

## Zienswijzennota Handelstraat 2 (Westpoint) en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Handelstraat 2.

### 1 Inleiding

- a. Met toepassing van de coördinatieregeling van artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening hebben met ingang van 17 september tot en met 28 oktober 2015 gedurende zes weken voor een ieder tegelijkertijd ter inzage gelegen: het ontwerpbestemmingsplan Handelstraat 2, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp besluit tot onttrekking van de weg aan het openbaar verkeer.
- b. Tegen het ontwerp zijn 26 zienswijzen ingediend. 25 zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. Eén zienswijze is op 10 november 2015 ingediend en is daarmee niet ontvankelijk. De zienswijzen die (mede) gericht zijn tegen de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp besluit tot onttrekking van de weg aan het openbaar verkeer zijn voor de volledigheid in deze zienswijzennota opgenomen maar liggen niet ter besluitvorming voor aan uw raad maar aan ons college. Op deze zienswijzen wordt door ons een besluit genomen nadat uw raad een besluit heeft genomen op het bestemmingsplan. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- c. In paragraaf 3 wordt ingegaan op thema's waarover in meerdere zienswijzen opmerkingen zijn gemaakt.
- d. In paragraaf 4 worden de zienswijzen samengevat en beoordeeld. In deze beoordeling wordt zo nodig verwezen naar de onder paragraaf 3 genoemde thema's.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 5 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.
- f. Bij deze zienswijzennota horen drie bijlagen:
  - Notitie BSP van 29 januari 2016;
  - Notitie van BRO van 16 februari 2016;
  - Rapport van Goudappel Coffeng van 19 januari 2016.

### 2 Communicatie

Het plan is tot stand gekomen in nauw overleg met omwonenden. In paragraaf 7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven met welke bewoners contact is geweest. Ook zijn verschillende informatieavonden geweest en hebben de gemeente en de initiatiefnemer de opmerkingen die gemaakt zijn door bewoners verwerkt, voor zover dat mogelijk en wenselijk werd geacht.

Deze wijzigingen/aanpassingen zijn ook te lezen in paragraaf 7.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de inhoud van twee ingediende zienswijzen is er overleg geweest met de indieners van de zienswijzen. Dit overleg heeft geleid dat het inrichtingsplan is verduidelijkt en dat aan de inrichtingswensen tegemoet is gekomen. In de beoordeling wordt dat verder toegelicht.

### 3 Thematische beantwoording veel gemaakte zienswijzen

Een groot deel van de zienswijzen heeft betrekking op de provinciale omgevingsvisie, de provinciale verordening, de ladder duurzame verstedelijking en de behoefte aan een supermarkt, alternatieve invullingen en verkeer. Besloten is om de opmerkingen die hierop betrekking hebben en die vaak terugkomen, thematisch te beantwoorden. Hetzelfde geldt voor zienswijzen waarbij de indieners aangeven dat de beoogde ontwikkeling in strijd zou zijn met het gemeentelijke detailhandelsbeleid.

Ter onderbouwing van de ingebrachte zienswijzen zijn door reclamanten twee contra-rapporten ingebracht, een rapport van DTnP en een rapport van Adviesbureau Kardol. Deze zienswijzen en contrarapporten bestrijden de rapportage "DPO en effectenstudie detailhandel" die is uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning (hierna te noemen BSP) en die mede ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Ook gaan deze zienswijzen in op het advies van het Expertteam dat ten grondslag ligt aan het maatwerkbesluit over de afwijking van het gemeentelijk detailhandelsbeleid.

Deze zienswijzen op de onderzoeken en de beide contra-rapporten zijn voorgelegd aan BSP met het verzoek hierop te reageren. In een notitie van 29 januari 2016 heeft BSP hierop gereageerd. Deze notitie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Wij hebben BRO adviseurs als onafhankelijk adviseur verzocht om de rapportages en de zienswijzen te beoordelen. De bevindingen van BRO van 16 februari 2016 zijn als bijlage bij de zienswijzennota gevoegd en in de thematische beantwoording wordt daarna verwezen. Eveneens is als bijlage bij de zienswijzennota gevoegd de rapportage van Bureau Goudappel Coffeng van 19 januari 2016. Dit verkeerskundig adviesbureau heeft geadviseerd over verkeer, ontsluiting en over de parkeernormering die hierna als thema VI wordt behandeld.

Hieronder kunt u de thematische beantwoording per thema lezen.

- I. Gemeentelijk detailhandelsbeleid
- II. Behoefte aan een supermarkt
- III. Ladder duurzame verstedelijking
- IV. De provinciale omgevingsvisie en verordening
- V. Alternatieven
- VI. Verkeer, ontsluiting, parkeren

#### I. Gemeentelijk detailhandelsbeleid

De Detailhandelsvisie 2014 – 2019 van de gemeente Apeldoorn is het toetsingskader voor nieuwe winkelinitiatieven. Deze visie is tot stand gekomen in overleg met diverse belangenvertegenwoordigers. De detailhandelsvisie is het primaire toetsingskader voor winkelinitiatieven die in strijd zijn met de geldende planologische kaders. In de nota zijn vijf hefbomen geformuleerd waarlangs invulling wordt gegeven aan de beschreven ambities. De hefbomen 'twee' over fijnmazigheid en 'vijf' over maatwerk zijn in deze casus direct relevant. De prioriteiten waarvoor in de detailhandelsvisie is gekozen, volgen de ambities uit de gemeentelijke structuurvisie 'Apeldoorn Buitenstad'. Als kwaliteit van Apeldoorn is in de structuurvisie de huidige fijnmazigheid van voorzieningen genoemd. Hieraan gekoppeld is de ambitie deze voorzieningen zoveel mogelijk te handhaven in wijken en buurten.

De gemeente is van mening dat de fijnmazige structuur van vandaag niet die van morgen is. Sommige centra krijgen het lastig. Er is een autonome ontwikkeling gaande waardoor het aantal levensmiddelenpecialzaken en kleine supermarkten afneemt. Dat is toe te schrijven aan de schaalvergroting bij supermarkten, maar ook aan de veranderende consumentenwensen en –eisen, het op leeftijd raken van de ondernemers, het in veel gevallen ontbreken van opvolging. Vasthouden aan de huidige structuur als blauwdruk voor de toekomst is in de opvatting van de gemeente derhalve niet reëel. Belangrijk is dat de consument op loopafstand boodschappen kan doen; nu en in de toekomst. Vanuit sec de kaders van het sectorale detailhandelsbeleid geniet het de voorkeur nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande structuur op te vangen.

In de detailhandelsvisie is de procedure voor maatwerk beschreven. De gemeente wil zoals in de detailhandelsvisie is opgenomen ook ruimte bieden aan nieuwe initiatieven. Nieuwe initiatieven die niet aansluiten bij de sectorale ambities van het detailhandelsbeleid worden integraal

afgewogen. De procedure die hiervoor wordt doorlopen heet maatwerk. Maatwerk wordt per definitie toegepast voor ontwikkelingen die niet één op één passen binnen de kaders van het detailhandelsbeleid. In de maatwerkprocedure is de gemeenteraad altijd betrokken. Deze procedure leidt niet altijd tot een positief beslissing. (Ter illustratie: zowel het verzoek voor realisatie van twee supermarkten aan de Christiaan Geurtsweg als het verzoek voor vestiging van een Action op de Voorwaarts heeft het college na consultatie van de gemeenteraad besloten geen maatwerk toe te passen.) Als een initiatief past binnen het vigerende bestemmingsplan, dan biedt de detailhandelsvisie geen sturing.

In het kader van maatwerk voor de herontwikkeling Handelstraat 2 is een proces doorlopen zoals weergegeven op pagina 26 van de detailhandelsvisie. Ten eerste is een integrale toetsing gedaan aan bredere beleidsdoelstellingen van de gemeente. Hieruit blijkt dat de herontwikkeling van Westpoint bijdraagt aan het wegnemen van de jarenlange, structurele leegstand (ca. 7% van de totale kantorenleegstand gemeente Apeldoorn, situatie december 2015), verloederen en de ervaren overlast in de omgeving van Westpoint, een centraal gelegen locatie in Apeldoorn. Daarvoor in de plaats wordt een stevige kwaliteitsimpuls gegeven aan de omgeving Westpoint. Met de beoogde transformatie van Westpoint wordt een bijdrage geleverd aan de toekomstige fijnmazige winkelstructuur in Apeldoorn. Het onderzoek van BSP onderschrijft dit. Een supermarkt aan Handelstraat 2 is vanwege de strategische ligging aanvullend voor de bestaande en toekomstige fijnmazige winkelstructuur. Toevoeging van een nieuwe supermarkt leidt niet tot aantasting van de fijnmazigheid in de winkelstructuur in Apeldoorn.

Het Expertteam Winkelgebieden heeft -ten behoeve van de maatwerkafweging- opgetreden als extern deskundige en is verzocht het plan te toetsen aan de relevante doelstellingen van het detailhandelsbeleid. Te weten de positie van de binnenstad en de positie van een fijnmazige winkelstructuur in Apeldoorn (West). De resultaten van het Expertteam zijn meegenomen in de afweging om een procesbesluit te nemen over maatwerk. De conclusies van het Expertteam zijn duidelijk. Het Expertteam is van mening dat de ontwikkeling meer is dan de som der delen. Naast de positieve effecten is er echter aandacht voor de mogelijke negatieve consequenties van de ontwikkeling. Met Westpoint wordt een nieuwe supermarkt aan het bestaande fijnmazige winkelaanbod toegevoegd. Herontwikkeling van Westpoint kan ertoe leiden dat het proces van het sluiten van een deel van de bestaande winkels kan worden versneld. De toekomstige winkelstructuur kan er deels anders uit gaan zien als de huidige, maar er zal nog steeds sprake zijn van een fijnmazige structuur. Het Expertteam stelt dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de geformuleerde ambities voor de binnenstad en fijnmazigheid.

De conclusie van het Expertteam was dat het initiatief in aanmerking komt voor maatwerk. Vervolgens is het besluit om maatwerk toe te passen ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. In dit besluit zijn de resultaten van het Expertteam integraal betrokken. De raad heeft hierop positief besloten om voor de herontwikkeling van Westpoint maatwerk toe te passen. Instemmen met maatwerk is een procesbesluit geweest. De inhoudelijke afweging wordt gedaan bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **II. Behoeftte aan een supermarkt**

Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de distributieve mogelijkheden en effecten van de planontwikkeling. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning (BSP). In reactie op het rapport van BSP is door een aantal indieners van de zienswijzen twee rapporten ingediend waarin onze rapportage wordt beoordeeld en betwist. Deze rapporten zijn opgesteld door DTNP en door Adviesburo Kardol. De strekking van deze rapporten, en daarmee de inhoud van zienswijzen, is dat er geen sprake is van marktruimte of behoefte, en dat niet is aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling per saldo voorziet in een versterking van de structuur.

BSP komt op grond van haar onderzoek tot de conclusie dat in puur kwantitatieve termen de realisatie van een boodschappencentrum op de locatie Westpoint de distributieve ruimte overtreft, maar dat er in kwalitatieve termen absoluut een behoefte is in het verzorgingsgebied aan het initiatief. BSP stelt vast dat het aanbod in het gebied momenteel gefragmenteerd is, met relatief veel verspreid aanbod, waaronder overwegend kleinschalige supermarkten die een (te) klein verzorgingsgebied bedienen. Dit aanbod beantwoordt niet aan de hedendaagse wensen van de consument als het gaat om de dagelijkse boodschappen: in termen van omvang (as-

sortiment, keuzemogelijkheden), bereikbaarheid en parkeren. Het initiatief dat nu voorligt voorziet daar wel in, en ook nog eens op een strategische locatie, op het scharnierpunt tussen het centrum en de westelijk gelegen woonwijken.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft BSP een tweede notitie opgesteld. De essentie van het onderzoek van BSP is allereerst de verduidelijking dat een kwantitatieve berekening een indicatieve waarde heeft. BRO bevestigt dit in haar rapport van 16 februari 2016.

Ten tweede (maar niet minder belangrijk) benadrukt BSP dat een negatieve uitkomst van een distributieve som een kwalitatieve behoefte per definitie niet uitsluit, omdat een distributieve analyse geen onderscheid maakt in aard, omvang en toekomstperspectief van het gevestigde aanbod. Het huidige aanbod in het gebied is gefragmenteerd met relatief veel verspreid aanbod, waaronder overwegend kleinschalige supermarkten die een (te) klein verzorgingsgebied bedienen.

