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de bestaande beleidsnotitie Geluid en Evenementen uit 2008, maar er is ook geanticipeerd op het nieuwe komende evenementenbeleid (eind 2016) dat uitgaat van locatieprofielen. Bepaald is onder welke omstandigheden welke soorten evenementen toelaatbaar zijn. Hierbij is onderscheid gemaakt in het park als buitenlocatie en het terrein met vooral gebouwen (in pandige evenementen). Criteria zijn in de regels opgenomen over de aanvaardbaarheid van geluidsevenementen ten aanzien van frequentie, duur en maximaal toelaatbaar geluidsniveau, een en ander ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat.

4 Maatschappelijk draagvlak

Voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn overleggen geweest met

Stichting Apeldoornse Monumenten, de federatie Apeldoornse ondernemers (FAO), Koninklijke Horeca Nederland, buurtcommissie De Vlijt en de wijkraad De Parken. De wijze waarop de cultuurhistorie een plek krijgt in het bestemmingsplan heeft de instemming kunnen krijgen van de Stichting Apeldoornse Monumenten (SAM).

Er zijn 3 zienswijzen (door bakkerij Fuite, de heer Mulderij van de vrije markt en Liander) naar voren gebracht die allen ontvankelijk blijken te zijn. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze zienswijzen samengevat en beoordeeld. De zienswijzennota is recentelijk in concept besproken met bakkerij Fuite en de heer Mulderij van de Vrije Markt. Deze gesprekken zijn positief verlopen; men kan zich vinden in de beantwoording. Enkele ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld om in het plan aan te brengen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

5. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Na de periode van terinzagelegging kan het procesrisico beter worden ingeschat.

6. Financiële paragraaf

De ontwikkelstrategie gaat voor de komende planperiode uit van tijdelijke verhuur van bestaande panden. Hierdoor kunnen de kosten van beheer en onderhoud door huurinkomsten worden gedekt.

7. Communicatie van het besluit

Het 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.

8. 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 wijzigingen hebben geen betrekking op andere provinciale belangen dan welke de provincie al per brief heeft ingestemd. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

Tijdens de 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

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,


Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,


J.C.G.M. Berends

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Vlijtsepark - Zwitsallocatie

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 20 november 2014 gedurende zes weken (t/m 31 december 2014) voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn drie 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

Op 4 januari 2016 heeft de gemeente gesproken met de heren (.....) over de ingediende zienswijze. In het gesprek is onderling afgesproken dat de gemeente de term warenmarkt in het bestemmingsplan aanpast naar vrije markt. De omschrijving van de activiteit als 'vrije markt' past beter bij de beoogde functie, die meer is dan alleen het verkopen van waren/voedsel.

Op 10 februari 2016 is er een gesprek geweest tussen de gemeente en de (.....). Hierbij is gesproken over de inhoud van de zienswijze. Uit dit gesprek is een vraag ontstaan over de eventuele belemmerende werking van de hotelfunctie binnen de bestemming Gemengd. Na gemeentelijk onderzoek is aan de heer (.....) gecommuniceerd dat deze hotelfunctie geen geluidgevoelige functie is (cf. Activiteitenbesluit en/of overgangsrecht) en niet geurgevoeliger is dan de huidige mogelijke activiteiten. Een hotelfunctie is daarmee geen belemmering voor de bedrijfsvoering van (.....). Vestiging van een dergelijke functie wordt onderhevig aan een afwijkingsprocedure. De raad wordt voorgesteld de vestiging van een hotel of pensionfunctie niet bij recht mogelijk te maken door de functie van hotel en pension te schrappen uit de lijst van toegelaten horecatypen. Vestiging wordt niet eerder mogelijk dan nadat gebruik is gemaakt van de afwijkingsprocedure zoals is vermeld in artikel 3.5.1 . Reclamanten waren desgevraagd tevreden met de beantwoording van hun zienswijze.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 8 december 2014.

