

# **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Masterplan Veldhuis**

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het Masterplan Veldhuis



## 1 Inleiding

In juni 2021 is de Gebiedsvisie Veldhuis door de gemeenteraad vastgesteld. Deze vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van Veldhuis. Daarop volgend is in februari 2022 is de Omgevingsvisie vastgesteld, waarin onder andere het gebiedsprofiel van de spoorzone in Apeldoorn verder is uitgewerkt, met onder andere het realiseren van een campusontwikkeling met kenniscentra. De Gebiedsvisie en Omgevingsvisie is verder uitgewerkt in het Masterplan Veldhuis. Het ontwerp Masterplan Veldhuis heeft van 29 juni t/m 9 augustus 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze op het (ontwerp)Masterplan naar voren brengen.

Er zijn 48 zienswijzen op het ontwerp Masterplan ingediend.

In deze nota geeft het college haar standpunt op de ingekomen zienswijzen. Bij de beantwoording wordt in hoofdlijnen aangegeven wat met de zienswijze wordt gedaan en hoe dit – al dan niet – is verwerkt in het (ontwerp)Masterplan. Het (aangepaste) Masterplan Veldhuis zal aan de gemeenteraad voorgelegd worden ter besluitvorming.

### Leeswijzer

In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beschreven (samengevat) en beoordeeld. In deze paragraaf is ook een overzicht van thema's opgenomen waar zienswijzen op zijn ingediend. Naast ingediende zienswijzen kan er ook aanleiding zijn om het ontwerp Masterplan dat ter inzage heeft gelegen aan te passen. Dit zijn zogenaamde ambtshalve wijzigingen. In paragraaf 4 worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven. Dit zijn wijzigingen die niet (direct) samenhangen met ingediende zienswijzen.

De ingediende zienswijzen zijn per indiener beantwoord. Per zienswijze is een samenvatting opgenomen. De onderwerpen die in een zienswijze aan de orde komen zijn per thema gerubriceerd. Per onderwerp wordt een inhoudelijke reactie gegeven. Daarbij wordt aangegeven of dit tot een wijziging van het ontwerp Masterplan heeft geleid. Als een indiener op meerdere onderwerpen een zienswijze heeft ingediend, dan zijn deze per onderwerp (per indiener) behandeld. Als een indiener per thema een gelijksoortige zienswijze heeft ingediend zult u een reactie (dus) op meerdere plekken in de tabel tegen komen. Hier is toch voor gekozen om alle thema's per indiener te kunnen beantwoorden.

## 2 Communicatie

In 2019 zijn bewoners en organisaties gevraagd om mee te denken over de ontwikkeling van het gebied. Dit is gebruikt als input voor de Gebiedsvisie Veldhuis. In mei 2021 hebben aantal informatiebijeenkomsten over de gebiedsvisie plaatsgevonden, waarna de Gebiedsvisie Veldhuis in juni 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In juni 2022 is het gesprek over het Masterplan opgepakt. Op 22 juni 2022, 29 november 2022 en 28 juni 2023 is – de stand van zaken van het ontwerp Masterplan toegelicht en besproken. Uitnodigingen voor de bijeenkomsten zijn huis-aan-huis verspreid in de directe omgeving van Veldhuis. Ook zijn geïnteresseerden via de digitale Nieuwsbrief Veldhuis uitgenodigd. Verder zijn de informatiebijeenkomsten op de gebruikelijke manier (digitaal) aangekondigd.

Op 28 juni 2023 is het ontwerp Masterplan gepresenteerd en toegelicht in een openbare informatiebijeenkomst op het gemeentehuis. Tijdens deze bijeenkomst is aangegeven dat het ontwerp Masterplan vanaf 29 juni gedurende 6 weken ter inzage ligt met de mogelijkheid om een zienswijze op het plan in te dienen.

### 3 Zienswijzen

#### 3.1 Overzicht van ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

	Naam	Locatie / adres			zaaknummer
Indiener 1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	30 juni 2023	4694017
Indiener 2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	4 juli 2023	4696473
Indiener 3	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	4 juli 2023	4696853
Indiener 4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2023	4698017
indiener 5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	5 juli 2023	4698067
Indiener 6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2023	4700008
Indiener 7	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	6 juli 2023	4700401
Indiener 8	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	7 juli 2023	4700830
Indiener 9	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	10 juli 2023	4703254
Indiener 10	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	11 juli 2023	4704163
Indiener 11	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	11 juli 2023	4704887

Indiener 12	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	12 juli 2023	4705700
Indiener 13	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	15 juli 2023	4708829
Indiener 14	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	17 juli 2023	4709501
Indiener 15	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	17 juli 2023	4709587
Indiener 16	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	17 juli 2023	4710173
Indiener 17	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	17 juli 2023	4710489
Indiener 18	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	17 juli 2023	4710557
Indiener 19	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	17 juli 2023	4710721
Indiener 20	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	19 juli 2023	4713497
Indiener 21	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	20 juli 2023	4713944
Indiener 22	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	22 juli 2023	4715529
Indiener 23	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	25 juli 2023	4718206
Indiener 24	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	27 juli 2023	4720174
indiener 25	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	29 juli 2023	4722251
Indiener 26	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	31 juli 2023	4722957
Indiener 29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	2 augustus 2023	4726787
Indiener 30	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	5 augustus 2023	4728981
Indiener 31	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	5 augustus 2023	4728984

Indiener 32	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	5 augustus 2023	4728987
Indiener 33	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	7 augustus 2023	4730167
Indiener 34	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	7 augustus 2023	4730170
Indiener 35	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	7 augustus 2023	4730186
Indiener 36	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	8 augustus 2023	4730693
Indiener 37	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	8 augustus 2023	4730808
Indiener 38	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	8 augustus 2023	4731273
Indiener 39	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	8 augustus 2023	4731276
Indiener 40	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	8 augustus 2023	4731287
Indiener 41	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	9 augustus 2023	4731843
Indiener 42	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	9 augustus 2023	4732360
Indiener 43	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	9 augustus 2023	

Indiener 44	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	5 april 2023 / 7 augustus 2023	4615437
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
Indiener 45	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	15 augustus 2023	4735833
Indiener 46	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	9 augustus 2023	4735872
Indiener 47	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	10 augustus 2023	4735899
Indiener 48	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	16 augustus 2023	4737037

### 3.2 Zienswijzen op thema

Op de volgende thema's zijn zienswijzen ingediend:

- Stedenbouwkundige opzet
- Bouwhoogte
- Verkeer en parkeren
- Programma
- Onderwijscluster
- Supermarkt
- Participatie
- Privacy
- Bezonning
- Geluid
- Windhinder
- Waarde van vastgoed

- Cultuurhistorie en erfgoed
- Architectonische kwaliteit
- Groen
- Onderzoek
- Schade en overlast
- Compensatie
- Kanaalzone
- Molenstraat Centrum

Verschillende thema's hangen met elkaar samen en/of overlappen elkaar. Dat betekent dat ook niet alle thema's duidelijk te (onder)scheiden zijn. In verschillende zienswijzen worden bijvoorbeeld thema's als windhinder, privacy en bezonning gekoppeld aan hoogbouw. Ondanks samenhang en enige overlap is er toch voor gekozen om deze thema's apart te benoemen om inzicht te geven in de verschillende onderwerpen die in de zienswijzen aan bod komen.

### 3.3 Reactie op de zienswijzen

In paragraaf worden de ingediende zienswijzen zijn per indiener beantwoord. In onderstaande tabel is per zienswijze een samenvatting opgenomen. De onderwerpen die in een zienswijze aan de orde komen zijn per thema gerubriceerd. Per onderwerp wordt een inhoudelijke reactie gegeven. Daarbij wordt in de laatste kolom aangegeven of dit tot een wijziging van het ontwerp Masterplan heeft geleid.

#### Vooraf

In juni 2021 is de Gebiedsvisie Veldhuis door de gemeenteraad vastgesteld. Deze vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van Veldhuis. Daarop volgend is in februari 2022 is de Omgevingsvisie vastgesteld, waarin het gebiedsprofiel van de spoorzone in Apeldoorn verder is uitgewerkt, met onder andere het realiseren van een campusontwikkeling met kenniscentra. De Gebiedsvisie en Omgevingsvisie is verder uitgewerkt in het Masterplan Veldhuis. Het Masterplan gaat uit van een geactualiseerd programma met een groter aantal woningen en onderwijshuisvesting. Het programma is onder meer uitgebreid om de ontwikkeling van een Lerend District mogelijk te maken. In het Masterplan is onderzocht of en hoe dit programma stedenbouwkundig aanvaardbaar ingepast kan worden. Bij de uitwerking van het Masterplan is vastgehouden aan de principes van de Visie Veldhuis. De hoogte van de bouwvolumes is op diverse plekken in het plan echter wezenlijk anders dan in de Gebiedsvisie. De wijzigingen van het plan ten opzichte van de Visie Veldhuis worden nu ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het Masterplan is een strategisch document op hoofdlijnen en heeft tot doel om richting te geven en verschillende ontwikkelingen in het gebied op elkaar af te stemmen. Op diverse punten zullen de exacte effecten van de bouwvolumes in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en beoordeeld worden op een goede ruimtelijke ordening. Ook onderwerpen als bouwverkeer, risico op schade, etc. zijn geen onderdeel van een Masterplan en zullen later in het proces zeker aan de orde komen.

Een groot aantal zienswijzen heeft betrekking op de beoogde hoogbouw in het gebied en de (negatieve) effecten die hiervan worden verwacht zoals (verkeers)geluid, inijk/privacy, windhinder, bezonning, etc. We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten op de omgeving. We erkennen dat het plan veel impact heeft op omgeving van omwonenden. Bij het opstellen van het Masterplan is ook gekeken hoe de impact van de beoogde ontwikkeling – binnen de randvoorwaarden – beperkt te houden. Zo zijn (blijven) de hoogste gebouwen aan de randen van het gebied geplaatst, op afstand van de Veldhuisstraat, en hebben de torens een set back. Verder kunnen bij het architectonisch ontwerp ook keuzes gemaakt worden die effecten verder kunnen beperken. De windstromen rond een gebouw zijn bijvoorbeeld sterk afhankelijk van het ontwerp van een gebouw.

Het Masterplan is een uitwerking van de vastgestelde Gebiedsvisie Veldhuis. Hoewel er wezenlijke verschillen zijn, zoals programma en bouwvolume/bouwhoogte, is vastgehouden aan de essentie van de Gebiedsvisie. Zoals gezegd gaan een groot aantal zienswijzen over hoogbouw, in algemene zin. Uitgangspunt is dat reeds een kader met hoogbouw is vastgesteld. Hoewel we de impact niet ontkennen is op planniveau is het (extra) effect van extra bouwhoogte op diverse aspecten beperkt. Specifieke effecten, zoals bezonning, zullen, zoals in de reactie is aangegeven, juist nog nader onderzocht worden voor de specifieke situatie. Zienswijzen die in aanleg betrekking hebben op zaken die in de Gebiedsvisie zijn vastgesteld, geven geen aanleiding tot een aanpassing van het ontwerp Masterplan.

In onderstaande tabel gaan we verder in op de ingediende zienswijzen.

Indiener 1		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<p><b>Bouwhoogte / Molenstraat Centrum</b>            Indiener vraagt zich af waarom aan de Molenstraat-Centrum 258 -278 een toren van 11 verdiepingen wordt gebouwd. Indiener stelt voor om net als andere gebouwen in de straat hier maximaal 5 verdiepingen hoog te bouwen.</p>	<p>De Visie Veldhuis gaat uit van bebouwing op het oostelijk en westelijk perceel Molenstraat Centrum. Uitgangspunt is een gemengd programma.</p> <p>Om zowel in Apeldoorn als ook in Veldhuis te kunnen voorzien in betaalbare koop- en huurwoningen is het programma voor de locatie Molenstraat Centrum 258-278 aangepast. Daarbij is tevens opnieuw gekeken naar de ruimtelijke inpassing. Daarvoor is gekozen om, overeenkomstig de stedenbouwkundige principes van Veldhuis, een stedelijk (woon)programma te combineren met groene (leef)ruimte. Voor deze balans tussen bebouwing en groen is gekozen om het perceel ten oosten van de Veldhuisstraat te bebouwen (thans bebouwd) met een hoogte accent en het perceel ten westen van de Veldhuisstraat vrij te houden van bebouwing en groen in te richten. In de ontwikkeling van Veldhuis is een maximale bouwhoogte van circa 40 meter een stedenbouwkundig logische keuze.</p> <p>Gezien de noodzaak om de woningvoorraad in Apeldoorn uit te breiden, ook en vooral in de</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>



	bestaande stad, gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Daarbij wordt aangetekend dat de effecten van dit programma en deze bouwvolumes in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader worden onderzocht.	
Indiener 2		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<b>Verkeer en parkeren</b> Indiener maakt zich zorgen over de uitgangspunten mobiliteit. Door Veldhuis verkeersluw te maken verwacht indiener extra parkeer- en verkeersdrukte.	Het verkeersbeleid is onder meer gericht op het verkeersluw maken van het stadscentrum. Dit betekent dat doorgaand verkeer zoveel mogelijk de snelwegen en de stadsring neemt. Op dit moment rijdt veel doorgaand verkeer op de Quarles van Uffordlaan en Molenstraat Centrum. Door diverse verkeersmaatregelen zal de verkeersintensiteit op de wegen in het gebied afnemen. Door het verminderen van het doorgaande verkeer zal de verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkeling van Veldhuis niet toenemen. Overigens zal een groot deel van het autoverkeer niet in het gebied komen door de ligging van de parkeergarages. Daarbij bevat het plan Veldhuis maatregelen om het autogebruik te verminderen. De parkeercapaciteit van deze ontwikkeling zal aansluiten bij het parkeerbeleid van de gemeente.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
<b>Verkeer en parkeren</b> Indiener ziet graag dat de plangrens van de maatregel om voertuigen met bepaalde emissie te weren uit de binnenstad wordt opgeschoven naar de QvU laan.	Dit onderwerp is geen onderdeel van het Masterplan.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

Indiener 3		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<p><b>Supermarkt</b> Op dit moment zijn in Veldhuis 2 supermarkten aanwezig. Voor veel ouderen draait het bezoek aan de fysieke winkel om meer dan alleen boodschappen doen. Beweging, even de deur uit, sociale contacten, zelfstandigheid en keuzevrijheid. Zelfstandig boodschappen doen heeft een positieve invloed op het subjectieve welzijn van ouderen. In het Masterplan Veldhuis is geen supermarkt meer aanwezig in het gebied. Indiener wenst op grond van het bovenstaande een supermarkt in Veldhuis.</p>	<p>We streven naar een optimaal voorzieningenniveau voor onze inwoners. Supermarkten zijn daar een onderdeel van. We zien ook het belang van een supermarkt voor ouderen en minder mobiele inwoners. We spannen ons dan ook in om een supermarkt in de direct omgeving van Veldhuis te faciliteren. Op dit moment is het voornemen om supermarktvoorzieningen te realiseren aan de Wapenrustlaan. Deze is echter wel iets verder weg dan de huidige locatie.</p> <p>Landelijk bedraagt in gemeenten, met de kortste afstanden, de gemiddelde afstand tussen de 0,5 en 0,7 kilometer. Hierbij is wel een trend zichtbaar dat afstanden tot supermarkten stijgen. De afstand tussen het Woonzorg Centrum en de locatie Wapenrustlaan bedraagt ongeveer 550m. De afstand vanuit Veldhuis zal iets groter zijn. Na de realisatie van de beoogde verbinding langs het spoor zal de bereikbaarheid van de locatie aan de Wapenrustlaan voor een deel van Veldhuis nog verbeteren. Ondanks het feit dat, als gevolg van, een verplaatsing van de supermarkten de afstand zal toenemen, blijft deze aanvaardbaar.</p> <p>We snappen dat een supermarkt op zeer korte loopafstand prettig is voor ouderen die minder mobiel zijn. In het Masterplan is ook rekening gehouden met commerciële ruimtes. De invulling staat nog niet vast. We zullen op dit moment de mogelijkheid van een kleine supermarkt niet uitsluiten. Voorwaarde is wel dat de detailhandel structuur niet wordt aangetast en onder meer voldoende marktruimte is voor deze aanvulling.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

Indiener 4		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<p>Indiener maak bezwaar tegen de plannen voor een hoge woontoren in pand vroegere ambachtsschool. Als dit gebeurt hebben we geen zon meer in onze tuin en moeten we tegen een nog hoger gebouw aankijken dan we nu al doen.</p>	<p>Dit onderwerp is geen onderdeel van het Masterplan.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
Indiener 5		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<p><b>Bouwhoogte</b> Indiener is van mening dat een gebouw als Nuis al hoog genoeg is. Een nog hoger gebouw haalt zonlicht weg uit de tuin.</p>	<p>De maximale bouwhoogte is 70 meter. Dit komt overeen met het gebouw van Nuis. In het kader van het Masterplan is een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op bezonning (schaduw) in het gebied ten opzichte van de bestaande situatie. Hieruit blijkt dat de effecten van de hoogbouw op de bezonning over het algemeen relatief beperkt zijn. Er zijn wel verschillen te zien ten opzichte van verschillende tijdstippen en verschillende locaties. De exacte effecten van de bouwvolumes worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

Indiener 6			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<p><b>Bouwhoogte/ stedenbouwkundige opzet</b> Indiener is positief over de invulling met hoogbouw in het centrum van de stad. Hoogbouw is niet alleen noodzakelijk voor de behoefte aan woonruimte, maar ook als onderdeel van een stedelijke ontwikkeling.</p> <p>Indiener is positief over het investeren in een parkachtige stad en centrum met veel groen, water en ontspanningsruimte. Dit is ook in de ontwikkeling van Veldhuis duidelijk te zien.</p>	<p>De gemeente Apeldoorn wil een bijdrage leveren aan het oplossen van de tekorten op de woningmarkt. Veldhuis is een van de gebieden die daarvoor wordt ontwikkeld. Veldhuis ligt zeer centraal in de stad, in de nabijheid van het centrum en naast het hoofdstation van Apeldoorn en is daarom een logische plek om een wijk te ontwikkelen met een relatief hoge dichtheid. Naast de wens om veel woningen te bouwen, wil de gemeente de stad groener maken. De combinatie van veel woningen en veel groen zorgt ervoor dat de hoogbouw de logische bebouwingstypologie is die past op deze plek in de stad. Dank voor uw positieve reactie op het huidige plan.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
	<p><b>Verkeer en parkeren</b> Indiener bestrijdt de goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Apeldoorn ontbeert een goede noord-zuid-spoorverbinding.</p>	<p>Dit onderwerp is geen onderdeel van het Masterplan.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het Masterplan Veldhuis.</p>
	<p><b>Onderwijscluster</b> Indiener betwijfeld of het onderwijscluster hoger onderwijs wel serieus van de grond gaat komen. Een dergelijke voorziening heeft immers een bovenregionale functie. Dat betekent dat een groot deel van de studenten van buiten Apeldoorn zal (moeten) komen. Daarvoor is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer onvoldoende. Indiener verwijst in dit verband ook naar het verleden toen onderwijsinstellingen vertrokken zijn naar beter bereikbare steden Deventer en Arnhem.</p>	<p>De huidige onderwijsinstellingen in het gebied hebben aangegeven een uitbreidingsbehoefte te hebben. Er is dus sprake van een concrete vraag om invulling te geven aan het onderwijscluster. Uit aanvullend onderzoek blijkt een lokale behoefte aan studentenhuisvesting in Apeldoorn. In dit verband zien zowel de gemeente als de onderwijsinstellingen kansen voor de ontwikkeling van een 'lerend district' in dit gebied, waarbij ook onderwijs gerelateerde voorzieningen een plek kunnen krijgen. Deze ambitie is tevens onderstreept in de Omgevingsvisie Woest Aantrekkelijk Apeldoorn .</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		Het hoger onderwijs heeft inderdaad een bovenlokale functie. Met meer- en specifiek hoger onderwijsaanbod in Apeldoorn wordt de keuzevrijheid voor studenten vergroot voor zowel studenten in Apeldoorn als studenten die elders wonen. Over specifiek aanbod, passend bij de economie van Apeldoorn, wordt verkennend met verschillende kennisinstellingen gesproken.	
Indiener 7			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<p><b>Bouwhoogte</b>  Indiener geeft aan dat de invloed van hoogbouw op de omgeving groot is. Het zicht op historische panden van Talens wordt beperkt en schaduw op de omliggende woningen. De maatvoering heeft veel negatieve effecten.</p>	<p>We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten van hoogbouw op de omgeving. Bij het opstellen van het Masterplan is ook nagedacht om de impact van de beoogde ontwikkeling – binnen de randvoorwaarden – beperkt te houden. Om de effecten van de hoogbouw zo klein mogelijk te houden is al goed nagedacht over de locaties, hoogtes en de oriëntatie van de torens. Zo zijn de hoogste gebouwen aan de randen van het gebied geplaatst, op afstand van de Veldhuisstraat en worden de torens zo veel als mogelijk ontworpen met een set back. Verdichting wordt gecombineerd met zo veel mogelijk ruimte voor groen. De exacte effecten van de bouwvolumes worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht.</p> <p>De inpassing van en het zicht op de monumentale bebouwing in het gebied is een van de uitgangspunten van het Masterplan. Het zicht op het Talens hoofdgebouw zal vanuit sommige standpunten minder worden, maar is door zichtlijnen in het plan verzekerd. Ook zichtlijnen op het magazijngebouw en de schoorsteen zijn in het Masterplan verzekerd .</p> <p>Het magazijngebouw krijgt een prominente plek in</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		het plan en zal vanuit het plangebied juist beter worden ervaren.	
	<p><b>Stedenbouw</b>  Indiener stelt dat de bouwhoogte een trendbreuk is in Apeldoorn.</p>	<p>De gemeente Apeldoorn geeft al meer dan 15 jaar de ruimte om met hoogbouw de stad te ontwikkelen. Enerzijds om op een substantiële manier een bijdrage te leveren aan de tekorten op de woningmarkt en anderzijds om een woon-typologie aan te bieden die Apeldoorn nog niet veel heeft. De mogelijkheden voor hoogbouw worden beschreven in de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn uit 2008. Deze is nog steeds geldig en is in de Omgevingsvisie overgenomen. Het gebied Veldhuis ligt in het gebied dat in die hoogbouwvisie wordt aangegeven als de zone waar hoogbouw mogelijk is. Dit heeft de gemeenteraad ook met het vaststellen van de Visie Veldhuis bekrachtigd. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Daarbij wordt aangetekend dat de effecten van dit programma en deze bouwvolumes in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader worden onderzocht.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
	<p><b>Onderzoek</b>  Indiener stelt dat effecten van hoogbouw nog onduidelijk zijn zoals wind(hinder), parkeren, ontsluiting en schaduwwerking.</p>	<p>De definitieve effecten moeten nog onderzocht worden. Dit vindt plaats tijdens de voorbereidingen op de ruimtelijke procedures van de afzonderlijke deelprojecten.</p> <p>In het kader van het Masterplan Veldhuis heeft een eerste indicatieve check plaatsgevonden op de effecten van het plan in relatie tot bezonning en windhinder. Hieruit blijkt dat de effecten van de hoogbouw op de bezonning en windhinder over het algemeen relatief beperkt zijn. Er zijn wel verschillen te zien ten opzichte van verschillende</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		<p>tijdstippen en verschillende locaties. Deze studies zijn toegevoegd als bijlage aan deze zienswijzennota. Dit geeft voor deze fase van het planproces voldoende inzicht en basis voor verdere uitwerking.</p>	
	<p><b>Cultuurhistorie</b>  Indiener geeft aan dat het zicht op de historische panden van Talens wordt beperkt.</p>	<p>Het Talens hoofd- en magazijngebouw worden vanaf de Molenstraat-Centrum deels aan het zicht onttrokken. Door het schuin laten aflopen van de plint van de hoogbouw aan de Molenstraat-Centrum hebben we ervoor gezorgd dat er een parkruimte met zicht op het hoofdgebouw van Talens kan ontstaan. De zichtlijn vanaf de Molenstraat Centrum op het Talens hoofdgebouw wordt in het Masterplan verzekerd. Ook zichtlijnen op het magazijngebouw en de schoorsteen zijn in het Masterplan verzekerd. Het magazijngebouw krijgt een prominente plek in het plan en zal vanuit het plangebied juist beter worden ervaren.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
Indiener 8			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<p><b>Stedenbouwkundige opzet (bouwhoogte)</b>  Indiener geeft aan dat de situatie in het Masterplan sterk (nadelig) is gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke Visie Veldhuis. In de directe omgeving van de woning zijn de bouwvolumes fors hoger geworden; van 14-16 en 4 bouwlagen naar respectievelijk 22 en 10 bouwlagen. Ook is de toren een stuk breder geworden waardoor deze dichterbij de woning is komen te liggen.</p>	<p>We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten van hoogbouw op de omgeving.</p> <p>Bij het opstellen van het Masterplan is ook nagedacht om de impact van de beoogde ontwikkeling – binnen de randvoorwaarden – beperkt te houden. Om de effecten van de hoogbouw zo klein mogelijk te houden is goed nagedacht over de locaties, hoogtes en de oriëntatie van de torens. Zo zijn de hoogste gebouwen aan de randen van het gebied geplaatst, op afstand van de Veldhuisstraat en worden de torens zo veel als mogelijk ontworpen met een set back. Verdichting wordt gecombineerd met zo veel als mogelijk ruimte voor groen.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>



Indiener geeft aan dat zijn belangen (wind, zon, privacy, geluid) bij deze ontwikkeling niet zijn meegenomen.

Indiener heeft bezwaar tegen:

- Hoogte en ligging van woontoren ten zuiden van de woning (a);
- Hoogte en ligging van woontoren ten westen van de woning (b);
- Ligging (ontsluiting) van de parkeergarage

Deze stedenbouwkundige opzet leidt tot:

- Het ontnemen van zonlicht
- Het ontnemen van privacy
- Een claustrofobische woonsituatie
- Toename van windoverlast
- Toename van geluidsoverlast

Indiener stelt een stedenbouwkundige opzet voor overeenkomstig de Visie Veldhuis 2021.

.

Het Masterplan Veldhuis is een uitwerking en actualisatie van de Visie Veldhuis, maar gaat ook uit van een geactualiseerd programma met een groter aantal woningen en onderwijshuisvesting. Het programma is onder meer uitgebreid om de ontwikkeling van een Lerend District mogelijk te maken. Daarbij zijn actuele ontwikkelingen aanleiding om het woningbouwprogramma te vergroten om de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling te vergroten. In het Masterplan moeten (nieuwe) afwegingen gemaakt worden om dit mogelijk te maken. Bij de inpassing van dit programma is een afweging gemaakt wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De bouwvolumes zijn onder andere aangepast. Voorgesteld wordt om hogere bouwvolumes mogelijk te maken om het programma in te kunnen passen. De locatie van de bouwvolumes is echter niet aangepast ten opzichte van de Gebiedsvisie Veldhuis.

In het kader van het Masterplan Veldhuis heeft een eerste indicatieve check plaatsgevonden op de effecten van het plan in relatie tot onder andere bezonning, windhinder en verkeer. Hoewel er effecten zijn te verwachten geeft de uitkomst voor deze fase van het planproces voldoende inzicht en basis voor verdere uitwerking. Dat neemt niet weg dat de exacte effecten in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en beoordeeld zullen worden op een goede ruimtelijke ordening. Daarbij komen in ieder geval door u genoemde onderwerpen als zonlicht, windoverlast, geluidsoverlast, verkeer (ontsluiting parkeergarage) aan de orde.

