

LET OP:

U bekijkt nu de volledige analoge versie van plankaart, voorschriften respectievelijk toelichting. De digitale begrenzing van het plangebied op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is bepalend voor welk deel en dus ook welke bestemmingen en aanduidingen onderdeel vormen van dit plan en dus daadwerkelijk geldig zijn.

Dit plan is op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De nu voorliggende digitale versie is een kopie van de vastgestelde, papieren versie.

## **Binnenstad-West herziening 1**

**Betreft:** Bescherming waardevolle bebouwing/ voorkomen open gaten in de binnenstad

**Status:** onherroepelijk

**Datum:** 20 mei 2011



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
1	INLEIDING	7
	1.1 Aanleiding	7
	1.2 Ligging en begrenzing	8
	1.3 Geldend bestemmingsplan	8
2	BELEIDSKADER	9
	2.1 Structuurplan Stedelijk Gebied	9
	2.2 Regieplan Binnenstad, structuurvisie voor de binnenstad van Apeldoorn	9
	2.3 Cultuurhistorie	10
	2.4 Welstandsbeleid	10
3	BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	13
	3.1 Cultuurhistorische en stedenbouwkundige analyse	13
4	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN	15
	4.1 bepalend en waardevol voor het stedenbouwkundige beeld	15
	4.2 open gaten in de stad voorkomen	16
	4.3 bepalend en waardevol voor de cultuurhistorische waarden	16
5	UITVOERBAARHEID	17
	5.1 Cultuurhistorie	17
	5.2 Belangenafweging tussen cultuur en ontwikkeling	19
	5.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid	19
6	JURIDISCHE PLANOPZET	21
	6.1 voorbereidingsbesluit december 2009	21
	6.2 Partiële herziening op basis van gewijzigd artikel 8.1.2. lid 1 Bro	21
	6.3 Dubbelbestemming "waardevolle bebouwing"	21
	6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen	21
7	INSPRAAK EN OVERLEG	23



## **Toelichting**

behorende bij Binnenstad-West herziening 1



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad het "Regieplan Binnenstad" (bijlage 1 bij deze toelichting) vastgesteld. Dit is een structuurplan als bedoeld in artikel 2.1. van de Wet ruimtelijke ordening voor de binnenstad van Apeldoorn

In 2006 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Binnenstad West vastgesteld. De nieuwe structuurvisie bevat dermate nieuwe uitgangspunten dat het op korte termijn noodzakelijk is om het bestemmingsplan voor de binnenstad partieel te herzien als het gaat om:

- a. de bescherming van panden die bepalend en waardevol zijn voor het stedenbouwkundig beeld en/of de cultuurhistorische waarden van de binnenstad. In het huidige vigerende bestemmingsplan is dit niet geregeld, terwijl dit wel één van de nieuwe uitgangspunten is vanuit de nieuwe structuurvisie.
- b. en/of om te voorkomen dat er langdurig gaten in de bebouwing ontstaan waardoor de leefbaarheid en de beleving van de binnenstad wordt aangetast.

Naar aanleiding van de structuurvisie Binnenstad (in 2009 nog in voorbereiding) en de gedeeltelijke sloop van het Nuongebouw aan de Hoofdstraat is er vanuit de gemeenteraad een initiatiefvoorstel ingediend om een voorbereidingsbesluit te nemen als bedoeld in artikel 3.3. van de Wet ruimtelijke ordening met daaraan gekoppeld een sloopverbod.

Artikel 3.7. van de Wet ruimtelijke ordening dat de bevoegdheid van de gemeenteraad regelt tot het nemen van een voorbereidingsbesluit, geeft in lid 3 nadrukkelijk de mogelijkheid om aan een voorbereidingsbesluit een omgevingsvergunning voor het slopen te koppelen met als doel te voorkomen dat het aangewezen gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de aan bij het (nieuwe) bestemmingsplan te geven bestemming(en).