Inhoud van de zienswijze

- a. (.....) is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50 kV. Om deze taak uit te voeren, is het van belang dat de ligging van de kabelverbindingen gevrijwaard blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding.
De 50 kV-kabelverbinding ligt in gronden met de bestemming "Gemengd" welke nutsvoorzieningen toelaat maar niet voorziet in een dubbelbestemming waarmee gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de gronden ter plaatse van het tracé van de kabelverbinding.
Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat aan de gronden, waarin de 50 kV-kabelverbinding is gelegen, een dubbelbestemming wordt toegekend, voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, ter bescherming van de verbinding.
- b. Het ontwerpplan is via de publicatie in de Staatscourant tot ons gekomen. Om de belangen van de 'assets' van (.....) adequaat te kunnen behartigen, zouden wij graag in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte worden gebracht van nieuwe, in voorbereiding zijnde planologische besluiten. Wij vragen uw raad om deze planologische besluiten in het kader van het vooroverleg aan ons te sturen via ro.loket@liander.nl.

Beoordeling

- a. Het is bekend bij de gemeente dat de genoemde 50 kV-leiding als tracé over het plangebied ligt. Conform de standaardbestemmingen, vormgegeven in SVBP2012, worden kabeltracés niet bestemd binnen de gemeente Apeldoorn. Hoogspanningsleidingen (150 kV) worden boven- en ondergronds wel bestemd. Binnen de planlocatie liggen over het kabeltracé geen bouwmogelijkheden. Het kabeltracé is daarmee niet in gevaar en heeft daarom geen extra bescherming nodig via een dubbelbestemming en/of een aanlegvergunningstelsel.
- b. De standaard voor publicaties is per 1 januari 2016 gewijzigd, waarbij overheden via www.officielebekendmakingen.nl alle plannen ter inzage legt. Zodoende is er één platform waar burgers, bedrijven, instellingen en overheid terecht kunnen en landelijk inzichtelijk is welke plannen in werking zijn of in procedure zijn op een specifieke locatie.
Het vooroverleg conform art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. (.....) is geen onderdeel van de genoemde partijen. (.....) wordt niet toegevoegd als overleginstantie in het kader van het vooroverleg.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 30 december 2014.

Inhoud van de zienswijze

- a. Voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de heer (.....) zijn voornemen voor het ontwikkelen van een Vrije Markt Apeldoorn op de locatie Vlijtsepark-Zwitsallocatie, zoals aangegeven op de verbeelding (wetgevingszone-wijzigingsgebied warenmarkt), bekend gemaakt. Het plan kon juridische vertaald worden in het ontwerpbestemmingsplan.
De heer (.....) wil met deze zienswijze zijn waardering uitspreken voor de positieve wijze waarop op ambtelijk niveau meegewerkt en meegedacht wordt om deze Vrije Markt Apeldoorn tot ontwikkeling te brengen.

- b. Naar de mening van de heer (.....) is het ontwikkelen van een Vrije Markt Apeldoorn passend binnen de ontwikkelingsdoelstellingen van bedoeld bestemmingsplan en houdt een vorm van detailhandel in die niet mogelijk c.q. realiseerbaar is binnen het centrumgebied dan wel binnen wijkwinkelcentra.
- Het is daarbij ook een gegeven dat in meerdere gemeenten in Nederland op locaties waar bedrijfsterreinen c.q. bedrijfsgebouwen vrijkomen dergelijke ontwikkelingen actief en positief worden gewaardeerd omdat dit een aanvulling kan zijn, niet alleen op de mogelijkheid van het kopen van artikelen, maar daarnaast aanvullend een recreatieve functie heeft.
- Er is geen sprake van concurrerende verhoudingen met het bestaande winkelaanbod, maar eerder een aanvulling van de mogelijkheden die in de gemeente geboden kunnen worden ten behoeve van een vorm van verkoop van artikelen vanuit verlaten fabriekspanden, met dien verstande dat de warenmarkt gepositioneerd wordt binnen het totale complex van mogelijkheden van de Zwitsallocatie.
- De Vrije Markt Apeldoorn zal aansluiten op de openingstijden van winkels zoals die in de gemeente Apeldoorn zijn c.q. gaan gelden en zal een ontwikkeling met zich mee brengen die ook een versterking inhoudt van het ontwikkelen van het Vlijtsepark c.q. de Zwitsallocatie.
- Ten aanzien van de ontwikkeling van de Vrije Markt Apeldoorn op de Vlijtsepark/Zwitsallocatie wordt verwezen naar het ingediende ondernemingsplan van de heer (.....).
- c. Er wordt verzocht om de maatwerkprocedure te doorlopen voor vaststelling van bedoeld bestemmingsplan en dat op de aangegeven locatie een positieve bestemming voor de vrije markt zal worden. Onder verwijzing naar planregel 3.6.2 (warenmarkt) wordt aangegeven dat alle informatie ten behoeve van een nog te doorlopen maatwerkprocedure aan de gemeente is aangeleverd. Het streven van de heer (.....) is er namelijk op gericht om in de 2^{de} helft van 2016 met de vrije markt van start te gaan.