Een aanpassing van het programma betekent ook



	<p>een aanpassing van het plan. Het programma kan ruimtelijk niet ingepast worden in de bouwvolumes zoals aangegeven in de Gebiedsvisie Veldhuis 2021. In het Masterplan is echter wel vastgehouden aan de essentiële principes van inpassen van erfgoed, een duurzaam mobiliteitssysteem, hoogbouw en groen (een groene stedelijke omgeving) en hoog aan de randen en lager in het midden ('Green Valley'). De hoogte van de bouwvolumes is op diverse plekken in het plan echter wezenlijk anders. Deze bouwhoogte is echter stedenbouwkundig aanvaardbaar.</p> <p>De wijzigingen van het plan ten opzichte van de Visie Veldhuis liggen nu ter besluitvorming voor.</p>	
--	--	--

<p><b>Compensatie</b>  Indiener wil naar aanleiding van de (aangepaste) ontwikkeling van Veldhuis in ieder geval de volgende compensatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financiële compensatie (planschade)</li> <li>- Bestemming Wonen op het huidige perceel</li> <li>- (grote) groenstrook naast / aansluitend aan het perceel</li> </ul>	<p>In het geval waardevermindering aan de orde is, kan een verzoek voor planschade ingediend worden. Het vergoeden van planschade is wettelijk geregeld.</p> <p>Een verzoek tot planschade kan ingediend worden indien een planologisch besluit tot waardedaling van onroerend goed (woning) leidt. Alsdan zal op basis van nader onderzoek bekeken worden of sprake is van planschade.</p> <p>Uw verzoek tot het omzetten van de bestemming gaan wij nader bekijken even als uw vragen in relatie tot de groenstrook naast het perceel. De bestemmingswijziging moet immers ook mogelijk zijn met het oog op een goede ruimtelijke ordening en mag andere activiteiten in de omgeving niet hinderen.</p>	<p>De minimale afstand tussen het bouwvolume en het perceel wordt in het Masterplan verzekerd. De minimale afstand is opgenomen op de randvoorwaarden kaart.</p>
<p><b>Participatie</b>  Indiener wil meepraten over de verdere uitwerking en ontwerp.</p>	<p>Afspraken over participatie zijn vastgelegd in het Participatiekader Gebiedsontwikkeling Veldhuis. U kunt het participatiekader vinden op de website; <a href="http://www.apeldoorn.nl/veldhuis">www.apeldoorn.nl/veldhuis</a></p> <p>Wanneer de gemeenteraad het Masterplan heeft vastgesteld, ligt het ruimtelijk kader op hoofdlijnen vast. Denk hierbij aan minimale en maximale bouwhoogtes en bouwvlakken (locatie van gebouwen). Er is echter nog 'schuifruimte'. Denk aan rooilijnen die binnen bepaalde bandbreedte kunnen wijzigen. Ook de architectonische uitwerking van de gebouwen staat met het Masterplan niet vast. Na de vaststelling van het Masterplan en bestemmingsplan worden de ontwerpen door de initiatiefnemers verder uitgewerkt in projecten. In dat proces zullen participatiemomenten zijn.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p>Indiener 9</p>		

<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<p><b>Wonen (participatie)</b>  Indiener zou in de toekomst met meerdere huishoudens/vriendinnen bij elkaar gaan wonen met ieder een eigen appartement maar met gezamenlijke voorzieningen zoals keuken en/of woonkamer. Indiener wil hier over in gesprek.</p>	<p>Zodra de projecten concreter worden uitgewerkt door initiatiefnemers komt het moment om dit soort wensen daar kenbaar te maken. In het masterplan leggen we het ruimtelijk kader vast. Dit richt zich niet op plattegronden en product marktcombinaties. Wij adviseren u te zijner tijd contact op te nemen met de initiatiefnemers.</p>	<p>De zienswijzen heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
Indiener 10		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<p><b>Verkeer en parkeren</b>  Indiener heeft grote twijfel over het realisme (functioneren) van een parkeer hub aan de overzijde van het spoor of aan de overzijde van het kanaal. Verder is de toegang tot de parkeergarage een bron van zorg. Indiener verwacht dat dit tijdens het spitsuur tot knelpunten op de Molenstraat-Centrum en kruising met de Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan zal leiden. De geplande knip in de Kalverstraat zal de doorstroom er niet beter op maken. Indiener is van mening dat er een verkeersplan moet zijn voordat het Masterplan vastgesteld kan worden.</p>	<p>Een combinatie van parkeren in het plangebied en 'parkeren op afstand' is uitgangspunt van het mobiliteitsconcept en het Masterplan. Dit concept wordt ingevoerd met de realisatie van nieuwbouw.</p> <p>Nieuwe bewoners worden hierover tijdig geïnformeerd en zullen een bewuste keuze maken voor dit woongebied. Ze weten dus dat ze grotendeels de parkeer hub moeten gebruiken als ze een auto meenemen. Daarnaast is er een bestaand systeem van betaald parkeren en parkeren voor vergunninghouders waardoor parkeercapaciteit wordt gereguleerd. We zien ook in andere steden dat vergelijkbare plannen gerealiseerd worden en verkeerskundig mogelijk zijn.</p> <p>Het verkeersbeleid is onder meer gericht op het verkeerssluw maken van het stadscentrum. Dit betekent dat doorgaand verkeer zoveel mogelijk de snelwegen en de stadsring neemt. Op dit moment rijdt veel doorgaand verkeer op de Quarles van Uffordlaan en Molenstraat Centrum.</p> <p>Als gevolg van het verminderen van het doorgaande verkeer en de opzet van de ontwikkeling van Veldhuis zal de</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>

		<p>verkeersintensiteit door deze ontwikkeling niet toenemen. Knelpunten op de Molenstraat-Centrum en kruising met de Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan zullen in ieder geval niet toenemen. De exacte effecten worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht.</p> <p>Voor de korte termijn loopt een studie welke maatregelen passend zijn bij de fasering van de ruimtelijke plannen.</p>	
	<p><b>Stedenbouwkundige opzet, hoogbouw</b>  Indiener schaarst zich achter de brief van Architectuurcentrum Bouwhuis. Hoogbouw in deze vorm en in deze omvang zal leiden tot een veelheid van negatievere effecten voor de directe woon- en leefomgeving. Genoemd wordt schaduwwerking, windoverlast en een anonieme openbare ruimte. Het plan doet afbreuk aan de kernkwaliteit van Apeldoorn: stedelijk wonen in een rustige, groene omgeving.</p>	<p>De gemeente Apeldoorn geeft al meer dan 15 jaar de ruimte om met hoogbouw de stad te ontwikkelen. Enerzijds om op een substantiële manier een bijdrage te leveren aan de tekorten op de woningmarkt en anderzijds om een woningtypologie aan te bieden dat Apeldoorn nog niet veel heeft. De mogelijkheden voor hoogbouw worden beschreven in de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn. Het gebied Veldhuis ligt in het gebied dat in die hoogbouwvisie wordt aangegeven als de zone waar hoogbouw mogelijk is. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit heeft de gemeenteraad ook met het vaststellen van de Visie Veldhuis bekrachtigd.</p> <p>We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten van hoogbouw op de omgeving. Bij het opstellen van de Visie Veldhuis en het Masterplan is uiteraard goed nagedacht over de locaties, hoogtes en de oriëntatie van de torens. Zo zijn de hoogste gebouwen aan de randen van het gebied geplaatst.</p> <p>De torens zo veel mogelijk ontworpen met een set back om ook aan te sluiten bij de stad op</p>	<p>De zienswijzen heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		<p>ooghoogte. Met een goede invulling van deze 'eerste laag' ook geen anonieme woonomgeving ontstaat. Uitgangspunt is dat hoogbouw wordt gecombineerd met zo veel als mogelijk ruimte voor groen (dit is ook verzekerd in het Masterplan) We zijn dan ook van mening dat deze verdichting mogelijk is in combinatie met een aantrekkelijke groene (leef)omgeving.</p> <p>De neemt niet weg dat de exacte effecten van de bouwvolumes in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en beoordeeld zullen worden op een goede ruimtelijke ordening.</p>	
	<p><b>Onderzoek</b>  Indiener is van mening dat de benodigde onderzoeken voor vaststelling van het Masterplan uitgevoerd moeten worden. Indiener vraagt het Masterplan in de huidige vorm niet goed te keuren en het, na het aanvullen van het plan met de gevraagde onderzoeken, opnieuw ter inzage te leggen.</p>	<p>De definitieve effecten moeten nog onderzocht worden. Dit vindt plaats tijdens de voorbereidingen op de ruimtelijke procedures van de afzonderlijke deelprojecten.</p> <p>In het kader van het Masterplan Veldhuis heeft een eerste indicatieve check plaatsgevonden op de effecten van het plan in relatie tot onder andere bezonning en windhinder. Ook is een quickscan voor verkeerseffecten gedaan. Bij de planopzet is in het kader van veiligheid rekening gehouden met de minimale afstand tot de spoorlijn. Dit geeft voor deze fase van het planproces voldoende inzicht en basis voor verdere uitwerking.</p> <p>Het Masterplan geeft een basis om nader onderzoek naar de effecten te kunnen doen. Omdat het Masterplan is gewijzigd ten opzichte van de Visie Veldhuis is het noodzakelijk om een besluit te nemen over deze wijziging.</p> <p>De genoemde onderzoeken en uitgangspunten geven vooralsnog voldoende houvast voor de</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>

	uitvoerbaarheid. De exacte effecten worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en gewogen op een goede ruimtelijke ordening.	
<p><b>Compensatie</b>  Indiener wenst bomen achter de tuin om inkiijk te verminderen.  Indiener wil naar aanleiding van de (aangepaste) ontwikkeling van Veldhuis in ieder geval de volgende compensatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bomen achter de tuin om inkiijk te verminderen</li> <li>- financiële compensatie bij minder opbrengst van zonnepanelen</li> </ul>	<p>Met het Masterplan ligt de exacte inrichting niet vast. Beplantingsplannen worden in het vervolgproces uitgewerkt. Daarbij zal zo veel als mogelijk rekening gehouden met de keuze voor beplanting in relatie tot privacy.</p> <p>In geval waardevermindering aan de orde is, kan een verzoek voor planschade ingediend worden. Het vergoeden van planschade is wettelijk geregeld. Een verzoek tot planschade kan ingediend worden indien een planologisch besluit tot waardedaling van onroerend goed (woning) leidt. Alsdan zal op basis van nader onderzoek bekeken worden of sprake is van planschade.</p>	De zienswijzen heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.
<p><b>Participatie</b>  Indiener spreekt teleurstelling uit over het proces van participatie op het Masterplan. In de uitwerking van het Masterplan is van de inbreng maar weinig terug te vinden waardoor indiener zich ongehoord voelt.</p> <p>Daarbij is het indienen van een zienswijze op het ontwerp Masterplan onnodig ingewikkeld omdat de periode van inzage in de zomervakantie is.</p>	<p>We proberen onze inwoners zoveel mogelijk te betrekken bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Dat doen wij zo transparant mogelijk. Zo is er een projectpagina op de website van de gemeente, maken we met regelmaat een nieuwsbrief, hebben we speciale inloopmomenten en organiseren we informatieavonden.</p> <p>Bij het opstellen van de Visie Veldhuis (2021) en tijdens de voorbereiding van het ontwerp Masterplan hebben we de buurt geraadpleegd. We hebben geprobeerd om daar waar de ruimte aanwezig is binnen de opgave zoveel als mogelijk in te spelen op de wensen vanuit de buurt. Niet ter discussie staat de besluitvorming van de gemeenteraad. Dit zijn de kaders in het participatieproces. De Visie Veldhuis is door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee liggen dus</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan .

	<p>een aantal kaders vast en zijn – de reikwijdte van keuzes voor het Masterplan beperkt.</p> <p>Dit betekent ook dat het kan voorkomen dat dat ook dat niet alle reacties hebben geleid tot wijziging van het plan. Uitvoerig communiceren over een project betekent niet dat iedereen het altijd eens is met alle keuzes. Het kan voorkomen dat de gemeente een andere afweging maakt dan de indiener. Bij de besluitvorming zullen diverse belangen afgewogen worden; zoals belangen van de omgeving, algemeen maatschappelijke belangen, belangen van de projecten. Ook deze zienswijzennota draagt bij aan het maken van deze afweging.</p> <p>Wanneer de gemeenteraad het Masterplan heeft vastgesteld, ligt het ruimtelijk kader op hoofdlijnen vast. Denk hierbij aan minimale en maximale bouwhoogtes en bouwvlakken (locatie van gebouwen). Er is echter nog ‘schuifruimte’. Denk aan rooilijnen die binnen bepaalde bandbreedte kunnen wijzigen. Ook de architectonische uitwerking van de gebouwen staat met het Masterplan niet vast. Na de vaststelling van het Masterplan worden de ontwerpen door initiatiefnemers verder uitgewerkt in projecten. In dat proces zullen ook participatiemomenten zijn.</p> <p>Het was inderdaad niet ideaal dat de inspraakperiode op het ontwerp Masterplan voor een deel samenviel met de zomervakantie. Om het proces niet onnodig te vertragen, hebben wij deze keuze gemaakt.</p>	
<p><b>Programma</b> Indiener stelt dat het programma voor de locatie te omvangrijk is. Het programma is</p>	<p>Indiener merkt terecht op dat het beoogde programma in het Masterplan groter is dan in de Visie Veldhuis is aangenomen. Het Masterplan</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

<p>ook aanzienlijk groter dan in de Visie Veldhuis (2021) opgenomen.</p> <p>Niet alleen het aantal woningen, maar ook het aantal m2 voor opleidingsdoeleinden is uitgebreid. Daarbij bevat het Masterplan geen getalsmatige onderbouwing voor het ophogen van het programma. Indiener is van mening dat het maximum van 780 woningen zoals genoemd in de Visie Veldhuis moet worden gehanteerd.</p>	<p>gaat uit van een geactualiseerd programma met een groter aantal woningen en onderwijshuisvesting.</p> <p>Het programma is onder meer uitgebreid om de ontwikkeling van een Lerend District mogelijk te maken. Daarbij zijn actuele ontwikkelingen aanleiding om het woningbouwprogramma te vergroten om de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling te vergroten. Bij de inpassing van dit programma is een afweging gemaakt wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is, waarbij ook het concept van verdichten en groen wordt vastgehouden.</p> <p>Op basis hiervan is voor het plangebied ca. 10.000 m2 campusontwikkeling opgenomen. (niet het maximale programma). Daarbij moet bij de inpassing van dit programma sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dat betekent dat de exacte effecten nog nader worden onderzocht en beoordeeld of de ontwikkelingen planologisch uitvoerbaar zijn.</p> <p>Apeldoorn groeit naar minimaal 180.000 inwoners. De woningbouwopgave omvat bijna 8.000 woningen voor de periode 2020-2029 en ongeveer 12.500 woningen tot 2040. Ongeveer 2/3 van het programma moet in de stad gerealiseerd worden.</p> <p>De binnenstad, spoorzone (waar onder Veldhuis) en kanaalzone zijn belangrijke focuspunten. Het programma van Veldhuis past binnen deze opgave.</p>	
<p><b>Programma</b> Indiener stelt dat het plan tot eenzijdige bewonerssamenstelling leidt omdat nieuwe laagbouwoningen met tuin nagenoeg</p>	<p>De gemeente Apeldoorn beoogt een gevarieerd woningaanbod realiseren; Stedelijke woonmilieus in de binnenstad, spoorzone en kanaalzone en meer ontspannen woonmilieus in de dorpen en</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan</p>




<p>ontbreken.</p>	<p>aan de randen van de stad. In de dorpen en aan de randen van de stad zal een groter aanbod aan laagbouwoningen met tuin te vinden zijn.</p> <p>In Veldhuis wordt een gemengd stedelijke ontwikkeling beoogd. Het Masterplan richt zich met name op hoogbouw en dus appartementen. In gesprekken die zich richten op de verdere uitwerking ligt de focus op de realisatie van een gedifferentieerd aanbod van kleine en grote(re) appartementen in verschillende prijsklassen; van studentenhuisvesting tot grote appartementen in het dure segment. Op deze manier wordt ook op de schaal van Veldhuis ingezet op een gedifferentieerde samenstelling van nieuwe bewoners.</p>	
<p><b>Schade en overlast</b>  Indiener vreest schade aan zijn woning door onder andere trillingen en grondwerkzaamheden (voor hoogbouw). Daarbij wordt ook overlast van bouwverkeer verwacht. Indiener vraagt om vast te leggen dat trillingsarm wordt gesloopt en dat voorafgaande aan de werkzaamheden een voorinspectie van de woning wordt gedaan om eventuele schade zichtbaar te maken.</p>	<p>Wij begrijpen uw bezorgdheid over de genoemde onderwerpen. Dit is echter geen onderdeel van het Masterplan en komen bij de voorbereiding van de bouwfase aan de orde. Deze onderwerpen moeten worden opgenomen in een Bouwveiligheidsplan. Dit wordt afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden veelal als voorwaarde opgenomen in de aanvraag van een omgevingsvergunning. De regels over bouw- en sloopwerkzaamheden en het Veiligheidsplan staan beschreven in het Bouwbesluit.</p> <p>Gezien de ligging en omliggende bebouwing zal bij de afzonderlijke projecten waar een omgevingsvergunning van toepassing is het opstellen van een bouwveiligheidsplan, of een indicatie hoe te handelen, altijd aan bod komen.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Privacy</b>  De nabijheid van hoogbouw geeft inkijk en</p>	<p>We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten van hoogbouw op de privacy op eigen</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

<p>daarmee aanzienlijk minder privacy op eigen terrein. De plaatsing van balkons is hierbij van groot belang. Indiener wenst geen balkons aan de zichtkant richting Veldhuisstraat. Ook (al opgekweekte) beplanting kan inkijk verminderen. Indiener wenst bomen achter de tuin om inkijk te verminderen.</p>	<p>terrein. Zoals aangegeven heeft de gemeente Apeldoorn een grote woningbouwopgave om in de behoefte te voorzien Voor een zorgvuldig gebruik van ruimte moet ongeveer 2/3 van het programma in de stad gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling/transformatie van Veldhuis is gekozen voor een intensieve invulling om aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit maakt het ook mogelijk een groene stedelijke omgeving te realiseren. Bij de realisatie van woningen in een (binnen)stedelijk gebied hebben we altijd met bestaande woningen te maken. Bij het opstellen van het plan zijn we hier zorgvuldig mee om gegaan, maar we erkennen ook dat het plan veel impact heeft op omwonenden.</p> <p>De bouwplannen zijn nog niet uitgewerkt. Per locatie/bouwplan zal bij de uitwerking bekeken worden welke mitigerende maatregelen – bijvoorbeeld beplanting, situering van balkons, bouwkundige maatregelen e.d. – in voorkomend geval mogelijk zijn.</p>	
<p><b>Bezonnig</b> Indiener verwacht minder opbrengst van de zonnepanelen door schaduw van hoogbouw.</p>	<p>In het kader van het Masterplan is een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op bezonnig (schaduw) in het gebied ten opzichte van de bestaande situatie. Hieruit blijkt dat de effecten van de hoogbouw op de bezonnig over het algemeen relatief beperkt zijn. Er zijn wel verschillen te zien ten opzichte van verschillende tijdstippen en verschillende locaties. De exacte effecten van de bouwvolumes worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		Indien waardevermindering aan de orde is kan een verzoek voor planschade ingediend worden. Het vergoeden van planschade is wettelijk geregeld.	
	<p><b>Geluid</b>  Indiener maakt zich zorgen over geluid dat richting de woning wordt geprojecteerd.</p> <p>Indiener wenst dat toepassing van geluiddempende gevels wordt vastgelegd in het Masterplan.</p>	<p>In het kader van de Milieueffectrapportage (MER) Spoorzone Oost en het bestemmingsplan wordt akoestisch onderzoek uitgevoerd.</p> <p>Daarbij wordt zowel het geluid van de omgeving op de nieuwbouw (bijvoorbeeld vanaf de spoorlijn en omliggende wegen), als het geluid(effecten) van de nieuwbouw op de omgeving onderzocht (bijvoorbeeld van verkeer en de activiteit zelf). Voor de geluidsbelasting op de gevel zijn wettelijke normen vastgelegd. Indien noodzakelijk worden dan ook de benodigde maatregelen bekeken.</p> <p>Het Masterplan gaat uit van het uitplaatsen van grootschalige industriële bedrijvigheid en twee supermarkten. Daarnaast zal circa 70% van de parkeercapaciteit via de Laan van Mensenrechten worden ontsloten. Uit de Quickscan blijkt dat de verkeersintensiteiten rondom Veldhuis door de ontwikkeling niet toe zullen nemen. De exacte effecten zullen in een latere fase onderzocht en beoordeeld worden. Het is niet te verwachten dat het plan onaanvaardbare geluideffecten op de omgeving zal hebben.</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
	<p><b>Groen</b>  In het Masterplan wordt veelvuldig gerefereerd aan groene zones en toepassing van gevelbeplanting. Indiener wenst deze elementen te verankeren zodanig dat deze in de verdere uitwerking behouden blijven.</p>	De groene zones zijn een belangrijk element in het Masterplan. In het Masterplan is een randvoorwaarden kaart opgenomen. Middels deze kaart worden de groene zones en een minimale afstand verzekerd. Het groen dat in het Masterplan is aangegeven wordt verzekerd in het bestemmingsplan. Daarmee is het juridisch verankerd. De uitstraling van de gevel is een	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

	<p>architectuurbeeld. Het architectuurbeeld zal in het Beeldkwaliteitsplan uitgewerkt worden. Groene gevels zijn een streefbeeld voor deze ontwikkeling en moeten nog nader uitgewerkt worden.</p>	
<p><b>Windhinder</b>          Indiener maakt zich zorgen over windoverlast als gevolg van hoogbouw. Indiener vraagt hoe windoverlast beperkt gaat worden. In het Masterplan ontbreekt het benodigde windonderzoek.</p>	<p>Windstromen zijn afhankelijk van de plaatsing en omvang bouwvolumes en de architectonische vormgeving van gebouwen. Om windonderzoek te kunnen uitvoeren moet er een eerste idee zijn. De architectonische vormgeving van gebouwen is nog niet bekend.</p> <p>Inmiddels is een eerste windhinderonderzoek voor Veldhuis afgerond. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op wind in het gebied. Hieruit blijkt dat de windhinder in het algemeen beperkt is. Wel zijn er aandachtspunten.</p>  <p>Uit de resultaten blijkt onder meer dat op de meeste plaatsen in het plangebied het windklimaat voor "doorlopen" goed is. Op een aantal punten is het windklimaat voor "doorlopen"</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		<p>matig. Dit geldt met name voor de zuidwestzijde, waar door de interactie tussen de torens in combinatie met de open ligging aan het spoor er op vrij grote schaal een matig windklimaat verwacht wordt.</p> <p>Deze ruimte is echter geen onderdeel van het plangebied (onderdeel van studiegebied). Daarnaast wordt er langs een aantal gevels een matig windklimaat voor "slenteren" verwacht. Voor grotere verblijfsruimten zoals het Kayersbeekpark en in de bestaande omgeving wordt niet direct windhinder verwacht. Op het niveau van het Masterplan is geen sprake van te verwachten onaanvaardbare windhinder. Wel zijn er specifieke aandachtspunten. Deze kunnen verbeterd worden door bijvoorbeeld aanbrengen van beplanting in de windrichting of architectonische maatregelen.</p> <p>De exacte effecten van de bouwvolumes op windstromen/windhinder zal in de verdere uitwerking nader worden onderzocht.</p>	
Indiener 11			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<p><b>Stedenbouwkundige opzet</b> Indiener stelt dat het kleine karakteristieke buurtje straks volledig zal wegvallen tussen de hoogbouw. Dit wordt niet opgelost met het toepassen van enkele zichtlijnen.</p>	<p>Veldhuis kent van oudsher een tweeledigheid in maat en schaal. Dit komt door de aanwezigheid van zowel de beek (voor kleinschalige nijverheid) en het kanaal (voor grootschalige productie en distributie). Daardoor bestaat het gebied enerzijds uit grootschalige industriegebouwen en anderzijds uit een typisch Apeldoorns kleinschalig woon-werk buurtje. Met de ontwikkeling van Veldhuis wordt ook ingezet op het naast elkaar laten bestaan van beide karakteristieken, waarbij er vooral in het industriegebied ruimte is voor het toevoegen van nieuw programma.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	<p>De hoogbouw is daarmee voornamelijk gesitueerd in het voormalige industriegebied. De sokkels van deze gebouwen krijgen daarom een verwijzing naar deze industriële gebouwen.</p> <p>Daarbij is veel aandacht voor 'de stad op ooghoogte'. Vanaf de Molenstraat Centrum blijft de Veldhuisstraat zichtbaar en beleefbaar. Aan de westzijde wordt dit gemarkeerd door de groene zone en is het karakteristieke pand Veldhuisstraat 35 zichtbaar. Aan de oostzijde wordt het karakteristieke pand Molenstraat Centrum 258-260 ingepast. De lagere bebouwing die wordt toegevoegd in de Veldhuisstraat zal aansluiting zoeken bij de bestaande lintbebouwing. Dit zal ook in het bestemmingsplan worden verzekerd.</p>	
<p><b>Cultuurhistorie</b>  Indiener wijst op het belang van het behoud van de wandschildering van Harry Meek in het kantoor van Saxion Hogeschool, voorheen Nettenfabriek.</p> 	<p>De wandschildering van Harry Meek in het kantoor van de voormalige Nettenfabriek is bij de gemeente bekend. De wandschildering bevindt zich in het bouwdeel uit 1958 dat een karakteristieke status in het bestemmingsplan heeft. Het gebouw kent daarmee een sloopbescherming. Vooralsnog zijn er geen (verbouw)plannen voor het pand bekend. Wanneer zich dit voordoet zullen we de planontwikkelaar hierop attenderen en toezien op een passende omgang met het kunstwerk.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Programma</b>  Indiener heeft begrip voor woningbouw maar vindt het programma te groot voor de locatie.</p>	<p>Apeldoorn groeit naar minimaal 180.000 inwoners. De woningbouwopgave omvat bijna 8.000 woningen voor de periode 2020-2029 en ongeveer 12.500 woningen tot 2040. Ongeveer 2/3 van het programma moet in de stad gerealiseerd worden. De binnenstad, spoorzone (waar onder Veldhuis) en kanaalzone zijn</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		<p>belangrijke focuspunten. Het programma van Veldhuis past binnen deze opgave.</p> <p>Daarbij is er een belangrijke wisselwerking tussen het stedenbouwkundig ontwerp en het (woning) bouwprogramma. Het (woningbouw)programma moet leiden tot een aanvaardbaar (en wenselijk) stedenbouwkundig plan. Dit moet ook planologisch uitvoerbaar zijn. Hiermee is de maximale capaciteit van een locatie/gebied bepaald. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Daarbij is het gewenst om in dit gebied een groene stedelijke omgeving te realiseren. Dit heeft de gemeenteraad met het vaststellen van de Hoogbouwvisie en de Visie Veldhuis ook bekrachtigd. Een quickscan verkeer en geluid geven vooralsnog voldoende houvast voor de uitvoerbaarheid.</p> <p>Wij zijn dan ook van mening dat het woningbouwprogramma passend is voor dit gebied.</p> <p>Onverkort het voorgaande worden de exacte effecten in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en gewogen op een goede ruimtelijke ordening. Daarmee moet ook de inpasbaarheid van het programma nader worden aangetoond.</p>	
Indiener 12			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<p><b>Hoogbouw</b> Indiener vindt de hoogbouw wel erg hoog. Dit past niet in een bestaande woonwijk tot wel 70 meter hoog. Dit past niet bij het in</p>	<p>De gemeente Apeldoorn geeft al meer dan 15 jaar de ruimte om met hoogbouw de stad te ontwikkelen. De mogelijkheden voor hoogbouw worden beschreven in de hoogbouwvisie van de</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan</p>