Kardol bevestigt deze conclusie, maar dat doet DTNP (pagina 6) niet. Dit bureau gaat in het geheel niet in op de kwalitatieve behoefte, en gaat daarbij dus ook niet in op de maat, schaal, functie en toekomstwaarde van het nu gevestigde aanbod. Juist dit is van belang om de uitkomsten van een distributieve analyse te duiden.

Ten aanzien van de effecten geldt dat Kardol noch DTNP de vraag beantwoordt wat in autonome zin (dus zonder het initiatief Westpoint) de toekomstwaarde is van de verschillende onderdelen van de huidige structuur. Ook geven ze geen antwoord op de vraag welke onderdelen van die structuur geen toekomstwaarde meer hebben indien het initiatief Westpoint wordt gerealiseerd. BSP heeft in de aanvullende notitie aangegeven dat er weliswaar negatieve omzetteffecten zijn, maar dat de positieve effecten van de nieuwe ontwikkeling domineren boven de negatieve effecten. Per saldo voorziet het initiatief in een versterking, en dus in het meer toekomstbestendig maken van de dagelijkse winkelstructuur in dit deel van Apeldoorn, zonder daarbij afbreuk te doen aan de fijnmazigheid van de verzorgingsstructuur. Van een onaanvaardbare aantasting van woon-, leef- en ondernemersklimaat in geen sprake. Ook zal geen sprake zijn van duurzame ontwrichting

Aan het maatwerkbesluit is een integrale en kwalitatieve afweging vooraf gegaan. Alles overwegend is de ontwikkeling meer dan de som der delen. Er is sprake van een integrale herontwikkeling die niet alleen betrekking heeft op de detailhandel maar ook op de leefbaarheid van dit deel van de stad. Naast de opruiming van (kantoren-) leegstand is er in bredere zin sprake van oplossing van een leefbaarheidsprobleem, vooral verloederende en overlast.

De mogelijke effecten op de bestaande fijnmazigheid zijn onderkend. Maar het initiatief staat de twee belangrijke uitgangspunten uit het detailhandelsbeleid niet in de weg: de binnenstad wordt niet verzwakt en de ontwikkeling tast de ambities voor een (toekomstige) fijnmazige winkelstructuur in Apeldoorn niet aan. Wel kan deze fijnmazige winkelstructuur er deels anders uit gaan zien dan de huidige structuur.

Vanuit de ruimtelijke ordening is op basis van ruimtelijk relevante argumenten bezien of het consumentenbelang op lange termijn niet wordt geschaad. BRO komt tot de conclusie dat de herontwikkeling van Westpoint mogelijk kan leiden tot mutaties in het bestaande aanbod maar dat de mogelijke mutaties dusdanig zijn dat het consumentenbelang niet wordt aangetast. Daarmee wordt de uitkomst van de onderzoeken van BSP onderschreven. Ondanks de huidige en toekomstige rekenkundige distributieve situatie is het initiatief vanuit een zorgvuldige ruimtelijke ordening goed te verantwoorden.

Voor de detailbeantwoording bij de kwantitatieve behoefte onderbouwing wordt verwezen naar de notitie 'Apeldoorn, beoordeling ruimtelijk-functionele onderbouwing Westpoint' van BRO van 16 februari 2016. BRO concludeert hierin: 'De realisatie van Westpoint heeft tot gevolg dat een langdurig leegstaand kantoorgebouw verdwijnt, waardoor de omgevingskwaliteit verbetert (verloederende wordt tegengegaan). Daar staat tegenover dat niet uit te sluiten is dat er elders enige toename van winkelleegstand door het initiatief, in combinatie met andere ontwikkelingen, kan ontstaan. Deze eventuele nieuwe leegstand zal geen onaanvaardbare gevolgen hebben voor de fijnmazigheid van de detailhandelsstructuur of de consumentenverzorging. Er komt immers ook nieuw boodschappenaanbod op een goed bereikbare locatie bij. Bij de eventuele toename van de leegstand zal het bovendien slechts om enkele in verschillende winkelgebieden of verspreid gelegen panden gaan, waardoor de effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat ook niet onaanvaardbaar zijn. Hiermee worden de conclusies

van BSP, ondanks de kritische kanttekeningen bij hun kwantitatieve analyse, op kwalitatieve gronden onderschreven.<sup>1</sup>

### III. Ladder duurzame verstedelijking

In zijn algemeenheid wordt steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij is in art. 3.1.6 lid 2 vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Indien uit de beschrijving, zoals hiervoor bedoeld blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Laatstgenoemde trede is bij Westpoint niet van toepassing omdat de locatie in stedelijk gebied ligt, maar de eerste twee treden zijn wel van toepassing. In enkele van de ingediende zienswijzen wordt aangegeven dat de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro) niet goed doorlopen is, omdat uit de rapportages van DTNP en Kardol naar voren zou komen dat er geen sprake is van een actuele regionale behoefte. Daarmee zou de uitkomst van trede 1 negatief zijn en is trede 2 (o.a. argumentatie transformatie en opheffen leegstand) niet meer aan de orde. BSP komt echter tot de conclusie dat het initiatief juist wel voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1 is positief), waarbij dit bureau tot de conclusie komt dat met de realisatie van een supermarkt op Westpoint de berekende distributieve overschrijdt. De behoefte is bovenal kwalitatief van aard.

Bij de eerste trede dient de actuele regionale behoefte afgewogen te worden tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden<sup>1</sup>. Dit houdt in dat de enkele omstandigheid dat een ruimtelijke ontwikkeling zal leiden tot overaanbod in een bepaalde branche, niet betekent dat de betrokken detailhandelsontwikkeling in strijd is met art. 3.1.6 lid 2, eerste trede Bro. Juist in een situatie waar weinig marktruimte is, kan versterking en vernieuwing nodig zijn om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen<sup>2</sup>. Verder komt uit de jurisprudentie naar voren dat bij leegstand en weinig marktruimte toch de behoefte aan nieuwe detailhandelsruimte onderbouwd kan worden vanwege een aanname dat omringende winkelgebieden worden versterkt en het aantal bezoekers zal toenemen<sup>3</sup>. Voorgaande onderstreept dat de actuele regionale behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief kan worden aangetoond.

DTNP geeft in het kader van de ladder aan dat er geen kwantitatieve regionale behoefte voor een supermarkt op Westpoint te berekenen is, maar gaat niet in op de kwalitatieve effecten. Adviesbureau Kardol komt eveneens tot de conclusie dat er geen behoefte aan meer supermarktmeters aanwezig is omdat er al sprake is van overschot in het verzorgingsgebied. Ver-

---

<sup>1</sup> O.a. ABRvS 5 maart 2014 ECLI: NL:RVS: 2014:743 en ABRvS 11 maart 2015 ECLI: NL:RVS: 2015:715

<sup>2</sup> ABRvS 7 mei 2014 ECLI: NL:RVS: 2014:1689

<sup>3</sup> ABRvS 7 mei 2014 ECLI: NL:RVS: 2014:1689

volgens wordt door Kardol aangegeven dat gevreesd moet worden dat het toevoegen van extra meters resulteert in leegstand op andere plekken, hetgeen een onwenselijke situatie genoemd wordt.

Bij dit laatste wordt er aan voorbij gegaan dat de consument er met de komst van een supermarkt op de locatie Westpoint (en mogelijk ook elders in Apeldoorn Noord-west) ook nieuw, modern supermarktaanbod bij krijgt. Kardol spreekt verder de vrees uit dat door de komst van een supermarkt op Westpoint vooral de consument in het westelijke deel van Apeldoorn straks niet meer op loopafstand zijn dagelijkse boodschappen kan doen en dat dit de leefbaarheid van de buurten rechtstreeks zal aantasten. Dit is dan wel een kwalitatief argument. Maar wij wijzen er op dat ook in de huidige situatie menig inwoner van Apeldoorn niet op loopafstand de beschikking over een supermarkt heeft en dat dit de leefbaarheid van de betreffende buurten niet aantast.

BSP beargumenteert dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte in het verzorgingsgebied. Dit omdat het aanwezige aanbod niet voldoet aan de wensen van de hedendaagse consument en het initiatief daar wel in voorziet:

Het dagelijkse artikelenaanbod in het verzorgingsgebied is momenteel gefragmenteerd met veel verspreid aanbod.

De aanwezige supermarkten zijn overwegend kleinschalig en bedienen een te klein verzorgingsgebied.

Geconstateerd wordt dat de toekomstbestendigheid van een deel van het aanwezige aanbod twijfelachtig is, hetgeen overigens door Kardol wordt onderschreven.

Hoewel omzeteffecten op het bestaande aanbod niet uitgesloten kunnen worden, versterkt de komst van een supermarkt op Westpoint per saldo de verzorgingsstructuur in het relevante deel van Apeldoorn en maakt dit deel van Apeldoorn meer toekomstbestendig zonder dat afbreuk gedaan wordt aan de fijnmazigheid van die structuur. Daarmee is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat of van duurzame ontwrichting. BRO bevestigt deze conclusie in haar rapport van februari 2016.

BRO plaatst enkele kritische kanttekeningen bij de kwantitatieve berekening van de marktruimte door BSP, maar komt toch tot dezelfde conclusie ten aanzien van de kwalitatieve behoefte als BSP. Ook BRO geeft aan dat met de toevoeging van een moderne supermarkt op de beoogde plek ingespeeld wordt op de ontwikkelingen in vraag en aanbod ten aanzien van de dagelijkse artikelensector (dynamiek in detailhandel, vraag van consument naar moderne supermarkten met uitgebreid assortiment, een goede bereikbaarheid en goede parkeermogelijkheden).

BRO gaat ook uitgebreid in op de mogelijke effecten op de huidige aanbodstructuur. Geconcludeerd wordt dat het effect van Westpoint de effecten van de bestaande autonome ontwikkeling versterkt. Weliswaar kan niet worden uitgesloten dat een incidenteel pand leeg komt te staan, maar het niet zal gaan om grote aantallen leegstaande panden en veelal zal het gaan om ongunstig gelegen en/of verouderde winkels. Er worden geen effecten op het centrum verwacht.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet leidt tot toename van relevante leegstand en voorziet het initiatief in goede ruimtelijke ordening. Het initiatief voorziet voorts in kwalitatieve zin in een actuele regionale behoefte en voldoet daarmee aan de eerste trede van de ladder. Dat betekent dat ook de argumentatie in het kader van de tweede trede terecht is aangevoerd.

#### **IV. Provinciale omgevingsvisie en verordening**

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie Gelderland. De provincie heeft kennis genomen van de distributietoets en van de effectenstudie uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning (BSP). Met de uitgebreide analyses en beschreven effecten die hieraan ten grondslag liggen, is ook invulling gegeven aan een zorgvuldige afweging binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook is bij de

beoordeling vast komen te staan dat het plan niet strijdig is met het provinciale detailhandelsbeleid en dat de provinciale belangen een goede vertaling hebben gekregen in het bestemmingsplan.

Op 8 juli en 1 november 2015 hebben de Provinciale Staten besloten tot actualisatie van de omgevingsvisie en actualisatie van de verordening. Deze actualisatie heeft geen consequenties voor het plangebied en de hierin opgenomen ontwikkeling.

#### *Provinciale omgevingsvisie*

Op 25 februari 2015 hebben Provinciale Staten de provinciale Omgevingsvisie vastgesteld. Op pagina 28 en 29 van deze visie staat het beleid beschreven voor een duurzame verstedelijking. De provincie richt zich op het benutten van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als instrument voor een zorgvuldige locatieafweging, regionale samenwerking en transformeren en aanpak van leegstand.

#### *Detailhandel en Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik*

Op pagina 49 van de Omgevingsvisie wordt ten aanzien van detailhandel opgemerkt dat de provincie en haar partners samen streven naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. De bestaande centra in de (binnen-)steden en dorpen staan centraal. Om deze in de toekomst vitaal te houden streven de provincie en haar partners naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. De provincie wil een evenwichtige ontwikkeling van de regionale detailhandelsstructuur die toekomstbestendig is. Hiervoor is op regionaal niveau evenwicht nodig tussen vraag en aanbod zodat overcapaciteit en leegstand voorkomen worden. Dit vraagt om heldere ruimtelijke keuzen gericht op het versterken van kansrijke locaties en het omvormen van kansarme locaties naar andere functies. De provincie zet in op transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. Winkelgebieden met weinig toekomstwaarde, zoals een verouderde meubelboulevard, kleine buurtcentra of een aanloopstraat met veel leegstand, moeten worden omgevormd naar andere functies. Ook veel winkelcentra in dorpen en steden moeten worden vernieuwd en worden verkleind tot compacte winkelgebieden. Het gaat om een mix van vernieuwen, herstructureren, transformeren en sloop van bestaande winkelgebieden.