Op grond van het initiatiefvoorstel heeft de gemeenteraad op 17 december 2009 het voorbereidingsbesluit (zie bijlage 4 bij deze toelichting) genomen. Wil het daarin opgenomen sloopverbod van toepassing blijven dan is het van belang dat voor 17 december 2010 een ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd met daarin opgenomen dit zelfde sloopverbod. Het voorbereidingsbesluit beslaat blijkens de daarbij behorende kaart (zie bijlage 2) voor het grootste deel het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad West (oud WRO plan). Daarnaast komen er nog twee waardevolle panden voor aan de oostkant van de Stationstraat. Deze zullen worden meegenomen in het bestemmingsplan Kanaaloevers Haven (nieuw Wro), dat met ingang van 10 juni 2010 als ontwerp ter visie heeft gelegen en nog in 2010 zal worden vastgesteld. Ten slotte zijn er nog drie panden die zijn gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan Beekpark. Voor dit plangebied wordt binnenkort een start gemaakt voor het opstellen van een nieuw Wro bestemmingsplan. Hierin zullen deze panden worden meegenomen als waardevolle bebouwing. Aan al deze drie plannen wordt het sloopverbod toegevoegd.

Na het nemen van het voorbereidingsbesluit door de raad n.a.v. het initiatiefvoorstel is er door de meerderheid van de raad een motie aangenomen op 22 april 2010, waarin wordt overwogen om ook beeldbepalende panden in Apeldoorn buiten de beschermde stads- en dorpsgezichten te beschermen. Op dit moment vindt er een brede maatschappelijke discussie plaats over de bescherming van waardevolle bebouwing in en buiten beschermde stads- en dorpsgezichten. Zowel van de meerderheid van de gemeenteraad als vanuit de Apeldoornse samenleving (waardonder de Vereniging Oud Apeldoorn) is er een breed draagvlak om cultuurhistorisch/ stedenbouwkundig waardevolle bebouwing die tevens beeldbepalend zijn voor de binnenstad zoveel mogelijk te behouden en te beschermen. Met deze herziening wordt tegemoet gekomen aan deze wens vanuit de raad en de samenleving



## **1.2 Ligging en begrenzing**

Deze partiële herziening valt binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad West en heeft met name betrekking op het oostelijk deel hiervan.

## **1.3 Geldend bestemmingsplan**

Het geldend bestemmingsplan, dat met deze herziening partieel wordt herzien is het bestemmingsplan Binnenstad West van 2006.

## **2 BELEIDSKADER**

### **2.1 Structuurplan Stedelijk Gebied**

In februari 2002 heeft de gemeenteraad het structuurplan voor het stedelijk gebied vastgesteld. In het structuurplan zijn de ambities van de stad voor de langere termijn (tot 2020) geformuleerd.

Het is de ambitie van Apeldoorn in de komende periode verder uit te groeien tot centrumstad binnen de regio Stedendriehoek. Dat werkt naar twee kanten: enerzijds het leveren van een bijdrage aan de opvangfunctie van de stad voor de groei van de regionale bevolking en de regionale werkgelegenheid. Anderzijds meer uitstraling van de stad door meer en betere regionale voorzieningen en attracties.

Het structuurplan gaat uit van het concept van de complete stad. In de complete stad horen naast intensief gebruikte stedelijke ruimte ook openbare ruimte van hoge kwaliteit en speel- en recreatieruimte thuis. Compacte stedelijke toevoegingen zullen vooral in en om het centrum en de stadsdeelcentra een plek krijgen. Daardoor wordt niet alleen het draagvlak voor de voorzieningen aldaar vergroot, maar kan ook elders, bijvoorbeeld in ruimer opgezette woonwijken, ruimte gespaard blijven.

In het structuurplan is per stadsdeel gekeken naar de mogelijkheden tot verdunning en/of verdichting. In hoofdstuk 4.7. wordt nader ingegaan op de uitgangspunten voor de binnenstad. Hierin wordt aangegeven dat de binnenstad het visitekaartje is van de stad. Doel is het scheppen van een aantrekkelijk verblijfsklimaat, woonklimaat en vestigingsklimaat door:

- het toevoegen van stedelijke functies;
- het ontwikkelen van looproutes en circuits,
- een zorgvuldige inrichting van het openbare gebied;
- aandacht voor stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de bebouwing en
- behoud, versterking en ontwikkeling van groenstructuren en plekken in de binnenstad.