<p>ere herstellen van de oude gebouwen in de wijk. Indiener stelt dat een bouwhoogte tot de helft van de pijp tot beter plan zal leiden.</p> <p>Indiener geeft aan dat nog steeds niet duidelijk is wat deze hoogbouw voor hem (als huiseigenaar) gaat betekenen; bijvoorbeeld door schaduw en inkijk in de tuin.</p>	<p>gemeente Apeldoorn. Het gebied Veldhuis ligt in het gebied dat in die hoogbouwvisie wordt aangegeven als de zone waar hoogbouw mogelijk is. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de hoogbouwvisie.</p> <p>Het Masterplan gaat uit van hoogbouw in 2 categorieën. De categorie van 1<sup>e</sup> orde tot maximaal 70 meter en de categorie van de 2<sup>e</sup> orde van maximaal 40 meter. De hoogbouw van de eerste orde betreft enkele accenten aan de Molenstraat Centrum, het Kanaal en aan de Spoorlijn – de randen van het plangebied. De hoogbouw van de 2<sup>e</sup> orde is voornamelijk gesitueerd in het voormalige industriegebied (locatie Netten-Talens) – centraal in het plangebied en bij het Kanaal en de Molendwarsstraat. Daarmee houdt de hoogbouw ook enig afstand tot de bestaande bebouwing. De hoogbouw is daarmee goed ingepast op de schaal van Apeldoorn (overeenkomstig de hoogbouwvisie) en op de schaal van Veldhuis. Afstemmen van de bouwhoogte op de hoogte van de pijp is niet noodzakelijk. De zichtbaarheid van de pijp is in het Masterplan opgenomen met diverse zichtlijnen van strategische punten. Deze zichtlijnen zijn ook in het Masterplan verzekerd op de randvoorwaarden kaart.</p> <p>In het kader van het Masterplan is een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op bezonning (schaduw) in het gebied ten opzichte van de bestaande situatie. Hieruit blijkt dat de effecten van de hoogbouw op de bezonning over het algemeen relatief beperkt zijn. Er zijn wel verschillen te zien ten opzichte van verschillende tijdstippen en verschillende locaties. De exacte effecten van de bouwvolumes</p>	
---	---	--



	worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht.	
<p><b>Participatie</b>  Indiener geeft aan dat de communicatie en participatie slecht is. Indiener is van mening dat de gemeente niet transparant is en de nadelen van het plan (bewust) niet voldoende zijn besproken. Indiener vraagt goede informatie zodat de buurt voor- en nadelen en effecten op het woongenot goed kunnen afwegen.</p>	<p>We proberen onze inwoners zoveel mogelijk te betrekken bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Dat doen wij zo transparant mogelijk. Zo is er een projectpagina op de website van de gemeente, maken we met regelmaat een nieuwsbrief, hebben we speciale inloopmomenten en organiseren we informatieavonden.</p> <p>Bij het opstellen van de Visie Veldhuis (2021) en tijdens de voorbereiding van het ontwerp Masterplan hebben we de buurt geraadpleegd. We hebben geprobeerd om daar waar de ruimte aanwezig is binnen de opgave zoveel als mogelijk in te spelen op de wensen vanuit de buurt. Niet ter discussie staat de besluitvorming van de gemeenteraad. Dit zijn de kaders in het participatieproces. De Visie Veldhuis is door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee liggen dus een aantal kaders vast en zijn – de reikwijdte van keuzes voor het Masterplan beperkt.</p> <p>Dit betekent ook dat het kan voorkomen dat ook niet alle reacties hebben geleid tot wijziging van het plan. Uitvoerig communiceren over een project betekent niet dat iedereen het altijd eens is met alle keuzes. Het kan voorkomen dat de gemeente een andere afweging maakt dan de indiener. Bij de besluitvorming zullen diverse belangen afgewogen worden; zoals belangen van de omgeving, algemeen maatschappelijke belangen, belangen van de projecten. Ook deze zienswijzennota draagt bij aan het maken van deze afweging.</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.
<b>Programma</b>	Uitgangspunt is de ontwikkeling van een	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in

<p>Indiener vindt studentenhuisvesting niet passend. Studenten geven overlast aan de bewoners er om heen door onder andere geluidsoverlast, rotzooi, fietsen. De wijk is nu gemoedelijk Apeldoorns. Dat verdwijnt door het toevoegen van studentenhuisvesting. Als er toch studentenhuisvesting komt vraagt indiener aandacht voor beheer zoals de organisatie <a href="https://www.thesocialhub.co">https://www.thesocialhub.co</a>.</p>	<p>gemengd stedelijk gebied en een Lerend District. Onderdeel van het Lerend District is ruimte voor studentenhuisvesting.</p> <p>Het Lerend District, inclusief studentenhuisvesting, manifesteert zich met name aan de zuidkant van de Diagonaal. Het gebied ten noorden van de Diagonaal krijgt het karakter van een stedelijk woongebied met kleinschalige activiteiten. Er is dus sprake van een zekere scheiding van woonmilieus. Uit onderzoek blijkt ook dat studenten in complexen van studentenhuisvesting voor minder overlast zorgen dan studenten in particuliere panden. De wijze waarop studentenhuisvesting is opgenomen in het Masterplan geeft een goed uitgangspunt voor beheer.</p> <p>Het beheer van studentenwoningen is verder geen onderwerp van het Masterplan, maar we zullen uw opmerking meenemen.</p>	<p>het ontwerp Masterplan</p>
<p><b>Supermarkt</b> Indiener zou graag zien dat er in de bedrijfsruimtes op de begane grond van de nieuwbouw ook een supermarkt wordt gerealiseerd.</p>	<p>We streven naar een optimaal voorzieningen-niveau voor onze inwoners. Supermarkten zijn daar een onderdeel van. We spannen ons dan ook in om een supermarkt in de direct omgeving van Veldhuis te faciliteren. Op dit moment is het voornemen om supermarktvoorzieningen te realiseren aan de Wapenrustlaan. Deze is echter wel iets verder weg dan de huidige locatie.</p> <p>Landelijk bedraagt in gemeenten met de kortste afstanden de gemiddelde afstand tussen de 0,5 en 0,7 kilometer. Hierbij is wel een trend zichtbaar dat afstanden tot supermarkten stijgen. De afstand tussen Veldhuis en de en de locatie Wapenrustlaan bedraagt ongeveer 800 meter. Na de realisatie van de beoogde verbinding langs</p>	

	<p>het spoor zal de bereikbaarheid van de locatie aan de Wapenrustlaan nog verbeteren en zal de afstand ongeveer 600 meter bedragen. Ondanks het feit dat als gevolg van een verplaatsing van de supermarkten de afstand zal toenemen, blijft deze aanvaardbaar.</p> <p>In het Masterplan is ook rekening gehouden met commerciële ruimtes. De invulling staat nog niet vast. We zullen op dit moment de mogelijkheid van een kleine supermarkt niet uitsluiten. Voorwaarde is wel dat de detailhandel structuur niet wordt aangetast en onder meer voldoende marktruimte is voor deze aanvulling.</p>	
<p>Indiener is positief over een groot aantal onderdelen van het plan zoals het vergroenen, aansluiten bij de huidige stijl van de oude fabrieken, ruimte voor kleine ondernemers in de creatieve en kunst-sector, stimuleren van minder gebruik van auto's en meer openbaar vervoer. Dit kan een goede ontwikkeling zijn voor de wijk.</p>	<p>We hebben verheugd kennis genomen dat een groot aantal punten van het plan worden onderschreven. Dank voor uw positieve reactie op het huidige plan.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan</p>
Indiener 13		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<p><b>Stedenbouwkundig</b> Indiener stelt voor om de onderwijsgebouwen te laten vervallen, op de locatie van de busopstelplaats een woontoren te realiseren en de toren op de Talens parkeerplaats aan de Molenstraat Centrum te laten vervallen.</p>	<p>Wij waarderen uw inbreng voor een aangepaste ontwikkelingsrichting van Veldhuis. Het laten vervallen van de onderwijsgebouwen is echter niet wenselijk. In het gebied zijn al meerdere onderwijsinstellingen gevestigd met een concrete (fysiek) uitbreidingsbehoefte. Dit is in het Masterplan meegenomen. Daarbij zien zowel de gemeente als de onderwijsinstellingen kansen voor de ontwikkeling van een 'lerend district' in dit gebied, waarbij ook onderwijs gerelateerde voorzieningen en studentenhuisvesting een plek kunnen krijgen. Deze ambitie is ook geformuleerd in de Omgevingsvisie.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan</p>

		<p>Het stedenbouwkundig plan faciliteert het programma. Een intensief programma is niet alleen wenselijk maar ook noodzakelijk voor dit gebied.</p> <p>Het verschuiven van het programma buiten het plangebied is niet opportuun. Daarbij is de plaatsing van hoge bouwvolumes in het plan niet willekeurig. Er is sprake van een ensemble van bouwvolumes. Het verwijderen van het bouwvolume aan de Molenstraat Centrum doet afbreuk aan dit ensemble.</p>	
	<p><b>Onderwijscluster</b>  Indiener vraagt waarom een hoge school in het plan is opgenomen. Indiener stelt dat terrein van Centraal Beheer een betere locatie is waar ook studenten gehuisvest kunnen worden.</p>	<p>In het gebied zijn al meerdere onderwijsinstellingen gevestigd met een concrete (fysiek) uitbreidingsbehoefte. De onderwijsinstellingen geven daarbij aan vooral het stationsgebied als vestigingsplaats/ uitbreidingslocatie te zien voor de bereikbaarheid van studenten.</p> <p>Omdat de onderwijsinstellingen hier al gevestigd zijn ligt uitbreiding hier voor de hand. Daarbij zien zowel de gemeente als de onderwijsinstellingen door een ruimtelijke concentratie en de mogelijkheid van het realiseren van onderwijs gerelateerde voorzieningen kansen voor de ontwikkeling van een 'lerend district' in dit gebied.</p> <p>We zijn van mening dat de combinatie met studenten-huisvesting van belang is voor het ontwikkelen en functioneren van de onderwijscampus.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
Indiener 14			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	Deze brief is gelijk aan indiener 10. Zie voor de Samenvatting indiener 10	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reacties bij indiener 10.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 10.
Indiener 15			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>

Deze brief is gelijk aan indiener 10. Zie voor de Samenvatting indiener 10	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reacties bij indiener 10.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 10.
Indiener 16		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<p><b>Programma</b>  Indiener stelt dat het programma voor de locatie te omvangrijk is. Het programma is ook aanzienlijk groter dan in de Visie Veldhuis (2021) opgenomen. Niet alleen het aantal woningen, maar ook het aantal m2 voor opleidingsdoeleinden is uitgebreid. Daarbij bevat het Masterplan geen getalsmatige onderbouwing voor het ophogen van het programma. Indiener is van mening dat voor de uitbreiding van het programma een betere motivatie noodzakelijk is dan een gewenste wijziging van de scope en de hoge bouwkosten. Indiener is van mening dat het maximum van 780 woningen zoals genoemd in de Visie Veldhuis moet worden gehanteerd.</p>	<p>Het programma in het Masterplan is inderdaad groter dan in de Visie Veldhuis is opgenomen. Het Masterplan gaat ook uit van een geactualiseerd programma met een groter aantal woningen en onderwijshuisvesting. Het programma is onder meer uitgebreid om de ontwikkeling van een Lerend District mogelijk te maken. Als onderdeel van het lerend district zijn ook studentenwoningen aan het programma toegevoegd. Uit onderzoek blijkt een grote behoefte aan studentenhuisvesting in Apeldoorn. Met de ontwikkeling van studentenwoningen in Veldhuis kan voor een gedeelte in deze behoefte voorzien.</p> <p>De woningbouwopgave omvat bijna 8.000 woningen voor de periode 2020-2029 en ongeveer 12.500 woningen tot 2040. Ongeveer 2/3 van het programma moet in de stad gerealiseerd worden. Het programma van Veldhuis past binnen deze opgave.</p> <p>Daarbij is er een belangrijke wisselwerking tussen het stedenbouwkundig ontwerp en het (woning) bouwprogramma. Het (woning)bouwprogramma moet leiden tot een aanvaardbaar (en wenselijk) stedenbouwkundig plan. Bij de uitwerking van het Masterplan is vastgehouden aan de principes van de Visie Veldhuis zoals het inpassen van erfgoed, een duurzaam mobiliteitssysteem en hoogbouw en groen en hoog aan de randen en lager in het midden ('Green Valley'). De hoogte van de bouwvolumes is op diverse plekken in het plan</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan</p>

	<p>echter wezenlijk anders. Deze bouwhoogte is echter stedenbouwkundig aanvaardbaar. Wij zijn dan ook van mening dat een aangepast programma nog passend is voor dit gebied.</p> <p>De wijzigingen van het plan ten opzichte van de Visie Veldhuis liggen nu ter besluitvorming voor.</p>	
<p>Indiener is van mening dat het Masterplan niet concreet genoeg is en (daarmee) niet voldoet aan de opdracht van de raad. Het blijft nog steeds bij schetsen van gebouwen en maatregelen worden niet voldoende vastgelegd.</p>	<p>Het Masterplan is een strategisch document op hoofdlijnen. Dit zal onder andere nog uitgewerkt worden in een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan. Deze plannen zijn meer gedetailleerd. Hoewel we begrijpen dat u zo veel mogelijk duidelijkheid wilt hebben wat er in de omgeving van uw woning gaat gebeuren, zal het Masterplan niet alle details/antwoorden (kunnen) geven. Verschillende onderwerpen zullen later in het proces aan de orde komen. Het Masterplan is richtinggevend voor de ontwikkelingen in het gebied en vormt een kader voor nader onderzoek naar de effecten van deze ontwikkeling.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>
<p><b>Schade en overlast</b> Deze zienswijze is gelijk aan indiener 10. Zie voor de Samenvatting indiener 10.</p>	<p>Voor onze reactie verwijzen we naar onze reacties bij indiener 10.</p>	<p>Voor onze conclusie verwijzen we naar onze Conclusies bij indiener 10.</p>
<p><b>Privacy</b> Deze zienswijze is gelijk aan indiener 10. Zie voor de Samenvatting indiener 10.</p>	<p>Voor onze reactie verwijzen we naar onze reactie bij indiener 10.</p>	<p>Voor onze conclusie verwijzen we naar onze Conclusies bij indiener 10.</p>
<p><b>Geluid</b> Deze zienswijze is gelijk aan indiener 10. Zie voor de Samenvatting indiener 10.</p>	<p>Voor onze reactie verwijzen we naar onze reactie bij indiener 10.</p>	<p>Voor onze conclusie verwijzen we naar onze Conclusies bij indiener 10.</p>
<p><b>Duurzaamheid (energie)</b> Indiener mist het thema duurzaamheid in het Masterplan. In het programma</p>	<p>De woningen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Dat betekent dat deze worden volgens de zogenoemde BENG-norm</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan</p>

<p>energietransitie 2023-203 en de Omgevingsvisie is de ambitie neergezet om alle nieuwe woningen zijn duurzaam, natuur inclusief en nul-op-de-meter te realiseren. Het Masterplan gaat niet in op de energievoorziening voor 1.000 woningen, elektrisch vervoer, 10.000 m2 onderwijs voorzieningen etc.</p> <p>Indiener is van mening dat dat (eerst) onderzoek gedaan moet worden naar de toepassing van duurzame warmte en hernieuwbare energie.</p>	<p>worden gerealiseerd. De woningen zijn gasloos en op gebouwniveau energieneutraal.</p> <p>Daarbij zijn andere duurzaamheidsthema's in het plan opgenomen, zoals een duurzaam mobiliteitsconcept, een klimaat adaptieve ontwikkeling, natuur inclusief bouwen en biodiversiteit.</p>	
<p><b>Onderzoek</b> Indiener stelt dat de onderzoeken naar en getalsmatige onderbouwing van onder andere ruimtelijke, financiële, sociale, milieukundige en energetisch aspecten ontbreken en dat besluitvorming over het plan zou moeten worden uitgesteld tot deze stukken zijn toegevoegd.</p>	<p>Het Masterplan is een strategisch plan. De definitieve effecten moeten nog onderzocht worden. Dit vindt plaats tijdens de voorbereidingen op de ruimtelijke procedures van de afzonderlijke deelprojecten.</p> <p>In het kader van het Masterplan Veldhuis heeft een eerste indicatieve check plaatsgevonden op de effecten van het plan in relatie tot onder andere bezonning en windhinder. Ook is een quickscan voor verkeerseffecten gedaan. Bij de planopzet is in het kader van veiligheid rekening gehouden met de minimale afstand tot de spoorlijn. Dit geeft voor deze fase van het planproces voldoende inzicht en basis voor verdere uitwerking.</p> <p>Het Masterplan geeft een basis om nader onderzoek naar de effecten te kunnen doen. Omdat het Masterplan is gewijzigd ten opzichte van de Visie Veldhuis is het noodzakelijk om een besluit te nemen over deze wijziging.</p> <p>De genoemde onderzoeken en uitgangspunten geven voornamelijk voldoende houvast voor de</p>	<p>De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>

	uitvoerbaarheid. De exacte effecten worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en gewogen op een goede ruimtelijke ordening.	
Indiener 17		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<p><b>Verkeer en parkeren</b></p> <p>Indiener maakt zich zorgen over de gevolgen voor de verkeerssituatie, mede als gevolg van de knip in de Molenstraat Centrum. Indiener verwacht grote knelpunten rond Molenstraat Centrum, Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan, Laan van mensenrechten, wat nu al enorm drukke verkeerswegen zijn. Daarbij verwacht indiener dat het autoverkeer verder zal toenemen door de komst van een parkeergarage op de locatie Netten-Talens.</p>	<p>Het verkeersbeleid is onder meer gericht op het verkeersluw maken van het stadscentrum. Dit betekent dat doorgaand verkeer zoveel mogelijk de snelwegen en de stadsring neemt. Een van de maatregelen is de knip in de Molenstraat Centrum voor (doorgaand) autoverkeer.</p> <p>Op dit moment rijdt veel doorgaand verkeer op de Quarles van Uffordlaan en Molenstraat Centrum. Door diverse verkeersmaatregelen zal de verkeersintensiteit op de wegen in het gebied afnemen.</p> <p>In het kader van de Mobiliteitsvisie Apeldoorn hebben we een uitgebreide verkeersstudie uitgevoerd voor de lange termijn. Op basis van het Masterplan is een Quickscan voor verkeersintensiteiten gedaan. Hieruit blijkt dat de verkeersintensiteiten rondom Veldhuis, onder andere als gevolg van het verwijderen van het doorgaande verkeer, door de ontwikkeling van Veldhuis niet toe zullen nemen.</p> <p>De parkeergarage zal autobewegingen met zich meebrengen, maar hier staat tegenover dat de huidige autobewegingen in het plangebied, zoals Talens, verkeer bij de supermarkten en het doorgaande verkeer op de Molenstraat Centrum, komen te vervallen</p> <p>Dat neemt niet weg dat de verkeerseffecten in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en beoordeeld zullen worden op een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>



<p><b>Supermarkt</b>  Indiener begrijpt niet waarom de supermarkten aan de Kanaal Noord verplaats moeten worden.  Indiener wijst op het relatief groot aandeel ouderen voor wie de nieuwe locatie niet haalbaar is. Indiener is van mening dat bij 1.000 woningen rekening gehouden moet worden voor winkels in het plan.</p>	<p>Ruimtelijk gezien zitten de supermarkten niet op een geschikte plek. De Visie Veldhuis gaat daarom uit van het verplaatsen van de supermarkten.  Als gemeente streven we naar een optimaal voorzieningenniveau voor onze inwoners. Supermarkten zijn daar een onderdeel van. We spannen ons dan ook in om een supermarkt in de direct omgeving van Veldhuis te faciliteren.</p> <p>Landelijk bedraagt in gemeenten met de kortste afstanden de gemiddelde afstand van tussen de 0,5 en 0,7 kilometer. Hierbij is wel een trend zichtbaar dat afstanden tot supermarkten stijgen. De afstand tussen Veldhuis en de en de locatie Wapenrustlaan bedraagt ongeveer 800 meter. Na de realisatie van de beoogde verbinding langs het spoor zal de bereikbaarheid van de locatie aan de Wapenrustlaan nog verbeteren en zal de afstand ongeveer 600 meter bedragen. Ondanks het feit dat als gevolg van een verplaatsing van de supermarkten de afstand zal toenemen, blijft deze zeer aanvaardbaar.</p> <p>In het Masterplan is ook rekening gehouden met commerciële ruimtes.</p> <p>De invulling staat nog niet vast. We zullen op dit moment de mogelijkheid van een kleine supermarkt niet uitsluiten. Voorwaarde is wel dat de detailhandel structuur niet wordt aangetast en onder meer voldoende marktruimte is voor deze aanvulling.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Cultuurhistorie</b>  Indiener is van mening dat de ontwikkeling een einde maakt aan de mooie jaren 30 uitstraling van de Veldhuisstraat en</p>	<p>Veldhuis kent van oudsher een tweeledigheid in maat en schaal. Dit komt door de aanwezigheid van zowel de beek (voor kleinschalige nijverheid) en het kanaal (voor grootschalige productie en</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

<p>omgeving.</p>	<p>distributie). Daardoor bestaat het gebied enerzijds uit grootschalige industriegebouwen en anderzijds uit een typisch Apeldoorns kleinschalig woon-werk buurtje.</p> <p>We vinden het belangrijk dat het historische beeld van de lintbebouwing aan de Veldhuisstraat en Polstraat e.o. blijft bestaan en beleefbaar blijft. Met de ontwikkeling van Veldhuis wordt ook ingezet op het naast elkaar laten bestaan van beide karakteristieken, waarbij er vooral in het industriegebied ruimte is voor het toevoegen van nieuw programma.</p> <p>De hoogbouw is daarmee voornamelijk gesitueerd in het voormalige industriegebied. De sokkels van deze gebouwen krijgen daarom een verwijzing naar deze industriële gebouwen. Daarbij is veel aandacht voor 'de stad op ooghoogte'. Vanaf de Molenstraat Centrum blijft de Veldhuisstraat zichtbaar en beleefbaar. Aan de westzijde wordt dit gemarkeerd door de groene zone en is het karakteristieke pand Veldhuisstraat 35 zichtbaar. Aan de oostzijde wordt het karakteristieke pand Molenstraat Centrum 258-260 ingepast.</p> <p>De lagere bebouwing die wordt toegevoegd in de Veldhuisstraat zal aansluiten bij de bestaande lintbebouwing. Dit zal ook in het bestemmingsplan worden verzekerd.</p>	
<p><b>Participatie</b>  Indiener is van mening dat met de in de informatiebijeenkomsten ingebrachte punten niets is gedaan.</p>	<p>We proberen onze inwoners zoveel mogelijk te betrekken bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Uitvoerig communiceren over een project betekent niet dat iedereen het altijd eens is met alle keuzes.  Het kan voorkomen dat de gemeente een andere</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>

	afweging maakt dan de indiener. Bij de besluitvorming zullen diverse belangen afgewogen worden; zoals belangen van de omgeving, algemeen maatschappelijke belangen, belangen van de projecten. Ook deze zienswijzennota draagt bij aan het maken van deze afweging.	
<p><b>Windhinder</b>  Indiener maakt zich ernstig zorgen over windhinder. Er is nu al sprake van windoverlast door sterke wind.</p>	<p>Inmiddels is een eerste windhinderonderzoek voor Veldhuis afgerond. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op wind in het gebied. Hieruit blijkt dat de windhinder in het algemeen beperkt is. Wel zijn er aandachtspunten. Voor de bestaande omgeving wordt niet direct windhinder verwacht als gevolg van de ontwikkeling van Veldhuis. Op het niveau van het Masterplan is geen sprake van te verwachten onaanvaardbare windhinder. Windstromen zijn onder meer afhankelijk van de omvang en de architectonische vormgeving van gebouwen. De exacte effecten van de bouwvolumes op windstromen/windhinder zal in de verdere uitwerking nader worden onderzocht.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Groen</b>  Indiener betwijfeld of het groene karakter zoals dat geschetst wordt in het Masterplan stand zal houden. Indiener maakt zich zorgen om het gebruik van de openbare ruimte. Dak- en thuislozen geven op dit moment al veel overlast</p>	<p>De groene ruimte zoals geschetst is in het Masterplan verzekerd. Er zijn minimale afstanden tussen bouwvolumes opgenomen op de randvoorwaarden kaart. De groene ruimte zal ook in het bestemmingsplan worden opgenomen, waarmee dit juridisch is verzekerd.</p> <p>Op dit moment is er een anonieme openbare ruimte door de geringe hoeveelheid functies in het gebied die slechts een deel van de dag geopend zijn.</p> <p>Met het voorgestelde plan zal door de toename van het aantal inwoners meer sociale controle zijn. De wijze waarop de bouwvolumes</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		<p>architectonisch worden uitgewerkt en de definitieve programmering zal bij het sociaal veilig maken van het gebied een grote rol spelen. We erkennen het belang van de relatie van de bebouwing en de openbare ruimte hier bij.</p> <p>In het Masterplan zijn ook een aantal ontwerp-principes opgenomen voor de overgang van gebouw naar de openbare ruimte. Dit moet bij het architectonisch ontwerp van de gebouwen en het inrichtingsplan van de openbare ruimte uitgewerkt worden. Het groene karakter van het gebied zoals in het masterplan bedacht is moet natuurlijk goed onderhouden worden. Het onderhoudsniveau van het groen in Veldhuis zal vergelijkbaar zijn als het beheerniveau op dit moment in het centrum-gebied van Apeldoorn.</p>	
Indiener 18			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	Deze brief is gelijk aan indiener 10. Zie voor de Samenvatting indiener 10.	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reacties bij indiener 10.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze Conclusies bij indiener 10.
Indiener 19			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<p><b>Bouwhoogte</b>  Indiener geeft aan dat een toren van 70 meter hoog achter de tuin veel te hoog is. Indiener geeft aan dat dit ten koste gaat van privacy en geluidsoverlast zal geven.</p>	<p>We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten van hoogbouw op de privacy. De gemeente Apeldoorn heeft een grote woningbouw opgave om in de behoefte te voorzien Voor een zorgvuldig gebruik van ruimte moet ongeveer 2/3 van het programma in de stad gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling/ transformatie van Veldhuis is gekozen voor een intensieve invulling om aan de woningbehoefte tegemoet te komen.</p> <p>Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

		<p>stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit maakt het ook mogelijk een groene stedelijke omgeving te realiseren. Dit past ook in de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn.</p> <p>Bij de realisatie van woningen in een (binnen) stedelijk gebied hebben we altijd met bestaande woningen te maken. Bij het opstellen van het plan zijn we hier zorgvuldig mee om gegaan, maar we erkennen ook dat het plan veel impact heeft op omwonenden.</p> <p>De bouwplannen zijn nog niet uitgewerkt. Per locatie/bouwplan zal bij de uitwerking bekeken worden welke mitigerende maatregelen – bijvoorbeeld beplanting, situering van balkons, bouwkundige maatregelen e.d. – in voorkomend geval mogelijk zijn.</p> <p>De exacte effecten van de bouwvolumes worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht. beperkt zijn. Er zijn wel verschillen te zien ten opzichte van verschillende tijdstippen en verschillende locaties. De exacte effecten van de bouwvolumes worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht.</p>	
	<p><b>Verkeer en parkeren</b>  Indiener stelt dat het autoluw maken van het plangebied in combinatie met de parkeer hub niet realistisch is. Indiener is van mening dat dit eerst goed onderzocht moet worden voordat het plan definitief gemaakt wordt.</p>	<p>Een combinatie van parkeren in het plangebied en 'parkeren op afstand' is uitgangspunt van het mobiliteitsconcept en het Masterplan. Dit concept wordt ingevoerd met de realisatie van nieuwbouw. Nieuwe bewoners worden hierover tijdig geïnformeerd en zullen een bewuste keuze maken voor dit woongebied. Ze weten dus dat ze grotendeels de parkeer hub moeten gebruiken als</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	<p>ze een auto meenemen.</p> <p>Daarnaast is er een bestaand systeem van betaald parkeren en parkeren voor vergunninghouders waardoor parkeercapaciteit wordt gereguleerd. We zien ook in andere steden dat vergelijkbare plannen gerealiseerd worden en verkeerskundig mogelijk zijn.</p>	
<p><b>Stedenbouwkundige opzet</b></p> <p>Indiener is niet afwijzend ten aanzien van woningbouw, maar niet hoger dan de huidige nokhoogte in de Veldhuisstraat, langs het kanaal niet hoger dan Verzorgingstehuis Klein Geluk (6 verdiepingen) en langs de Molenstraat Centrum de overkant spiegelen. Indiener wenst geen hoge torens. Indiener heeft meer sympathie voor plan B van SAM, Bouwhuisgroep en de Wijkraad Centrum.</p>	<p>Apeldoorn groeit naar minimaal 180.000 inwoners. De woningbouwopgave omvat bijna 8.000 woningen voor de periode 2020-2029 en ongeveer 12.500 woningen tot 2040. Voor een zorgvuldig gebruik van ruimte moet ongeveer 2/3 van het programma in de stad gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling/transformatie van Veldhuis is gekozen voor een intensieve invulling om aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit sluit aan bij de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn. Het gebied Veldhuis ligt in het gebied dat in die hoogbouwvisie wordt aangegeven als de zone waar hoogbouw mogelijk is.</p> <p>Het karakter van het gebied Veldhuis zal met deze ontwikkeling sterk veranderen. Bij het opstellen van het Masterplan (en de Visie Veldhuis) zijn we zorgvuldig omgegaan met het inpassen van de hoogbouw.</p> <p>Zo zijn de hoogste bouwvolumes aan de randen van het gebied gepositioneerd en de lager volumes meer centraal in het gebied. Deze bouwhoogte is stedenbouwkundig aanvaardbaar.</p> <p>Het verlagen van de bouwhoogtes leidt tot meer verdichting en minder groen in het plan. Door het toepassen van hoogbouw kan een stedelijk</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	gebied met relatief veel groen gerealiseerd worden. Daarbij leidt het verlagen van de bouwhoogte tot minder bouwvolume en dus minder woningen. Gezien de opgave van de gemeente Apeldoorn en de kenmerken van dit gebied is dit niet wenselijk en komt ook de financiële haalbaarheid onder druk.	
<p><b>Participatie</b>  Indiener is van mening dat het Masterplan zonder participatie tot stand is gekomen terwijl dit wel is toegezegd.</p>	<p>We proberen onze inwoners zoveel mogelijk te betrekken bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Dat doen wij zo transparant mogelijk. Zo is er een projectpagina op de website van de gemeente, maken we met regelmaat een nieuwsbrief, hebben we speciale inloopmomenten en organiseren we informatieavonden. Op die manier proberen we de inwoners te informeren en raadplegen. Uitvoerig communiceren over een project betekent alleen niet dat iedereen het altijd eens is met alle keuzes. Het kan voorkomen dat de gemeente een andere afweging maakt dan de indiener.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>
<p><b>Programma</b>  Indiener stelt dat het woningbouwprogramma voor de locatie te omvangrijk is en begrijpt niet waarom het programma is bijgesteld van circa 780 woningen naar circa 1.000 woningen. Indiener ziet ook nergens een onderbouw voor de toename van het woningbouwprogramma.</p> <p>Indiener stelt dat hiermee de door de gemeenteraad vastgestelde visie wordt genegeerd.</p>	<p>Indiener merkt terecht op dat het beoogde programma in het Masterplan groter is dan in de Visie Veldhuis is aangenomen. Het Masterplan gaat uit van een geactualiseerd programma met een groter aantal woningen (onder andere toevoegen van studentenhuisvesting) en onderwijshuisvesting. Het programma is onder meer uitgebreid om de ontwikkeling van een Lerend District mogelijk te maken.</p> <p>Daarbij zijn actuele ontwikkelingen aanleiding om het woningbouwprogramma te vergroten om de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling te vergroten.</p> <p>Bij de inpassing van dit programma is een</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>