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik (dus de provinciale ladder) centraal. De juridische basis hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Omgevingsvisie staat dat een transparante besluitvorming bij het overwegen van nieuwe bebouwing vraagt om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten. De provincie nodigt partners en eigenaren van vastgoed uit om te komen met initiatieven en oplossingen voor flexibel en tijdelijk ruimtegebruik, functieverandering, transformatie of sloop. Gekoppeld aan de Gelderse ladder zijn daarnaast nog 2 vragen van belang, namelijk past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland en hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Het bestemmingsplan van Westpoint is in overeenstemming met de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie kent geen absoluut verbod op het ontwikkelen van nieuwe detailhandel, maar geeft aan dat duidelijke keuzes moeten worden gemaakt. Nieuwe toekomstbestendige detailhandel kan worden toegevoegd en daarvan is hier sprake

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat leegstand van een bestaand gebouw op een prominente plaats in Apeldoorn wordt opgeheven waardoor de totale leegstand wordt teruggedrongen. Zoals gezegd is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte beoordeeld door Bureau Stedelijke Planning (BSP), en getoetst door BRO. Daaruit volgt dat de behoefte aan dit initiatief is aangetoond. Voor wat betreft de toepassing van de Ladder van duurzame verstedelijking uit artikel 3.1.6 Bro wordt verwezen naar het thema III. Het initiatief past bij de doelen van de provincie voor duurzaam ruimtegebruik. Het voegt kwaliteit in het gebied toe wanneer het leegstaand verpauperde kantoor wordt gesloopt en de locatie en de openbare ruimte worden herontwikkeld.

#### *Provinciale verordening*

De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld. Het bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde versie van

december 2015. In artikel 2.3.3.1 van de Omgevingsverordening Gelderland is bepaald:

1. In een bestemmingsplan worden geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk gemaakt die leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur.
2. Voor zover er voor het betreffende gebied een regionale afspraak is gemaakt over de programmering van detailhandel, is de bestemming detailhandel in een bestemmingsplan alleen mogelijk als deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraak.
3. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe een nieuwe detailhandelsontwikkeling zich verhoudt tot het bepaalde in het eerste lid en een eventuele intergemeentelijke samenwerking op het gebied van detailhandel.

In de toelichting bij het bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe een nieuwe detailhandelsontwikkeling zich verhoudt tot artikel 2.3.3.1 en eventuele intergemeentelijke samenwerking. In de toelichting op de Omgevingsverordening (pagina 13) staat wat volgens Provinciale Staten onder "duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur" moet worden verstaan, namelijk de negatieve gevolgen van overcapaciteit en leegstand op het woon-, leef- en ondernemingsklimaat in de omgeving van de bestaande winkels in wijken en centra.

Voor wat betreft de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting in algemene zin geldt dat daarvoor doorslaggevend wordt geacht of inwoners van een bepaald gebied al dan niet op aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Bij de vestiging van een nieuwe supermarkt zal die mogelijkheid voor inwoners vrijwel steeds zijn gegarandeerd (vgl. AbRvS 21 oktober 2015, 201406967/1/A1). Voor wat betreft de mogelijke negatieve gevolgen van eventuele overcapaciteit en leegstand wordt verwezen naar de thematische beantwoording onder II van deze zienswijzennota (behoefte supermarkt), de Ladder van duurzame verstedelijking (thematische beantwoording onder III) en het gemeentelijk detailhandelsbeleid (thematische beantwoording onder I). Uit het onderzoek van BSP volgt dat het initiatief wel effecten heeft in termen van omzetverdringing. Tegelijkertijd is geen sprake van duurzame ontwrichting op het niveau van wijk en stadsdeel. Dit wordt ook bevestigd door het onderzoek van BRO. Een en ander is in de bestemmingsplantoelichting en de bijbehorende bijlagen verwoord.

Voor Apeldoorn zijn geen door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgestelde regionale afspraken over de programmering van detailhandel van kracht. De gemeente Apeldoorn is geen intergemeentelijke samenwerking aangegaan op het gebied van detailhandel, die voorwaarden zou stellen aan de op grond van dit bestemmingsplan mogelijke detailhandelsontwikkeling. Met de provincie is overleg gevoerd over de aanvaardbaarheid van dit project. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie Gelderland. De provincie heeft kennis genomen van de distributietoets en van de effectenstudie uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning (BSP). Met de uitgebreide analyses en beschreven effecten die hieraan ten grondslag liggen is ook invulling gegeven aan een zorgvuldige afweging binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook is bij de beoordeling vast komen te staan dat het plan niet strijdig is met het provinciale detailhandelsbeleid en dat de provinciale belangen een goede vertaling hebben gekregen in het bestemmingsplan.

In artikel 2.3.3.2 van de verordening is geregeld dat nieuwe vestigingen van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen op perifere locaties niet wordt toegestaan. In artikel 1.25 van de voorschriften is een perifere (detailhandel)locatie gedefinieerd als een detailhandelslocatie buiten binnenstedelijke winkelcentra, veelal aan de rand van de stad. In dit geval ligt het initiatief binnenstedelijk. De locatie maakt onderdeel uit van de binnenstad, zowel in ruimtelijke als in functionele zin, het ligt aan de rand van het centrum en dient als westelijke entree. Duidelijk is verder dat de locatie niet aan de rand van de stad ligt. Voorts, kijkend naar de ligging van de 35 bestaande supermarkten in Apeldoorn, kan het gebied binnen de ringweg N344, N345, etc. worden beschouwd als de afbakening van de binnenstedelijke winkelcentra voor deze branche.

Om voornoemde redenen is geen sprake van een perifere detailhandelslocatie en is artikel 2.3.3.2 uit de provinciale verordening niet van toepassing. Een en ander volgt ook uit de reactie van de provincie in het kader van het vooroverleg d.d. 21 juli 2015.



## V. Onderzoek naar alternatieven

Het kantoorpand aan de Handelstraat 2 behoort tot de failliete boedel van de Westermeijer Groep. Momenteel treedt ING namens de curator op als eigenaar. Daarmee heeft ING een essentiële positie in de herontwikkeling van het pand. Zonder instemming van hun zijde kan een plan niet tot ontwikkeling komen. ING geeft aan dat zij in de afgelopen jaren wel zijn benaderd door diverse partijen die interesse hebben in het pand. Bijvoorbeeld voor de realisatie van woningen, een hotel of universiteit.

Vanaf 2009 zijn bij de gemeente twee concrete plannen ingediend voor de locatie Westpoint met instemming van de eigenaar. Het plan in 2009 voorzag in de realisatie van zorgappartementen. Dit plan is in de gemeente beoordeeld en heeft in 2010 geleid tot het aanbieden van een contract (anterieur contract). De initiatiefnemer heeft de overeenkomst niet ondertekend en er is door de initiatiefnemer geen vervolg gegeven aan de planvorming en planuitvoering.

Het tweede plan is in 2012 ingediend door Bun Holding. Voor dit plan wordt nu het bestemmingsplan herzien. De gemeente is van mening dat binnen de mogelijkheden die de gemeente heeft alternatieve plannen serieus zijn afgewogen.

Eind 2015 is ook een plan voor de realisatie van zorgwoningen op de locatie van de Handelstraat 2 aangedragen. De ruimtelijke implicaties van dit idee zijn niet onderzocht omdat hiervoor geen formeel plan is ingediend bij de gemeente.

Resumerend. De locatie staat al meerdere jaren leeg en de ontwikkeling van Bun is feitelijk het enige initiatief dat een nieuwe en haalbare invulling voor deze locatie biedt. Verigens hebben de door de indieners van de zienswijze aangedragen invulling voor de functie wonen niet tot een concrete en haalbare invulling geleid.

## VI. Verkeer, ontsluiting, parkeren

Verkeerskundig Adviesbureau Goudappel Coffeng is gevraagd onderzoek te doen naar de verkeerskundige aspecten van het bestemmingsplan en de daarop ingediende zienswijzen. In dit onderzoek (rapport van 19 januari 2016) wordt ingegaan op de verkeerskundige gevolgen, de bevoorrading en het aantal parkeerplaatsen.

### A. Verkeerskundige gevolgen

De ontsluiting van het parkeerterrein is via de Vosselmanstraat en de Handelstraat. De afstand tot hoofdwegenstructuur (Vosselmanstraat) is hiermee zo kort mogelijk. Daarnaast heeft Bureau Goudappel Coffeng een onderzoek uitgevoerd waarin de verkeersafwikkeling van het gebied rondom Westpoint en de Vosselmanstraat is gesimuleerd. Deze simulatie wijst uit dat er geen doorstromingsproblemen voor het gebied te verwachten zijn als gevolg van de ontwikkeling. In het kader van deze ontwikkeling wordt het wijzigen van de ontsluitingsstructuur (zoals een van de indieners voorstelt) van dit gebied niet overwogen.

### B. Bevoorrading

Voor het bevoorradingende verkeer richting het bestemmingsplangebied zijn twee aandachtspunten:

- de bereikbaarheid voor het vrachtverkeer;
- de verkeersveiligheid op het moment dat een vrachtwagen via de Handelstraat achteruit het expeditiehof in wil rijden om te laden en te lossen. De ontsluiting voor de bevoorrading is via de Vosselmanstraat en de Handelstraat. De afstand tot de hoofdwegenstructuur (Vosselmanstraat) is hiermee zo kort mogelijk. Het bevoorradingverkeer is niet in de simulatie betrokken omdat de simulatie een piekmoment weergeeft terwijl de bevoorrading buiten de piekmomenten zal plaatsvinden. Tijdens de piekmomenten zal het verkeer dan ook geen hinder ondervinden van de stop- en achteruitrijbewegingen van het bevoorradingverkeer. Buiten de piekmomenten zal dit wel het geval zijn, maar omdat de verkeersstromen dan veel beperkter zijn is ook de hinder acceptabel. In het protocol over de bevoorrading van de supermarkt is beschreven dat de bevoorradingende route via de Handelstraat en de Vosselmanstraat gaat. Dit protocol wordt voorgeschreven. Bovendien is de route via de wegen binnen het omliggende verblijfsgebied omslachtig en bevoorradingend verkeer zal deze route dan ook niet rijden. Daarnaast beschrijft dit protocol ook de te volgen stappen tijdens de bevoorrading van de supermarkt.

### Bereikbaarheid

Om de bevoorradingsroute te beoordelen, is een rijcurve simulatie uitgevoerd. Hierbij is uitgegaan van een vrachtwagen zoals deze door een Albert Heijn wordt gebruikt: een trekker met oplegger van 16,5m lang. De simulatie (figuur 3.1) laat zien dat er voldoende ruimte is om achteruit het expeditiehof in te rijden en voorruit te verlaten.

### Verkeersveiligheid

Het heeft de voorkeur de keerbewegingen van vrachtwagens op een terrein te laten plaatsvinden waar geen andere verkeersdeelnemers aanwezig zijn. Het ruimtebeslag van dergelijke oplossingen is erg groot en hier niet aanwezig. Daarom is gekozen voor andere middelen om de verkeersveiligheid te waarborgen. De maatregelen om de verkeersveiligheid te waarborgen zijn opgenomen in bijlage 15 'Protocol bevoorrading' van het bestemmingsplan. In het protocol is beschreven hoe –onder andere- een medewerker de vrachtwagenchauffeur helpt om de verkeerssituatie te overzien. Dergelijke protocollen worden vaker ingezet in situaties wanneer verwacht wordt dat de verkeersveiligheid mogelijk in het geding komt. Als het protocol wordt gevolgd dan is de verkeersveiligheid voldoende gewaarborgd.

De borging van de verkeersveiligheid is belangrijk en daarom is het noodzakelijk dat deze borging in het bestemmingsplan als een verplichting (de zogenaamde voorwaardelijke verplichting) wordt opgenomen.

### *C. Parkeerplaatsen*

Bureau Goudappel Coffeng heeft onderzoek verricht naar het aantal parkeerplaatsen op basis van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning en naar de omvang en toegestane functies van het bestemmingsplan.

#### Aanvraag omgevingsvergunning

Ontwikkelingen dienen het parkeren op of in de directe nabijheid van het plangebied op te lossen. Bovendien is het voor een supermarkt van belang dat de parkeergelegenheid in de directe nabijheid is gelegen.