Beoordeling

- a. Wij danken de heer (.....) voor de positieve waardering en nemen uw verdere opmerkingen voor kennisgeving aan.
- b. Het college deelt de mening van de reclamant en wilt de ontwikkeling van de Vrije Markt faciliteren. De benaming in het bestemmingsplan zal gewijzigd worden van Warenmarkt naar Vrije Markt. De omschrijving als vrije markt sluit beter aan bij de beoogde activiteiten. Onderzoek naar de concurrentie met de binnenstad van Goudappel Coffeng heeft een positief resultaat opgeleverd. De bestemming wordt 'Gemengd' met de mogelijkheid de Vrije Markt toe te staan via een (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid. Er is niet voor gekozen de Vrije Markt als vaste bestemming toe te staan, omdat de gemeente bij een eventuele volgende gebruiker opnieuw de weging ten aanzien van de binnenstad wil kunnen maken.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan kon de warenmarkt of vrije markt via een wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan. Om een goede afweging te kunnen maken bij een wellicht volgende gebruiker is gekozen om dit niet via recht toe te staan. We stellen echter voor om de wijzigingsbevoegdheid aan te passen naar een afwijkingsbevoegdheid. Zodoende kan met een lichtere omgevingsvergunningprocedure alsnog een goede afweging worden gemaakt, zonder de geldende bestemming Gemengd te wijzigen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: de regels worden aangepast zodat er gesproken wordt over de Vrije Markt. De benaming sluit daardoor beter aan bij de beoogde functie. Bij de Ambtshalve wijzigingen wordt voorgesteld om vestiging van een vrije markt te koppelen aan een afwijkingsbevoegdheid, in het kader van een omgevingsvergunning, waardoor het mogelijk wordt om via een omgevingsvergunning versneld medewerking te verlenen op basis van een concreet initiatief, zonder de onderliggende bestemming te wijzigen. In het ontwerpbestemmingsplan werd uitgegaan van het wijzigen van de bestemming door toepassing van een zwaardere procedure via een wijzigingsbevoegdheid.