		<p>afweging gemaakt wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is, waarbij ook het concept van verdichten en groen wordt vastgehouden. Op basis hiervan is voor het plangebied ca. 10.000 m2 campusontwikkeling opgenomen. (niet het maximale programma). Daarbij moet bij de inpassing van dit programma sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Dat betekent dat de exacte effecten nog nader worden onderzocht en beoordeeld of de ontwikkelingen planologisch uitvoerbaar zijn.</p> <p>De wijzigingen van het plan ten opzichte van de Visie Veldhuis worden nu ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.</p>	
	<p><b>Programma</b>  Indiener maakt zich zorgen over het eenzijdige bouwprogramma met veel anonieme hoogbouw. Indiener is van mening dat dit leidt tot een wijk waar bewoners geen binding (meer) hebben met de buurt.</p>	<p>In Veldhuis wordt een gemengd stedelijke ontwikkeling beoogd. Het Masterplan richt zich met name op hoogbouw en dus appartementen. In gesprekken die zich richten op de verdere uitwerking ligt de focus op de realisatie van een gedifferentieerd aanbod van kleine en grote(re) appartementen in verschillende prijsklassen; van studentenhuysvesting tot grote appartementen in het dure segment. Op deze manier wordt ook op de schaal van Veldhuis ingezet op een gedifferentieerde samenstelling van nieuwe bewoners.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>



<p><b>Schade</b>  Indiener vreest bouwschade aan de fundering van de woning. De karakteristieke woning is van rond 1900 en de fundering is fragiel.</p>	<p>Wij begrijpen uw bezorgdheid over de genoemde onderwerpen. Dit is echter geen onderdeel van het Masterplan en komen bij de voorbereiding van de bouwfase aan de orde. Deze onderwerpen moeten worden opgenomen in een Bouwveiligheidsplan. Dit wordt afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden veelal als voorwaarde opgenomen in de aanvraag van een omgevingsvergunning. De regels over bouw- en sloopwerkzaamheden en het Veiligheidsplan staan beschreven in het Bouwbesluit (hoofdstuk 8). Gezien de ligging en omliggende bebouwing zal bij de afzonderlijke projecten waar een omgevingsvergunning van toepassing is het opstellen van een bouwveiligheidsplan, of een indicatie hoe te handelen, altijd aan bod komen.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Bezonning</b>  Indiener verwacht minder opbrengst van de zonnepanelen door schaduw van hoogbouw. Indiener wil het effect op de opbrengst duidelijk uitgerekend zien en anders dat de gemeente ruimschoots zal compenseren voor het opbrengstverlies.</p>	<p>In het kader van het Masterplan is een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op bezonning (schaduw) in het gebied ten opzichte van de bestaande situatie. Deze studies zijn toegevoegd als bijlage aan deze zienswijzennota.  Hieruit blijkt dat de effecten van de hoogbouw op de bezonning over het algemeen relatief beperkt zijn. Er zijn wel verschillen te zien ten opzichte van verschillende tijdstippen en verschillende locaties. De exacte effecten van de bouwvolumes worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht.  Indien waardevermindering aan de orde is, kan een verzoek voor planschade ingediend worden. Het vergoeden van planschade is wettelijk geregeld.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

<p><b>Waarde van vastgoed</b>  Indiener geeft aan dat het plan een enorme impact op de prijs en de snelheid van verkoop van de woning. Indiener vraagt of de gemeente dit gaat compenseren.</p>	<p>In het geval waardevermindering aan de orde is kan een verzoek voor planschade ingediend worden. Het vergoeden van planschade is wettelijk geregeld. Een verzoek tot planschade kan ingediend worden indien een planologisch besluit tot waardedaling van onroerend goed (woning) leidt. Alsdan zal op basis van nader onderzoek bekeken worden of sprake is van planschade.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p>Indiener verzoekt het plan in de huidige vorm niet goed te keuren en een nieuwe visie op te stellen.</p>	<p>Het Masterplan Veldhuis is een uitwerking en actualisatie van de Visie Veldhuis. Het Masterplan gaat uit van een geactualiseerd programma met een groter aantal woningen en onderwijshuisvesting. Het programma is onder meer uitgebreid om de ontwikkeling van een Lerend District mogelijk te maken. Daarbij is wel vastgehouden aan de principes van de Visie Veldhuis zoals het inpassen van erfgoed, een duurzaam mobiliteitssysteem en hoogbouw en groen en hoog aan de randen en lager in het midden ('Green Valley'). De hoogte van de bouwvolumes is op diverse plekken in het plan echter wezenlijk anders. Omdat het Masterplan is gewijzigd ten opzichte van de Visie Veldhuis is het noodzakelijk om een besluit te nemen over deze wijziging.</p> <p>In het kader van het Masterplan heeft een eerste indicatieve check plaatsgevonden op de effecten van het plan in relatie tot onder andere bezonning, windhinder en verkeer. Dit geeft voor deze fase van het planproces voldoende inzicht en basis voor besluitvorming en verdere uitwerking.</p> <p>Het Masterplan is een strategisch document op hoofdlijnen. Dit zal onder andere nog uitgewerkt</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>

	worden in een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan. Deze plannen zijn meer gedetailleerd. Hoewel we begrijpen dat u zo veel mogelijk duidelijkheid wilt hebben wat in de omgeving zal het Masterplan niet alle details/antwoorden (kunnen) geven. Verschillende onderwerpen zullen later in het proces aan de orde komen. Het Masterplan is richtinggevend voor de ontwikkelingen in het gebied en vormt een kader voor nader onderzoek naar de effecten van deze ontwikkeling. De exacte effecten worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en gewogen op een goede ruimtelijke ordening.	
Indiener 20		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<p><b>Programma</b> Indiener vindt het programma veel te groot. Het programma leidt tot enorme hoogbouw met negatieve effecten voor onder andere het woongenot. Indiener is van mening dat met de helft van de woningen wellicht een beter plan te maken is.</p>	<p>Apeldoorn groeit naar minimaal 180.000 inwoners. De woningbouwopgave omvat bijna 8.000 woningen voor de periode 2020-2029 en ongeveer 12.500 woningen tot 2040. Voor een zorgvuldig gebruik van ruimte moet ongeveer 2/3 van het programma in de stad gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling/transformatie van Veldhuis is gekozen voor een intensieve invulling om aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied.</p> <p>Daarbij is er vanzelfsprekend een belangrijke wisselwerking tussen het stedenbouwkundig ontwerp en het woningbouwprogramma.</p> <p>Het woningbouwprogramma moet leiden tot een aanvaardbaar (en wenselijk) stedenbouwkundig plan. Bij het opstellen van het Masterplan (en de</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

		<p>Visie Veldhuis) zijn we zorgvuldig omgegaan met het inpassen van de hoogbouw. In combinatie met hoogbouw is het ook mogelijk om een aantrekkelijke groene omgeving te realiseren. (goede balans tussen bebouwd en onbebouwd). Wij zijn van mening dat dit leidt tot een aanvaardbaar stedenbouwkundig plan. Wij zijn dan ook van mening dat het woningbouw-programma passend is voor dit gebied.</p>	
	<p><b>Hoogbouw</b>  Indiener is van mening dat hoogbouw niet past in deze omgeving. Ook is het woongenot weg. Hoogbouw geeft schaduw, inbreuk op de privacy, inkijk, drukte, etc.</p>	<p>De gemeente Apeldoorn geeft al meer dan 15 jaar de ruimte om met hoogbouw de stad te ontwikkelen. De mogelijkheden voor hoogbouw worden beschreven in de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is hoogbouw een logische typologie voor dit gebied.</p> <p>Veldhuis kent van oudsher een tweeledigheid in maat en schaal. Dit komt door de aanwezigheid van zowel de beek (voor kleinschalige nijverheid) en het kanaal (voor grootschalige productie en distributie). Daardoor bestaat het gebied enerzijds uit grootschalige industriegebouwen en anderzijds uit een typisch Apeldoorns kleinschalig woon-werk buurtje. Met de ontwikkeling van Veldhuis wordt ook ingezet op het naast elkaar laten bestaan van beide karakteristieken, waarbij er vooral in het industriegebied ruimte is voor het toevoegen van nieuw programma.</p> <p>We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten van hoogbouw op uw woonomgeving, zoals mogelijke inkijk en vermindering van privacy. Bij het opstellen van het plan zijn we hier zorgvuldig mee om gegaan, maar we erkennen ook dat het plan veel impact heeft op omwonenden. De bouwplannen zijn nog</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	<p>niet uitgewerkt. Per locatie/bouwplan zal bij de uitwerking bekeken worden welke mitigerende maatregelen – bijvoorbeeld beplanting, situering van balkons, bouwkundige maatregelen e.d. – in voorkomend geval mogelijk zijn.</p> <p>In het kader van het Masterplan heeft een eerste indicatieve check plaatsgevonden op de effecten van het plan in relatie tot onder andere bezonning, windhinder en verkeer. Dit geeft voor deze fase van het planproces voldoende inzicht en basis voor besluitvorming en verdere uitwerking. De exacte effecten van de bouwvolumes worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht.</p>	
Indiener 21		
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>
	Indiener heeft begrip voor de uitdaging om voldoende geschikte woningen in Apeldoorn te realiseren. De zienswijze richt zich hoofdzakelijk op de kwalitatieve- en duurzaamheidseffecten.	
	<b>Verkeer en parkeren</b> Indiener acht het noodzakelijk gezien het beperkte aantal parkeerplaatsen in het gebied om parkeerplaatsen van Klein Geluk afsluitbaar te maken. Indiener vraagt in het Masterplan in deze extra investering te voorzien.	Voor de ontwikkeling van het gebied Veldhuis wordt voorzien in deze ontwikkeling afgestemde parkeer capaciteit; deels in het plangebied en deels in de HUB. Het parkeerbeleid richt zich binnen de kaders van het mobiliteitsbeleid op een afstemming van de parkeer capaciteit in een gebied. Ten aanzien van een vorm van parkeerregulering kunnen later in het proces nadere afspraken worden gemaakt.
	<b>Verkeer en parkeren</b> Indiener vraagt aandacht voor een veilige oversteekplaats Molenstraat Centrum voor zowel voetgangers als fietsers.	Hoewel Molenstraat Centrum naar verwachting rustiger wordt, blijft de verkeersveiligheid altijd een bijzonder punt van aandacht. Bij herinrichting/ grootschalig onderhoud van Molenstraat Centrum
		<b>Conclusie</b>
		De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
		De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
		De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

		kan opnieuw worden afgewogen of en welke specifieke maatregelen wenselijk zijn ter bevordering van de verkeersveiligheid.	
	<p><b>Supermarkt</b>  Indiener betreurt het verdwijnen van de supermarkt aan de Kanaal Noord. De supermarkt biedt de minder mobiele bewoners een activiteit dicht bij huis. Met het verplaatsen van deze faciliteit wordt dit hen ontnomen. Indiener vraagt een alternatief en stelt voor aan het kanaal of bij de nieuwbouw een activiteit/voorziening die niet voor (geluids)overlast te realiseren.</p>	<p>We streven naar een optimaal voorzieningen-niveau voor onze inwoners. Supermarkten zijn daar een onderdeel van. We zien ook het belang van een supermarkt voor ouderen en minder mobiele inwoners. We spannen ons dan ook in om een supermarkt in de direct omgeving van Veldhuis te faciliteren. Op dit moment is het voornemen om supermarktvoorzieningen te realiseren aan de Wapenrustlaan. Deze is echter wel iets verder weg dan de huidige locatie.</p> <p>Landelijk bedraagt in gemeenten met de kortste afstanden de gemiddelde afstand van tussen de 0,5 en 0,7 kilometer. Hierbij is wel een trend zichtbaar dat afstanden tot supermarkten stijgen. De afstand tussen het Woonzorg Centrum en de locatie Wapenrustlaan bedraagt ongeveer 550m. De afstand vanuit Veldhuis zal iets groter zijn. Na de realisatie van de beoogde verbinding langs het spoor zal de bereikbaarheid van de locatie aan de Wapenrustlaan voor een deel van Veldhuis nog verbeteren. Ondanks het feit dat als gevolg van een verplaatsing van de supermarkten de afstand zal toenemen, blijft deze aanvaardbaar.</p> <p>We snappen dat een supermarkt op zeer korte loopafstand prettig is voor ouderen die minder mobiel zijn. In het Masterplan is ook rekening gehouden met commerciële ruimtes. De invulling hiervan staat nog niet vast. We zullen op dit moment de mogelijkheid van een kleine supermarkt niet uitsluiten. Voorwaarde voor een kleine supermarkt is wel dat de detailhandel structuur niet wordt aangetast en onder meer</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

		voldoende marktruimte is voor deze aanvulling.	
	<p><b>Programma</b>  Indiener ziet in het Masterplan weinig voor ouderen in de wijk. Mogelijk kan Klein Geluk iets toevoegen aan het woongenot voor senioren door een algemene ontmoetingsplek voor deze groep. Een doorgang naar de panden aan de Molenstraat Centrum zou ook een toevoeging kunnen zijn</p>	<p>In het Masterplan is ook rekening gehouden met commerciële ruimtes. De invulling hiervan staat nog niet vast. Daarbij kan gedacht worden aan kleinschalige bedrijven, horeca, maar ook voorzieningen. Een synergie met Klein Geluk zou een meerwaarde in de wijk kunnen zijn. Een doorgang op gebouwniveau is te gedetailleerd voor een Masterplan. Het Masterplan vormt hiervoor geen belemmering. Dit moet op gebouwniveau uitgewerkt worden.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
	<p><b>Privacy</b>  Indiener geeft aan dat inkijk dat vanuit de hoogbouw in de woon- en slaapvertrekken van bewoners en de besloten binnentuin ongewenst is. Indiener wijst niet alleen op de woontorens langs het kanaal, maar ook naar nieuwbouw aan de Molenstraat Centrum.</p>	<p>We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten van hoogbouw op de privacy op eigen terrein. Zoals aangegeven heeft de gemeente Apeldoorn een grote woningbouwopgave om in de behoefte te voorzien Voor een zorgvuldig gebruik van ruimte moet ongeveer 2/3 van het programma in de stad gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling/transformatie van Veldhuis is gekozen voor een intensieve invulling om aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit maakt het ook mogelijk een groene stedelijke omgeving te realiseren. Bij de realisatie van woningen in een (binnen)stedelijk gebied hebben we altijd met bestaande woningen te maken. Bij het opstellen van het plan zijn we hier zorgvuldig mee om gegaan, maar we erkennen ook dat het plan veel impact heeft op omwonenden. De bouwplannen zijn nog niet uitgewerkt. Per locatie/bouwplan zal bij de uitwerking bekeken worden welke mitigerende maatregelen – bijvoorbeeld beplanting, situering van balkons,</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	<p>bouwkundige maatregelen e.d. – in voorkomend geval mogelijk zijn.</p> <p>Aan de Kanaal Noord zijn 3 bouwvolumes in een parkachtige omgeving voorzien. Door de bouwhoogte en de positie zal de reikwijdte van het uitzicht op, ook op de verdiepingen, verminderen. De bouwvolumes zijn echter zo geïmponeerd dat er uitzicht ontstaat op een nieuwe groene parkruimte.</p> <p>De ontwikkeling heeft geen invloed op het zicht vanaf de (collectieve) balkons in oostelijke richting.</p>	
<p><b>Bezonning</b>  Indiener geeft aan dat het zorgcentrum is gerealiseerd volgens de principes van Passief Bouwen. Het gebouw is voor het binnenklimaat en duurzame energieopwekking grotendeels afhankelijk van zonlicht. Uit de bezonningsstudie blijkt dat door de plannen meer schaduw zal ontstaan. Het rendement van de geplaatste zonnepanelen en de energievraag voor een aangenaam binnenklimaat zal hierdoor naar verwachting stijgen.</p>	<p>In het kader van het Masterplan is een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op bezonning (schaduw) in het gebied ten opzichte van de bestaande situatie. Hieruit blijkt inderdaad dat op specifieke tijdstippen en afhankelijk van het seizoen (meer) schaduw zal ontstaan. Het zorgcentrum zal echter niet volledig in de schaduw komen te liggen als gevolg van deze ontwikkeling. De exacte effecten van de bouwvolumes zullen in het kader van de voorbereiding op het bestemmings-plan nog nader onderzocht worden. Ook kan bij de uitwerking van de bouwplannen naar oplossingen worden gezocht.</p> <p>Indien blijkt dat naast praktische bezwaren waardevermindering aan de orde is kan een verzoek voor planschade ingediend worden. Het vergoeden van planschade is wettelijk geregeld.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Bezonning</b>  Indiener geeft aan dat zonlicht niet alleen noodzakelijk is voor energievoorziening en</p>	<p>Lichtinval is belangrijk voor woongenot, welzijn en gezondheid. Daarom worden de effecten van bouwplannen op bezonning ook onderzocht en</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>



	binnenklimaat, maar lichtinval ook van belang is voor welzijn en gezondheid van bewoners en medewerkers.	beoordeeld. Hoewel effecten op bezonning zijn te verwachten is dit voor specifieke tijdstippen en afhankelijk van het seizoen. Het zorgcentrum zal niet volledig in de schaduw komen te liggen als gevolg van deze ontwikkeling. De exacte effecten van de bouwvolumes zullen in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en beoordeeld worden. Ook kan bij de uitwerking van de bouwplannen naar oplossingen worden gezocht.	
	<b>Groen</b> Indiener vraagt bij het verdwijnen van de supermarkt voor het terugbrengen van alternatieven in de nabije omgeving in de vorm van onder andere groen en rolstoelvriendelijke wandelpaden die aansluiten op de rest van de wijk en groene ruimtes. Indiener stelt voor een belevingspark ten behoeve van de bewoners en de wijk te realiseren.	In de beoogde ontwikkeling van Veldhuis is veel groene openbare ruimte opgenomen. Deze groene openbare ruimte wordt voor iedereen toegankelijk en met een aantal bijzondere verblijfsplekken ingericht. De aansluiting op omliggende buurten is van belang voor de gemeente: Veldhuis moet goed bereikbaar zijn vanuit alle richtingen, zeker gezien de voorzieningen in dit gebied.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
	<b>Groen</b> (stedenbouwkundige opzet) Indiener stelt voor om meer groen toe te voegen door deel parkeren achter de Veldhuislocatie (locatie supermarkt) ondergronds te brengen).	Dit parkeren is in het plan voorgesteld om ondergronds te brengen. Op het dak van de parkeergarage is een groene verblijfstuin ontworpen.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
	<b>Veiligheid</b> Indiener vraagt bij de bouw van het gebouw aan de Molenstraat Centrum rekening te houden met de nooduitgang (met evacuatiestoel) aan deze zijde.	De bereikbaarheid van een nooduitgang is een terecht aandachtspunt. Het nieuwe bouwvolume aan de Molenstraat Centrum 258-272 staat los van Klein Geluk. De exacte afstand tussen deze bouwvolumes. Bekend is dat de uitgang ontsloten is via eigen terrein. De ontwikkeling van het nieuwe bouwvolume tast deze perceelsgrens niet aan.  Overigens is de exacte afstand tussen de bouwvolumes te gedetailleerd voor een	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

		Masterplan. Dit moet/zal op gebouwniveau uitgewerkt worden.	
	<b>Uitzicht</b> Indiener maakt zich zorgen over het verdwijnen van uitzicht op o.a. het kanaal. Indiener wijst daarbij ook naar de bijzondere doelgroep waarvan het dagelijks leven veelal afspeelt in hun eigen appartement en de buurtkamers.	Aan de Kanaal Noord zijn 3 bouwvolumes in een parkachtige omgeving voorzien. Door de bouwhoogte en de positie zal de reikwijdte van het uitzicht op, ook op de verdiepingen, inderdaad verminderen. De bouwvolumes zijn echter zo gepositioneerd dat, hoewel er minder zicht op het Kanaal ontstaat, er uitzicht ontstaat op een nieuwe groene parkruimte. De ontwikkeling heeft geen invloed op het zicht vanaf de (collectieve) balkons van de buurtkamers in oostelijke richting.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
Indiener 22			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	Deze brief is gelijk aan indiener 10. Zie voor de Samenvatting indiener 10.	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reacties bij indiener 10.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 10.
Indiener 23			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<b>Bouwhoogte</b> Indiener geeft aan dat het Masterplan nog veel zorgen oproept over onder andere de hoogte van de torens.	We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten van hoogbouw. Bij het opstellen van het plan zijn we hier zorgvuldig mee om gegaan, maar we erkennen ook dat het plan veel impact heeft op omwonenden.  In het kader van het Masterplan Veldhuis heeft een eerste indicatieve check plaatsgevonden op de effecten van het plan in relatie tot onder andere bezonning, windhinder en verkeer. Hoewel er effecten zijn te verwachten geeft de uitkomst voor deze fase van het planproces voldoende inzicht en basis voor verdere uitwerking.  Het Masterplan geeft een basis om nader onderzoek naar de effecten te kunnen doen. De	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

	<p>exacte effecten worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en gewogen op een goede ruimtelijke ordening.</p>	
<p><b>Verkeer en parkeren</b>  Indiener geeft aan dat het Masterplan nog veel zorgen oproept over onder andere verkeersveiligheid en parkeren.</p>	<p>Hoewel Molenstraat Centrum naar verwachting rustiger wordt, blijft de verkeersveiligheid altijd een bijzonder punt van aandacht. Bij herinrichting/grootschalig onderhoud van Molenstraat Centrum kan opnieuw worden afgewogen of en welke specifieke maatregelen wenselijk zijn ter bevordering van de verkeersveiligheid. Uitgangspunt is dat nieuwe voetgangersstromen naar supermarkten en andere voorzieningen veilig worden afgewikkeld.</p> <p>Voor de ontwikkeling van het gebied Veldhuis wordt voorzien in op deze ontwikkeling afgestemde parkeercapaciteit; deels in het plangebied en deels in de HUB. Het parkeerbeleid richt zich binnen de kaders van het mobiliteitsbeleid op een afstemming van de parkeercapaciteit in een gebied. Een vorm van parkeerregulering ligt voor de hand. Ten aanzien van een vorm van parkeerregulering kunnen nadere afspraken worden gemaakt later in het proces.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Verkeer en parkeren</b>  Indiener maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid als gestart wordt met de afbraak van de panden. Het is nu al druk en de kruising Molenstraat Centrum / Molendwarsstraat waar geen voetgangersverkeerslicht is.</p>	<p>Bij sloop- en bouwwerkzaamheden is ook aandacht voor de verkeersveiligheid. Bij de – voorbereiding op – de uitvoering van de plannen worden afspraken gemaakt over onder andere routes voor het bouwverkeer en, indien nodig, voorzieningen. Dit is geen onderwerp voor een Masterplan. Voor de realisatie van deze ontwikkeling is bouwverkeer echter onvermijdelijk.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Supermarkt</b>  Indiener betreurt dat er geen aandacht is voor een buurtsuper. De afstand tot de</p>	<p>We streven naar een optimaal voorzieningen-niveau voor onze inwoners.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

<p>voormalige busremise is te ver voor ouderen en mensen die slecht ter been zijn. Indiener geeft aan dat ouderen graag in de buurt willen blijven wonen en hier hun dagelijkse boodschappen kunnen doen.</p>	<p>Supermarkten zijn daar een onderdeel van. We zien ook het belang van een supermarkt voor ouderen en minder mobiele inwoners. We spannen ons dan ook in om een supermarkt in de direct omgeving van Veldhuis te faciliteren. Op dit moment is het voornemen om supermarktvoorzieningen te realiseren aan de Wapenrustlaan. Deze is echter wel iets verder weg dan de huidige locatie. Ondanks het feit dat als gevolg van een verplaatsing van de supermarkten de afstand zal toenemen, blijft deze aanvaardbaar.</p> <p>We snappen dat een supermarkt op zeer korte loopafstand prettig is voor ouderen die minder mobiel zijn. In het Masterplan is ook rekening gehouden met commerciële ruimtes. De invulling staat nog niet vast. We zullen op dit moment de mogelijkheid van een kleine supermarkt niet uitsluiten. Voorwaarde is wel dat de detailhandel structuur niet wordt aangetast en onder meer voldoende marktruimte is voor deze aanvulling.</p>	
<p><b>Onderwijscluster</b> Indiener vraagt waarom onderwijshuisvesting in het plan is opgenomen terwijl het aantal studenten bij Saxion dreigt te krimpen (Stentor 15 juli 2023).</p>	<p>De huidige onderwijsinstellingen in het gebied hebben aangegeven een uitbreidingsbehoefte te hebben. Er is dus sprake van een concrete vraag om invulling te geven aan het onderwijscluster. Uit aanvullend onderzoek blijkt een lokale behoefte aan studentenhuysvesting in Apeldoorn. In dit verband zien zowel de gemeente als de onderwijsinstellingen kansen voor de ontwikkeling van een 'lerend district' in dit gebied, waarbij ook onderwijs gerelateerde voorzieningen een plek kunnen krijgen. Deze ambitie is tevens onderstreept in de Omgevingsvisie Woest Aantrekkelijk Apeldoorn .Het hoger onderwijs heeft inderdaad een bovenlokale functie. Met meer- en specifiek hoger onderwijsaanbod in Apeldoorn wordt de keuzevrijheid voor studenten</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	vergroot voor zowel studenten in Apeldoorn als studenten die elders wonen. Over specifiek aanbod, passend bij de economie van Apeldoorn, wordt verkennend met verschillende kennisinstellingen gesproken.	
<p><b>Onderzoek</b>  Indiener vraagt of er onderzoek is gedaan naar hoeveel ouderen straks in de wijk wonen die over 10/20 jaar gebruik maken van een supermarkt in de wijk.</p>	<p>Er is geen specifiek onderzoek gedaan naar de verwachte demografische ontwikkeling van de wijk. We spannen ons in om een supermarkt in de direct omgeving van Veldhuis te faciliteren. Op dit moment is het voornemen om supermarkt voorzieningen te realiseren aan de Wapenrustlaan. Ondanks het feit dat als gevolg van een verplaatsing van de supermarkten de afstand zal toenemen, blijft deze aanvaardbaar.</p> <p>We snappen dat een supermarkt op zeer korte loopafstand prettig is voor ouderen die minder mobiel zijn. In het Masterplan is ook rekening gehouden met commerciële ruimtes. De invulling staat nog niet vast. We zullen op dit moment de mogelijkheid van een kleine supermarkt niet uitsluiten. Voorwaarde is wel dat de detailhandel structuur niet wordt aangetast en onder meer voldoende marktruimte is voor deze aanvulling.</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
<p><b>Programma</b>  Indiener vraagt waarom het programma is verhoogd van 750 naar 1000 woningen en 8.000 m2 onderwijshuisvesting. Indiener vraagt hoe deze wijziging van het programma is ontstaan.</p>	<p>Indiener merkt terecht op dat het beoogde programma in het Masterplan groter is dan in de Visie Veldhuis is aangenomen. Het Masterplan gaat uit van een geactualiseerd programma met een groter aantal woningen (onder andere toevoegen van studentenhuisvesting) en onderwijshuisvesting. Het programma is onder meer uitgebreid om de ontwikkeling van een Lerend District mogelijk te maken. Daarbij zijn actuele ontwikkelingen aanleiding om het woningbouwprogramma te vergroten om de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling te</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