Het strikt toepassen van de gemeentelijke parkeernormen leidt tot het aantal van 151 parkeerplaatsen. In het plangebied is fysiek de ruimte aanwezig om ruim 158 parkeerplaatsen te realiseren. De verkeersvisie geeft de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernormen. Gezien de specifieke ligging van deze locatie en het ambitieniveau van de ruimtelijke kwaliteit is ook een verdere afweging gemaakt over dit aantal. De ligging aan de centrumring, de relatie met het Beekpark en het groene karakter van de omgeving maken deze locatie zo specifiek. Omdat de gemeente en de ontwikkelaar extra groen willen toevoegen is er voor gekozen om minder parkeerplaatsen te realiseren. De gemeentelijke parkeernormen maken onderscheid tussen centrum en de rest van de bebouwde kom. De locatie ligt precies tussen deze gebieden. Het CROW heeft kengetallen voor de schil tussen deze twee gebieden. In het rapport van bureau Goudappel Coffeng wordt geconcludeerd, aan de hand van een berekening volgens deze CROW parkeerkencijfers, dat het aantal van 140 parkeerplaatsen voldoende is om de parkeervraag op te vangen. Indien wordt uitgegaan van de maximale CROW-parkeerkencijfers voor deze schillocatie dan zijn 132 parkeerplaatsen nodig. Hiervan uitgaande zijn de geplande 140 parkeerplaatsen dus voldoende.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het aantal van 140 parkeerplaatsen passend is en dat daarmee ook de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt gehaald. Er zijn dus geen parkeerproblemen in de omgeving te verwachten als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling. Gebruik door supermarktbezoekers van de parkeerplaatsen gelegen bij Sprengenweg 19 t/m 31 is niet te verwachten. De loopafstand tot de ingang van de supermarkt is groter dan op het parkeerterrein bij de supermarkt zelf. De parkeerplaatsen aan de Sprengenweg zijn ook veel moeilijker te bereiken met een winkelwagentje. Op de genoemde parkeerplaatsen geldt op bepaalde tijden en parkeervergunningregime. Dit is bedoeld om parkeeroverlast tegen te gaan. Wanneer in de toekomst om wat voor reden dan ook er aanleiding is het vergunning parkeren aan te passen (zowel uitbreiden al inperken) kan hiervoor een procedure worden opgestart. Voor dit moment is er geen aanleiding een dergelijke procedure op te starten in het kader van deze ontwikkeling.

### Bestemmingsplan

In het rapport van Goudappel wordt vastgesteld dat het bestemmingsplan meer oppervlakte aan detailhandel toestaat en meer functies (horeca en dienstverlening) dan alleen detailhandel. Geconcludeerd wordt dat er dan onvoldoende ruimte is om de parkeerbehoefte die voortvloeit uit het bestemmingsplan op te vangen. De conclusie van Goudappel Coffeng is juist.

Gelet op dit advies wordt de raad voorgesteld de functies horeca en dienstverlening te schrappen. Tevens wordt voorgesteld de maximale oppervlakte aan detailhandel te begrenzen tot 2700 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (zonder de overdekte los- en laadruimte), de los-en laadruimte te begrenzen tot maximaal 200 m<sup>2</sup> en een parkeernormering conform de door u vastgestelde parkeernota op te nemen. Daarnaast wordt de mogelijkheid opgenomen om via een afwijkingsbevoegdheid van deze parkeernorm af te wijken. De afwijkingsbevoegdheid is begrenst, waardoor er nooit minder dan 140 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. Toepassing van de parkeernorm uit de Parkeernota betekent derhalve dat de maximaal toegestane oppervlakte aan detailhandel 158 parkeerplaatsen nodig heeft. Dit aantal kan binnen het plan worden gerealiseerd.

Het onderzoek van Bureau Goudappel Coffeng is als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd.

Tot zover de thematische beantwoording.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

#### 4.1 (...)

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 14 september 2015.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indiener van de zienswijze verzoekt de raad te onderzoeken of het verkeer op de Arbeidstraat en Klompstraat niet drukker wordt als gevolg van de ontwikkeling. De noodzaak hiervan is met name ingegeven door het vrachtverkeer dat detailhandel met zich meebrengt. Dit is niet alleen ingegeven door de mogelijk optredende drukte, maar ook het wegprofiel. Het wegprofiel van beide straten is smal. Zo is er nauwelijks een voetpad en zijn bochten nauwelijks te nemen voor vrachtverkeer met de daar geparkeerde auto's. De indiener van de zienswijze verzoekt in het bestemmingsplan op te nemen dat vrachtverkeer alleen via de Handelstraat mag verlopen.

##### *Beoordeling*

- a. De bevoorrading en de ontsluiting van het parkeerterrein verloopt via de Vosselmanstraat en Handelstraat. De Vosselmanstraat maakt onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur. De Klompstraat en de Arbeidstraat zijn wegen die beide in het verblijfsgebied zijn gelegen. De route via (een van) deze wegen is verkeerskundig gezien omslachtig en niet gewenst. In het protocol over de bevoorrading van de supermarkt is beschreven dat de bevoorrading route via de Handelstraat en de Vosselmanstraat gaat. De gemeente kan de naleving van dit protocol echter niet afdwingen. Daarom is het gelet op het verkeersveiligheidsbelang noodzakelijk dat de bevoorrading en ontsluiting als voorwaardelijke verplichting wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Tevens wordt verwezen naar de thematische beantwoording onder VI (verkeer, ontsluiting en parkeren).

##### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarbij de verkeersontsluiting van het boodschappencentrum uitsluitend verloopt via de Vosselmanstraat en de Handelstraat en waarbij de bevoorrading (laden en lossen) uitsluitend plaatsvindt in het gebouwde expeditiehof.

#### 4.2 (...)

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 28 september 2015.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indiener van de zienswijze wijst erop dat het voor autoverkeer moeilijk is vanuit de Nijverheidstraat en nabije straten op de Vosselmanstraat te komen. De raad wordt verzocht te onderzoeken of een ontsluiting van deze straten mogelijk is via het plangebied (Westpoint) naar Sprengeweg/Badhuisweg. Deze route wordt voorgesteld, omdat een route via Hoogstraat gevaarlijker is in verband met stoplichten en een route via Asselsestraat omrijden betekent.

##### *Beoordeling*

- a. Bureau Goudappel Coffeng heeft in opdracht van de gemeente een onderzoek uitgevoerd waarin de verkeersafwikkeling van het gebied rondom Westpoint en de Vosselmanstraat

is gesimuleerd. Deze simulatie wijst uit dat er geen doorstromingsproblemen voor het gebied te verwachten zijn als gevolg van de ontwikkeling. In het kader van deze ontwikkeling wordt het wijzigen van de ontsluitingsstructuur van dit gebied dan ook niet overwogen. Voorts wordt verwezen naar de thematische beantwoording onder VI (verkeer, ontsluiting en parkeren).

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **4.3 (...)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 1 oktober 2015.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indiener van de zienswijze wijst de raad op het uitgangspunt dat is aangehouden in 'Apeldoorn – Westpoint DPO en effectenstudie detailhandel', van BSP dat als bijlage 1 is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin wordt gesteld dat het plangebied is gelegen op het scharnierpunt van het centrum en de woonwijken Noord en West, welke van hieruit goed bediend kunnen worden. In hoofdstuk 2 van de rapportage worden echter alleen gegevens van het westelijk deel van Apeldoorn gebruikt. Dit deel is gedefinieerd als het deel ten westen van het kanaal en het centrum. Dit verschil leidt ertoe dat bepaalde gegevens ontbreken in het rapport. Ten eerste wordt gewezen op het niet apart benoemen van het gemiddelde inkomen van het noordelijk deel van Apeldoorn.
- b. Ten tweede leidt deze discrepantie ertoe dat onduidelijk is hoe de dagelijkse winkeldekking en de supermarktdekking is in Kerschoten, mede gezien de huidige uitbreidingen en plannen hiertoe van supermarkten. Dit leidt ertoe dat onduidelijk is of de hier relevante conclusie wel in stand kan blijven.
- c. Ten derde wordt erop gewezen dat het verwachte verdringingseffect enkel voor het westelijk deel van Apeldoorn is onderzocht. Daarmee is het onduidelijk hoe groot het verdringingseffect is voor het winkelcentrum Mercatorplein in Kerschoten, mede gezien de uitbreidingen van Dekamarkt en Aldi.
- d. Mede op basis van de onder a tot en met c genoemde aspecten maakt de indiener van de zienswijze zich zorgen dat de ontwikkelingen die mogelijk zijn met dit bestemmingsplan de voortgang van de renovatie en het voortbestaan van een goed winkelaanbod op het Mercatorplein in belangrijke mate belemmeren.
- e. De indiener van de zienswijze vindt het teleurstellend dat het Mercatorplein niet genoemd is in het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende bijlagen. Dit gegeven leidt tot de conclusie dat met de effecten van de ontwikkeling op het Mercatorplein geen rekening is gehouden. Dit terwijl de wijkraad Kerschoten in samenwerking met de gemeente ondernemers van het Mercatorplein tracht te overtuigen dat dit winkelcentrum belangrijk is en blijft.
- f. Het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid kent de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Deze ambitie is niet omgezet in concrete, aanvullende duurzaamheidsmaatregelen gericht op energieneutraliteit. Ook worden geen aanvullende eisen gesteld voor het gebruik van natuurlijke koelingsmiddelen en de benutting van restwarmte.

#### *Beoordeling*

- a. Verwezen naar de thematische beantwoording onder II (behoefte aan een supermarkt).
- b. Het Mercatorplein ligt op circa 2 kilometer afstand van de locatie Westpoint. In de notitie van BSP is over de mogelijke markt effecten op Winkelcentrum Kerschoten het volgende geschreven: invloed op winkelcentrum Kerschoten als direct gevolg van het initiatief op Westpoint is beperkt. Dit heeft te maken met de afstand en met de beperkte functieoverlap met het planinitiatief.
- c. Zie de beantwoording onder b.
- d. BSP stelt dat er sprake is van een autonome landelijke trend waarbij aan de onderkant van

de winkelhiërarchie uitval plaatsvindt. Dit is een autonome ontwikkeling, die niet te relateren is aan de locatie Westpoint of enige andere supermarktlocatie in Apeldoorn. De vestiging van Westpoint levert om die reden geen objectieve beperking op voor de renovatie van het Mercatorplein. De raad moet een afweging maken naar de aanvaardbaarheid van de plannen, daarvoor is het relevant te weten welk verdringingseffect in totaal wordt verwacht. In het aanvullende onderzoek van BSP en de notitie van BRO wordt geconcludeerd dat het bestaan van Kerschoten niet in gevaar komt als gevolg van de herontwikkeling Handelstraat 2.

- e. Zie beantwoording onder b en d.
- f. Op grond van vaste jurisprudentie mogen duurzaamheidsmaatregelen, zoals aangedragen maatregelen voor het besparen van energie, waaronder onder meer het benutten van natuurlijke koelmiddelen niet in een bestemmingsplan worden voorgeschreven. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna te noemen de Afdeling, van 22 april 2015, nr. 201409401/1/R6 en vergelijkbaar: de Afdeling van 29 juli 2015, nr. 201409749/1/R1. In afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012 zijn regels neergelegd over energiezuinigheid, welke alleen bij de bouw van woningen in acht moeten worden genomen. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 10 augustus 2011 in zaak nr. 200907207/1/R1, heeft deze regeling een uitputtend karakter, zodat geen ruimte bestaat in het plan op dit punt een nadere regeling in een bestemmingsplan of omgevingsvergunning te treffen.

#### Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

#### 4.4 (...)

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 5 oktober 2015.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indiener van de zienswijze wijst erop dat duidelijkheid ontbreekt over de toegang tot het parkeerterrein en wat dit betekent voor de door bewoners aan Handelstraat en Vosselmanstraat ervaren (geluid)belasting. Er wordt dan ook voorgesteld de ingang via de Handelstraat te realiseren en de uitgang via de Sprengeweg.

##### *Beoordeling*

- a. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder VI (verkeer, ontsluiting en parkeren). In het kader van goede ruimtelijke ordening is onderzoek verricht of er sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidsbelasting en dat de ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van de binnenwaarde in de woningen. Voor de volledigheid wordt verwezen naar hoofdstuk 5.3.4 Geluidhinder van de Toelichting op het bestemmingsplan waarin het akoestisch onderzoek wordt beschreven.

#### Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

#### 4.5 (...)

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 16 september 2015 en richt zich tegen niet nader genoemde ontwerpbesluiten.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indiener van de zienswijze wijst de raad erop dat de ontwikkeling negatieve effecten heeft op het woon- en leefklimaat. Zo worden bomen en groen verwijderd met deze ontwikkeling.
- b. Daarnaast neemt het verkeer toe. De verkeerstoename en dan met name van het zware verkeer leidt tot vervuiling, zoals een toename van fijn stof.
- c. Het inkomen van ouderen rond 80+ is meestal laag zodat niet bij Albert Heijn wordt gewinkeld.
- d. Onduidelijk is of een Albert Heijn nodig is, gezien het al aanwezige aanbod van deze winkels.
- e. Boni en andere winkels passen beter bij oudere mensen, mede door de omgang met mensen in de winkel.
- f. Onduidelijk is of het nodig is de grond onder de ondernemers weg te nemen.