3.3 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 30 december 2014.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het plangebied, zoals aangegeven op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Vlijtsepark – Zwitsallocatie, vervangt voor een gedeelte de gronden zoals op de plankaart van het bestemmingsplan Kanaalzone – de Vlijt zijn vastgelegd.
Namens (.....) wordt vastgesteld dat de in het ontwerp gelegde bestemmingen een wijziging vormen van de voorheen op deze gronden gelegde bedrijvenbestemming.
In het ontwerpbestemmingsplan worden op deze gronden de bestemming “Gemengd” gelegd. In gevolge artikel 3 en de bestemmingsomschrijving zijn toegelaten functies onder meer horeca, hotel en ook het organiseren van grootschalige evenementen.
Vastgesteld moet worden dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van (.....), welke onderneming grenst aan het hier aan de orde zijnde ontwerpbestemmingsplan.
- b. De milieucontouren zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Kanaalzone – de Vlijt zijn niet overgenomen, hetgeen kan inhouden dat, vanwege ontwikkelingen zowel ten aanzien van bouwen als gebruik, een inbreuk wordt gemaakt op de bestaande milieucontouren, zoals niet alleen aangegeven in het bestemmingsplan Kanaalzone – de Vlijt, maar ook met betrekking tot de aan (.....) verleende vergunning op grond van de Wet milieubeheer.
Ter toelichting wordt verwezen naar artikel 4.1 sub a lid 6 van het bestemmingsplan Kanaalzone – de Vlijt waar (.....), ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - bakkerij”, positief is bestemd en dat planologische ontwikkelingen in de omgeving van (.....), voor zover deze een inbreuk maken op de bestaande en legale milieucontouren, niet zijn toegestaan, tenzij de geldende milieucontouren, behorende bij de bedrijven gevestigd aan de Vlijtseweg, en in het bijzonder de milieucontouren van (.....), niet zullen worden beperkt c.q. zullen worden aangetast.
In het bestemmingsplan Kanaalzone – de Vlijt zijn er om die reden WRO-zones vastgelegd op grond waarvan alleen, indien geen sprake is van strijdigheid met de geldende milieucontouren, in het bijzonder van (.....), geen ontwikkelingen mogelijk zijn die strijdig zijn met de geldende milieucontouren.
- c. Namens (.....) wordt om die reden een zienswijze ingediend, aangezien door middel van het niet vastleggen van het aanwezig zijn van (.....) in het ontwerpbestemmingsplan, de mogelijkheid gaat ontstaan dat er met de milieucontouren strijdige situatie, zowel ten aanzien van bouwen als gebruik, zal kunnen ontstaan.
Om die reden wordt namens (.....) verzocht de bestemmingen die liggen binnen de bestaande milieucontouren niet positief te bestemmen, maar deze eerst mogelijk te maken indien en voor zover aangetoond wordt dat deze de bestaande milieucontouren van, in het bijzonder, (.....) niet zullen aantasten c.q. beperken.
Op grond van vorenstaande wordt uw raad verzocht het bestemmingsplan om die reden gewijzigd vast te stellen, rekening houdende met de bestaande milieucontouren van (.....), die voor een aanzienlijk gedeelte ook liggen binnen het ontwerpbestemmingsplan Vlijtsepark – Zwitsallocatie.

Beoordeling

- a. Terecht stelt reclamant dat het bestemmingsplan ‘Vlijtsepark - Zwitsallocatie’ de bestemming vervangt van de gronden die ten zuiden zijn gelegen en grenzen aan het perceel van (.....), Vlijtseweg 164. Thans ligt op deze gronden krachtens het bestemmingsplan ‘Kanaalzone De Vlijt’ de bestemming ‘Bedrijventerrein’, waarbinnen bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan.
In het ontwerpbestemmingsplan ‘Vlijtsepark Zwitsallocatie’ wordt een wijziging van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ naar een bestemming ‘Gemengd’ voorgesteld. Binnen deze bestemming zijn toegestaan:
- bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2

- horeca categorie 1
- maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2
- sport en sportvoorzieningen in de categorieën 1 en 2
- recreatie
- cultuur en ontspanning in de categorieën 1 en 2.

Daar waar is verwezen naar categorieën 1 en 2 zit in het bestemmingsplan bij elke deel-functie (horeca, bedrijven, maatschappelijk etc.) binnen de gemengde bestemming een zogeheten Lijst met toegelaten vormen/types waarin een opsomming staat van tal van activiteiten die binnen die betreffende functie mogelijk zijn.

Bij het opstellen van die lijsten toe laten van functies binnen de bestemming is terdege rekenschap gehouden met de aanwezigheid en de milieuruimte die de bakkerij nodig heeft. Gevoelige functies die zouden kunnen leiden tot een beperking in de bedrijfsvoering van (.....), zoals op het gebied van geluid, zijn niet in de betreffende Lijsten opgenomen. Zo is bijvoorbeeld de functie van kinderdagverblijf binnen Maatschappelijk niet mogelijk gemaakt. Binnen geen van de toe te laten functies is wonen toegestaan.

Bovendien wordt bij het toekennen van de functies alleen functies uit de milieucategorie 1 en 2 toegestaan, hetgeen overeenkomt met de toe te laten hinderinvloed uit het geldende bestemmingsplan, zodat van een verzwaring van te ervaren hinder vanaf het Zwitsalterrein richting bakkerij geenszins sprake zal zijn.