	<p>vergroten.</p> <p>Daarbij is er een belangrijke wisselwerking tussen het stedenbouwkundig ontwerp en het (woning) bouwprogramma. Het (woningbouw)programma moet leiden tot een aanvaardbaar (en wenselijk) stedenbouwkundig plan. Dit moet ook planologisch uitvoerbaar zijn. Hiermee is de maximale capaciteit van een locatie/gebied bepaald. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Daarbij is het gewenst om in dit gebied een groene stedelijke omgeving te realiseren. Dit heeft de gemeenteraad met het vaststellen van de Hoogbouwvisie en de Visie Veldhuis ook bekrachtigd. Een quickscan verkeer en geluid geven vooralsnog voldoende houvast voor de uitvoerbaarheid. Wij zijn dan ook van mening dat het woningbouwprogramma passend is voor dit gebied.</p> <p>Onverkort het voorgaande worden de exacte effecten in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en gewogen op een goede ruimtelijke ordening. Daarmee moet ook de inpasbaarheid van het programma nader worden aangetoond.</p>	
--	--	--

Indiener 24 = indiener 20			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	Indiener heeft 2x eenzelfde zienswijze ingediend. Zie indiener 20.	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reactie bij indiener 20.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 20.
Indiener 25			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<b>Visie</b> Indiener mist een overstijgende samenhangende visie op een regionaal, landelijk, stadsniveau van alle losse projecten die nu in voorbereiding/ uitvoering zijn en totaal beeld voor Apeldoorn.	De gemeente Apeldoorn geeft al meer dan 15 jaar de ruimte om met hoogbouw de stad te ontwikkelen. De mogelijkheden voor hoogbouw in de stad worden beschreven in de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn uit 2008. Deze is nog steeds geldig en is in de Omgevingsvisie overgenomen. Het gebied Veldhuis ligt in het gebied dat in die hoogbouwvisie wordt aangegeven als de zone waar hoogbouw mogelijk is.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
	<b>Kanaalzone</b> Indiener stelt voor om ter hoogte van de supermarklocatie een multifunctionele binnenhaven met een open verbinding met het Kanaal te realiseren. Rondom kan dag-horeca gerealiseerd worden. Ook op het Kanaal kan ruimte geboden worden voor (water)activiteit. Er kan een plek voor verblijf, ontmoeting en activiteit gerealiseerd worden voor studenten, bewoners en toeristen. Een positieve ontwikkeling voor leefbaarheid en toerisme. Indiener stelt dat het een kans is om Apeldoorn weer in verbinding te brengen met het Kanaal. Indiener is van mening dat met de in het Masterplan voorgestelde (woon)bebouwing geen levendigheid brengt en de kans om het Kanaal bij de leefbaarheid van de stad te betrekken niet wordt benut.	Wij waarderen uw inbreng voor een aangepaste ontwikkelingsrichting van Veldhuis. We zien de kwaliteit die de voorgestelde ontwikkeling heeft. De voorgestelde binnenhaven kan echter een zeer beperkte functie hebben omdat er geen verbinding is met een vaarroute. Daarbij is het aanleggen van een binnenhaven financieel zeer kostbaar en financieel niet door het plan te dragen. In het Masterplan wordt wel op een andere wijze de verbinding met het kanaal gezocht. Op de supermarkt locatie wordt een groene ruimte gerealiseerd (kanaalpark) die het kanaal, via de Diagonaal verbindt met het binnen gebied en het station. De footprint en positionering van de bouwvolumes aan het kanaal laat ruimte voor een forse groen ruimte aan het kanaal. Op deze wijze wordt op verschillende manieren een verbinding gelegd met het kanaal.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

		De inzet van het Masterplan is een levendig gemengd stedelijk gebied te realiseren. In het Masterplan is daarom ook rekening gehouden met commerciële ruimtes. Voor het commerciële programma wordt er gekeken naar de gewenste locaties die een actieve plint krijgen om de brandpunten in het plan te activeren. Daarbij ligt de focus op de omgeving van het Kayersbeekpark, de parkenroute en de onderwijscampus van belang. We kiezen daarom niet direct voor extra activiteiten op de supermarktlocatie (aan het kanaal). We zullen we de supermarktlocatie betrekken bij het onderzoek naar een buurtsuper.	
Indiener 26			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<b>Molenstraat Centrum</b> Indiener geeft een zienswijze met name voor de locatie Molenstraat Centrum (258-272, naast zorgcentrum Klein Geluk).		De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
	<b>Verkeer en parkeren</b> Indiener vraagt aandacht voor de verkeersafwikkeling rondom de Molenstraat-Centrum. Op meerdere momenten van de dag staat het verkeer vast (kruispunt Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan of kruispunt met Kanaal Noord). Met de te realiseren extra woningen in het gebied Veldhuis wordt de Molenstraat-Centrum nog drukker. Naast verkeersdrukke ook extra geluidsoverlast van verkeer en verslechtering in de luchtkwaliteit. Er wordt wel verwezen naar de mobiliteitsHUB aan de overzijde van het spoor, maar realisatie is nog onzeker.	De gemeente heeft berekend dat mede als gevolg van de knip in Molenstraat centrum ten westen van de Korte Molenstraat de verkeersbelasting zal dalen. Dat gebeurt helemaal wanneer het busstation wordt verplaatst naar ten zuiden van het spoor. De mogelijke verplaatsing van de supermarkten Lidl en Dirk v.d. Broek zal ook per saldo minder autoverkeer op de Molenstraat Centrum betekenen.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.



<p><b>Stedenbouwkundige opzet</b>  Indiener vindt het van groot belang dat de nieuwe ontwikkeling goed past bij het karakter en de sfeer van onze wijk. Indiener maakt zich zorgen dat voorgestelde bebouwing niet harmonieus zal integreren met de bestaande bebouwing aan de Molenstraat-Centrum en de Veldhuisweg.</p>	<p>Veldhuis kent van oudsher een tweeledigheid in maat en schaal. Dit komt door de aanwezigheid van zowel de beek (voor kleinschalige nijverheid) en het kanaal (voor grootschalige productie en distributie). Daardoor bestaat het gebied enerzijds uit grootschalige industriegebouwen en anderzijds uit een typisch Apeldoorns kleinschalig woon-werk buurtje. Met de ontwikkeling van Veldhuis wordt ook ingezet op het naast elkaar laten bestaan van beide karakteristieken, waarbij er vooral in het industriegebied ruimte is voor het toevoegen van nieuw programma.</p> <p>In de opzet van de hoogtes voor de nieuwe bebouwing is er rekening gehouden met de context zoals de Veldhuisstraat en de Molenstraat Centrum. Bijzondere plekken in het plangebied hebben een hoogte gekregen die hierbij past. Een voorbeeld zijn de nieuwe grondgebonden woningen aan de Veldhuisstraat.</p> <p>Met het plan voor Veldhuis wordt een nieuwe tijdslaag toegevoegd aan de omgeving. Het zichtbaar maken van de verschillende tijdslagen is passend bij een dynamische omgeving als Veldhuis.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Onderzoek</b>  Indiener verzoekt om grondig onderzoek te doen naar de mogelijke milieueffecten van de nieuwbouw, zoals geluidsoverlast, luchtkwaliteit, impact op het lokale ecosysteem en de verkeerssituatie.</p>	<p>Het Masterplan is een strategisch plan en heeft ook als doel om richting te geven aan nader onderzoek. Deze onderzoeken worden uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan.</p> <p>De milieueffecten van diverse ontwikkelingen in de Spoorzone Oost worden momenteel in beeld gebracht in een milieueffectrapportage (MER). In de MER worden de effecten van het plan op de omgeving beschouwd. Hierbij is aandacht voor de genoemde aspecten in de zienswijze. De MER is een bijlage van het bestemmingsplan.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

<p><b>Cultuurhistorie</b>  Indiener vraagt zich af hoe de hoogbouw zich verhoudt tot het “beschermd stadsgezicht” van Veldhuis, in het bijzonder de hoogbouw naast de Veldhuisstraat.</p>	<p>Veldhuis is geen aangewezen beschermd stadsgezicht. Wel zijn in het gebied individuele panden aangewezen als gemeentelijk monument of karakteristieke bebouwing en heeft de lintbebouwing aan de Veldhuisstraat en Polstraat e.o. cultuurhistorische waarden, die we als gemeente voor Apeldoorn willen behouden.</p> <p>Veldhuis kent van oudsher een tweeledigheid in maat en schaal. Dit komt door de aanwezigheid van zowel de beek (voor kleinschalige nijverheid) en het kanaal (voor grootschalige productie en distributie). Daardoor bestaat het gebied enerzijds uit grootschalige industriegebouwen en anderzijds uit een typisch Apeldoorns kleinschalig woon-werk buurtje.</p> <p>Met de ontwikkeling van Veldhuis wordt ook ingezet op het naast elkaar laten bestaan van beide karakteristieken, waarbij er vooral in het industriegebied ruimte is voor het toevoegen van nieuw programma.</p> <p>We vinden het belangrijk dat het historische beeld van de lintbebouwing aan de Veldhuisstraat en Polstraat e.o. zichtbaar en beleefbaar blijft in een transformerende binnenstad. De Veldhuisstraat blijft zichtbaar vanaf de Molenstraat Centrum. Aan de westzijde wordt dit gemarkeerd door de groene zone en is het karakteristieke pand Veldhuisstraat 35 zichtbaar. Aan de oostzijde wordt het karakteristieke pand Molenstraat Centrum 258-260 ingepast. De lagere bebouwing die wordt toegevoegd in de Veldhuisstraat zal aansluiting zoeken bij de bestaande lintbebouwing. Dit zal ook in het bestemmingsplan worden verzekerd.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Overlast (bouw)</b></p>	<p>De realisatie van de bouw zal met enige overlast</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen</p>

	<p>Indiener geeft aan dat de bouw kan leiden tot aanzienlijke geluidsoverlast voor een langere periode. Dit kan hinderlijk zijn voor bewoners, scholieren, en mensen die vanuit huis werken.</p>	<p>gepaard gaan. Wij begrijpen ook uw bezorgdheid hierover. Bouwoverlast is echter geen onderdeel van het Masterplan. Dit komt bij de voorbereiding van de bouwfase aan de orde. Enige overlast zal echter niet te voorkomen zijn. Dat is ook inherent aan bouwen in de stad, waar bestaande woningen aanwezig zijn.</p>	<p>in het ontwerp Masterplan.</p>
	<p><b>Overlast</b> Indiener geeft aan dat de ontwikkeling zal leiden tot een toename van bezoekers, klanten en bewoners in de omgeving. Dit kan leiden tot extra drukte en eventueel overlast voor de bestaande rustige buurt.</p>	<p>De inzet van het Masterplan is een levendig gemengd stedelijk gebied te realiseren, Er is ruimte voor wonen, onderwijs, commerciële activiteiten (kleine bedrijven, horeca, etc.), studentenhuysvesting en onderwijs gerelateerde voorzieningen. Activiteiten zijn geclusterd centraal in het gebied tussen Molenstraat Centrum en het onderwijscluster aan de zuidkant – de locatie van Talens en de Netten-fabriek. Hier zal dus ook de focus van bezoekers, klanten en bewoners zijn.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
	<p><b>Bezonning</b> Indiener geeft aan dat hoogbouw schaduw zal werpen op nabijgelegen woningen en tuinen. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de hoeveelheid zonlicht en daglicht die deze woningen ontvangen. Door het realiseren bebouwing aan de Molenstraat-Centrum (258-272) krijgen bestaande woningen aan de Molenstraat-Centrum minder/geen zonlicht. Dit is van negatieve invloed op het woongenot. Indiener stelt voor om hoogbouw te concentreren aan de kant van het spoor en het kanaal. Dit zal de situatie voor de bewoners aan de Molenstraat-Centrum en de Veldhuisstraat omtrent lichtinval, privacy en woongenot verbeteren ten opzichte van de huidige plannen.</p>	<p>In het kader van het Masterplan is een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op bezonning (schaduw) in het gebied ten opzichte van de bestaande situatie. Hieruit blijkt dat de effecten van de hoogbouw op de bezonning over het algemeen relatief beperkt zijn. Er zijn wel verschillen te zien ten opzichte van verschillende tijdstippen en verschillende locaties. De exacte effecten van de bouwvolumes worden in het kader van de voorbereiding.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
	<p><b>Windhinder</b></p>	<p>Inmiddels is een eerste windhinderonderzoek voor</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen</p>

<p>Indiener vraagt wat het effect de bebouwing zal hebben op de wind die door de Molenstraat Centrum gaat trekken.</p>	<p>Veldhuis afgerond. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op wind in het gebied. Hieruit blijkt dat de windhinder in het algemeen beperkt is. Wel zijn er aandachtspunten.</p>  <p>In de bestaande omgeving wordt niet direct windhinder verwacht. Op het niveau van het Masterplan is geen sprake van te verwachten onaanvaardbare windhinder. Wel zijn er specifieke aandachtspunten. Windstromen zijn onder andere afhankelijk van de architectonische vormgeving van gebouwen. Om windonderzoek te kunnen uitvoeren moet er een eerste idee zijn. De architectonische vormgeving van gebouwen is nog niet bekend. De exacte effecten van de bouwvolumes op windstromen/windhinder zal in de verdere uitwerking nader worden onderzocht.</p>	<p>in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Waarde van vastgoed</b> Indiener geeft aan dat de bouw van een nieuw gebouw van invloed zijn op de waarde van omliggend vastgoed. Indiener vindt het belangrijk om eventuele waarde-</p>	<p>In het geval waardevermindering aan de orde is kan een verzoek voor planschade ingediend worden. Het vergoeden van planschade is wettelijk geregeld. Een verzoek tot planschade kan ingediend worden indien een planologisch besluit</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	veranderingen in overweging te nemen voor een gebalanceerde ontwikkeling.	tot waardedaling van onroerend goed (woning) leidt. Alsdan zal op basis van nader onderzoek bekeken worden of sprake is van planschade.	
Indiener 27			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	Deze zienswijze is gelijk aan indiener 10. Zie voor de Samenvatting indiener 10.	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reactie bij indiener 10.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 10.
Indiener 28			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	Deze zienswijze is gelijk aan indiener 10. Zie voor de Samenvatting indiener 10	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reactie bij indiener 10.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 10.
Indiener 29			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<b>Bezonning</b> Indiener maakt zich zorgen dat hoogbouw een donkere woonkamer gaat opleveren. Indiener wenst woningen aan de burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan het hele jaar in de zon blijven liggen. Mogelijk moet de locatie en/of vormgeving van de toren op de plek van de supermarkt hiervoor aangepast worden.	In het kader van het Masterplan is een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op bezonning (schaduw) in het gebied ten opzichte van de bestaande situatie. Hieruit blijkt dat de effecten van de hoogbouw op de bezonning over het algemeen relatief beperkt zijn. Er zijn wel verschillen te zien ten opzichte van verschillende tijdstippen en verschillende locaties. De exacte effecten van de bouwvolumes worden in het kader van de voorbereiding.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
Indiener 30			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<b>Bouwhoogte</b> (hoogbouw) Indiener mist bij – beschrijving van – de hoogbouw de menselijke maat zoals aangegeven door de Commissie omgevingskwaliteit Apeldoorn; “de beleving van een gebouw door de bewoner en passant centraal te stellen in het ontwerp”. Indiener geeft aan dat de	We erkennen dat het plan impact heeft op de omgeving. Bij het opstellen van het plan zijn we hier zorgvuldig mee om gegaan. Bij het opstellen van het Masterplan is ook nagedacht om de impact van de beoogde ontwikkeling – binnen de randvoorwaarden – beperkt te houden. Zo zijn de hoogste gebouwen aan de randen van het gebied geplaatst, op afstand van de Veldhuisstraat, en	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

<p>beleving van de huidige bewoners niet is meegenomen in het plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verandering van zichtlijnen</li> <li>- Verandering van leefomgeving van rustig naar hectisch, druk en lawaaierig</li> <li>- gebrek aan privacy</li> <li>- gevolgen voor lichtval; meer schaduw</li> </ul> <p>In het laatste geval stelt indiener ook de vraag hoeveel bezonning de nieuwe openbare ruimtes daadwerkelijk zal krijgen.</p>	<p>worden de torens zo veel als mogelijk ontworpen met een set back. Verdichting wordt gecombineerd met zo veel mogelijk ruimte voor groen. Dit laat onverlet dat hoogbouw vanuit de omgeving zichtbaar aanwezig zal zijn.</p> <p>De inzet van het Masterplan is een levendig gemengd stedelijk gebied te realiseren, Er is ruimte voor wonen, onderwijs, commerciële activiteiten (kleine bedrijven, horeca, etc.), studentenhuysvesting en onderwijs gerelateerde voorzieningen. Inderdaad een meer dynamisch gebied. Activiteiten worden geclusterd centraal in het gebied tussen Molenstraat Centrum en het onderwijscluster aan de zuidkant – de locatie van Talens en de Netten-fabriek. Hier zal dus ook de focus van bezoekers, klanten en bewoners zijn.</p> <p>We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten van hoogbouw op de privacy. De gemeente Apeldoorn heeft een grote woningbouwopgave om in de behoefte te voorzien. Voor een zorgvuldig gebruik van ruimte moet ongeveer 2/3 van het programma in de stad gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling/ transformatie van Veldhuis is gekozen voor een intensieve invulling om aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit maakt het ook mogelijk een groene stedelijke omgeving te realiseren. Bij de realisatie van woningen in een (binnen)stedelijk gebied hebben we altijd met bestaande woningen te maken. Bij het opstellen van het plan zijn we hier zorgvuldig mee om gegaan, maar we erkennen ook dat het plan veel impact heeft op omwonenden. De bouwplannen zijn echter nog niet uitgewerkt.</p>	
--	---	--

	<p>Per locatie/bouwplan zal bij de uitwerking bekeken worden welke mitigerende maatregelen – bijvoorbeeld beplanting, situering van balkons, bouwkundige maatregelen e.d. – in voorkomend geval mogelijk zijn.</p> <p>In het kader van het Masterplan is een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op bezonning (schaduw) in het gebied ten opzichte van de bestaande situatie. Hieruit blijkt dat de effecten van de hoogbouw op de bezonning over het algemeen relatief beperkt zijn. Er zijn wel verschillen te zien ten opzichte van verschillende tijdstippen en verschillende locaties.</p>	
<p><b>Verkeer en parkeren</b>  Indiener is van mening dat het verkeer rondom Veldhuis wel degelijk zal toenemen. Mensen met boodschappen, mensen die slecht ter been zijn zullen met de auto bij de deur willen/moeten komen.</p>	<p>De gemeente heeft berekend dat het verkeer zal afnemen, mede als gevolg van de knip in Molenstraat Centrum. Het is mogelijk dat mensen met boodschappen tijdelijk parkeren om uit te laden. In stedelijke omgevingen zie je echter dat veel mensen per fiets of te voet gaan in plaats van eerst de auto op te halen. Naast het gebruik van invalidenparkeerplaatsen kunnen mindervaliden en ouderen straks nog steeds bij huis worden opgehaald en afgezet.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p>Indiener stelt dat de grote toename van aantal bewoners en bedrijven op de Veldhuislocatie haaks staat op het autoluw maken van het gebied. Indiener vindt het niet realistisch om collectieve mobiliteit (MAAS = mobility as a service) als uitgangspunt te hanteren als oplossing.</p> <p>Indiener lijkt het realistisch(er) dit als streven te hanteren.</p>	<p>Het autoluw ontwikkelen van het gebied is onderdeel van een totaalconcept en van het mobiliteitsbeleid van de gemeente Apeldoorn. We zijn van mening dat met dit concept een intensieve ontwikkeling in het centrum van Apeldoorn mogelijk is. Met dit concept is het mogelijk om met een intensieve stedelijke ontwikkeling een aantrekkelijke groene omgeving te realiseren.</p> <p>We zien elders in het land, ook in vergelijkbare</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	<p>steden plannen gerealiseerd worden die verkeerskundig mogelijk zijn en dat het mobiliteitsconcept wel degelijk werkt. Natuurlijk niet in de laatste plaats doordat nieuwe bewoners weten dat ze in een autoluw gebied gaan wonen.</p>	
<p><b>Groen</b>  Indiener kan geen link met het Veluws karakter terugvinden. Indiener mist ook een beschrijving wat dan als typisch 'Veluwe' beschouwt en wat dit betekent voor de groenvoorzieningen.</p>	<p>In het Masterplan wordt geen uitwerking van Veluws groen gegeven. Veluws groen wordt in de Omgevingsvisie als één van de identiteiten van Apeldoorn genoemd. In het Ontwikkelperspectief binnenstad wordt voor het Veluws groen vooral verwezen naar het maken van goede recreatieve verbindingen naar de Veluwe en niet zozeer naar het creëren van een openbare ruimte met vliegdennen, heide en stuifzand. Voor Veldhuis is het belangrijk dat landschappelijke elementen als de Kayersbeek en het Kanaal met weer zichtbaar worden (met bijbehorend groen beeld) en deel uitmaken van de groenstructuur van het plan. Bovendien zal een deel van het groen een natuurlijk karakter krijgen zodat het bijdraagt aan de biodiversiteit van de locatie en haar omgeving. Voor uitwerking van de openbare ruimte en het groenplan wordt de identiteit van het gebied, de (on)mogelijkheden van de bodem, de watervoorziening, de waarden voor flora en fauna en natuurlijk de wensen van toekomstige gebruikers meegenomen. Zo veel mogelijk vergroenen zal daarbij belangrijk uitgangspunt.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p>Indiener verwacht dat de groenvoorzieningen in het plan onvoldoende van omvang zijn voor het aantal mensen dat hier op is aangewezen. Bewoners van de hoogbouw beschikken immers niet over een eigen privétuin en zijn aangewezen op openbaar groen.</p>	<p>De gemeente Apeldoorn heeft geen beleid dat het aantal m2 groen per inwoner vastlegt. Bewoners van de hoogbouw kunnen naast een eigen balkon beschikken over een gezamenlijk groen dak op de sokkel en een groene openbare ruimte. In het gebied is op maaiveld circa 27.000m2 aan openbaar toegankelijk groen te vinden.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>



<b>Speelvoorzieningen</b> Indiener mist speellocaties en -voorzieningen voor kinderen in het plan.	Het Masterplan is een strategisch plan. In het Masterplan worden deze plekken niet specifiek speelplekken genoemd, maar onderdeel van de groene ruimte. Deze dienen nog nader geprogrammeerd te worden. In het Masterplan wordt wel een illustratie getoond van een Groene Plek aan het Kayersbeekpark waar een speelplek is geprogrammeerd. In de uitwerking van het Masterplan wordt een verdere definitieve invulling van de groene ruimte gemaakt. Daarbij wordt goed gekeken naar de te verwachten nieuwe bewoners en de al bestaande speelvoorzieningen in de buurt.	
Indiener schaaft zich volledig achter zienswijze indiener 10.	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reacties bij indiener 10.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 10.
Indiener 31		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
Deze brief is gelijk aan indiener 30. Zie voor de Samenvatting indiener 30.	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reacties bij indiener 30.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 30.
Indiener 32		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<b>Programma</b> Indiener betwijfeld of alle ambities van het Masterplan realiseerbaar zijn binnen de fysieke en financiële ruimte.	Binnen het Masterplan zijn een aantal afzonderlijke deelontwikkelingen aan te wijzen. Met de verschillende eigenaren van deze ontwikkelingen wordt gekeken naar de wijze waarop de ontwikkelingen binnen de kaders van het Masterplan haalbaar gemaakt kunnen worden. Hierbij wordt ook het verkrijgen van subsidies verkend.  Er is een belangrijke wisselwerking tussen het programma en stedenbouwkundig ontwerp. Het programma moet leiden tot een aanvaardbaar stedenbouwkundig plan dat planologisch uitvoerbaar is. Met het Masterplan is aangetoond	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

		<p>dat het beoogde programma ruimtelijk (stedenbouwkundig) inpasbaar is.</p> <p>Daarbij is een eerste indicatieve check gedaan op de effecten van het plan in relatie tot bezonning, windhinder, verkeer en geluid. Verderf is bij de planopzet is in het kader van externe veiligheid rekening gehouden met de minimale afstand tot de spoorlijn. Dit geeft vooralsnog voldoende houvast voor de uitvoerbaarheid van het Masterplan. Wij zijn dan ook van mening dat het programma binnen de fysieke ruimte realiseerbaar is.</p> <p>Onverkort het voorgaande worden de exacte effecten in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en gewogen op een goede ruimtelijke ordening. Daarmee moet ook de inpasbaarheid van het programma nader worden aangetoond.</p>	
	<p><b>Stedenbouwkundige opzet</b>  Indiener is van mening dat er geen aansluiting is tussen oud (monumenten) en nieuw. Door de grootschalige volumes (schaalsprong) verworden monumentale gebouwen tot nietige rudimenten van een verloren verleden. Dit is met het huidige ontwerp in het Masterplan niet op te lossen en is door de intensivering van het programma verergerd.  Dit probleem doet zich vooral voor in het gebied Talens/Nettenfabriek ten westen van de Veldhuisstraat.</p>	<p>We hebben gezocht naar een goede balans tussen oud en nieuw, waarbij het karakter van Veldhuis de leidraad vormt. Veldhuis kent van oudsher een tweeledigheid in maat en schaal. Dit komt door de aanwezigheid van zowel de beek (voor kleinschalige nijverheid) en het kanaal (voor grootschalige productie en distributie). Daardoor bestaat het gebied enerzijds uit grootschalige industriegebouwen en anderzijds uit een typisch Apeldoorns kleinschalig woon-werk buurtje. Met de ontwikkeling van Veldhuis wordt ook ingezet op het naast elkaar te laten bestaan van beide karakteristieken, waarbij er vooral in het industriegebied ruimte is voor het toevoegen van nieuw programma.</p> <p>De onderbouw van de nieuwbouw (de stad op ooghoogte) zien we als een uitbreiding van de</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		<p>industriële collectie en sluit aan bij de verschijningsvorm van het magazijngebouw.</p> <p>De sokkel is circa 4 bouwlagen hoog en krijgt een architectuur met de beeldkenmerken van het industriële erfgoed, vertaald in nieuwe expressies.</p> <p>Met het toevoegen van een groot programma is het echter onvermijdelijk dat er hoge gebouwen naast de monumentale en karakteristieke bebouwing komt te staan. Wel is het gebied zo vormgegeven dat de belangrijke verblijfplekken aan het industriële erfgoed liggen en wezenlijke zichtlijnen op het monumentaal erfgoed worden gewaarborgd. Daarmee krijgen deze bijzondere panden die een stuk geschiedenis van Apeldoorn vertellen, toch hun podium.</p>	
	<p>Indiener pleit voor alternatieve stedenbouwkundige opzet zoals ontwikkeld in "Masterplan Veldhuis Visie B" (stedelijke bouwblokken van 5 à 6 lagen. Dichter bij het Kanaal en het spoor kan bebouwing hoger worden). Indiener dringt er op aan om "Plan B" als een serieus alternatief uit te werken voordat er een besluit wordt genomen.</p>	<p>Bij de voorbereiding van het Masterplan en in het kader van deze zienswijze hebben we plan B uitgebreid bekeken. Bij de verdere uitwerking van het concept Masterplan is al gekeken hoe elementen van Visie B meegenomen kunnen worden. Dit is gedaan door met aanpassingen in het ontwerp de zichtlijnen op de monumenten te verbeteren en in het Masterplan te verzekeren. Naast overeenkomsten constateren we ook (grote) verschillen tussen plan B en Masterplan Veldhuis; in de uitwerking en in de uitgangspunten. Daarbij wordt ook (deels) afgeweken van de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten.</p> <p>Plan B gaat uit van c.q. resulteert in een aanzienlijk kleiner programma. Dit is niet alleen onwenselijk vanuit het perspectief van financiële haalbaarheid, maar ook vanuit de potentie van de locatie en de woningbehoefte. Gezien de ligging van Veldhuis nabij het centrum en het station, is een intensief</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>