#### *Beoordeling*

- a. De herontwikkeling van de Westpointlocatie betekent dat het oude gebouw gesloopt wordt en dat er nieuw gebouwd wordt. Om dit mogelijk te maken is ruimte nodig en moet het groen direct om het bestaande gebouw verdwijnen. In de nieuwe opzet is ervoor gekozen om het nieuwbouwprogramma en de benodigde parkeerplaatsen zoveel mogelijk te concentreren. Hierdoor is het mogelijk om het groen zoveel mogelijk aan de randen te situeren, zodat er vanaf de omringende wegen maximaal zicht is op het groen. Als het parkeerprogramma om de bestaande bomen heen ontworpen zou worden, dan zou dit betekenen dat het parkeerterrein aanzienlijk groter zou moeten worden. Dit gaat dan weer ten koste van het groen langs de Sprengeweg, de Handelstraat en de Badhuisweg. Zo'n groene rand langs de buitenzijde geeft voor omwonenden en passanten een prettiger aanblik. Het gehele terrein wordt op een passende manier heringericht, met robuuste groene randen en het toevoegen van programma zorgt voor een sociaal veiliger plek dan nu het geval is. Dit komt ten goede aan het woon- en leefklimaat.  
De bomen die langs de buitenranden behouden kunnen worden, worden ingepast in deze groene randen. In alle gevallen krijgen ze meer vrije groeiruimte dan nu het geval is, waardoor hun toekomstwaarde toeneemt. Daarnaast worden in de groene randen nieuwe bomen toegevoegd. Een deel van de groene rand zal in eigendom komen van Bun, de ontwikkelaar van de nieuwbouw. In de anterieure overeenkomst met Bun is het behoud van dit groen zeker gesteld. Zowel in feitelijk als in planologisch opzicht kan niet gesproken worden van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- b. Er is geen sprake van een planologische verruiming. De luchtkwaliteit in het kader van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Uit de onderzoeksresultaten valt op te maken dat dit plan 'in niet betekende' maten, de luchtkwaliteit verslechteren. Zie paragraaf 5.3.5 van de Toelichting in combinatie met bijlage 9 van het bestemmingsplan.
- c. Ruimtelijk gezien is het niet relevant welke supermarktketen de locatie gaat exploiteren. Dit betekent dat het bestemmingsplan geen onderscheid mag maken tussen de verschillende supermarktketens. Ruimtelijk gezien is van belang of in de locatie detailhandel wordt geëxploiteerd.
- d. Zie de beoordeling op de zienswijze c.
- e. Zie de beoordeling op de zienswijze c.
- f. De ruimtelijk-economische effecten zijn beschreven in de distributietoets en effectenstudie uitgevoerd door BSP en die effecten zijn overwegend positief: het project versterkt de detailhandelsstructuur. Dat neemt niet weg dat er wel effecten in termen van omzetverdringing optreden. Tegelijkertijd is geen sprake van duurzame ontvruchting op het niveau van wijk en stadsdeel. Er is derhalve geen sprake van een situatie waarin de ondernemers de grond onder de voeten wordt weggenomen.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## 4.6 (...)

### *Datum zienswijze*

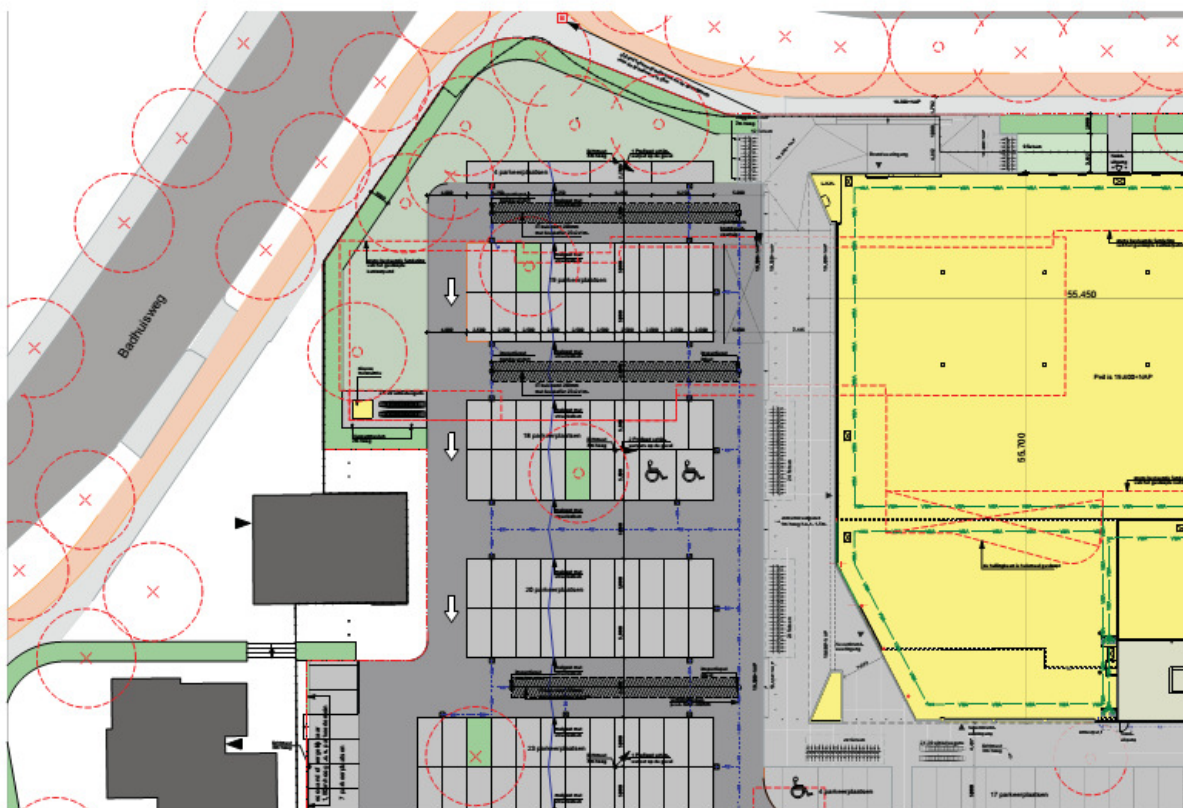
De zienswijze is ingediend op d.d. 6 oktober 2015.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indiener van de zienswijze doet de raad een voorstel voor een alternatieve begrenzing van het bestemmingsplan. Dit voorstel ziet op de begrenzing van het plan aan de zijde van de Badhuisweg. Voorgesteld wordt de groenstrook aan de Vosselmanstraat door te trekken tot de oostzijde van de kerk of tot de bloemenkiosk. Hiermee wordt het zicht van de bewoners van het appartementencomplex aan de Burg. des Tombeplein 71 t/m 123 op het parkeerterrein beperkt, wat wenselijk is. Hiervoor hoeft slechts een beperkt deel – een strook van 30 cm – te worden onttrokken aan het parkeerterrein.

### *Beoordeling*

- a. Naar aanleiding van deze zienswijze is contact opgenomen met reclamant en is hem op 15 december 2015 de inrichtingstekening behorende bij de aanvraag van de omgevingsvergunning toegelicht. Aan reclamant is een uitsnede verstrekt waarbij is ingezoomd op de groenzone aan de zijde van de Badhuisweg. Hieruit blijkt dat rondom het project een beukenhaag wordt aangeplant. De haag loopt niet door tussen parkeerterrein en de bloemenkiosk van de heer Meurs aangezien hij graag een verbinding heeft tussen zijn winkel en het parkeerterrein van het boodschappencentrum. De groenzone in de noordoosthoek aan de zijde Badhuisweg wordt door de ontwikkelaar ingeplant met lage struiken/bodembedekkers en bomen. Het deel waarop reclamant doelt is te klein om groen te bestemmen. Conclusie is dat het inrichtingsplan voorziet in de wens van reclamant.



### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt inhoudelijk tegemoet gekomen, maar deze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



## 4.7 (...)

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 21 oktober 2015.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indiener van de zienswijze wijst de raad erop dat het algemeen belang van bewoners van Apeldoorn wordt opgeofferd ten gunste van een particulier belang van een ondernemer.
- b. De stedelijke en ruimtelijke kwaliteit van Apeldoorn gaat ten koste van commercieel gewin, dat daaraan geen bijdrage levert en de ruimtelijke, functionele en economische structuur van Apeldoorn niet versterkt.
- c. Het bouwinitiatief betekent geen verbetering, en zeker geen versterking van de ruimtelijke en functionele structuur van de binnenstad.
- d. Het bouwinitiatief helpt de leegstandsproblematiek van kantoren op te lossen, maar schept zelf winkelleegstand.
- e. Het te realiseren boodschappencentrum staat op de verkeerde locatie en is van onvoldoende omvang.
- f. Het bouwplan doet ernstige afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het Beekpark.
- g. Deze ontwikkeling voegt geen groene kwaliteiten toe, want groen verdwijnt en er wordt een groot parkeerterrein aangelegd. Er vindt alleen groene omzoming plaats in de vorm van hagen en enkele bomen blijven behouden.
- h. Het is onduidelijk waarop de bewering is gestoeld dat de te realiseren winkelvoorzieningen een belangrijke bijdrage aan het wooncomfort van Apeldoornse buurten in de Buitenstad leveren. Zo is in verschillende beleidsdocumenten niet af te lezen dat dit wooncomfort nu onvoldoende is of versterking behoeft. Deze redenering wordt gebruikt om de maatwerk afweging te hanteren.
- i. Er is met deze ontwikkeling geen sprake van een uitnodigende binnenstad door het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Dit is als hefboom benoemd in de Detailhandelsvisie.
- j. Het gemeentebestuur neemt pas het standpunt in dat er iets schort aan de fijnmazige winkelstructuur nadat voorliggend initiatief is ingediend. Gezien het ten koste gaan van andere winkelvoorzieningen, is het ongeloofwaardig dat deze structuur hiermee wordt versterkt.
- k. Het initiatief sluit aan bij een bredere doelstelling van de gemeente, zoals de aanpak van de leegstandsproblematiek van kantoren. Dat deze redenering wordt gebruikt is correct, maar de gemeente heeft niet eerder initiatief getoond deze problematiek op te lossen.
- l. Het besluit tot toepassen van maatwerk is enkel gebaseerd op het argument dat de kantorenleegstand wordt verminderd. Een actief en betrokken gemeentebestuur had ook andere mogelijkheden onderzocht om dit probleem op te lossen.
- m. De aanleg van een verhard parkeerterrein op maaiveld draagt niet bij aan de geformuleerde duurzaamheidsdoelstellingen en levert geen bijdrage aan duurzaam ruimtegebruik.
- n. De ruimtelijke kwaliteit verslechtert. De betekenis van het Beekpark wordt versterkt door de plaats en bouwmassa van het Westpoint-gebouw. De ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat die juist niet de betekenis van het Beekpark versterkt door afwijkende locatie en bouwmassa.
- o. Het groene karakter wordt niet behouden, want er is nauwelijks groen. Het boodschappencentrum draagt niet bij aan een positieve beleving van gebruik en passanten van het Beekpark, bezoekers en bewoners van Apeldoorn.
- p. De indiener van de zienswijze vindt het een doelredenering dat door het slopen van het kantoorgebouw een opening ontstaat op de hoek van het plangebied en dat dit voor een betere visuele relatie met het Beekpark zorgt en de looproute van en naar het centrum versterkt.
- q. Het is een doelredenering dat de ontwikkeling aansluit bij versterking van de lokale winkelstructuur en geen afbreuk doet aan de binnenstad. Het is onduidelijk waarop is gebaseerd dat de ontwikkeling een passende stedenbouwkundige en architectonische invulling is.

### *Beoordeling*

- a. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om

bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarbij mag het bestemmingsplan niet zijn voorbereid of in strijd zijn met het recht. Op basis van een concreet verzoek is de gemeente gevraagd of er planologische medewerking kan worden verleend voor de vestiging van het boodschappencentrum. Dit verzoek is beoordeeld en getoetst aan geldende beleidskaders van gemeente en provincie. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn deze kaders uiteengezet. De opvatting wordt niet gedeeld dat het algemeen belang wordt opgeofferd ten gunste van een particulier belang. Binnen de programmatische uitgangspunten is gestreefd naar een optimale ruimtelijke inpassing. Er heeft een zorgvuldig proces plaatsgevonden waarbij alle belangen worden gewogen.