### **2.2 Regieplan Binnenstad, structuurvisie voor de binnenstad van Apeldoorn**

Op 18 februari 2010 is vastgesteld het Regieplan Binnenstad (structuurvisie ex artikel 2.2. Wro). Aan de hand van het Regieplan Binnenstad zal de komende jaren regie worden gevoerd op de ontwikkeling van de binnenstad. Het Regieplan is daarmee een schakel tussen visie en uitvoering. Hierbij wordt ingezet op de volgende programma's:

1. Winkelen
2. Vrije tijd en uitgaan
3. Wonen
4. Verkeer
5. Ruimtelijke kwaliteit

In het Regieplan zijn vaste waarden opgenomen waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen mogelijk zullen zijn. Enkele van deze waarden betreffen "het herkenbaar houden van de verschillende ontwikkelingsperioden van de binnenstad" (nr. 23), "het zichtbaar houden van de typisch Apeldoornse structuur en architectuur" (nr. 24) en "het realiseren van een rijke mix van 'oud en nieuw' en 'groot en klein'" (nr. 25). Zie verder bijlage 4 van deze toelichting.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voortgebouwd op "typisch Apeldoornse kwaliteiten" en wordt het nieuwe verankerd in de bestaande structuur c.q. de karakteristieken van de stad en het centrum. Verder wordt gesteld dat er nadrukkelijk aandacht zal moeten zijn voor beeldkwaliteit (vaste waarde nr. 32 "het realiseren van een aantrekkelijk straatbeeld met bijzondere plekken").

De komende jaren zal de gemeentelijke regie op de verdere ontwikkelingen in de binnenstad ter hand worden genomen. Onderdeel van deze regie is het stimuleren van het verbeteren van de gevelkwaliteiten in het kernwinkelgebied. Daartoe zal vanuit cultuurhistorische waardering van de panden in de binnenstad een vertaling worden gemaakt naar een subsidieregeling voor de ondernemers

## **2.3 Cultuurhistorie**

### *2.3.1 Modernisering Monumentenzorg*

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg. Deze beleidsbrief geeft de nieuwe visie van de minister van OCenW op de monumentenzorg weer. De visie is geschreven mede namens de ministers van LNV en VROM. De nieuwe visie rust op drie pijlers: (1) cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening (2) krachtiger en eenvoudige regels (3) herbestemmen van cultuurhistorisch waardevolle objecten die hun functie verliezen. Met de eerste pijler wordt ingezet op het bestemmingsplan als belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Een goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Cultuurhistorie is één van die belangen. Dit nieuwe beleid vormt een belangrijke aanvulling op de sectorale bescherming van monumenten. Op deze manier is een meer gebiedsgerichte benadering mogelijk. Door aanpassing van het Besluit Ruimtelijke Ordening worden gemeenten verplicht bij het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Over de wijze waarop gemeenten hieraan inhoud geven zijn door het Rijk geen harde eisen gesteld. Daarnaast zal een Rijksstructuurvisie voor cultuurhistorie worden opgesteld. In deze visie zal worden omschreven welke waarden het Rijk in het bestemmingsplan verwoord wil zien.

### *2.3.2 I-cultuur*

De nota I-cultuur is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 februari 2006. Kern van de nota is dat cultuurhistorie van essentieel belang is voor de identiteit van Apeldoorn. De bestaande kwaliteiten van de woonwijken, de binnenstad, de dorpen en het afwisselende buitengebied gelden als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen. Cultuurhistorie levert bouwstenen aan om ruimtelijke projecten mogelijk te maken met behoud van identiteit. Hiervoor wordt een cultuurhistorische analyse van een gebied gemaakt. Daarmee ontstaat inzicht in de aanwezige (boven- en ondergrondse) cultuurhistorische waarden. Naast het vastleggen van kennis over landschap, geomorfologie, stedenbouw, archeologie en architectuur geeft de analyse aanbevelingen over de inzet van deze waarden in nieuwe ontwikkelingen.

## **2.4 Welstandsbeleid**

Artikel 12a van de Woningwet verplicht alle gemeenten om een welstandsnota vast te stellen. Die welstandsnota moet, in de vorm van beleidsregels, criteria bevatten voor de welstandstoetsing.

Om te voldoen aan deze verplichting heeft de gemeenteraad in juli 2004 de kadernota "Over welstand geschreven" vastgesteld. De nota geeft de kaders voor het welstandsbeleid. Hiermee worden bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand, om de fraaie leefomgeving in de stad te behouden en te versterken.