Dat met de wijziging van de bestemming naar Gemengd voor een beperking voor de bedrijfsvoering voor bakkerij wordt gevreesd, wordt niet gedeeld.

- b. Net als in het bestemmingsplan 'Kanaalzone De Vlijt' hanteert ook het ontwerpbestemmingsplan de methodiek van milieuzonering, gebaseerd op de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. De maximaal toe te laten categorie 2 blijft gehandhaafd met dien verstande dat binnen de bestemming Gemengd nu dan een diversiteit aan functies mogelijk wordt. Echter: voor deze functies geldt eenzelfde richtafstand die thans ook geldt.
- c. Niet duidelijk is wat reclamant verstaan onder 'een met de milieucategorieën strijdige situatie'. (.....) heeft binnen het bestemmingsplan Kanaalzone De Vlijt een volwaardige juridische planologische bevestiging verkregen middels een maatbestemming. Vervolgens heeft (.....) een voor de bedrijfsvoering toereikende milieuvergunning. Niet ingezien wordt in hoeverre deze nieuwe bestemming Gemengd waarbinnen geen voor het bedrijf nadelige (gevoelige) functies mogelijk zijn/worden (zie onder 1) zou kunnen leiden tot een inperking van deze rechten.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- In artikel 1 (Begrippen) is lid 1.20 bijzondere boom toegevoegd, vanwege de toevoeging van een beschermende regeling voor een bestaande bijzondere boom op de Zwitsallocatie.
- Artikel 9 overige zone – bijzondere boom is toegevoegd, waarmee de bijzondere boom beschermd kan worden.
- Aan de matrix behorende bij artikel 15.1 is een kolom toegevoegd ten behoeve van de bescherming van de bijzondere boom via een aanlegvergunningstelsel.
- Aan de verbeelding is een aanduiding "overige zone – bijzondere boom"
- In artikel 3.1.1 (bestemming Gemengd) onder b: "een bedrijfsvloeroppervlakte van 500 m² per vestiging en" verwijderd en wordt "met een minimum van 2 vestigingen" toegevoegd. Door dit te wijzigen is er meer flexibiliteit in grootte van de horecavestiging zonder in totaal meer oppervlakte dan 1.500 m² toe te staan.
- In artikel 3.1.1 (bestemming Gemengd) onder j: "ondersteunende horeca voor de onder 1, 3 tot en met 8 genoemde functies" vervangen door "ondersteunende horeca voor de onder a, c tot en met h genoemde functies". Zodoende is er een kloppende verwijzing naar de functies die door horeca ondersteund kunnen worden.
- In artikel 3.2.1 (bestemming Gemengd) in de bebouwingsmatrix: de maximale bouwhoog-

te van de volgende “bouwwerken, geen gebouw zijnde” worden toegevoegd of gewijzigd: schoorsteen 35 m, klimtoestellen 6 m, windmolens 12 m.

- Artikel 3.6.2 (wijzigingsbevoegdheid warenmarkt) is verwijderd, omdat de vrije markt (eerder bekend als warenmarkt) via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt zal gaan worden.
- Artikel 3.5.2 (afwijkingsbevoegdheid vrije markt) is toegevoegd. Door de vestiging van een vrije markt mogelijk te maken via een afwijkingsprocedure, dient per situatie een nieuwe wegingsmoment aan, in relatie tot de detailhandelsvisie en de binnenstad. Een afwijkingsprocedure wijzigt de bestemming niet en is gekoppeld aan een concreet initiatief.
- De legenda bij de verbeelding is aangepast: de gebiedsaanduiding “wetgevingzone – wijzigingsgebied warenmarkt” is vervangen door “wetgevingszone – afwijkingsgebied”.
- In bijlage 2 Lijst van toegelaten horecatypen komt te vervallen de omschrijving Hotel en pensions met keukens.
- In bijlage 4 Lijst van toegelaten vormen van cultuur en ontspanning komt te vervallen de rij SBI code 5914 Bioscopen.