		<p>(gemengd) programma wenselijk. Gezien de ligging is hoogbouw ook een logische typologie voor dit gebied. Dit sluit aan bij de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn.</p> <p>Door het toepassen van hoogbouw kan verdichting respectievelijk een intensief programma ook gecombineerd worden met een aantrekkelijke groene (leef)omgeving. Wij zijn van mening dat Apeldoorn behoefte heeft aan een dergelijk stedelijk woonmilieu. Plan B mist dit gewenste verstedelijkingsconcept.</p> <p>Met de hoogbouwvisie, de Visie Veldhuis en de Omgevingsvisie is ook een koers uitgezet voor de gewenste ontwikkeling van de stad Apeldoorn en Veldhuis daar binnen. Door de centrale ligging in de stad is de locatie ook van belang op stedelijk niveau van Apeldoorn.</p> <p>Hoewel het plan impact heeft op de omgeving zijn we van mening dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar (met ruimtelijke kwaliteit) en ruimtelijk inpasbaar is. Vanuit dat perspectief kiezen we dan ook voor de mogelijkheid van een meer intensief gemengd programma. In het kader van het bestemmingsplan zal ook verder aangetoond moeten worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (voldoet aan de wet- en regelgeving en een evenwichtige afweging van belangen).</p>	
	<p>Indiener maakt zich zorgen dat de gemeente de planontwikkeling verschillende plannen met hoogbouw lijkt te beschouwen als aparte projecten. Er lijkt geen sprake van een visie op het beeld van alle hoge torens gezamenlijk als imago van Apeldoorn in samenhang met de bestaande bouw. Indiener roept de</p>	<p>De gemeente Apeldoorn geeft al meer dan 15 jaar de ruimte om met hoogbouw de stad te ontwikkelen. De mogelijkheden voor hoogbouw worden beschreven in de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn uit 2008. In deze visie worden de mogelijkheden van hoogbouw op de schaal van de stad bekeken. Veldhuis ligt in het gebied dat in die hoogbouwvisie wordt aangegeven als de zone</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

<p>gemeente op korte termijn een visie te ontwikkelen waaraan alle plannen voor de BSK-zone getoetst moeten worden.</p>	<p>waar hoogbouw mogelijk is. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de hoogbouwvisie.</p>	
<p><b>Cultuurhistorie</b>  Indiener geeft aan dat de zichtlijnen op de monumentale gebouwen en met name het Talens kantoor beter zijn opgenomen in het plan, maar niet gekoppeld zijn aan harde bebouwingsgrenzen. Dit is naar mening van de indiener wel noodzakelijk om de uitvoering te waarborgen.</p>	<p>In het Masterplan zijn bouwvlakken en onbebouwde ruimte opgenomen. Verder zijn belangrijke zichtlijnen aangeduid. Beide elementen zijn opgenomen op de randvoorwaarden kaart. Hiermee zijn de zichtlijnen in het Masterplan verzekerd. De bebouwingsgrenzen zijn binnen een bepaalde bandbreedte flexibel om bij de uitwerking enige (praktische) ruimte te hebben. Het verschuiven van de bebouwingsgrens mag echter niet ten koste gaan van de zichtlijn. Bij de verdere uitwerking zullen deze zichtlijnen geborgd worden in het bestemmingsplan.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p>Indiener kan uit de beschikbare figuren in het Masterplan niet concluderen of alle monumenten en karakteristieke panden in het gebied behouden blijven. Indiener dringt er op aan dat alle panden bij de uitwerking behouden blijven.</p>	<p>De gemeente Apeldoorn vindt het belangrijk om goed voor haar erfgoed te zorgen. Daarbij geven de monumentale en karakteristieke panden het gebied zijn eigen karakter. Alle beschermde panden zijn daarom als uitgangspunt meegenomen in de visieontwikkeling en het Masterplan Veldhuis.</p> <p>Alleen op de locatie van de voormalige Drukkerij (op de hoek Molendwarsstraat – Molenstraat-Centrum) is het de vraag hoe de twee aanwezige karakteristieke panden kunnen worden ingepast. Dit zal in de uitwerking van het bouwplan verder onderzocht worden.</p>	<p>Het karakteristieke panden aan de Molenstraat-Centrum 236 en Kanaal Noord zijn op relevantie kaartbeelden in het Masterplan opgenomen.</p>
<p>Indiener vraagt aandacht voor het belang van het behoud van de wandschildering van Harry Meek in het kantoor van Saxion Hogeschool, voorheen Nettenfabriek.</p>	<p>De wandschildering van Harry Meek in het kantoor van de voormalige Nettenfabriek is bij de gemeente bekend. De wandschildering bevindt zich in het bouwdeel uit 1958 dat een karakteristieke status in het bestemmingsplan heeft. Het gebouw kent daarmee een sloopbescherming. Vooralsnog zijn er geen (verbouw)plannen voor het pand bekend.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		Wanneer zich dit voordoet zullen we de planontwikkelaar hierop attenderen en op een passende omgang met het kunstwerk toezien.	
	<p><b>Programma</b>  Indiener is van mening dat de intensivering van het programma andere ambities als groen, ecologisch en respect voor erfgoed gaat verdringen.</p>	<p>Op dit moment is het plangebied sprake van een nagenoeg volledig versteende omgeving. Met de ontwikkeling van Veldhuis transformeert dit gebied naar een groene stedelijke omgeving. In het gebied is op maaiveld circa 27.000m<sup>2</sup> aan openbaar toegankelijk groen te vinden. In het Masterplan zijn de groene ruimte ook verzekerd door minimale afstanden tussen de bouwvolumes te hanteren. Het groen dat in het Masterplan is aangegeven wordt verzekerd in het bestemmingsplan. Op inrichtingsniveau kunnen groene ambities verder vorm gegeven worden.</p> <p>Inpassing van erfgoed is één van de uitgangspunten van het plan. Monumentale panden zoals het Talens hoofdgebouw, het magazijn en het ketelhuis zijn ingepast in het plan. Daarbij is ook rekening gehouden met zichtlijnen. De zichtlijnen zijn in het Masterplan verzekerd. Dit zal verder ook in het bestemmingsplan worden geborgd.</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
	<p>Indiener acht de kans groot dat een concentratie van ±1200 appartementen van &lt; 50m<sup>2</sup> per woning leidt tot een eenzijdige bewonerssamenstelling van studenten, alleenstaanden en lagere inkomensgroepen.</p> <p>Het eerder genoemde "Masterplan Veldhuis Visie B" gaat uit van een gedifferentieerd woningaanbod en maakt sociale cohesie ook met de huidige bewoners mogelijk.</p>	<p>In Veldhuis wordt een gemengd stedelijke ontwikkeling beoogd. Het Masterplan richt zich met name op hoogbouw en dus appartementen. In gesprekken die zich richten op de verdere uitwerking ligt de focus op de realisatie van een gedifferentieerd aanbod van kleine en grote(re) appartementen in verschillende prijsklassen; van studentenhuisvesting tot grote appartementen in het dure segment. Niet alleen appartementen &lt; 50 m<sup>2</sup>. Op deze manier wordt ook op de schaal van Veldhuis ingezet op een gedifferentieerde samenstelling van nieuwe bewoners.</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

<p><b>Kwaliteit</b>  Indiener betwijfeld of bij realisering van woningen in het betaalbare segment de gewenste architectonische kwaliteiten haalbaar zijn.  Indiener betwijfeld of de groenvoorziening op en aan gebouwen haalbaar, betaalbaar en duurzaam houdbaar is. Aanleg en behoud van de groenvoorziening moet afdwingbaar worden gespecificeerd naar projectontwikkelaars en toekomstige bewoners/beheerders van de hoogbouw.</p>	<p>Het Masterplan gaat uit van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met inderdaad een substantieel aandeel betaalbare woningen. Het standpunt dat betaalbare woningen per definitie tot een lage architectonische kwaliteit leiden, onderschrijven wij echter niet. Daarbij kan architectonische kwaliteit verschillende verschijningsvormen hebben. Verder is bij het Rijk voor deze ontwikkeling subsidie aangevraagd en gekregen om betaalbare woningen te kunnen realiseren.  Het Masterplan is de gewenste uitstraling en architectonische kwaliteit opgenomen. Deze kwaliteiten worden uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan en voor de openbare ruimte op termijn in een inrichtingsplan.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
Indiener 33		
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>
<p>Deze zienswijze is gelijk aan indiener 10. Zie voor de Samenvatting indiener 10.</p>	<p>Voor onze reactie verwijzen we naar onze reactie bij indiener 10.</p>	<p>Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 10.</p>
Indiener 34		
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>
<p>Deze zienswijze is gelijk aan indiener 10. Zie voor de Samenvatting indiener 10.</p>	<p>Voor onze reactie verwijzen we naar onze reactie bij indiener 10.</p>	<p>Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 10.</p>
Indiener 35		
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>
<p>Zie indiener 44.  Indiener vraagt om alternatieven zoals "Masterplan Veldhuis, Visie B" nader uit te werken en in de afweging/besluitvorming te betrekken.</p>	<p>Visie B wordt in de afweging bij de besluitvorming betrokken. Visie B is integraal meegenomen als een zienswijze in het Masterplan. Een reactie op Visie B vindt u in deze zienswijzennota   Voor onze reactie verwijzen we naar onze reactie bij indiener 32 en 44.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>

<p><b>Verkeer en parkeren</b>  Indiener is van mening dat het in de Apeldoornse context niet reëel is om in de voorgestelde mate het autogebruik terug te dringen en daardoor de parkeerdruk op de omliggende straten zal toenemen. Indiener is van mening dat de overheveling van de parkeerdruk naar een HUB aan de zuidkant van het spoor nog onvoldoende is onderbouwd. Daarbij is indiener van mening dat de noodzakelijke brug een complexe en dure constructie is die kan leiden tot sociaal onveilige situaties. Indiener stelt voor om uit te gaan van een meer realistisch autogebruik en parkeervoorzieningen in het plangebied te realiseren (visie B).</p>	<p>Een combinatie van parkeren in het plangebied en 'parkeren op afstand' is uitgangspunt van het mobiliteitsconcept en het Masterplan. Dit concept wordt ingevoerd met de realisatie van nieuwbouw.</p> <p>Nieuwe bewoners worden hierover tijdig geïnformeerd en zullen een bewuste keuze maken voor dit woongebied. Ze weten dus dat ze grotendeels de parkeer hub moeten gebruiken als ze een auto meenemen. We zien elders in het land, ook in qua omvang vergelijkbare steden als Amersfoort, dat dit mobiliteitsconcept wel degelijk werkt. Natuurlijk niet in de laatste plaats doordat nieuwe bewoners weten dat ze in een autoluw gebied gaan wonen met parkeervoorzieningen op enige afstand.</p> <p>Het autoluw ontwikkelen van het gebied is onderdeel van een totaalconcept en van het mobiliteitsbeleid van de gemeente Apeldoorn. In de bestaande situatie is al sprake van een systeem van parkeerregulering door betaald parkeren en parkeren voor vergunninghouders. De parkeerdruk in de omliggende straten zal daarom ook niet toenemen. Indien nodig behoort uitbreiding van het parkeerreguleringsgebied tot de mogelijkheden.</p> <p>Het realiseren van extra parkeervoorzieningen in het plangebied heeft als gevolg dat het gebied dan moeilijk autoluw kan worden gemaakt. Zowel De parkeeroplossing als de hoogbouw maken het mogelijk een aantrekkelijke groene omgeving te realiseren. Daarbij zijn we van mening dat de parkeer hub een realistische oplossing is om dit te bereiken.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan..</p>
<p><b>Stedenbouwkundige opzet</b></p>	<p>Veldhuis kent van oudsher een tweeledigheid in</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen</p>



<p>Indiener heeft bezwaar tegen de enorme schaalsprong in bebouwing en het ontbreken van aangepaste bebouwingshoogten die aansluiten op de stedelijke omgeving. Indiener is van mening dat met deze schaalsprong de aansluiting op het omringende stedelijke gebied wordt gemist.</p>	<p>maat en schaal. Dit komt door de aanwezigheid van zowel de beek (voor kleinschalige nijverheid) en het kanaal (voor grootschalige productie en distributie). Daardoor bestaat het gebied enerzijds uit grootschalige industriegebouwen en anderzijds uit een typisch Apeldoorns kleinschalig woon-werk buurtje. Met de ontwikkeling van Veldhuis wordt ook ingezet op het naast elkaar laten bestaan van beide karakteristieken, waarbij er vooral in het industriegebied ruimte is voor het toevoegen van nieuw programma. Het is echter onvermijdelijk dat er een overgang zal ontstaan tussen lage bebouwing en hogere gebouwen in Veldhuis.</p>	<p>in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Stedenbouwkundige opzet</b>  Indiener is van mening dat het concept van hoge bebouwing aan de randen en lagere bebouwing in het middengebied niet passend is voor het Veldhuisgebied. Indiener is van mening dat het een belangrijke opgave is om Veldhuis in samenhang te brengen met de omringende stad. Indiener stelt voor om, afgestemd op de hoogte van industriële erfgoed en omliggende bebouwing van Molenstraat-Centrum, een bebouwingshoogte van 5 tot 6 lagen in een blokstructuur als uitgangspunt te nemen. Daarbij is in de visie van indiener ook ruimte voor hoogbouw langs de spoorlijn en het kanaal (Visie B).</p>	<p>De gemeente Apeldoorn heeft een forse woningbouwopgave om in de behoefte te voorzien. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit sluit ook aan bij de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn. Het gebied Veldhuis ligt in het gebied dat in die hoogbouwvisie wordt aangegeven als de zone waar hoogbouw mogelijk is. Bij het opstellen van het Masterplan (en de Visie Veldhuis) zijn we zorgvuldig omgegaan met het inpassen van de hoogbouw. Voor inpassen van de Veldhuisstraat is hierbij voor een concept van de 'Green Valley' gekozen, waarbij de hoogbouw centraal in het plangebied (nabij de Veldhuisstraat) lager zijn. De hoogbouw maakt ook een goede balans mogelijk tussen verstedelijking en een aantrekkelijke groene omgeving.</p> <p>Bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp is ook aandacht voor de aansluiting op de bestaande stad. De hoogbouw past, op het niveau van de stad, binnen de kaders van de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad in de nabijheid van het station het centrum is hoogbouw een logische typologie voor dit gebied.	
	<b>Cultuurhistorie</b> Indiener is van mening dat de voor de historische bebouwing geïntroduceerde zichtlijnen gekunsteld over komen.	De zichtlijnen zijn ingezet van logische plekken in en om het plangebied en dragen bij aan de herkenbaarheid en karakteristiek van het gebied. Zo blijft de schoorsteen van het ketelhuis onder andere zichtbaar vanaf de stationsomgeving en het hoofdgebouw van Talens en het magazijn vanaf de Molenstraat Centrum.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
	<b>Programma</b> Indiener stelt vast dat toename van het aantal woningen alleen kan worden bereikt door verdere verzwaring van de toch al dominante hoogbouw. Indiener is van mening dat dit stedenbouwkundig onwenselijk is. Indiener is van mening dat het Masterplan in deze vorm feitelijk niet realiseerbaar is binnen de beschikbare fysieke ruimte. Indiener is van mening dat het een zwaar overladen programma is dat niet past bij het huidige Veldhuis.	Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit sluit ook aan bij de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn. Het gebied Veldhuis ligt in het gebied dat in die hoogbouwvisie wordt aangegeven als de zone waar hoogbouw mogelijk is. De stedenbouwkundige opzet van het Masterplan past (nog steeds) binnen de kaders van deze hoogbouwvisie.  In het kader van het Masterplan heeft een eerste indicatieve check plaatsgevonden op de effecten van het plan in relatie tot onder andere verkeer, geluid, bezonning en windhinder. Hoewel er effecten zijn te verwachten geeft de uitkomst voor deze fase van het planproces voldoende houvast voor de uitvoerbaarheid. Wij zijn dan ook van mening dat het woningbouwprogramma passend is voor dit gebied.  Onverkort het voorgaande worden de exacte effecten in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht en	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

		gewogen op een goede ruimtelijke ordening. Daarmee moet ook de inpasbaarheid van het programma nader worden aangetoond.	
	<p><b>Programma</b></p> <p>Indiener is van mening dat het concept van woontorens met uitsluitend woningen in het lagere- en middensegment leidt tot een eenzijdig woonmilieu. Een eenzijdig woningprogramma zal leiden tot een eenzijdige bewonerssamenstelling. Indiener is van mening dat voor een harmonieuze en toekomstbestendige wijk juist een divers aanbod noodzakelijk is van sociale woningbouw, duurder koop- en huurwoningen en grond gebonden woningen; kleinere en grotere woningen. Indiener is van mening dat voorgesteld blokstructuur door onder andere langere bloklengtes meer mogelijkheden biedt voor meer differentiatie van woningtypen en doelgroepen. Een meer gedifferentieerde bevolking kan zich naar mening van indiener beter mengen met de huidige wijkbewoners.</p>	In Veldhuis wordt een gemengd stedelijke ontwikkeling beoogd. Het Masterplan richt zich met name op hoogbouw en dus appartementen. In gesprekken die zich richten op de verdere uitwerking ligt de focus op de realisatie van een gedifferentieerd aanbod van kleine en grote(re) appartementen in verschillende prijsklassen; van studentenhuysvesting tot grote appartementen in het dure segment. Op deze manier wordt ook op de schaal van Veldhuis ingezet op een gedifferentieerde samenstelling van nieuwe bewoners. Een blokstructuur biedt niet per definitie meer mogelijkheden voor een differentiatie van woningtypen.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
	<p><b>Kwaliteit</b></p> <p>Indiener betwijfelt of de gewenste architectonische kwaliteiten en duurzame ambities als groene gevels, terraswoningen, daktuinen en balkontuinen bij een groot programma van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen gehaald zullen worden. Indiener stelt voor om in een blokstructuur met een differentiatie aan woningtype gevarieerde gevelbeelden te ontwikkelen, die kunnen refereren aan de vormgeving</p>	Het Masterplan gaat uit van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met inderdaad een substantieel aandeel betaalbare woningen. Het standpunt dat betaalbare woningen per definitie tot een lage architectonische kwaliteit leiden onderschrijven wij echter niet. Daarbij kan architectonische kwaliteit verschillende verschijningsvormen hebben. Verder is bij het Rijk voor deze ontwikkeling subsidie aangevraagd en gekregen om betaalbare woningen te kunnen realiseren. Het Masterplan is de gewenste uitstraling en	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

	van de industriële architectuur van Veldhuis (visie B).	architectonische kwaliteit opgenomen. De architectuur zal inderdaad refereren aan de industriële architectuur van Veldhuis. De nieuwbouw (onderbouw) zien we als een uitbreiding van de industriële collectie. De onderbouw krijgt een architectuur / verschijning met beeldkenmerken van het industriële erfgoed door vertaald in nieuwe expressies. Deze kwaliteiten worden uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan en voor de openbare ruimte op termijn in een inrichtingsplan.	
Indiener 36			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<b>Geluid</b> Deze zienswijze is gelijk aan indiener 10. Zie voor de Samenvatting indiener 10.	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reactie bij indiener 10.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 10.
Indiener 37			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<b>Supermarkt</b> Indiener verzoekt om een supermarkt in het plan op te nemen. Indiener geeft aan dat het voor ouderen belangrijk is om zelf nog naar een supermarkt te kunnen lopen vanwege zelfstandigheid, beweging. Een supermarkt op de voormalige busremise is te ver weg. Het plan bestaat grotendeels uit appartementen. Indiener verwacht dat er veel ouderen in de wijk komen wonen.	We streven naar een optimaal voorzieningenniveau voor onze inwoners. Supermarkten zijn daar een onderdeel van. We zien ook het belang van een supermarkt voor ouderen en minder mobiele inwoners. We spannen ons dan ook in om een supermarkt in de direct omgeving van Veldhuis te faciliteren. Op dit moment is het voornemen om supermarktvoorzieningen te realiseren aan de Wapenrustlaan. Deze is echter wel iets verder weg dan de huidige locatie.  Landelijk bedraagt in gemeenten met de kortste afstanden de gemiddelde afstand van tussen de 0,5 en 0,7 kilometer. Hierbij is wel een trend zichtbaar dat afstanden tot supermarkten stijgen. De afstand tussen het Woonzorg Centrum en de locatie Wapenrustlaan bedraagt ongeveer 550m.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

	<p>De afstand vanuit Veldhuis zal iets groter zijn. Na de realisatie van de beoogde verbinding langs het spoor zal de bereikbaarheid van de locatie aan de Wapenrustlaan voor een deel van Veldhuis nog verbeteren. Ondanks het feit dat als gevolg van een verplaatsing van de supermarkten de afstand zal toenemen, blijft deze aanvaardbaar.</p> <p>We snappen dat een supermarkt op zeer korte loopafstand prettig is voor ouderen die minder mobiel zijn. In het Masterplan is ook rekening gehouden met commerciële ruimtes. De invulling staat nog niet vast. We zullen op dit moment de mogelijkheid van een kleine supermarkt niet uitsluiten. Voorwaarde is wel dat de detailhandel structuur niet wordt aangetast en onder meer voldoende marktruimte is voor deze aanvulling.</p>	
Indiener 38		
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>
	<p><b>Bouwhoogte</b>  Indiener geeft aan dat hoogbouw leidt tot inkijk in de woning en tuin, toename van geluid, ernstige beperking van het uitzicht, schaduwwerking, etc. en letterlijk beklemmend gevoel. Indiener geeft aan dat de woning straks aan alle kanten wordt omgeven door hoogbouw.</p>	<p>We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten van hoogbouw op de privacy. De gemeente Apeldoorn heeft een grote woningbouwopgave om in de behoefte te voorzien. Voor een zorgvuldig gebruik van ruimte moet ongeveer 2/3 van het programma in de stad gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling/transformatie van Veldhuis is gekozen voor een intensieve invulling om aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit maakt het ook mogelijk een groene stedelijke omgeving te realiseren. Bij de realisatie van woningen in een (binnen)stedelijk gebied hebben we altijd met bestaande woningen te maken. Bij het opstellen van het plan zijn we hier zorgvuldig mee</p>
		<b>Conclusie</b>
		De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

		<p>om gegaan, maar we erkennen ook dat het plan veel impact heeft op omwonenden. De bouwplannen zijn echter nog niet uitgewerkt.</p> <p>Per locatie/bouwplan zal bij de uitwerking bekeken worden welke mitigerende maatregelen – bijvoorbeeld beplanting, situering van balkons, bouwkundige maatregelen e.d. – in voorkomend geval mogelijk zijn.</p> <p>In het kader van het Masterplan is een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op bezonning (schaduw) in het gebied ten opzichte van de bestaande situatie. Hieruit blijkt dat de effecten van de hoogbouw op de bezonning over het algemeen relatief beperkt zijn. Er zijn wel verschillen te zien ten opzichte van verschillende tijdstippen en verschillende locaties.. De exacte effecten van de bouwvolumes worden in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan nader onderzocht en beoordeeld.</p>	
	<p><b>Verkeer en parkeren</b>  Indiener maakt zich zorgen of bewoners nog goed bij de eigen woning kunnen komen. De wegen naar dit gebied zijn nu al dichtgeslibd. Indiener stelt dat hoewel de verwachting is dat door verkeersmaatregelen het doorgaande verkeer een andere route gaat kiezen, niet onderzocht of autobestuurders dit ook daadwerkelijk gaan doen.</p>	<p>Het verkeersbeleid is onder meer gericht op het verkeerssluw maken van het stadscentrum. Dit betekent dat doorgaand verkeer zoveel mogelijk de snelwegen en de stadsring neemt. Een van de maatregelen is de knip in de Molenstraat Centrum voor (doorgaand) autoverkeer.</p> <p>Op dit moment rijdt veel doorgaand verkeer op de Quarles van Uffordlaan en Molenstraat Centrum. Door diverse verkeersmaatregelen zal de verkeersintensiteit op de wegen in het gebied afnemen.</p> <p>In het kader van de Mobiliteitsvisie Apeldoorn hebben we een uitgebreide verkeersstudie uitgevoerd voor de lange termijn.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		Op basis van het Masterplan is een quickscan voor verkeersintensiteiten gedaan. Hieruit blijkt dat dat de verkeersintensiteiten rondom Veldhuis, onder andere als gevolg van het verwijderen van het doorgaande verkeer, door de ontwikkeling van Veldhuis niet toe zullen nemen.	
	<p>Indiener betwijfeld de financiële haalbaarheid van de parkeer hub. Indiener vraagt een onderbouwing welke doelgroep een woning wil waarbij de dichtstbijzijnde parkeeroptie op 10 minuten lopen ligt. Indiener verwacht dat een jong gezin vanuit praktische overweging hier niet voor kiest, een 80+er dit fysiek niet kan en jonge sociaal actieve mensen wel wat beters met hun tijd hebben te doen. Indiener stelt voor eerst de mogelijkheden van een HUB goed te onderzoeken en dan pas de plannen uit te werken en vast te stellen.</p>	<p>De parkeeroplossing is onderdeel van het plan. Bij de realisatie van de woningen dient een adequate parkeeroplossing aanwezig te zijn. Er zijn veel mensen die niet perse een auto hoeven te bezitten. In de binnenstad van Apeldoorn, heeft op dit moment gemiddeld 40% van de huishoudens geen auto (CBS cijfers). Daarbij werken meerdere gemeenten met loopafstanden tot een parkeerplaats die groter zijn dan de loopafstanden van Veldhuis naar de parkeer hub.</p> <p>We zien elders in het land, ook in qua omvang vergelijkbare steden als Amersfoort, dat dit mobiliteitsconcept wel degelijk werkt. Dit concept wordt ook ingevoerd met de realisatie van nieuwbouw. Nieuwe bewoners worden hierover tijdig geïnformeerd en zullen een bewuste keuze maken voor dit woongebied. Ze weten dus dat ze grotendeels de parkeerhub moeten gebruiken als ze een auto meenemen.</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.
	<p>Indiener geeft aan dat onderzoek heeft uitgewezen Mobility as a service (MAAS) op zijn vroegst in 2040 van de grond komt. Ook elders in werpt MAAS nog geen vruchten af. Indiener is positief voor een dergelijke ontwikkeling, maar ziet geen onderbouwing waarom dit in Apeldoorn zou kunnen. Indiener verwijst ook naar stopgezette deelscooters.</p>	<p>We zien elders in het land, ook in qua omvang vergelijkbare steden als Amersfoort, dat het mobiliteitsconcept wel degelijk werkt. Natuurlijk niet in de laatste plaats doordat nieuwe bewoners weten dat ze in een autoluw gebied gaan wonen. MAAS kan rendabel worden als veel deelmobiliteit hiermee ontsloten wordt. Overigens is MAAS maar een onderdeel van het concept. Het gaat met name ook om een aantrekkelijker gebied om te fietsen en te lopen.</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

<p><b>Stedenbouwkundige opzet</b>  Indiener is van mening dat in het huidige plan rust, groen en water het onderspit delven. Indiener stelt een alternatief voor zijkanalen waar ook eengezinswoningen een plek hadden kunnen vinden (voor onze relatief rijke inwoners)</p>	<p>De stad Apeldoorn kent verschillende woonmilieus; van ruim en groen, tot stedelijk. Gezien de locatie nabij het station en de binnenstad en het bestaande en beoogde programma is een stedelijke ontwikkeling een logische ontwikkeling in dit gebied. De inzet van het Masterplan is om een levendig gemengd stedelijk gebied te realiseren. Er is ruimte voor wonen, onderwijs, commerciële activiteiten (kleine bedrijven, horeca, etc.), studentenhuisvesting en onderwijs gerelateerde voorzieningen. Inderdaad een meer dynamisch gebied. Hiermee wordt ook in een behoefte voorzien en specifieke doelgroepen bediend.</p> <p>Daarbij transformeert Veldhuis naar een groene stedelijke omgeving. Het Masterplan bevat circa 27.000m<sup>2</sup> aan openbaar toegankelijk groen. Groen dat in de huidige situatie niet aanwezig is. Wij zijn van mening dat er dus wel degelijk aandacht is voor ruimte en groen, ondanks een intensieve stedelijke ontwikkeling.</p> <p>In het Masterplan wordt wel op een andere wijze de verbinding met het kanaal gezocht. Op de supermarktlocatie wordt een groene ruimte gerealiseerd (kanaalpark) die het kanaal, via de Diagonaal verbindt met het binnengebied en het station. De footprint en positionering van de bouwvolumes aan het kanaal laat ruimte voor een forse groen ruimte aan het kanaal. Op deze wijze wordt op verschillende manieren een verbinding gelegd met het kanaal.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p>Indiener is van mening dat rijwoningen niet passen in het karakter van de Veldhuisstraat met vrijstaande en twee-</p>	<p>Het Masterplan is een strategisch plan. De essentie is dat de Veldhuisstraat ter plaatse wordt aangevuld met grondgebonden woningen. De</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>