In deze nota wordt voor ieder perceel in Apeldoorn één welstandsthema en één welstandsniveau aangewezen. Het niveau geeft aan hoeveel welstands aandacht de gemeente aan een gebied geeft, waarbij de niveaus variëren van zwaar tot welstandsvrij. Het thema wordt bepaald door de bouwstijl of bouwperiode van de bebouwing. In het bestemmingsplan wordt het specifieke karakter van het gebied geregeld voor zover dit gaat om bebouwingsbepalingen en gebruik. Het welstandsbeleid is hierop aanvullend en heeft betrekking op situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Voor het gebied Binnenstad West wordt gebiedsgericht welstandsbeleid opgesteld. Dit welstandsbeleid is gericht op de ontwikkelingen die in het gebied gaan plaatsvinden en heeft als uitgangspunt het faciliteren, stimuleren en prikkelen van kwaliteit door het scheppen van goede voorwaarden. Het welstandsbeleid voor ontwikkelingsprojecten is tijdelijk. Het geldt voor de duur van de ontwikkeling. Als de ontwikkelingsfase is afgerond, worden nieuwe welstandseisen vastgesteld voor beheer van het gebied.



### **3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING**

#### **3.1 Cultuurhistorische en stedenbouwkundige analyse**

De Apeldoornse binnenstad heeft een lange ontwikkelingsgeschiedenis. Sinds de middeleeuwen lag er een dorp rond de kerk aan het huidige raadhuisplein. In de 19e eeuw ontwikkelde dit dorp zich tot een stad. In de 20e en 21e eeuw ontwikkelde Apeldoorn zich tot een voor Nederlandse begrippen grote stad. Uit de verschillende periodes zijn veel elementen door elkaar heen terug te vinden. Deze historische gelaagdheid geeft de binnenstad zijn unieke en waardevolle karakter. Deel van de opgave is de historische gelaagdheid herkenbaar te houden en waar mogelijk te versterken. Voor het overige kan worden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Binnenstad West en de cultuurhistorische analyses die zijn gemaakt voor het plangebied1 .

##### *3.1.1 Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse binnenstad*

Op basis van de Binnenstadsvisie en het Regieplan Binnenstad wil de gemeente Apeldoorn de aanpak van de binnenstad de komende jaren intensiveren. De binnenstad moet aantrekkelijker worden en een betere uitstraling en verblijfsklimaat krijgen. De gemeente is zich ervan bewust dat daarvoor doorgebouwd moet worden op de bestaande kwaliteit van de binnenstad. Om die reden heeft de gemeente in 2009 een cultuurhistorische en ruimtelijke analyse laten uitvoeren. In deze analyse wordt een beeld gegeven van de cultuurhistorisch en stedenbouwkundige/ruimtelijke ontwikkeling van Apeldoorn en welke patronen, structuren, buurten en lagen waarneembaar zijn. Het rapport van deze analyse is opgenomen in bijlage 2

##### *3.1.2 Cultuurhistorische en stedenbouwkundige waardering bebouwing binnenstad*

In 2010 is ten opzichte van de cultuurhistorische en ruimtelijke analyse van 2009 een meer verfijnde analyse uitgevoerd naar de cultuurhistorische en de stedenbouwkundige waardering van bebouwing in de binnenstad van Apeldoorn. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het gelijknamige rapport van september 2010. Dit rapport is als bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting. Bij dit rapport behoort een een Lijst met cultuurhistorische en stedenbouwkundig waardevolle bebouwing Binnenstad, die eveneens is opgenomen in (bijlage en een waardekaart centrummodel 1, die is opgenomen in bijlage 3 van



## 4 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Dit hoofdstuk geeft de ruimtelijke opzet van het plangebied. Het stedenbouwkundig beeld van de binnenstad van Apeldoorn wordt bepaald door een gevarieerde rangschikking van individuele panden uit verschillende tijden, van verschillende schaal en typologie.

In het door de raad genomen voorbereidingsbesluit worden drie gronden genoemd voor een sloopvergunningstelsel. Doel is om te voorkomen dat panden worden gesloopt die:

1. bepalend en waardevol zijn voor het stedenbouwkundige beeld (1);
2. open gaten in de stad achterlaten (2)
3. bepalend en waardevol zijn voor de cultuurhistorische waarden (hoofdstuk 5.1)

### 4.1 bepalend en waardevol voor het stedenbouwkundige beeld

Voor de beschrijving van het stedenbouwkundig beeld van de binnenstad wordt uitgegaan van de vaste waarden in het regieplan. Het stedenbouwkundig beeld van de binnenstad van Apeldoorn wordt bepaald door een gevarieerde rangschikking van individuele panden uit verschillende tijden. Van belang hierbij zijn:

- a. herkenbaar, Apeldoorns straatbeeld
- b. mix van 'oud en nieuw' en 'klein en groot'
- c. zichtlijnen
- d. aantrekkelijk straatbeeld