- b. Deze zienswijze wordt niet gedeeld. Binnen de programmatische uitgangspunten is gestreefd naar een optimale ruimtelijke inpassing. De geplande ontwikkeling betekent een forse afname van het bouwvolume ten opzichte van de huidige situatie. De positionering van het huidige gebouw in de bocht van de binnenstadsring, maakt dat dit gebouw nu een markant oriëntatiepunt vormt. In plaats daarvan komt een 7-11 meter hoog gebouw dat voor het Beekpark een minder harde begrenzing vormt. De situering van het boodschappencentrum is zo gekozen dat er ruimte ontstaat voor een breed voetpad dat het gebouw via de omringende wandel- en fietspaden verbindt met de buurt en het centrum van de stad. Het gebouw krijgt een tien meter hoge voorgevel die een gezicht vormt naar de parkeerplaats, maar ook zichtbaar zal zijn voor de voorbijgangers die over de Vosselmanstraat in zuidelijke richting gaan. Deze zorgt voor een ruime en lichte entree.
- c. Stedenbouwkundig en architectonisch is een ontwerp gemaakt dat functioneel aansluit op zijn omgeving; het is met de bestaande fiets- en wandelpaden verbonden en past bestaande omringende bebouwing (kerk, appartementengebouw) in door middel van een groene omzoming. Omdat het gebouw ook ligt aan de binnenstadsring, zal er voor de bezoeker die over deze weg naar de binnenstad gaat, een nieuw en levendiger beeld ontstaan dan nu het geval is. Dit geldt ook voor fietsers die via het Beekpark richting de binnenstad fietsen. Het bouwplan is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld en voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- d. Het plan, dat voorziet in toevoeging van detailhandel en onttrekking van kantoorruimte, zal niet leiden tot onaanvaardbare gevolgen voor het woon-, leefklimaat en ondernemingsklimaat in Apeldoorn. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II ( behoefte aan een supermarkt).
- e. De locatie is goed zichtbaar en gelegen aan de belangrijke fiets- en autoroutes (de binnenring). Hierdoor is het goed passend bij de geplande detailhandelfunctie. Het plangebied ligt op de overgang van het Apeldoornse centrum en de wijken Brinkhorst en Spainkbos en wordt goed ontsloten door het omliggende wegennet, waaronder de Vosselmanstraat. De supermarkt die op deze locatie zal worden gevestigd is voorts voldoende groot in omvang voor de beoogde functie van buurt en wijk. De positionering van het boodschappencentrum, het parkeerterrein en de groenzones op het terrein zijn met de directe omgeving (omwonenden en winkeliers) afgestemd.
- f. Het Beekpark is als park duidelijk ontworpen als afgeronde eenheid ten opzichte van de Vosselmanstraat. Zowel het opstaande muurtje als de continue begeleiding van de Vosselmanstraat met bomen leveren een heldere afbakening op van het park. In de nieuwe opzet zal inderdaad de ruimtelijke begrenzing van het Beekpark niet meer volledig door een hoge bebouwingswand worden vormgegeven. Daardoor verandert de ruimtelijke opzet van het Beekpark. Wel is door de positionering van de nieuwbouw langs de Vosselmanstraat zoveel mogelijk getracht de Vosselmanstraat te begeleiden met een bebouwingswand. Op de hoek van de Vosselmanstraat en de Badhuisweg is een concentratie van groen gemaakt, waar bestaand groen zoveel mogelijk is behouden. Deze groene rand zorgt voor een groene zoom die voor het gebouw langsloopt en kan enigszins als ruimtelijke afbakening fungeren.
- g. Er verdwijnt groen en er wordt groen toegevoegd. Binnen de ruimtelijke opzet is expliciet gekozen om het groen niet te versnipperen over het terrein maar te concentreren in grotere vlakken langs de rand. Op die manier bouwt het groen mee aan de beoogde wegbegeleidende groene zoom langs zowel de Vosselmanstraat en de Badhuisweg. Ook is er in samenspraak met de omwonenden voor gekozen om richting de Sprengenweg te kiezen voor behoud van een zo groot en robuust mogelijk groenvlak en het parkeerterrein niet groter te maken dan nodig is. De bestaande bomen zijn geïnventariseerd en beoordeeld op de ver-

wachte levensduur en de mogelijkheid om ingepast te worden. Waar mogelijk zijn de bestaande bomen dan ook behouden. De bomenstructuur wordt met nieuwe bomen aangevuld. Het behoud van het groen in de rand die grenst aan het parkeerterrein wordt in eigendom overgedragen aan Bun, met de verplichting het groen in stand te houden conform de gemaakte afspraken in de Anterieure Overeenkomst II tussen gemeente en Bun.

- h. De detailhandelsvisie beschrijft de ambitie en visie van de gemeente op de gemeentelijke detailhandelsstructuur. In deze visie zijn 5 hefbomen benoemd waar beweging noodzakelijk is en die bepalend zijn in het bereiken van het gewenste toekomstbeeld. Nieuwe ontwikkelingen worden aan de detailhandelsvisie getoetst. De hefboom “maatwerk” biedt de mogelijkheid om in afwijking van het beleid het gesprek aan te gaan en ruimte te bieden aan initiatieven. Het huidige terrein kent een langdurige leegstand en ligt er verloederd en verwaarloosd bij. Dit draagt niet bij aan een uitnodigend beeld vanaf de Vosselmanstraat, die tot de binnenstadsring behoort. Binnen de gekozen uitgangspunten is in ruimtelijk opzicht een optimaal plan gemaakt. De inrichting van het terrein en de groene zoom om het terrein, alsmede de architectuur van het gebouw én het feit dat er weer mensen van het gebied gebruik maken, zal een positieve bijdrage leveren aan de levendigheid van het straatbeeld. Daarmee kan gesteld worden dat de nieuwbouw op een bepaalde manier bijdraagt aan een uitnodigende binnenstad. Deze ontwikkeling doet geen afbreuk aan de huidige ruimtelijke kwaliteit en draagt – meer dan nu het geval is met een leegstaand kantoorpand – bij aan een levendiger beeld.
- i. Verwezen wordt naar de beantwoording hierboven onder b en c. Binnen de programmatische uitgangspunten is gestreefd naar een optimale ruimtelijke inpassing. Door aansluiting te zoeken bij het in de welstandsnota genoemde thema van de Parkway, waartoe de Vosselmanstraat als onderdeel van de stedelijke hoofdstructuur gerekend wordt. Een Parkway wordt getypeerd als een weg waarbij groen en infrastructuur gecombineerd zijn en waarlangs een zeer divers bebouwingsbeeld te zien is. Het toevoegen van de nieuwe bebouwing is in dit concept goed inpasbaar en ruimtelijk aanvaardbaar. Dit levert wel een beeld op dat afwijkt van de huidige situatie.
- j. De ambities voor de binnenstad staan beschreven in de structuurvisie ‘Regieplan binnenstad’. In de detailhandelsvisie zijn deze ambities overgenomen. De realisatie van een supermarkt op de locatie Westpoint doet geen afbreuk aan de recreatieve winkel functie van de binnenstad. Zoals BSP constateert is de projectlocatie op een scharnierpunt gelegen en passend binnen de positie van de binnenstad.
- k. De gemeente is van mening dat een boodschappencentrum op deze locatie een bijdrage kan leveren aan de toekomstige fijnmazige winkelstructuur. Uit onderzoek van BSP en BRO blijkt dat mogelijke sluiting van bestaande voorzieningen niet is uitgesloten. Dit is een autonoom proces, waarop de ontwikkeling van Westpoint mogelijk effect zou kunnen hebben. Dit leidt echter niet tot aantasting van de fijnmazigheid. Voorts heeft de gemeenteraad op 27 februari 2014 het koersdocument kantorenmarkt Apeldoorn vastgesteld. Dit document voorziet in een aanpak voor reductie of schrappen van de zachte en harde plancapaciteit, een leegstands aanpak en een proactieve houding naar vastgoedpartijen en initiatiefnemers. Dit project draagt bij aan het behalen van de beleidsdoelstellingen.
- l. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (Strijd met het gemeentelijke detailhandelsbeleid)
- m. De geplande ontwikkeling draagt op meerdere gebieden bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen. De grote glasvlakken van het gebouw zijn op het noorden gericht zodat zoninstraling beperkt wordt. Er zal LED-verlichting worden toegepast. Hemelwater zal op de locatie geborgen worden door toepassing van een waterbufferend mossedumdak en infiltratievoorzieningen worden in het parkeerterrein gemaakt. Ook draagt de ontwikkeling bij aan een duurzaam gebruik van de ruimte door een binnenstedelijke locatie te herontwikkelen.
- n. Verwezen wordt naar de beantwoording onder b, c en i.
- o. Verwezen wordt naar de beantwoording onder i. Feitelijk voorziet het nieuwe plan in minder groen en binnen de ruimtelijke opzet is er expliciet voor gekozen om het groen niet te versnipperen over het terrein maar te concentreren in grotere vlakken langs de rand. Op die manier bouwt het groen mee aan de beoogde wegbegeleidende groene zoom langs zowel de Vosselmanstraat als de Badhuisweg. Het boodschappencentrum draagt - meer dan nu het geval is met een leegstaand kantoorpand - bij aan een levendiger beeld. In het geldende bestemmingsplan is het aanwezige groen niet als zodanig bestemd. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het structuurvormend groen een juridische bescherming.

- p. Binnen de gestelde uitgangspunten van sloop en nieuwbouw is gezocht naar een optimale ruimtelijke inpassing. Het is evident dat door het slopen van het huidige gebouw een opening ontstaat, omdat de nieuwbouw meer richting de Handelstraat wordt gerealiseerd. Er is getracht deze opening enigszins af te schermen door het aanbrengen van een brede groene omzoming. De situatie verandert en er ontstaat een doorzicht naar de Sprengeweg/Badhuisweg. Dit is geen doel op zich, maar een gevolg van de keuze om het boodschappencentrum op deze locatie te situeren. Het feit dat deze opening er is, geeft de mogelijkheid om een visuele relatie tussen Badhuisweg en Beekpark te leggen.
- q. Verwezen wordt naar de beantwoording onder b, c en i.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **4.8 (...)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 26 oktober 2015 tegen de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De ontwikkeling van Westpoint tot een nieuw winkelcentrum baart de indiener van de zienswijze zorgen gezien haar wens om winkelcentrum Kerschoten op te waarderen. Zo is het voortbestaan van dit winkelcentrum afhankelijk van de omvang van het verzorgingsgebied. Daarnaast is winkelcentrum Kerschoten cultureel erfgoed, wat functieverandering complexer maakt. Ten derde leidt leegstand tot meer leegstand en bijkomende verpaupering. Tot slot zijn door de stedenbouwkundige structuur en architectuur van winkelcentra zoals Kerschoten geheel gericht op de winkelfunctie, waardoor bij leegstand sloop vaak de enige oplossing is. De ontwikkeling van Westpoint bemoeilijkt de opwaardering van winkelcentrum Kerschoten, waarbij de hierboven genoemde kenmerken het winkelcentrum kwetsbaarder maken voor leegstand.
- b. De ontwikkeling die het bestemmingsplan toelaat, verbaast de indiener van de zienswijze, omdat dit afwijkt van de zeer recent vastgestelde Detailhandelsvisie. Daarin wordt genoemd dat vestiging van solitaire supermarkten niet is toegestaan en het voortbestaan van wijk- en buurtcentra onder druk zet. Binnen alle wijk- en buurtcentra zijn supermarkten de drager, zeker gezien het combinatiebezoek van speciaalzaken.
- c. De leegstand als gevolg van deze ontwikkeling gaat maatschappelijke kosten met zich mee brengen. Zo biedt de stedenbouwkundige opzet van winkelcentrum Kerschoten nauwelijks mogelijkheden voor alternatieve invullingen.
- d. De gemeente heeft een voorbeeldfunctie als het gaat om maatschappelijk verantwoord ondernemen. Zo moet de gemeente een algemeen maatschappelijk belang op de lange termijn laten prevaleren boven een korte termijn specifiek locatiebelang. Deze ontwikkeling brengt negatieve gevolgen met zich mee voor winkels op andere locaties.
- e. Het te ontwikkelen winkelcentrum heeft voor een belangrijk deel hetzelfde verzorgingsgebied als winkelcentrum Kerschoten. Exploitanten van winkelcentrum Kerschoten hebben hun zorg uitgesproken over de kracht van dit winkelcentrum en hun bereidwilligheid tot het doen van investeringen als op korte afstand een ruime full service supermarkt wordt gerealiseerd.
- f. De tijdelijk en structureel toenemende werkgelegenheid die wordt genoemd in het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning valt naar verwachting weg in winkelcentrum Kerschoten. Bovendien kan de toegevoegde waarde die de ontwikkeling op locatie Westpoint heeft ook plaatsvinden als winkelcentrum Kerschoten wordt geactualiseerd.
- g. In de door Bureau Stedelijke Planning uitgevoerde effectenstudie en het distributieplanologisch onderzoek (DPO) wordt winkelcentrum Kerschoten niet genoemd, terwijl deze voor een belangrijk deel hetzelfde verzorgingsgebied heeft. Bovendien is een DPO een verouderd instrument en wordt daarin niet uitgegaan van recente ontwikkelingen in de samenstelling van huishoudens, tweeverdieners en de groei van internetaankopen.