<p>onder-een-kapwoningen. De nieuwe woningen in de Veldhuisstraat zijn ook hoger en groter dan de bestaande woningen. Indiener is van mening dat deze invulling geen recht doen aan maat en schaal.</p>	<p>exacte architectuur moet nog nader uitgewerkt worden. Overigens zijn als gevolg van bouwkundige eisen moderne woningen over het algemeen hoger dan vroeger het geval was. Dit is in de Veldhuisstraat ook nu al te zien.</p>	
<p>Indiener is van mening dat een onderbouw van 4 verdiepingen en een setback niet het beeld van de toren wegneemt. Indiener is van mening dat er geen sprake is van een kleinschalige en prettige omgeving.</p>	<p>De onderbouw vormt de stad op ooghoogte. Door de set back van de bovenbouw (de toren) is de onderbouw in de beleving dominant aanwezig. Een onderbouw met een set-back neemt uiteraard niet het zicht van de toren weg; zeker niet op enige afstand. Op afstand wordt het karakter van het gebied juist bepaald door de – vormgeving van – de torens. De bovenbouw gaat over een skyline en individuele expressie.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p>Indiener constateert dat veel commerciële plinten leeg staan. Indiener is van mening dat meer woningen in de onderbouw een beter alternatief is waardoor ook het aantal bouwlagen van de bovenbouw kan verminderen.</p>	<p>De inzet van het Masterplan is een levendig gemengd stedelijk gebied te realiseren. In het Masterplan is daarom ook rekening gehouden met commerciële ruimtes en 'actieve plinten'. De exacte invulling staat nog niet vast. Het betreft functies als horeca, kleine bedrijven (startups, dienstverlening, etc.), voorzieningen, etc. die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een aantrekkelijke stedelijke omgeving en een lerend district. Het beschikbaar hebben van commerciële ruimtes in het plan is essentieel voor het plan/gebied en voor de gemeente Apeldoorn.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p>Indiener betwijfeld of er straks voldoende vulling is van monumentale panden met horeca, andere commerciële en/of publieke functies. Indiener stelt voor woningen in deze panden onder te brengen om zo het aantal bouwlagen van de hoogbouw te verminderen.</p>	<p>Het Masterplan is een strategisch plan. De realisatie betreft een langjarige ontwikkeling. De commerciële ruimtes komen niet gelijktijdig op de markt. De verwachting is dat er gedurende de ontwikkeling van Veldhuis voldoende belangstelling is om deze commerciële ruimtes in te vullen.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

<p>Indiener is van mening dat hoogbouw niet passend is in Veldhuis en als hoogbouw noodzakelijk is dit zo veel mogelijk aan de rand van de stad te realiseren.</p>	<p>Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit sluit ook aan bij de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn. Het gebied Veldhuis ligt in het gebied dat in die hoogbouwvisie wordt aangegeven als de zone waar hoogbouw mogelijk is. De Stedenbouwkundige opzet van het Masterplan past binnen de kaders van deze hoogbouwvisie.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Onderzoek</b> Indiener vindt het opmerkelijk dat een zienswijze wordt gevraagd op een visie die niet onderbouwd met feiten. Indiener stelt dat het plan niet is geobjectiveerd met cijfers. Indiener is van mening dat het plan ook vol staat met subjectieve terminologie.</p>	<p>Het Masterplan is een strategisch plan en heeft ook als doel om richting te geven aan nader onderzoek. Deze onderzoeken worden ook uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. Op dat moment zal ook aangetoond worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met andere woorden of het (bestemmings)plan voldoet aan de wet- en regelgeving.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Onderzoek</b> Indiener is van mening dat het Masterplan is gebaseerd op de nodige onzekerheden en aannames over toekomstige, nog niet bewezen concepten. Indiener is van mening dat duidelijk moet zijn hoe deze onzekerheden met alternatieven kunnen worden opgevangen voordat het Masterplan wordt vastgesteld.</p>	<p>Indiener verwijst met name naar aannames in het kader van het duurzame mobiliteitsconcept. Onderdeel hiervan is een beperkt aantal parkeerplaatsen in het plangebied, parkeren op afstand en zo mogelijk deelauto's. Dit concept wordt ingevoerd met de realisatie van nieuwbouw. Nieuwe bewoners worden hierover tijdig geïnformeerd en zullen een bewuste keuze maken voor dit woongebied. Ze weten dus dat ze grotendeels de parkeer hub moeten gebruiken als ze een auto meenemen. We zien elders in het land, ook in qua omvang vergelijkbare steden als Amersfoort, dat dit mobiliteitsconcept wel degelijk werkt. Ook werken meerdere gemeenten met acceptabele loopafstanden tot een parkeerplaats die groter zijn dan de loopafstanden van Veldhuis naar de parkeerhub.</p> <p>Tenslotte zijn er veel mensen die niet perse een</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>

	<p>auto hoeven te bezitten. In de binnenstad van Apeldoorn heeft op dit moment gemiddeld 40% van de huishoudens geen auto (CBS cijfers). Dit geeft vooralsnog voldoende houvast voor de uitvoerbaarheid van dit concept.</p> <p>In de parkeerhub is op een aanvaardbare loopafstand voldoende parkeercapaciteit aanwezig. Een alternatief scenario is niet noodzakelijk.</p>	
<p>Indiener geeft aan dat de benodigde onderzoeken (waar onder de VER: Veiligheid effectrapportage en de MER: milieueffectrapportage) ontbreken. Indiener is van mening dat deze onderzoeken gedaan moeten zijn voordat het Masterplan wordt vastgesteld. Indiener stelt verder dat onderzoek naar ruimtelijke en financiële aspecten ontbreekt. Indiener is van mening dat de benodigde onderzoeken voor vaststelling van het Masterplan uitgevoerd moeten worden. Indiener vraagt het Masterplan in de huidige vorm niet goed te keuren en het plan, na het aanvullen met de gevraagde onderzoeken, opnieuw ter leggen.</p>	<p>Het Masterplan is een strategisch plan en heeft ook als doel om richting te geven aan nader onderzoek. Deze onderzoeken worden uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan. Op dat moment zal ook aangetoond worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met andere woorden of het (bestemmings)plan voldoet aan de wet- en regelgeving. In het kader van het Masterplan Veldhuis heeft een eerste indicatieve check plaatsgevonden op de effecten van het plan op bezonning, windhinder, geluid en verkeer. Bij de planopzet is in het kader van veiligheid rekening gehouden met de minimale afstand tot de spoorlijn. Dit geeft voor deze fase van het planproces voldoende inzicht en basis voor verdere uitwerking (onderzoek).</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>
<p><b>Cultuurhistorie</b> Indiener is van mening dat het plan met uitzondering van een paar industriële panden geen respect heeft voor het erfgoed. Indiener stelt dat er met twee maten wordt gemeten. Het plan houdt geen rekening met de monumentale woning van indiener (en anderen), terwijl deze ouder is dan het Talens hoofdkantoor.</p>	<p>Met de ontwikkeling van Veldhuis hebben we geprobeerd beide karakteristieken van zowel het kleinschalige woonbuurtje als het industriële erfgoed naast elkaar te laten bestaan, waarbij er vooral in het industriegebied ruimte is voor het toevoegen van nieuw programma. We vinden het daarbij ook belangrijk dat het historische beeld van de lintbebouwing aan de Veldhuisstraat en Polstraat e.o. zichtbaar en beleefbaar blijft in een transformerende binnenstad.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

<p><b>Cultuurhistorie</b>  Indiener vraagt waarom de sokkel wordt gebaseerd op een handvol industriële gebouwen en niet op karakteristieke laagbouwoningen in het gebied die minstens zo oud zijn.</p>	<p>Veldhuis kent van oudsher een tweeledigheid in maat en schaal. Dit komt door de aanwezigheid van zowel de beek (voor kleinschalige nijverheid) en het kanaal (voor grootschalige productie en distributie). Daardoor bestaat het gebied enerzijds uit grootschalige industriegebouwen en anderzijds uit een typisch Apeldoorns kleinschalig woon-werk buurtje. Met de ontwikkeling van Veldhuis wordt ook ingezet op het naast elkaar te laten bestaan van beide karakteristieken, waarbij er vooral in het industriegebied ruimte is voor het toevoegen van nieuw programma.</p> <p>De hoogbouw is daarmee voornamelijk gesitueerd in het voormalige industriegebied. De sokkels van deze gebouwen krijgen daarom een verwijzing naar deze industriële gebouwen.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Cultuurhistorie</b>  Indiener schaart zich inhoudelijk volledig achter de brief van Architectuurcentrum Bouwhuis, het informatiecentrum voor het gebouwde naoorlogse erfgoed.</p>	<p>Voor onze reactie verwijzen we naar onze reactie bij indiener 10.</p>	<p>Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusie bij indiener 10.</p>
<p><b>Participatie</b>  Indiener is het niet eens met het participatieproces. Indiener stelt dat bij aanvang van de participatie al een plan was dat nu op hoofdlijnen ongewijzigd is gebleven. Indiener geeft aan dat tijdens bewonersbijeenkomsten bewoners zijn geïnformeerd maar nauwelijks ruimte was om zelf ideeën in te brengen. Indiener noemt met name de onderwijscampus die duidelijk buiten de eerder vastgestelde visie valt. In optiek van indiener is dit onderdeel de laatste bijeenkomst 'gedropt' zonder mogelijkheid tot inbreng.</p>	<p>We proberen onze inwoners zoveel mogelijk te betrekken bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Uitvoerig communiceren over een project betekent niet dat iedereen het altijd eens is met alle keuzes. Het kan voorkomen dat de gemeente een andere afweging maakt dan de indiener.</p> <p>Al langere tijd is de gemeente Apeldoorn aan het nadenken om de zogenaamde spoorzone te transformeren tot een plek waar het onderwijs van de toekomst, innovatieve bedrijvigheid, slimme mobiliteit en stedelijk wonen samenkomen. Ook in de Gebiedsvisie Veldhuis (2021) en de Omgevingsvisie (2022) is al gesproken over een onderwijscluster en dat er kansen zijn om het</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>


<p>Daarbij is het indienen van een zienswijze op het ontwerp Masterplan onnodig ingewikkeld omdat de periode van inzage in de zomervakantie is.</p>	<p>onderwijs in Apeldoorn verder uit te bouwen naar een zogenaamde campus. In het Masterplan is deze onderwijscluster ingepast.</p> <p>Daarnaast was het inderdaad niet ideaal dat de inspraakperiode op het ontwerp Masterplan voor een deel samenviel met de zomervakantie. Om het proces niet onnodig te vertragen, hebben wij deze keuze gemaakt.</p>	
<p><b>Programma</b>  Indiener is van mening dat de onderwijsfunctie i.c.m. 175 studentenwoningen niet in verhouding staat met onderwijs elders in de stad. Indiener is van mening dat de omvang van het onderwijscluster en studentenhuysvesting de benoemde mix aan doelgroepen niet ten goede komt.</p>	<p>De huidige onderwijsinstellingen in het gebied hebben aangegeven een uitbreidingsbehoefte te hebben. Er is dus sprake van een concrete vraag om invulling te geven aan het onderwijscluster. Uit aanvullend onderzoek blijkt een lokale behoefte aan studentenhuysvesting in Apeldoorn. In dit verband zien zowel de gemeente als de onderwijsinstellingen kansen voor de ontwikkeling van een 'lerend district' in dit gebied, waarbij ook onderwijsgerelateerde voorzieningen een plek kunnen krijgen. Het ontwikkelen van een 'Lerend District'/onderwijs-campus door ruimtelijke concentratie van onderwijs, onderwijsgerelateerde voorzieningen, bedrijven en studentenhuysvesting heeft een meerwaarde voor de stad Apeldoorn en het onderwijsprofiel van Apeldoorn. Over specifiek aanbod, passend bij de economie van Apeldoorn, wordt verkennend met verschillende kennisinstellingen gesproken.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Programma</b>  Indiener is van mening dat de beoogde doelgroep i.c.m. hoogbouw tot een behoorlijke doorstroming zal leiden wat ten koste gaat van de gewenste buurtschap.</p>	<p>In Veldhuis wordt een gemengd stedelijke ontwikkeling beoogd. Het Masterplan richt zich met name op hoogbouw en dus appartementen. In gesprekken die zich richten op de verdere uitwerking ligt de focus op de realisatie van een gedifferentieerd aanbod van kleine en grote(re) appartementen in verschillende prijsklassen; van studentenhuysvesting tot grote appartementen in</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>


		het dure segment. Op deze manier wordt ook op de schaal van Veldhuis ingezet op een gedifferentieerde samenstelling van nieuwe bewoners.	
	<p><b>Programma</b>  Het programma zoals benoemd in de Gebiedsvisie Veldhuis (2021) is onder andere verhoogd van 780 naar 1.000 woningen. Indiener geeft aan dat niet onderbouwd is waarom deze ophoging noodzakelijk is.</p>	<p>Apeldoorn groeit naar minimaal 180.000 inwoners. De woningbouwopgave omvat bijna 8.000 woningen voor de periode 2020-2029 en ongeveer 12.500 woningen tot 2040. Ongeveer 2/3 van het programma moet in de stad gerealiseerd worden. De binnenstad, spoorzone (waar onder Veldhuis) en kanaalzone zijn belangrijke focuspunten. Het programma van Veldhuis past binnen deze opgave. Daarbij zijn actuele ontwikkelingen aanleiding om het woningbouwprogramma te vergroten om de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling te vergroten.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
	<p><b>Schade en overlast.</b>  Indiener vreest jaren lang overlast door bouwactiviteiten en waardevermindering van de woning. Indiener werkt veel thuis en vreest dat dit onmogelijk wordt door overlast van geluid en trillingen.</p>	<p>De realisatie van de bouw zal met enige overlast gepaard gaan. Wij begrijpen ook uw bezorgdheid hierover. Bouwoverlast is echter geen onderdeel van het Masterplan. Dit komt bij de voorbereiding van de bouwfase aan de orde. Enige overlast zal echter niet te voorkomen zijn. Dat is ook inherent aan bouwen in de stad, waar bestaande woningen aanwezig zijn.</p> <p>Deze onderwerpen moeten worden opgenomen in een Bouwveiligheidsplan. Dit wordt afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden veelal als voorwaarde opgenomen in de aanvraag van een omgevingsvergunning. De regels over bouw- en sloopwerkzaamheden en het Veiligheidsplan staan beschreven in het Bouwbesluit (hoofdstuk 8).</p> <p>In het geval waardevermindering aan de orde is kan een verzoek voor planschade ingediend worden. Het vergoeden van planschade is wettelijk</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	<p>geregeld. Een verzoek tot planschade kan ingediend worden indien een planologisch besluit tot waardedaling van onroerend goed (woning) leidt. Alsdan zal op basis van nader onderzoek bekeken worden of sprake is van planschade.</p>	
<p><b>Schade en overlast</b>  Indiener vreest schade aan zijn woning door trillingen. Indiener vraagt om vast te leggen dat trillingsarm gesloopt en gebouwd moet worden en dat een voorinspectie van de woning wordt gedaan om eventuele schade zichtbaar te maken. Indiener wenst vooraf een technisch haalbaarheidsonderzoek.</p>	<p>Wij begrijpen uw zorgen over mogelijke schade door bouwwerkzaamheden. Bouwschade is echter geen onderdeel van een Masterplan. Deze onderwerpen moeten wel worden opgenomen in een Bouwveiligheidsplan. Dit wordt afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden veelal als voorwaarde opgenomen in de aanvraag van een omgevingsvergunning. De regels over bouw -en sloopwerkzaamheden en het Veiligheidsplan staan beschreven in het Bouwbesluit (hoofdstuk 8). Gezien de ligging en omliggende bebouwing zal bij de afzonderlijke projecten waar een omgevingsvergunning van toepassing is het opstellen van een bouwveiligheidsplan, of een indicatie hoe te handelen, altijd aan bod komen.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>
<p><b>Privacy</b>  Indiener geeft aan dat de nabijheid van hoogbouw inkijk geeft in onze woning en tuin, en leidt tot aanzienlijk minder privacy op eigen terrein. De locatie en plaatsing van de eventuele ramen en balkons zijn hierbij van groot belang. Indiener wenst geen ramen en balkons in de richting van de Veldhuisstraat (richting woning en (achter)tuin). Ook (al opgekweekte) beplanting kan inkijk verminderen.</p>	<p>We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten van hoogbouw op de privacy op eigen terrein. Zoals aangegeven heeft de gemeente Apeldoorn een grote woningbouwopgave om in de behoefte te voorzien Voor een zorgvuldig gebruik van ruimte moet ongeveer 2/3 van het programma in de stad gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling/transformatie van Veldhuis is gekozen voor een intensieve invulling om aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit maakt het ook mogelijk een groene stedelijke omgeving te realiseren. Bij de realisatie van woningen in een (binnen)stedelijk gebied</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	<p>hebben we altijd met bestaande woningen te maken. Bij het opstellen van het plan zijn we hier zorgvuldig mee om gegaan, maar we erkennen ook dat het plan veel impact heeft op omwonenden.</p> <p>De bouwplannen zijn nog niet uitgewerkt. Per locatie/bouwplan zal bij de uitwerking bekeken worden welke mitigerende maatregelen – bijvoorbeeld beplanting, situering van balkons, bouwkundige maatregelen e.d. – in voorkomend geval mogelijk zijn.</p>	
<p><b>Bezinning.</b>  Indiener verwacht minder opbrengst van zonnepanelen door schaduw van hoogbouw.</p>	<p>In het kader van het Masterplan is een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op bezonning (schaduw) in het gebied ten opzichte van de bestaande situatie. Deze studies zijn toegevoegd als bijlage aan deze zienswijzennota.</p> <p>Hieruit blijkt dat de effecten van de hoogbouw op de bezonning over het algemeen relatief beperkt zijn. Er zijn wel verschillen te zien ten opzichte van verschillende tijdstippen en verschillende locaties. De exacte effecten van de bouwvolumes worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht.</p> <p>Indien waardevermindering aan de orde is kan een verzoek voor planschade ingediend worden. Het vergoeden van planschade is wettelijk geregeld.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Geluid.</b>  Indiener maakt zich zorgen over geluid dat richting de woning wordt geprojecteerd. Indiener wenst dat geen balkons richting Veldhuisstraat geplaatst worden en toepassing van geluiddempende gevels in het Masterplan wordt vastgelegd op een zodanige wijze dat deze niet door</p>	<p>In het kader van de milieueffectrapportage (MER) Spoorzone Oost en het bestemmingsplan wordt akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij wordt zowel het geluid van de omgeving op de nieuwbouw (bijvoorbeeld vanaf de spoorlijn en omliggende wegen), als het geluids(effecten) van de nieuwbouw op de omgeving onderzocht (bijvoorbeeld van verkeer en de activiteit zelf). Voor</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen.</p>



<p>kostenbesparingen geschrapt kunnen worden. Indiener is van mening dat vastgelegd moet worden voordat het Masterplan wordt vastgesteld.</p>	<p>de geluidsbelasting op de gevel zijn wettelijke normen vastgelegd. Indien noodzakelijk worden dan ook de benodigde maatregelen bekeken. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zullen de effecten goed in beeld gebracht worden en zal ook beoordeeld worden of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.</p>	
<p><b>Groen</b> Indiener is positief over de voorgestelde maatregelen voor klimaat, groen, biodiversiteit, duurzaamheid en ecologie. Indiener vraagt ook aandacht voor maatregelen in bestaande straten.</p>	<p>Met de ontwikkeling in Veldhuis zal er ook een wijziging van de verkeersstructuur in de binnenstad plaatsvinden. Dat is een kans om de bestaande straten rond Veldhuis verder te vergroenen in het kader van het Ontwikkelperspectief Stadspark Apeldoorn. Dit is echter geen onderdeel van dit Masterplan.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p>Indiener is van mening dat er op maaiveld maar in zeer beperkte mate groen is voorzien. Indiener is van mening dat het plan dan ook ver af ligt van het beoogde 'stadspark'.</p>	<p>In het Ontwikkelperspectief Stadspark Apeldoorn is de gewenste groenstructuur opgenomen.</p>  <p>Het groen zou zich moeten concentreren tot het spoorpark (spoorstraat), de zone waar vroeger de Kayersbeek lag en de groene looper naar het Kanaal. Daarnaast zou er volgens het Ontwikkelperspectief ruimte moeten zijn voor</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	<p>groene tussengebieden, de hoven.</p> <p>In het Stadspark zou interessant programma moeten leiden tot een levendige openbare ruimte. In het Masterplan Veldhuis wordt aan al deze uitgangspunten van het Ontwikkelperspectief voldaan. De vorm van de onderdelen van het Ontwikkelperspectief is verder uitgekristalliseerd en in geringe mate afwijkend van het geschetste beeld in het Ontwikkelperspectief.</p> 	
<p><b>Groen</b>  Indiener vraagt of het beoogde groen voldoende is voor een klimaatbestendige wijk en ziet dit graag onderbouwd met cijfers.</p>	<p>Voor het klimaatbestendig maken van de wijk is uitgegaan van de ambities van het 'NIKA' (natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen). Door te voldoen aan de ambities van NIKKA zal Veldhuis klimaatbestendig worden gemaakt. Een belangrijk onderdeel van het NIKKA is de regel van oppervlakte groen in het plangebied en hoeveelheid bomen. Het concept Masterplan is globaal doorgerekend op oppervlakte groen. In het plan kan ongeveer 50.000 m<sup>2</sup> groen in tuinen en openbaar gebied (ca. 27.000 m<sup>2</sup> openbaar groen) gerealiseerd worden. Dit is ongeveer 45% van het plangebied. Dit past binnen de kaders van NIKKA .</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	<p>Daarbij is sprake van een forse verbetering. Op dit moment is het plangebied immers een nagenoeg volledig versteende omgeving. Het areaal groen neemt dus met ongeveer 27.000 m2 toe ten opzichte van de bestaande situatie.</p> <p>Het Masterplan is een strategisch plan. Bomen staan nog niet ingetekend. Dit wordt later uitgewerkt in een inrichtingsplan. Gezien de oppervlakte openbare ruimte die het plan bevat is het aannemelijk dat het planten van een fors aantal bomen voldoende aannemelijk is.</p>	
<p><b>Groen.</b> In het Masterplan wordt veelvuldig gerefereerd aan groene zones en toepassing van gevelbeplanting. Indiener wenst deze elementen te verankeren zodanig dat deze bij verdere uitwerking behouden blijven.</p>	<p>De groene zones zijn een belangrijk element in het Masterplan. In het Masterplan is een randvoorwaarden kaart opgenomen. Middels deze kaart worden de groene zones en een minimale afstand verzekerd. Het groen dat in het Masterplan is aangegeven wordt verzekerd in het bestemmingsplan. Daarmee is het juridisch verankerd. De uitstraling van de gevel is een architectuurbeeld. Het architectuurbeeld zal in het Beeldkwaliteitsplan uitgewerkt worden. Groene gevels zijn een streefbeeld voor deze ontwikkeling en moeten nog nader uitgewerkt worden.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Windhinder</b> Indiener maakt zich zorgen over wind als gevolg van hoogbouw. Indiener vraagt hoe windoverlast beperkt gaat worden. In het Masterplan ontbreekt het benodigde windonderzoek.</p>	<p>Windstromen zijn afhankelijk van de plaatsing en omvang bouwvolumes en de architectonische vormgeving van gebouwen. Om windonderzoek te kunnen uitvoeren moet er een eerste idee zijn. De architectonische vormgeving van gebouwen is nog niet bekend.</p> <p>Inmiddels is een eerste windhinderonderzoek voor Veldhuis afgerond. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op wind in het gebied.</p> <p>Hieruit blijkt dat de windhinder in het algemeen beperkt is. Wel zijn er aandachtspunten.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>



Uit de resultaten blijkt onder meer dat op de meeste plaatsen in het plangebied het windklimaat voor “doorlopen” goed is. Op een aantal punten is het windklimaat voor “doorlopen” matig. Dit geldt met name voor de zuidwestzijde, waar door de interactie tussen de torens in combinatie met de open ligging aan het spoor er op vrij grote schaal een matig windklimaat verwacht wordt. Deze ruimte is echter geen onderdeel van het plangebied (onderdeel van studiegebied). Daarnaast wordt er langs een aantal gevels een matig windklimaat voor “slenteren” verwacht. Voor grotere verblijfsruimten zoals het Kayersbeekpark en in de bestaande omgeving wordt niet direct windhinder verwacht. Op het niveau van het Masterplan is geen sprake van te verwachten onaanvaardbare windhinder. Wel zijn er specifieke aandachtspunten. Deze kunnen verbeterd worden door bijvoorbeeld aanbrengen van beplanting in de windrichting of architectonische maatregelen.

		De exacte effecten van de bouwvolumes op windstromen/windhinder zal in de verdere uitwerking nader worden onderzocht.	
	<b>Planaanpassing</b> Indiener vraagt zich af of aanpassingen mogelijk zijn als de financiële haalbaarheid tegenvalt zonder dat ten koste gaat van de groene uitgangspunten. Indiener is van mening dat hiervoor scenario's moeten zijn voordat het Masterplan vastgesteld kan worden.	In het plan is de groene hoofdstructuur aangegeven. In het plan is de maatvoering van de groene openbare ruimte verzekerd (randvoorwaarden kaart). Dit wordt overgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt de groene ruimte in het plan geborgd.  Het plan heeft wel een lange doorlooptijd. Mocht in de toekomst de situatie veranderen, dan zal op dat moment gekeken moeten worden hoe hier mee wordt omgegaan.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
Indiener 39			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	Indiener spreekt zich positief uit over drie lange zichtlijnen, de diagonaal, de Kayersbeek- en de Parkroute en voor de torenstrategie met een onderbouw en een bovenbouw, groen, het autoluw verkeersconcept en het hergebruik oude panden.	We hebben verheugd kennis genomen dat een groot aantal punten van het plan worden onderschreven. Dank voor uw positieve reactie op het huidige plan. Dank voor uw positieve reactie op het huidige plan.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
	<b>Verkeer en parkeren</b> Indiener is van mening dat het verplaatsen van het busstation naar de zuidkant van het spoor, uit het zicht van de reiziger en zonder relatie met het centrum een misser is.	Busmaatschappijen moeten het vooral hebben van frequente reizigers. Voor deze reizigers is duidelijkheid gewenst, maar dat is te realiseren door alle bussen aan één kant te laten halteren. De zuidkant is dan ook een optie. Wel is het de vraag welk effecten dit zal hebben op de lijnvoering en bediening van de binnenstad.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
	<b>Stedenbouwkundige opzet, bouwhoogte</b> Indiener vindt de argumentatie voor de vele torens, hun hoogte en de plekken zeer mager. Indiener is van mening dat verdichting in centraal gelegen delen van	Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit sluit ook aan bij de hoogbouwvisie van de gemeente Apeldoorn. Het gebied Veldhuis ligt in het gebied dat in die	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

<p>Apeldoorn wel gewenst is. Indiener is van mening dat daarbij torens met 11 tot 13 bouwlagen beter samen gaan met lagere bebouwing er omheen.</p>	<p>hoogbouwvisie wordt aangegeven als de zone waar hoogbouw mogelijk is. De Stedenbouwkundige opzet van het Masterplan past (nog steeds) binnen de kaders van deze hoogbouwvisie.</p> <p>Het Masterplan gaat uit van hoogbouw in 2 categorieën. De categorie van 1<sup>e</sup> orde tot maximaal 70 meter betreft enkele accenten. De categorie van de 2<sup>e</sup> orde heeft een bouwhoogte van maximaal circa 13 bouwlagen. De hoogbouw van de 2<sup>e</sup> orde is voornamelijk gesitueerd in het voormalige industriegebied (locatie Netten-Talens) – centraal in het plangebied en bij het Kanaal en Molendwarsstraat. De hoogbouw is daarmee goed ingepast op de schaal van Apeldoorn (overeenkomstig de hoogbouwvisie) en op de schaal van Veldhuis.</p>	
<p><b>Stedenbouwkundige opzet, bouwhoogte</b>  Indiener is van mening dat torens van 70 meter aan het Kanaal en in de knik van de Molenstraat niet passen in een grotere visie noch op de aangrenzende bebouwing noch op de ruimere omgeving. In het Masterplan wordt een visie ook niet verwoord.</p>	<p>De nieuwbouw aan de Molenstraat Centrum vormt de entree naar een nieuw stuk stad. Het begeleid een belangrijke route die van noord naar zuid lopen. Enerzijds de wandelroute langs de Kayersbeek en anderzijds de parkroute langs het magazijngebouw. Vanaf de Molenstraat Centrum komen bezoekers in een nieuw stuk stad van Apeldoorn met bestaande industriële gebouwen, levendig programma een parkuitstraling langs de beek en nieuw woonprogramma.</p> <p>In de vormgeving van de plint is er rekening gehouden met de zichten op de bestaande bebouwing zoals het Talenskantoor en het magazijngebouw.</p> <p>De bebouwing aan de Molenstraat Centrum maakt onderdeel van een grote stap die de stad maakt met de gehele transformatie langs het kanaal en spoor gebied.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