#### 4.1.1 *Herkenbaar, Apeldoorns straatbeeld.*

De Apeldoornse binnenstad kent een unieke ontwikkeling, die afleesbaar is aan het straatbeeld. Panden uit verschillende perioden bestaan naast elkaar en maken tezamen een gevarieerd straatbeeld. Tussen straten onderling zijn verschillen in maat en schaal afleesbaar, maar elke straat vormt op zichzelf een ruimtelijke eenheid (Hoofdstraat, Hofstraat, Kanaalstraat, Nieuwstraat). Daarnaast zijn juist de overgangen tussen straten karakteristiek voor Apeldoorn; de bijzondere vormgeving van verschillende hoeken en de panden aan stegen, met poorten en doorzichten.

#### 4.1.2 *Mix van 'oud en nieuw' en 'groot en klein'.*

In maat en korrelgrootte sluiten oude en nieuwe panden meestal goed bij elkaar aan, waarbij er soms uitzonderingen zijn die een grootschaliger karakter hebben. Bepalend voor de kwaliteit en herkenbaarheid van het straatbeeld zijn juist de vele oude panden die bewaard zijn gebleven. Het is dan ook bij grootschalige nieuwe invullingen (zoals het toevoegen van 15.000 m<sup>2</sup> winkelruimte) van belang dat deze voor Apeldoorn karakteristieke mix van 'oud en nieuw' en 'groot en klein' behouden blijft. Om deze mix zichtbaar in stand te laten en de samenhang binnen een straat te behouden, moet voorkomen worden dat over een te grote lengte alleen nieuwbouw voorkomt.

#### 4.1.3 *Zichtlijnen*

Extra in het oog springend zijn de bestaande panden die in het verlengde van een straat liggen, op hoeken of panden aan een pleinruimte waar vanaf verschillende hoeken zicht op is. Het zicht op deze panden is sterk bepalend voor straatbeeld en oriëntatie.  
aantrekkelijk straatbeeld

#### 4.1.4 *aantrekkelijk straatbeeld*

De aanwezigheid van historische panden maakt het straatbeeld aantrekkelijk en 'eigen'.



## **4.2 open gaten in de stad voorkomen**

Het straatbeeld van de binnenstad wordt bepaald door doorgaande, min of meer aaneengesloten straatwanden met aan de binnenstad gerelateerde functies (stedelijk wonen, winkels, kantoren).

## **4.3 bepalend en waardevol voor de cultuurhistorische waarden**

Zie onder andere hoofdstuk 5.1. van deze toelichting. Belangrijk voor de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van de Apeldoornse binnenstad is een balans tussen oud en nieuw zoals beschreven in de cultuurhistorische analyse voor dit gebied van mei 2009. Om onnodige regeldruk te voorkomen zal de beschermende maatregel niet generiek voor de gehele binnenstad gaan gelden. Op basis van een nader onderzoek zijn de via het bestemmingsplan te beschermen cultuurhistorisch waardevolle objecten in beeld gebracht. Alleen bij die panden zal bij een verzoek tot sloop een cultuurhistorische afweging worden gemaakt.

## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 Cultuurhistorie

Het centrum van de huidige stad Apeldoorn dekt vrijwel het gehele gebied waar vanouds het dorp Apeldoorn lag. Onderdelen van dat oude dorp zijn nog herkenbaar in de structuur en bebouwing van de huidige binnenstad. Ook elementen uit de transformatieperiode van dorp naar stad zijn in dit gebied herkenbaar bewaard gebleven. Hiermee toont de binnenstad een belangrijk deel van de ontwikkelingsgeschiedenis van Apeldoorn. Het onderhavige bestemmingsplangebied bevat daarmee een bijzondere waarde, die niet elders in Apeldoorn te vinden is. De elementen die de typische ontwikkelingsgeschiedenis van Apeldoorn tonen, dienen met voorzichtigheid te worden behandeld, zodat de historische identiteit van Apeldoorn, als dorp dat vanaf ca. 1850 snel uitgroeide tot een grote stad, beleefbaar blijft.

De specifieke geschiedenis van het gebied is beschreven in twee cultuurhistorische analyses, die als bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. Mede op basis daarvan is in het Regieplan Binnenstad opgenomen dat de bestaande kwaliteiten van het gebied dienen te worden gehandhaafd en ontwikkeld. Als 'vaste waarden' worden daarbij onder andere genoemd:

1. Het herkenbaar houden van de verschillende ontwikkelingsperioden van de binnenstad.
2. Het zichtbaar houden van de typisch Apeldoornse structuur en architectuur.
3. Het realiseren van een rijke mix van 'oud en nieuw' en 'groot en klein'.