- h. Droogh Trommelen en Partners (DTNP) heeft het door Bureau Stedelijke Planning uitgevoerde onderzoek tegen het licht gehouden. Daaruit komt ten eerste naar voren dat het overzicht van geplande ontwikkelingen in de supermarktbranche een aantal onjuistheden en onduidelijkheden kent.
- i. Ten tweede komt uit het onderzoek van DNTN dat in het door BSP uitgevoerde onderzoek wordt uitgegaan van een te hoge koopkrachtbinding en een te lage toevloeiing.
- j. Ten derde blijkt uit dit tegenonderzoek dat BSP uitgaat van verouderde cijfers uit 2012 als het gaat om de vloerproductiviteit.
- k. Tot slot wordt in het tegenonderzoek geconcludeerd dat op basis van de daarin opgenomen distributieve analyse geen kwantitatieve behoefte bestaat voor uitbreiding van het dagelijkse aanbod in het noordwestelijk deel van Apeldoorn.
- l. In een door Adviesburo Kardol uitgevoerd tegenonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen distributieve ruimte in de supermarktsector is, maar er zelfs sprake is van een onevenwichtige distributieve situatie met iets teveel aanbod. In het onderzoek wordt aangegeven dat schaalvergrotingen van bestaande supermarkten voor de hand ligt, iets waartoe winkelcentrum Kerschoten de ambitie heeft.
- m. De realisatie van een supermarkt met dagwinkels leidt niet tot versterking van de winkel-distributie en fijnmazigheid, maar tot verschuiving en verdringing in de distributiestructuur. Bovendien is de lokale detailhandel in westelijk Apeldoorn gefragmenteerd, maar leidt de ontwikkeling van Westpoint tot verdere fragmentatie en brengt deze geen logische verbinding met andere winkels tot stand. Het onderzoek van DTNP concludeert dat de winkels aan de Sprengenweg geen samenhangend cluster vormen. De ontwikkeling van Westpoint draagt niet bij aan versterking van het beperkte aanbod op de Sprengenweg.
- n. Het initiatief voldoet niet aan trede 1 van de ladder van duurzame verstedelijking omdat er geen regionale behoefte is. Deze behoefte ontbreekt aangezien de lokale winkelstructuur voldoende ruimte biedt aan grote supermarkten. Er is uitsluitend behoefte om de locatie van Westpoint te ontwikkelen.
- o. Het initiatief voldoet niet aan trede 2 van de ladder van duurzame verstedelijking omdat er voldoende mogelijkheden zijn de regionale behoefte, voor zover die er is, op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied. Een geactualiseerd winkelcentrum Kerschoten is hier een voorbeeld van.
- p. In het onderzoek van BSP wordt aandacht besteed aan de Asselsestraat en andere locaties worden genoemd, wordt winkelcentrum Kerschoten niet genoemd. Ook het Expertteam Winkelgebieden komt tot dezelfde conclusie als BSP en ook in dit onderzoek wordt geen melding gemaakt van eventuele gevolgen voor winkelcentrum Kerschoten.
- q. Een alternatieve invulling voor Westpoint die aansluit bij de regionale behoefte is woningbouw. Onduidelijk is of de gemeenteraad eerdere suggesties hiertoe heeft afgewogen.
- r. De ontwikkeling van de Dekamarkt aan de Vlijtseweg (4.500 m<sup>2</sup> bvo) naast de huidige vestiging van Dekamarkt (3.500 m<sup>2</sup> bvo) is niet volledig meegenomen in de onderzoeken van BSP en het Expertteam Winkelgebieden. De zachte en harde plancapaciteit is daarmee onvoldoende in beeld gebracht. Daarnaast verving Aldi in 2015 haar winkel door een grotere winkel en is winkelcentrum Anklaar in 2018 klaar met circa 16.500 m<sup>2</sup> wvo.
- s. De ontwikkeling van Westpoint als boodschappencentrum kan leiden tot duurzame ontwrichting van de winkelstructuur in dit deel van Apeldoorn. Het niet langer kunnen doen van hun dagelijkse boodschappen in de directe nabijheid kan voor de grote groep senioren leiden tot afhankelijkheid en eenzaamheid.
- t. Indien winkelcentrum Kerschoten mede als gevolg van deze ontwikkeling leegloopt en verpaupert dan raken de bewoners van de bovenwoningen hun woningen niet of moeilijk kwijt. Een dergelijke neerwaartse ontwikkeling brengt diverse maatschappelijke kosten met zich mee.
- u. In de praktijk is de realisatie van een winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen op locatie Westpoint enkel leegstandsbestrijding en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Dit is moeilijk objectiveerbaar, zoals blijkt uit de door BSP en het Expertteam Winkelgebieden opgestelde onderzoeken. Beide onderzoeken beschrijven de feitelijke uitgangssituatie niet objectief alsmede de nog te winnen kwaliteit van de bestaande fijnmazige winkelstructuur. Daarmee is de raad en het college niet voorzien van adequate informatie die nodig is voor een zorgvuldige belangenafweging.
- v. De ontwikkeling is niet in lijn met de door minister Kamp gepresenteerde Retailagenda en daarin opgenomen uitgangspunten. Ook als de gemeente Apeldoorn geen retaildeal heeft gesloten dan is het onmogelijk de ogen te sluiten voor wat zich op nationaal, provinciaal

- en regionaal niveau afspeelt en zich momenteel concreet voordoet in Apeldoorn.
- w. De besluitvormingsprocedure is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, doordat geen gedegen belangenafweging heeft plaatsgevonden en de besluitvorming niet zorgvuldig is voorbereid.

### *Beoordeling*

- a. In de thematische beantwoording onder II (behoefte aan een supermarkt) en III (De Ladder duurzame verstedelijking) wordt op deze zienswijzen ingegaan. Verwezen wordt naar deze beantwoording. Het winkelcentrum Kerschoten heeft cultuurhistorische kwaliteiten en deze gebouwen zijn gericht op de winkelfunctie. Behoud, herkenbaarheid of versterking is vanuit cultuurhistorisch perspectief van essentieel belang voor de identiteit van Kerschoten. De gemeente is met de eigenaren en belanghebbenden in overleg om hieraan verdere inhoud te geven. Deze inspanningen staan niet haaks op de planontwikkeling van het boodschappencentrum. De onderzoeksrapporten tonen dergelijke verdringingseffecten ook niet aan.
- b. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (gemeentelijke detailhandelsbeleid).
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.
- d. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarbij mag het bestemmingsplan niet zijn voorbereid of in strijd zijn met het recht. Op basis van een concreet verzoek is de gemeente gevraagd of er planologische medewerking kan worden verleend voor de vestiging van het boodschappencentrum. Dit verzoek is beoordeeld en getoetst aan geldende beleidskaders van gemeente en provincie. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn deze kaders uiteengezet. De opvatting wordt niet gedeeld dat het algemeen belang wordt opgeofferd ten gunste van een particulier belang. Er heeft een zorgvuldig proces plaatsgevonden waarbij alle belangen worden gewogen.
- e. Het Mercatorplein ligt op circa 2 kilometer afstand van de locatie Westpoint. In de notitie 'Apeldoorn Westpoint. Reactie op rapportages DTNP en Kardol' van BSP is over de mogelijke markteffecten op Winkelcentrum Kerschoten het volgende geschreven: "invloed op winkelcentrum Kerschoten als direct gevolg van het initiatief op Westpoint is beperkt. Dit heeft te maken met de afstand en met de beperkte functieoverlap met het planinitiatief".
- f. Het onderzoek van BSP toont aan dat er in kwalitatieve zin behoefte is in het verzorgingsgebied aan het initiatief. Dit initiatief is getoetst op ruimtelijke uitvoerbaarheid.
- g. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoefte aan een supermarkt).
- h. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoefte aan een supermarkt).
- i. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoefte aan een supermarkt).
- j. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoefte aan een supermarkt).
- k. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoefte aan een supermarkt).
- l. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoefte aan een supermarkt).
- m. Enkele ondernemers aan de Sprengenweg hebben aangegeven positief te staan tegen over het initiatief voor Westpoint. Verder wordt verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoefte aan een supermarkt).
- n. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder III (Ladder duurzame verstedelijking).
- o. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder III (Ladder duurzame verstedelijking).
- p. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoefte aan een supermarkt).
- q. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder V (Alternatieven).
- r. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoefte aan een supermarkt).
- s. Onder een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau wordt doorslaggevend geacht of inwoners van een bepaald gebied al dan niet op aanvaardbare afstand van hun

woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. In dit geval gaat het om nieuwvestiging van een supermarkt, waardoor het aanbod toeneemt en de mogelijkheid om al dan niet binnen aanvaardbare afstand boodschappen te doen voor inwoners gegarandeerd is. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling van 21 oktober 2015, 201406967/1/A1.

- t. Het gestelde verband tussen de vestiging van Westpoint en de vrees voor verpaupering van Kerschoten is niet aannemelijk (dit heeft te maken met de afstand en met de beperkte functieoverlap met het planinitiatief) en blijkt ook niet uit het onderzoek van BSP.
- u. De locatie Westpoint is 11.000 m<sup>2</sup> (6,7% van de totale kantorenleegstand in Apeldoorn) en staat sinds 2008 leeg. Daarnaast is het pand lange tijd op last van de gemeente gesloten geweest, dit vanwege de ervaren overlast door direct omwonenden. De feitelijke situatie is goed in beeld gebracht en betrokken in de afweging rondom de herontwikkeling.
- v. Wij zijn van mening dat er voldoende informatie beschikbaar is om een besluit te nemen en de bij dit besluit betrokken belangen af te wegen. Wij verwijzen naar hetgeen in deze reactie is opgemerkt over de afweging ten behoeve van het maatwerkbesluit.
- w. Wij zijn van mening dat er voldoende informatie beschikbaar is om een besluit te nemen en de bij dit besluit betrokken belangen af te wegen.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **4.9** (...)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 26 oktober 2015 inzake het ontwerp bestemmingsplan en de omgevingsvergunning

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indiener van de zienswijze wijst de raad erop dat de gemeente de voorkeur geeft een geheel nieuwe locatie voor een nieuw winkelcentrum in plaats van het plegen van regulier onderhoud in een bestaand centrum, zoals winkelcentrum Kerschoten. Deze ontwikkeling leidt bovendien tot omzetafname, een ontwikkeling die de afgelopen jaren al zichtbaar was.
- b. De ontwikkeling heeft leegstand en sanering van winkelcentrum Kerschoten tot gevolg. De leegstand leidt tot een verpauperd en desolaat gebied en de appartementen die zich boven de winkels bevinden, worden niet langer verkocht, waardoor desbetreffende eigenaren worden gedupeerd. Daarnaast trekt leegstand criminaliteit en vandalisme aan. Deze neerwaartse ontwikkeling leidt tot hoge maatschappelijke kosten en overheidsuitgaven.
- c. Met de ontwikkeling wordt niet alleen winkelcentrum Kerschoten geraakt in zijn winkelfunctie, maar het centrum heeft ook een belangrijke maatschappelijke functie voor omwonenden. Zo treffen senioren elkaar in het centrum en dit draagt bij aan het tegengaan van eenzaamheid en versterkt de sociale functie van het centrum
- d. In de besluitvorming en de daaraan ten grondslag liggende argumentatie zit een aantal nalatigheden. Ten eerste staat de realisatie van een nieuw boodschappencentrum haaks op het uitgangspunt van de Detailhandelsvisie om geen nieuwe detailhandelsontwikkelingen buiten de bestaande wijk/ en buurtwinkelstructuur toe te staan.
- e. In het beleid is een mogelijkheid af te wijken van dit beleidsuitgangspunt als een plan aan de voorwaarde voldoet dat het meer is dan de som der delen. Daar is hier geen sprake van aangezien enkel de hier bestaande leegstandsproblematiek wordt opgelost en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Daarentegen is er geen sprake van een ontwikkeling die de fijnmazige structuur ten goede komt. In de afweging die voor dit bestemmingsplan wordt gemaakt, lijkt eerdere besluitvorming rondom het gemeentelijke detailhandelsvisie vergeten.
- f. De locatie Westpoint heeft potentie voor alternatieve functies, zoals wonen, dit in tegenstelling tot winkelcentrum Kerschoten. De leegstand die het gevolg zal zijn van de ontwikkeling van Westpoint gaat nadrukkelijk niet om het versnellen van een proces dat al gaande is, zoals BSP en het Expertteam Winkelgebieden suggereren. Het gaat juist om leegstandontwikkeling op locaties die potentie hebben, zoals winkelcentrum Kerschoten.
- g. Met de ontwikkeling wordt de winkelstructuur nog fijnmaziger en er zal sprake zijn van

verdringing en duurzame ontwrichting. In het winkelcentrum Kerschoten is behoefte aan (geringe) uitbreiding van supermarkten, die met deze ontwikkeling niet meer mogelijk is. Dit wordt bevestigd door onderzoek dat is uitgevoerd door Adviesburo Kardol, waaruit blijkt dat er geen sprake is van distributieve ruimte in de supermarktsector. In het onderzoek wordt juist gepleit voor schaalvergroting van bestaande supermarkten.