		Molenstraat Centrum is voor het centrum van Apeldoorn een belangrijk oriëntatiepunt. Het voorstel voor Molenstraat-Centrum markeert deze bijzondere plek.	
	<p><b>Stedenbouwkundige opzet, cultuurhistorie</b>  Indiener is van mening dat de schuine voet van die toren aan de Molenstraat Centrum nauwelijks zicht op het Talens gebouw geeft. Indiener is van mening dat ook de toren vlak achter het Talens gebouw geen recht doet aan dit gebouw.</p>	<p>Het Talens hoofdgebouw wordt vanaf de Molenstraat-Centrum deels aan het zicht onttrokken. Door het schuin laten aflopen van de plint van de hoogbouw aan de Molenstraat-Centrum hebben we ervoor gezorgd dat er een parkruimte voor het hoofdgebouw kan ontstaan. Hierdoor krijgt het monumentale Talens gebouw een groene entreeruimte, wat tevens als entreeruimte voor het Veldhuisgebied kan worden gezien.</p> <p>De gemeente Apeldoorn vindt het belangrijk om goed voor haar erfgoed te zorgen. Daarbij geven de monumentale en karakteristieke panden het gebied zijn eigen karakter. Met het toevoegen van een groot programma is het echter onvermijdelijk dat er hoge gebouwen naast de monumentale en karakteristieke bebouwing komen te staan. In de uitwerking wordt door de gemeente getoetst of het gebouw het monumentale pand niet aantast.</p>	
	<p><b>Stedenbouwkundige opzet</b>  Indiener is van mening dat geschakelde dubbele woningen langs de Veldhuisstraat beter aansluit bij het karakter van de straat.</p>	<p>Het Masterplan is een strategisch plan. De essentie is dat de Veldhuisstraat ter plaatse wordt aangevuld met grondgebonden woningen. De exacte architectuur moet nog nader uitgewerkt worden.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
	<p><b>Cultuurhistorie</b>  Indiener wenst ook het karakteristieke pand Molenstraat Centrum 236, in te passen in het plan.</p>	<p>De locatie van de voormalige drukkerij is een van de ontwikkellocaties in het plangebied. Het pand aan de Molenstraat Centrum 236 is onderdeel van deze plot. Belangrijk uitgangspunt van het Masterplan is het inpassen van het erfgoed.</p>	<p>Het karakteristieke pand Molenstraat-Centrum 236 wordt op alle relevante kaartbeelden ingetekend.</p>

	<p>Molenstraat Centrum 236 heeft ook formeel de status 'karakteristiek'. We zien mogelijkheden en kansen om dit pand in te passen in de ontwikkeling. Het pand is ingepast in het plan.</p> <p>Het pand is op enkele kaartbeelden niet opgenomen. Dit is onterecht en zal hersteld worden.</p>	
--	--	--

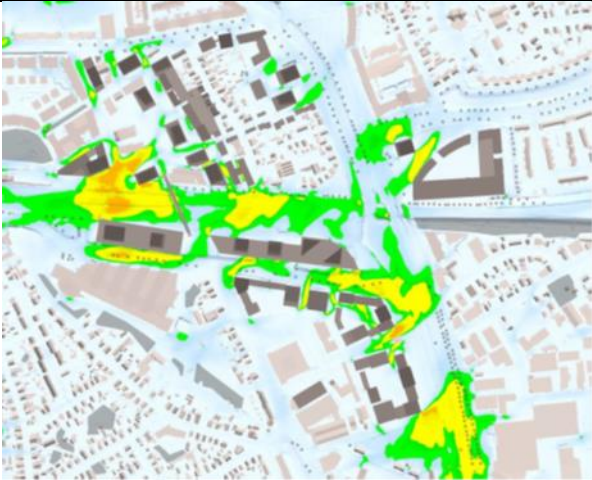


<p><b>Programma</b>  Indiener stelt de vraag of er in Apeldoorn wel markt voor een zo'n groot aanbod aan appartementen.</p>	<p>Uit onderzoek (behoefteverkenning 2023) blijkt dat er een grote onvervulde behoefte aan appartementen is in Apeldoorn. Een aanzienlijke (diverse) groep zou wel een appartement willen, maar vinden dit niet in Apeldoorn. Er is een tekort aan appartementen, zowel gezien de vraag als de opbouw van de woningvoorraad in Apeldoorn. Onder de woningzoekenden naar een appartement zijn relatief veel mensen op zoek naar een stedelijke omgeving, jongeren en ouderen. Ook in het luxe segment is nog veel vraag naar appartementen.</p> <p>Daarbij zal de ontwikkeling van Veldhuis gefaseerd over een langere periode gerealiseerd worden. Alle woningen komen niet gelijktijdig op de markt.</p> <p>Het Masterplan speelt hier ook op in door een gevarieerd aanbod aan appartementen mogelijk te maken van kleine en grote appartementen in verschillende prijsklassen en categorieën; van studentenhuysvesting tot grote appartementen in het dure segment. In koop en huur.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Plangrens</b>  Indiener vraagt of het huidige busstation en de daar voorgestelde bebouwing wel of niet tot het Masterplan hoort.</p>	<p>Het busstation en busopstelplaats behoort niet tot het plangebied van het Masterplan. Deze locatie is echter wel belangrijk in de context van het Masterplan. De locatie is onderdeel van het studiegebied van het Masterplan. Door de verplaatsing van het busstation naar de HUB zal deze locatie op termijn beschikbaar komen als ontwikkellocatie. De locatie is (dan) een belangrijke schakel tussen het station en Veldhuis. In het Masterplan wordt benoemd dat deze locatie aan het begin van de Diagonaal ligt en de wens dat deze ihkv het Masterplan overeenkomstig wordt ingevuld. De locatie is daarmee geen onderdeel van de besluitvorming.</p>	<p>Er is een duidelijker onderscheid gemaakt tussen studiegebied en plangebied. Het Masterplan gaat over het studiegebied. Het studiegebied betreft de context van het Masterplan. Het plangebied is het gebied waar de ontwikkelingen plaats vinden.</p>

Indiener 40 = indiener 28		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
Deze zienswijze is gelijk aan indiener 28. Zie voor de Samenvatting indiener 28.	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reactie bij indiener 28.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusie bij indiener 28.
Indiener 41 = indiener 35		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
Deze zienswijze is gelijk aan indiener 35. Zie voor de Samenvatting indiener 35.	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reactie bij indiener 35.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusie bij indiener 35.
Indiener 42		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<b>Bouwhoogte</b> Indiener geeft aan dat door hoogbouw het uitzicht uit de woning wordt beperkt.	<p>Het karakter van het gebied Veldhuis, uw woonomgeving, zal de komende periode sterk veranderen. Dit heeft ook effecten op de omgeving en uw situatie. Bij het opstellen van het Masterplan (en de Visie Veldhuis) zijn we zorgvuldig omgegaan met het inpassen van de hoogbouw, maar we erkennen ook dat het plan veel impact heeft op omwonenden. We bekijken of de effecten op de omgeving aanvaardbaar zijn gezien de afweging van verschillende belangen.</p> <p>De gemeente Apeldoorn heeft een grote woningbouwopgave om in de behoefte te voorzien. Voor een zorgvuldig gebruik van ruimte moet ongeveer 2/3 van het programma in de stad gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling/transformatie van Veldhuis is gekozen voor een intensieve invulling om aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied. Dit maakt het ook mogelijk een groene stedelijke omgeving te realiseren.</p>	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

	Bij de realisatie van woningen in een (binnen)stedelijk gebied hebben we altijd met bestaande woningen te maken. Nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast, maar er is sprake van een verandering van de bestaande situatie.	
<b>Verkeer en parkeren</b> Indiener verwacht meer verkeersdrukte door de realisatie van de plannen.	Het verkeersbeleid is onder meer gericht op het verkeersluw maken van het stadscentrum. Dit betekent dat doorgaand verkeer zoveel mogelijk de snelwegen en de stadsring neemt. Op dit moment rijdt veel doorgaand verkeer op de Quarles van Uffordlaan en Molenstraat Centrum. Als gevolg van het verminderen van het doorgaande verkeer door onder andere een knip voor het autoverkeer in de Molenstraat Centrum en de opzet van de ontwikkeling van Veldhuis (waar onder het verplaatsen van de supermarkten en het parkeren in de hub) zal de verkeersintensiteit door deze ontwikkeling niet toenemen. Knelpunten op de Molenstraat-Centrum en kruising met de Burgemeester Jonkheer Quarles van Uffordlaan zullen in ieder geval niet toenemen. De exacte effecten worden in het kader van de voorbereiding op het bestemmingsplan nog nader onderzocht.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
<b>Privacy</b> Indiener verwacht aantasting van de privacy door het realiseren van hoogbouw	We begrijpen de bezorgdheid over mogelijke effecten van hoogbouw op uw privacy op eigen terrein. De gemeente Apeldoorn heeft een grote woningbouwopgave om in de behoefte te voorzien. Voor een zorgvuldig gebruik van ruimte moet ongeveer 2/3 van het programma in de stad gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling/transformatie van Veldhuis is gekozen voor een intensieve invulling om aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Gezien de ligging van Veldhuis centraal in de stad, nabij het centrum en het station, is een intensief programma met hoogbouw een logische typologie voor dit gebied.	

	<p>Dit maakt het ook mogelijk een groene stedelijke omgeving te realiseren. Bij de realisatie van woningen in een (binnen)stedelijk gebied hebben we altijd met bestaande woningen te maken. Bij het opstellen van het plan zijn we hier zorgvuldig mee om gegaan, maar we erkennen ook dat het plan veel impact heeft op omwonenden.</p> <p>De bouwplannen zijn nog niet uitgewerkt. Per locatie/bouwplan zal bij de uitwerking bekeken worden welke mitigerende maatregelen – bijvoorbeeld beplanting, situering van balkons, bouwkundige maatregelen e.d. – in voorkomend geval mogelijk zijn.</p>	
<p><b>Bezonning</b>  Indiener maakt zich zorgen dat de bezonning van het balkon (veel) minder zal worden als gevolg van hoogbouw.</p>	<p>In het kader van het Masterplan is een eerste bezonningsstudie uitgevoerd. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op bezonning (schaduw) in het gebied ten opzichte van de bestaande situatie. Hieruit blijkt dat de effecten van de hoogbouw op de bezonning over het algemeen relatief beperkt zijn. Er zijn wel verschillen te zien ten opzichte van verschillende tijdstippen en verschillende locaties. De exacte effecten van de bouwvolumes worden in het kader van de voorbereiding.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Windhinder</b>  Indiener verwacht meer last te krijgen van windhinder als gevolg van hoogbouw.</p>	<p>Inmiddels is een eerste windhinderonderzoek voor Veldhuis afgerond. Dit geeft een indicatie van de effecten van de beoogde bouwmassa's op wind in het gebied. Hieruit blijkt dat de windhinder in het algemeen beperkt is. In de bestaande omgeving wordt niet direct windhinder verwacht. Op het niveau van het Masterplan is geen sprake van te verwachten onaanvaardbare windhinder.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	 <p>Windstromen zijn afhankelijk van de plaatsing en omvang bouwvolumes en de architectonische vormgeving van gebouwen. De exacte effecten van de bouwvolumes op windstromen/windhinder zal in de verdere uitwerking nader worden onderzocht. Eventuele windeffecten kunnen verbeterd worden door bijvoorbeeld aanbrengen van beplanting in de windrichting of architectonische maatregelen.</p>	
<p><b>Waarde van het vastgoed</b>          Indiener verwacht waardevermindering van de woning door het realiseren van hoogbouw.</p>	<p>In het geval waardevermindering aan de orde is kan een verzoek voor planschade ingediend worden. Het vergoeden van planschade is wettelijk geregeld. Een verzoek tot planschade kan ingediend worden indien een planologisch besluit tot waardedaling van onroerend goed (woning) leidt. Alsdan zal op basis van nader onderzoek bekeken worden of sprake is van planschade.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
Indiener 43		
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>
Deze brief is gelijk aan indiener 10. Zie	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reacties	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze

	voor de Samenvatting indiener 10.	bij indiener 10.	conclusies bij indiener 10.
Indiener 44			
	<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
	<p><b>Visie B</b>  Visie B presenteert een alternatief stedenbouwkundig plan uitgaande van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met een verkaveling op basis van stedelijke blokken en groene hoven. Naast stedelijke blokken met 5 á 6 bouwlagen biedt het plan ruimte voor hoogbouw(accenten) langs het spoor en het kanaal. Het plangebied wordt voor de auto ontsloten met twee ontsluitingen vanaf de Molenstraat Centrum; Molendwarsstraat en een nieuwe verbinding langs het Talens gebouw. De Veldhuisstraat wordt voor autoverkeer van de Molenstraat-Centrum afgesloten. Langs het kanaal en op het stationsplein zijn hoogbouwtorens geplaatst. De hoogste toren van ca 60 tot 70 meter sluit aan op de cirkelbebouwing van het Stationsplein en geeft een ruimtelijk accent aan de stationslocatie. De twee torens langs het Kanaal vormen de a.h.w. de spiegel van de torens aan de Welgelenkant met een hoogte van 11 verdiepingen. Rondom de Saxion ligt he onderwijsplein met daar omheen schoolgebouwen en voorzieningen.  De parkeerbehoefte wordt in het plan opgelost (verkeersluw is geen optie) door parkeergarages in/langs het spoortalud, bij het Talens hoofdkantoor (ondergronds) en aan het kanaal. In de plint van parkeergarage is ruimte voor een</p>	<p>We waarderen de grote betrokkenheid bij en het meedenken over de transformatie en ontwikkeling van Veldhuis. We zien dat met Visie B nadrukkelijk aandacht wordt gevraagd voor een aantal thema's, waar onder de inpassing van monumenten, bouwhoogte en het verkeersconcept.  Visie B is reeds in april 2023 aan de gemeente aangeboden. De visie is betrokken bij de verdere uitwerking van het Masterplan Veldhuis. Tijdens het proces zijn aanpassingen in het ontwerp gedaan waardoor de zichtlijnen op de monumenten zijn verbeterd. Door het schuin laten aflopen van de plint van de hoogbouw aan de Molenstraat-Centrum hebben we ervoor gezorgd dat er een parkruimte met zicht op het hoofdgebouw van Talens kan ontstaan. Ook zichtlijnen op het magazijngebouw en de schoorsteen zijn in het Masterplan verzekerd. Het magazijngebouw krijgt een prominente plek in het plan en zal vanuit het plangebied juist beter worden ervaren. Ook zijn de zichtlijnen verzekerd in het plan (randvoorwaarden kaart).  Ook het Veldje voor Veldhuisstraat blijft onbebouwd. Vanaf de Molenstraat Centrum blijft hierdoor de Veldhuisstraat beter zichtbaar en beleefbaar.   Ook zien we overeenkomsten tussen Visie B en het Masterplan zoals een gemengd stedelijk gebied, hoogte-accnten, toevoegen van groen en een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Hoewel Visie B ontwikkeling van een gemengd stedelijk gebied met een hoge dichtheid en een gedifferentieerd woningbouwprogramma</p>	<p>Reeds in het ontwerpproces zijn enkele aanpassingen gedaan. De zienswijze heeft (verder) niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan. De zienswijze geeft geen aanleiding om het Masterplan niet ter besluitvorming voor te leggen</p>

commerciële plint. Woontorens staan bovenop de parkeergarage



onderschrijft leiden de uitgangspunten tot een beduidend kleiner woningbouwprogramma in een groter plangebied (inclusief stationslocatie). De capaciteit van Visie B wordt geraamd op circa 650 – 750 woningen. Het concept Masterplan heeft een capaciteit van circa 1.000 woningen (inclusief studentenhuysvesting). Ook de beoogde ontwikkeling van een onderwijscampus is in Visie B niet ingepast.

Apeldoorn groeit naar minimaal 180.000 inwoners. De woningbouwopgave omvat bijna 8.000 woningen voor de periode 2020-2029 en ongeveer 12.500 woningen tot 2040. Ongeveer 2/3 van het programma moet in de stad gerealiseerd worden. De binnenstad, spoorzone (waar onder Veldhuis) en kanaalzone zijn belangrijke focuspunten. Het is van belang dat in Veldhuis, binnen de randvoorwaarden, een substantieel woningbouw programma gerealiseerd kan worden om in de behoefte te voorzien. Daarbij spelen actuele ontwikkelingen en de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling ook een rol. Uiteraard is er een belangrijke wisselwerking tussen het (woning) bouwprogramma en het stedenbouwkundig ontwerp. Het beoogd (woningbouw)programma moet leiden tot een aanvaardbaar (en wenselijk) stedenbouwkundig plan.

Naast enige accenten aan het spoor en het kanaal gaat Visie B uit van een lagere gemiddelde bouwhoogte dan het Masterplan (en Visie Veldhuis). Er wordt aansluiting gezocht bij het Talens hoofdkantoor en het Talens magazijn; een bouwhoogte van 5 á 6 bouwlagen.

Het concept van het Masterplan (en Visie Veldhuis) gaat uit van 'de stad in twee lagen'. Op de onderste laag – de sokkel – wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bouwhoogte van Talens hoofdkantoor

	<p>en Talens magazijn. Dit is de stad beleving van de stad op ooghoogte. De bovenbouw zijn de torens. Het Masterplan gaat daarbij uit van accenten langs het spoor, het kanaal en de Molenstraat Centrum. Deze zijn wel hoger dan de referentie die Visie B aangeeft. In tegenstelling tot Visie B gaat het Masterplan uit van torens in het centrale gebied van Veldhuis (ter plaatse van de industriële bebouwing van Talens en Netten). Hiermee wordt, binnen de randvoorwaarden, zowel een omvangrijke aantrekkelijke groene openbare ruimte mogelijk, als een goede stedenbouwkundige opzet bereikt. Het toepassen van deze hoogbouw past ook binnen de kaders en de visie van de Hoogbouwvisie (niveau van Apeldoorn) en de Visie Veldhuis. De combinatie van programma en substantiële groene ruimte is niet te bereiken met een stedenbouwkundige opzet van maximaal 5 á 6 bouwlagen. Enkele accenten (die ook lager zijn dan de stedenbouwkundige accenten in het Masterplan) doen hier niet aan af.</p> <p>Het Masterplan heeft als uitgangspunt een autoluw stedelijk gebied te ontwikkelen. Dit maakt het (mede) mogelijk om een aantrekkelijke groene omgeving te realiseren met groen voor verblijf en gebruik. Daarnaast is een autoluwe omgeving een belangrijk onderdeel voor het bevorderen van duurzame mobiliteit. Het parkeren op afstand leidt tot bewust gebruik van de auto en vermindering van autogebruik voor korte ritten. Visie B gaat uit van een meer traditioneel ontwerp waarbij de wijk volledig toegankelijk is voor de auto, waarbij parkeeroplossingen geconcentreerd worden langs het spoor. Dit sluit niet aan bij het concept van duurzame mobiliteit.</p> <p>Gezien de ligging van Veldhuis, bij het station (OV-knoop) en centraal in de stad, is dit bij uitstek een locatie om duurzame mobiliteit (gebruik van fiets en</p>	
--	--	--



	<p>openbaar vervoer) te bevorderen.</p> <p>In Visie B is geen ruimte opgenomen voor de ontwikkeling van een Lerend District. Er is een concrete uitbreidingsbehoefte van onderwijsinstellingen die in het gebied zijn gevestigd. Uit aanvullend onderzoek blijkt een lokale behoefte aan studentenhuisvesting in Apeldoorn. In dit verband zien zowel de gemeente als de onderwijsinstellingen kansen voor de ontwikkeling van een 'lerend district' in dit gebied, waarbij ook onderwijsgerelateerde voorzieningen een plek kunnen krijgen. Daarbij is juist de locatie in de nabijheid van het station een goede plek voor het ontwikkelen van een onderwijscampus. Met Visie B wordt geen invulling gegeven aan deze kans voor Apeldoorn. Het inpassen van deze ontwikkeling betekent dat óf het woningbouwprogramma naar beneden bijgesteld moet worden, óf de bouwhoogte moet toenemen. Zoals in bovenstaande is aangegeven is het naar beneden bijstellen van het woningbouwprogramma niet wenselijk. Het verhogen van de bouwhoogte raakt de essentie van het alternatief. Het is niet aannemelijk dat Visie B de ontwikkeling van een lerend district (en de vraag van de onderwijsinstellingen) kan faciliteren.</p> <p>We erkennen dat het Masterplan impact heeft op de omgeving. We zijn wel van mening dat met dit plan een goede ruimtelijke kwaliteit en een aantrekkelijk stedelijke omgeving gerealiseerd kan worden. Met het plan wordt voortgebouwd op de Visie Veldhuis en invulling gegeven aan doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaat en de gewenste programmering.</p> <p>Daarbij is aandacht besteed aan de zorgvuldige inpassing van deze ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.</p>	
--	---	--

Indiener 45		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
Deze brief is gelijk aan indiener 10. Zie voor de samenvatting indiener 10	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reacties bij indiener 10.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 10.
Indiener 46		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
Deze brief is gelijk aan indiener 10. Zie voor de samenvatting indiener 10	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reacties bij indiener 10.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 10.
<b>Bouwhoogte</b> Indiener is van mening dat, ongeacht de woningnood, hoogbouw niet past bij het karakter van parkenstad Apeldoorn. Ruimte, groen en water zal de komende jaren voor de stad ook steeds belangrijker worden.	Veldhuis ligt zeer centraal in de stad, in de nabijheid van het centrum en naast het hoofdstation van Apeldoorn en is daarom een logische plek om een wijk te ontwikkelen met een relatief hoge dichtheid. Naast de wens om veel woningen te bouwen, wil de gemeente de stad groener maken. De combinatie van veel woningen en veel groen zorgt ervoor dat de hoogbouw de logische bebouwingstypologie is die past op deze plek in de stad.  Het verlagen van de bouwhoogtes leidt tot meer verdichting en minder groen in het plan. Door het toepassen van hoogbouw kan een stedelijk gebied met relatief veel groen gerealiseerd worden. Daarbij leidt het verlagen van de bouwhoogte tot minder bouwvolume en dus minder woningen.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.
Indiener 47		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
Deze brief is gelijk aan indiener 10. Zie voor de samenvatting indiener 10	Voor onze reactie verwijzen we naar onze reacties bij indiener 10.	Voor onze conclusie verwijzen we naar onze conclusies bij indiener 10
Indiener 48		
<b>Samenvatting</b>	<b>Beoordeling / Reactie</b>	<b>Conclusie</b>
<b>Verkeer en parkeren</b>	Met name het hart van Veldhuis is te ontwikkelen	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen

<p>Indiener geeft aan dat de moskee en cultureel centrum met name op de vrijdagen, feestdagen en speciale activiteiten voor bezoekers goed bereikbaar moet zijn met de auto met voldoende parkeergelegenheid in de omgeving. Indiener is van mening dat in het Masterplan onvoldoende rekening is gehouden met de verkeersstromen en de parkeermogelijkheden.</p>	<p>als autoluw gebied. De Molendwarsstraat is onderdeel van de route voor ontsluiting voor het autoverkeer. De Molendwarsstraat blijft bereikbaar vanaf de Molenstraat Centrum waardoor de locatie bereikbaar blijft voor auto's.</p> <p>In het Masterplan is de inpassing van de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling meegenomen. Aan de overzijde van het spoor zal een parkeervoorziening (HUB) gerealiseerd worden. Dit zal een openbare voorziening zijn waar ook andere bezoekers kunnen parkeren. Bezoekers van de moskee en cultureel centrum kunnen hier dus ook parkeren.</p>	<p>in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Stedenbouwkundige opzet</b> Indiener is van mening dat de moskee weggestopt wordt tussen de verschillende hoge bouwvolumes. Deze hoge bouwvolumes zorgen ervoor dat de uitstraling voor een markante plek in Apeldoorn voor de islamitische gemeenschap weggestopt wordt.</p>	<p>Het gebied rond de Molendwarsstraat en ten westen van de Spoorstraat (busstation en busstalling) is als studiegebied meegenomen. Het gebied vormt de schakel tussen Veldhuis en het station, maar is geen onderdeel van het Masterplan. Een perspectief voor deze locatie is nog te prematuur. In het Masterplan is slechts een illustratie opgenomen hoe deze schakel ingevuld zou kunnen worden.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Stedenbouwkundige opzet / programma</b> Indiener wil een bijdrage leveren aan de ontwikkelingen als in het Masterplan beschreven en een markant markante religieus gebouw realiseren en het terrein in de komende jaren opnieuw inrichten.</p>	<p>Wij zijn verheugd dat indiener wil kijken hoe toekomstige ontwikkelingen kunnen aansluiten bij de beoogde ontwikkeling van Veldhuis zoals verwoord in het Masterplan. Ondanks het feit dat de locatie (nu) niet in het Masterplan is opgenomen als specifieke ontwikkellocatie, denken we dat verschillende ontwikkelingen elkaar kunnen versterken. Bij ontwikkelingen in Veldhuis zullen we het Masterplan als uitgangspunt gebruiken.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>
<p><b>Programma</b> Indiener wil een woonzorgcentrum en multifunctioneel cultureel centrum met</p>	<p>Wij willen te zijner tijd graag met indiener hier over in gesprek.</p>	<p>De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.</p>

	voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, welzijn en horeca ontwikkelen.		
	<b>Participatie</b> Indiener wil over het ontwikkelen van de plannen graag in gesprek met de gemeente.	De plannen zijn nog te pril om op dit moment in het Masterplan op te nemen. Wij willen te zijner tijd graag met indiener hier over in gesprek.	De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het ontwerp Masterplan.

## 4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Onderwerp	Aanleiding	Wijziging
Redactionele wijzigingen	De leesbaarheid van het document kan verbeterd worden door de structuur en opbouw van het document meer aansluiting te zoeken bij het ontwerpproces, onder andere door de analyse, de bouwstenen en de principes van het plan duidelijk(er) in het document op te nemen.	De opbouw van het plan en de weergave van enkele tekeningen is aangepast (geen inhoudelijke wijzigingen)
Context en analyse	Voor de (zelfstandige) leesbaarheid van het plan wordt de beschrijving van de context en analyse gemist. Deze is wel onderdeel van het ontwerpproces en is opgenomen in het document	Beschrijving van context en analyse zijn opgenomen in het document
Cultuurhistorie	Er is abusievelijk een karakteristiek pand vergeten aan te duiden en de legendaomschrijving is niet volledig.	Op pagina 68 het karakteristieke pand Kanaal Noord 12 inkleuren en de beschrijving van de legenda aanpassen in: 'bestaande bebouwing monumentale en karakteristieke waarde'.
Bouwvolume ten zuiden van de Diagonaal	Realisatie van het bouwvolume icm de zichtlijn op de schoorsteen. Om de zichtlijn naar de schoorsteen te borgen blijft onvoldoende footprint over voor de bovenbouw van dit volume. Door het bouwvolume iets in westelijke richting te verschuiven kan een beter volume ontworpen worden met behoud van de zichtlijn. Dit geeft ook een voordeel voor de maat van de openbare ruimte ten oosten van dit bouwvolume.	Het bouwvolume is iets in westelijke richting verschoven.
Flexibele rooilijnen	Daar waar mogelijk zijn flexibele rooilijnen opgenomen. Het Masterplan is een strategisch	Uitbreiden van aantal flexibele rooilijnen op de randvoorwaarden kaart.

	<p>plan op hoofdlijnen.          Voor de exacte uitwerking is nog enige ruimte/flexibiliteit mogelijk. Op enkele plekken is het stedenbouwkundig wenselijk dat de positie van de gevellijn vast staat. Daar waar stedenbouwkundig mogelijk is enige schuifruimte mogelijk. Uitgangspunt is een maximale schuifruimte van circa 4 meter.</p>	
<p>Doorsteek van de onderwijscampus naar de spoorstraat</p>	<p>Deze doorsteek is stedenbouwkundig gewenst, maar mogelijk niet haalbaar door het geluid van passerende treinen. Voor de duidelijkheid is deze doorsteek als 'te onderzoeken' op de randvoorwaarden kaart opgenomen. Uitgangspunt van deze doorsteek is 'ja, tenzij ...'.</p>	<p>De doorsteek van de onderwijscampus naar de Spoorstraat is gewijzigd van 'doorsteek' naar 'te onderzoeken doorsteek'.</p>
<p>Flexibiliteitsstrategie</p>	<p>De ontwikkeling van Veldhuis is een langjarige ontwikkeling. Daarbij is uitgegaan van een reële programmering en behoefte. Mocht als gevolg van onvoorzienbare ontwikkelingen een planaanpassing noodzakelijk zijn, dan zijn de keuzes onder andere afhankelijk van de situatie op dat moment. In dat perspectief is het 'aanwijzen' van een specifiek bouwvolume niet opportuun.</p>	<p>De flexibiliteitsstrategie (prioritering van bouwvolumes) is niet meer in het plan opgenomen.</p>