De historische architectonische hoogtepunten in de binnenstad (en in aansluitende gebieden) genieten voor een belangrijk deel afdoende bescherming omdat ze zijn aangewezen als beschermd monument. Dat geldt echter niet voor veel andere historische identiteitsbepalende gebouwen, die iets minder uitzonderlijk zijn of minder gaaf behouden zijn. Niettemin zijn ook deze gebouwen belangrijk voor het karakter van Apeldoorn als stad met een lange en boeiende geschiedenis. Dat karakter wordt algemeen gewaardeerd, en wordt bijvoorbeeld ook in het Regieplan benoemd als zijnde waardevol. Daarnaast kan worden gesteld dat het unieke historische karakter van binnensteden in het algemeen aantrekkelijk is voor het winkelend publiek, wat een positief economisch effect geeft. Daarom verdienen de karakteristieke historische gebouwen in de binnenstad die net niet voldoen aan de voorwaarden voor de monumentenstatus, toch bescherming tegen (partiële) sloop. Het Voorbereidingsbesluit van 17 december 2009 heeft daar tijdelijk in voorzien, en als vervolg daarop neemt het onderhavige geactualiseerde bestemmingsplan die rol over, door middel van aangepaste regels ten aanzien van een aantal specifieke panden. Deze regels bepalen dat de cultuurhistorische belangen zwaarwegend zijn in de nauwkeurige en openbare belangenafweging die voorafgaat aan het al dan niet verlenen van de sloopvergunning (c.q. omgevingsvergunning).

Deze regeling is van toepassing op die historische gebouwen die essentieel zijn voor het behoud van de typische identiteit van de Apeldoornse binnenstad en die in het bijzonder bijdragen aan de bovengenoemde 'vaste waarden' uit het Regieplan Binnenstad.

Om te bepalen welke gebouwen dat zijn, is in aanvulling op de twee bestaande cultuurhistorische analyses (die in mindere mate hebben ingezoomd op de waardering van individuele bouwwerken) nader onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarde van de bebouwing van voor 1970 binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt. Hierin zijn de historische bouwwerken (m.u.v. de reeds benoemde monumenten) nauwkeurig gewaardeerd op verschillende aspecten, zoals: het belang voor de herkenbaarheid van de ontwikkeling van Apeldoorn; de cultuurhistorische waarde; het belang als onderdeel van een gevelwand of straatbeeld; de beeldondersteunende rol bij monumenten; het belang wegens bijzondere ligging of opvallende aanwezigheid; de gaafheid en de architectonische kwaliteit. In de weging van waarden is in het bijzonder rekening gehouden met de aspecten die in de twee eerder

gemaakte cultuurhistorische analyses zijn onderkend als typisch voor de Apeldoornse binnenstad, en die doorwerken in de 'vaste waarden' die zijn benoemd in het Regieplan Binnenstad.

De beschreven waarden in het aanvullende onderzoek zijn onder te verdelen in "positieve waarde" en "hoge waarde". Ook is nog sprake van een zogenaamde neutrale waarde. In de onderhavige herziening zijn de gronden met daarop de panden met "positieve" en "hoge" cultuurhistorische waarden vervolgens vertaald naar de dubbelbestemming "waardevolle bebouwing".

Niet alle waarden uit het rapport zijn één op één overgenomen op de plankaart. Onderscheid is gemaakt naar locatie. In de binnenstad-noord, waar volgens het regieplan geen sprake zal zijn van grootschalige ontwikkelingen, maar het accent de komende jaren ligt op goed beheer, zijn zowel positieve als hoge waarderingen vertaald naar de dubbelbestemming. In het gedeelte van de binnenstad waar volgens het regieplan wel de grotere ontwikkelingen gaan plaatsvinden zijn alleen de hoge waarderingen vertaald naar de dubbelbestemming. Juist in het ontwikkelproces zal een nadere afweging gemaakt worden welke waarden vervolgens behouden kunnen worden. Tot slot is de naoorlogse woningbouw aan de Hofstraat-Kanaalstraat uit het rapport in de herziening buiten beschouwing gelaten. De plaatsing van monumenten in de categorie naoorlogse woningbouwcomplexen heeft nog niet plaatsgevonden. Waardering van ook deze complexen wordt in die discussie betrokken.

Aan de gronden en gebouwen met de dubbelbestemming "waardevolle bebouwing", wordt in dit geactualiseerde bestemmingsplan een regeling verbonden die bepaalt dat sloop alleen zal kunnen worden vergund indien uit een nadere overweging van het verzoek blijkt dat handhaving van (delen van) het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie. Een verzoek om een omgevingsvergunning voor het slopen dient in dat geval daartoe vergezeld te gaan van een deskundigenrapport dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie. In de kaart bij de analyse is aangemerkt om welke bouwdelen het specifiek gaat. Voor de gebouwen die in de analyse een positieve waarde krijgen toegeschreven geldt dat instandhouding van het gevelbeeld en/of de hoofdvorm wenselijk is. Voor de gebouwen met positieve waardering waarop de sloopregeling geen betrekking heeft, dient het welstandsbeleid als toetsingskader.

Tevens zijn de adressen/panden opgenomen in een bij de toelichting behorende bijlage. In het bestemmingsplan Kanaaloevers Haven en de binnenkort te starten herziening van het bestemmingsplan Beekpark zullen de cultuurhistorisch/stedenbouwkundig waardevolle panden op de kaart (de verbeelding) worden aangeduid met een bouwaanduiding.

## 5.2 Belangenafweging tussen cultuur en ontwikkeling

Een aantal te beschermen panden zijn tevens gelegen binnen gebieden waar op grond van hetzelfde "Regieplan Binnenstad" ontwikkelingen plaats zullen vinden. Deze ontwikkelingen (verdere transformatie naar winkelgebied, extra woningen) kunnen conflicteren met de beschermingsstatus van de aangewezen panden. Deze belangenafweging, zoals het beleid van de modernisering van de monumentenzorg ook voorstaat, moet nog plaatsvinden. Het is echter op dit moment nog te vroeg, om dit nu in het kader van deze partiële herziening te doen. De verwachting is dat, zodra er meer duidelijkheid is met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkelingen, er voor de ontwikkelingslocatie voor de binnenstad (globaal vanaf de Marktstraat, Beekstraat tot Binnenstad-Zuid) er volgend jaar een start wordt gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan zal dan deze partiële herziening voor dat gedeelte van de binnenstad overrulen. In het kader van dit op ontwikkeling gerichte bestemmingsplan kan de genoemde belangenafweging alsnog plaatsvinden waarbij behoud van cultuurhistorische waarden als onderdeel van de nieuwe ontwikkelingen afgewogen zal worden.



Indicatief beeld ontwikkeling Marktstraat uit regieplan

## 5.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Er zijn geen kosten verbonden oor het opnemen van het omgevingvergunningenstelsel voor het slopen, zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.



## **6 JURIDISCHE PLANOPZET**

### **6.1 voorbereidingsbesluit december 2009**

Op 17 december 2009 is door de raad het voorbereidingsbesluit genomen voor de binnenstad met daarin opgenomen het sloopvergunningenstelsel. Artikel 3.7 bepaalt dat een voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen een jaar na de datum van de inwerkingtreding een ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd.

### **6.2 Partiële herziening op basis van gewijzigd artikel 8.1.2. lid 1 Bro**

Alleen is het niet mogelijk om binnen het tijdsbestek van één jaar voor de hele binnenstad een integraal bestemmingsplan als ontwerp ter visie te leggen, waar alle uitgangspunten van het in februari 2010 vastgestelde Regieplan Binnenstad in zijn meegenomen. Daarom zou een thematische partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad West de meest snelle weg zijn, waarbij het sloopvergunningenstelsel uit het voorbereidingsbesluit zou worden vertaald naar een aanpassing van voorschriften in het vigerende bestemmingsplan. Tot voor kort was het echter niet mogelijk om op basis van de nieuwe Wro een bestemmingsplan partieel te herzien dat onder de oude WRO als ontwerp ter visie was gelegd. (voor 1 juli 2008), omdat niet wordt voldaan aan de per 1 juli 2009 geldende digitaliseringsverplichting en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

Inmiddels is een besluit van 2 september 2010 tot wijziging van het Bro gepubliceerd (Staatsblad 2010, 684), inhoudende dat het partieel herzien van een oud WRO bestemmingsplan (ontwerp ter visielegging voor 1 juli 2008), mogelijk is, mits de bestemmingen niet worden gewijzigd. Wel is het toegestaan functie- en gebiedsaanduidingen alsmede dubbelbestemmingen op te nemen. Met deze herziening wordt aan dit principe voldaan, aangezien er een enkel artikel wordt toegevoegd m.b.t. zonder vergunning slopen van beeldbepalende panden en/of het ontstaan van lege gaten in de stad. De wetwijziging zal begin november in werking treden en werkt terug tot en met 1 januari 2010.

### **6.3 Dubbelbestemming "waardevolle bebouwing"**

De herziening is opgenomen in een staat van wijzigingen voor de plankaart en de voorschriften. Aan de vigerende plankaart wordt voor panden met een hoge cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde de dubbelbestemming "waardevolle bebouwing" toegekend. Aan de voorschriften wordt een artikel 2.14 toegevoegd met daarin opgenomen de dubbelbestemming "waardevolle bebouwing".

### **6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen**

#### *6.4.1 Toevoeging artikel 3.2.a met sloopvergunningenstelsel*

Tevens wordt er een artikel 3.2a toegevoegd aan de voorschriften, waarin het omgevingsvergunningenstelsel voor het slopen is opgenomen om te voorkomen dat cultuurhistorisch/stedenbouwkundig waardevolle bebouwing zomaar zonder vergunning kan worden gesloopt en/of er door sloop van bebouwing er een open gat ontstaat in de bebouwing van de binnenstad.

Sloop van cultuurhistorisch/stedenbouwkundig waardevolle bebouwing is alleen mogelijk als het gaat om sloopwerkzaamheden van ondergeschikte aard die niet van wezenlijke invloed zijn op de cultuurhistorische/ stedenbouwkundig waardevolle bebouwing.

Ten opzichte van de regeling in het voorbereidingsbesluit (sloopvergunning) is de regeling in artikel 3.2a geheel aangepast aan de Wabo die per 1 oktober 2010 in werking

is getreden.

#### 6.4.2 *Wettelijke grondslag omgevingsvergunning voor het slopen*

De grondslag van de sloopvergunning is gelegen in artikel 3.3. van de Wro, waarin wordt bepaald dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het verboden is om binnen een bij een bestemmingsplan aangegeven gebied zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken te slopen, om een overeenkomstig het plan verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen.

**Artikel 2.1. lid 1 sub g** van de Wabo bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit "het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald".

#### 6.4.3 *Voorkomen van open gaten in de binnenstad/ garantie vervangende nieuwbouw*

De regeling voor de sloopvergunning is naast het behoud van waardevolle bebouwing ook bedoeld om te voorkomen dat er open gaten kunnen ontstaan in de binnenstad, zonder dat daar direct nieuwe bebouwing voor terugkomt. Het beeld van de binnenstad kan hierdoor ernstig worden aangetast. Van belang is dat bij een aanvraag voor een sloopvergunning er garantie is dat het gat na de sloop weer wordt gedicht door passende nieuwbouw. Daarom is bepaald dat er ten minste tevens een aanvraag moet zijn ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

##### Aanhouden aanvraag om sloop

De beslissing op de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het slopen kan op basis van **artikel 3.4. Wabo worden aangehouden** indien voor een bouwwerk dat zal worden gebouwd in plaats van het te slopen bouwwerk, een omgevingsvergunning is aangevraagd, maar op die aanvraag nog niet is beslist. De aanhouding duurt totdat onherroepelijk op de aanvraag is beslist.

##### Vervanging te slopen gebouw door nieuwbouw moet aannemelijk zijn

Daarnaast moet de gemeente zich er van vergewissen dat de aanvrager ook in staat is (met name financieel) om binnen korte tijd gebruik te maken van de verleende vergunning voor het bouwen. Deze voorwaarden hoeven echter niet in de regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen, omdat **artikel 2.16 van de Wabo** bepaalt dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het slopen kan worden geweigerd indien naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. Met andere woorden, de aanvrager van de sloopvergunning zal dit laatste zelf aannemelijk moeten maken.

##### Verbinden voorwaarden aan omgevingsvergunning voor sloop

Ten slotte kunnen er op basis van **artikel 2.22 Wabo** voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het slopen die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven.

## **7 INSPRAAK EN OVERLEG**

Aangezien het hier gaat om een zeer beperkte herziening van het bestemmingsplan Binnenstad West is er volgens de Inspraakverordening geen inspraak van toepassing. Inspraak is voornamelijk van toepassing bij integrale bestemmingsplannen. Bij partiële herzieningen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen vindt geen inspraak plaats.