- h. In de detailhandelsvisie wordt aangegeven dat de gemeente met partijen om tafel wil om te kijken naar saneringsmogelijkheden van plekken binnen de fijnmazige winkelstructuur om deze te versterken. De indiener van de zienswijze kan zich niet voorstellen dat de gemeente dan zelf ontwikkelingen in gang zet, waarbij uiteindelijk potentievolle locaties moeten worden gesaneerd.
- i. Er is een aantal nalatigheden in het onderzoek van BSP. Ten eerste is er gerekend met een te laag aantal meters leegstand in verhouding tot het percentage leegstand dat in het onderzoek wordt aangehouden.
- j. Ten tweede is de in het onderzoek aangehouden uitbreidingsruimte van de Dekamarkt te laag en bedraagt deze 4.500 m<sup>2</sup> bvo in plaats van 3.600 m<sup>2</sup> bvo.
- k. Ten derde is winkelcentrum Kerschoten in het onderzoek niet genoemd als zijnde een onderdeel van het huidige supermarktaanbod. Dit is verbazingwekkend aangezien veel van de genoemde winkelgebieden op een grote afstand tot het plangebied liggen.
- l. In het BSP-rapport wordt aangegeven dat de ontwikkeling de toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking doorstaat. Er bestaat echter geen regionale behoefte en bovendien is met de verkeerde cijfers gewerkt in het onderzoek. Daarnaast toont tegenonderzoek van DTNP en Adviesburo Kardol aan dat er op dit moment meer aanbod dan vraag is als het gaat om supermarktmeters.
- m. De gemeente Apeldoorn heeft Expertteam Winkelgebied gevraagd om onafhankelijk advies. In december 2014 heeft dit bureau een rapportage opgeleverd, waarin wordt gerefereerd aan het BSP-onderzoek dat gedateerd is op 17 juni 2015. Dit is chronologisch gezien niet mogelijk en daarmee is het onduidelijk waar welk bureau zijn adviezen op baseert.
- n. Het advies van Expertteam Winkelgebieden is vrijwel geheel overeenkomstig het BSP-onderzoek. Bovendien zijn geen andersdenkende partijen bevroegd door het expertteam, gezien de uitgevoerde activiteiten die in het onderzoek worden genoemd. Dit is een handelswijze die bepalend is voor de mate van (on)afhankelijkheid.

### *Beoordeling*

- a. BSP stelt dat sprake is van een autonome landelijke trend waarbij aan de onderkant van de winkelhiërarchie uitval plaatsvindt. Dit is een autonome ontwikkeling, die niet te relateren is aan de locatie Westpoint of enige andere supermarktlocatie in Apeldoorn. De zienswijze bevestigt ten aanzien van het winkelcentrum Kerschoten dat deze ontwikkeling ook in Kerschoten merkbaar is.
- b. De waardedaling van de woning is een zienswijze die ziet op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan. De waardedaling van de woning is niet dusdanig dat deze in de weg staat aan de realisatie van het boodschappencentrum. Overigens is er een plan-schaderisico-analyse uitgevoerd en het risico is, voor zover toe te rekenen aan het bestemmingsplan, nihil.
- c. Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze onder a. Er is geen aantoonbaar causaal verband tussen de mogelijke achteruitgang van de leefbaarheid in en rond het winkelcentrum Kerschoten en de vestiging van een supermarkt op Westpoint.
- d. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (gemeentelijk detailhandelsbeleid).
- e. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (gemeentelijk detailhandelsbeleid).
- f. De stelling dat winkelcentrum Kerschoten niet een andere functie dan detailhandel kan krijgen is niet onderbouwd. De locatie Westpoint staat al gedurende meerdere jaren leeg. De ontwikkeling van Bun is feitelijk het enige initiatief dat een nieuwe invulling voor deze locatie biedt. Ook de door de indieners van de zienswijze aangedragen invulling van wonen is reeds eerder aangedragen en heeft niet tot concrete en een haalbare invulling geleid.
- g. Zowel BSP als BRO concluderen dat de herontwikkeling van de Westpoint de fijnmazige winkelstructuur in Apeldoorn niet aantast. BRO stelt daarbij specifiek voor Winkelcentrum Kerschoten dat het primaire marktgebied voldoende consumentenpotentieel heeft en het voortbestaan van dit winkelcentrum en de consumentenverzorging in de omringende wijk niet in gevaar komt.



- h. De gemeente Apeldoorn heeft naast de sectorale ambities voor detailhandel ook de verantwoordelijkheid voor bredere integrale opgaven. De eigenaar van het pand heeft de gemeente verzocht planologische medewerking te verlenen aan dit initiatief. Dit verzoek is integraal afgewogen, waarbij naast het detailhandelsbeleid ook aandacht is voor bredere opgaven en verantwoordelijkheden van de gemeente.
- i. BSP heeft naar aanleiding van de zienswijzen de notitie 'Apeldoorn-Westpoint. Reactie op rapportages DTNP en Kardol' opgesteld. Geconcludeerd is dat de toevoeging geen consequenties heeft voor de hardheid van de getrokken conclusies. Overeind staat dat er sprake is van een (kwalitatieve) behoefte aan het initiatief en dat er geen onaanvaardbare effecten op woon-, leef- en ondernemersklimaat zullen zijn als gevolg van de herontwikkeling.
- j. De gemeente heeft een vergunning verleend voor een supermarkt (Dekamarkt) met een bruto oppervlakte van 3.598 m<sup>2</sup>. In de bouwaanvraag geeft aanvrager aan dat vergunning wordt gevraagd voor een bruto-oppervlakte van ca. 4.500 m<sup>2</sup>. Dit is dan het gebouw inclusief overstekken en luifels. Deze tellen echter voor het bepalen van de oppervlakte van een gebouw niet mee. Dit verklaart het verschil tussen de gevraagde bruto-oppervlakte en de oppervlakte die is vergund.
- k. Het Mercatorplein ligt op circa 2 kilometer afstand van de locatie Westpoint. In de notitie 'Apeldoorn Westpoint. Reactie op rapportages DTNP en Kardol' van BSP is over de mogelijke markt effecten op Winkelcentrum Kerschoten het volgende geschreven: invloed op winkelcentrum Kerschoten als direct gevolg van het initiatief op Westpoint is beperkt. Dit heeft te maken met de afstand en met de beperkte functieoverlap met het planinitiatief. Verwezen wordt naar de thematische reactie III (Ladder duurzame verstedelijking).
- l. Een aantal ondernemers aan de Sprengenweg heeft aangegeven positief te staan tegenover de herontwikkeling van Westpoint. Verder wordt verwezen naar de thematische reactie onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- m. Het Expertteam Winkelgebieden heeft in het kader van de maatwerkprocedure gebruik gemaakt van de eerdere BSP rapportage die onderdeel was van de maatwerkafweging (collegebesluit maatwerk Westpoint, 6 januari 2015).
- n. In het kader van maatwerk heeft de gemeente Expertteam Winkelgebieden verzocht het initiatief aan de Handelstraat te toetsen. In deze toetsing is aandacht voor de relatie van de ontwikkeling met de kaders voor detailhandel en effecten op de primaire doelstellingen van het beleid. Daarbij is gebruik gemaakt van diverse bronnen, waaronder beschikbare onderzoeken, beleidsrapporten en veldwerk.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

#### **4.10 (...)**

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 26 oktober 2015 tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indiener van de zienswijze geeft aan dat onduidelijk is in hoeverre de ontwerp-omgevingsvergunning Handelstraat 2 in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Deze zienswijze richt zich in eerste instantie op de omgevingsvergunning en hierin wordt het gemeentebestuur verzocht aan te geven hoe dit zich verhoudt tot het bestemmingsplan.
- b. De indiener van de zienswijze sluit zich aan bij de argumenten die zijn ingebracht met de zienswijze van de Vereniging voor Onderhoud eigenaren Mercatorplein. Er wordt onderschreven dat de omgevingsvergunning in strijd is met onder andere de gemeentelijke detailhandelsvisie en de handreiking voor de ladder van duurzame verstedelijking.
- c. Het is raadzaam als de gemeente uiterst terughoudend is met de uitbreiding van het aantal winkelvoorzieningen, zeker in een tijd waarin de exploitatie van winkels in brede zin onder

- druk staat en winkelcentra in kleinere kernen het moeilijk hebben.
- d. Er kan niet worden gezegd dat er geen alternatief is voor Westpoint. Ten tijde van het onderzoek naar diverse alternatieve invullingen door de gemeente in 2012 waren er weinig tot geen alternatieven doordat het investeringsklimaat beduidend slechter was dan nu. Zo weet de zorgsector nu waar zij aan toe is en de woningmarkt trekt aan en staat zelfs onder druk. Er bestaat voor Westpoint ruimte voor herontwikkeling en duidelijk mag zijn dat er vanuit deze nieuwe situatie ook ruimte is ontstaan om woningbouw op deze locatie te heroverwegen. Woningbouw kan in de vorm van nieuwbouw, maar kan ook door een grondige renovatie van het gebouw met aandacht voor een nieuwe energetische schil, zodat ook aan de duurzaamheid tegemoet kan worden gekomen. De indiener van de zienswijze heeft een dergelijke invulling onderzocht en de ontwerp-technische haalbaarheidsstudie is ook doorgerekend. De haalbaarheidsstudie is onderdeel van de zienswijze. Er is een haalbaar en goed alternatief voor het plan van de supermarkt, een plan dat maatschappelijk beter inspeelt op de bestaande huisvestingsproblematiek en geen voorspelbare risico's draagt voor de detailhandel in Apeldoorn.

### *Beoordeling*

- a. Ingevolge het geldende bestemmingsplan is het Westpoint gebouw bestemd tot Kantoren. Krachtens de hierbij behorende voorschriften is detailhandel niet toestaan. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor nieuwbouw is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, tegelijk met de ontwerp-omgevingsvergunning. De ontwerp-omgevingsvergunning is in overeenstemming met het ontwerpbestemmingsplan.
- b. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (gemeentelijk detailhandelsbeleid) en III (de Ladder duurzame verstedelijking).
- c. Erkend wordt dat de nodige terughoudendheid moet worden betracht met de uitbreiding van winkelvoorzieningen en ook voor de bezorgdheid over de exploitaties van winkelcentra bestaat zeker begrip. Daarom heeft er ook zorgvuldig onderzoek plaatsgevonden en zijn de kritiekpunten op de onderzoeksrapporten teruggedraagd op BSP en het Expertteam. Al deze rapporten zijn vervolgens in opdracht van de gemeente getoetst door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Met deze onderbouwingen zijn wij van oordeel dat gelet op alle belangen het niet onredelijk is om planologische medewerking te verlenen aan de vestiging van een boodschappencentrum. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (behoefte aan een supermarkt) en III (de Ladder duurzame verstedelijking).
- d. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan de beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarbij mag het bestemmingsplan niet zijn voorbereid of in strijd zijn met het recht. Op basis van een concreet verzoek is de gemeente gevraagd of er planologische medewerking kan worden verleend voor de vestiging van het boodschappencentrum. Dit verzoek is beoordeeld en getoetst aan geldende beleidskaders van gemeente en provincie. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn deze kaders uiteengezet. Bij de keuze van een bestemming dient de gemeenteraad een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. In de themabeantwoording onder V is ingegaan op de ingediende alternatieven en hiernaar wordt kortheidshalve verwezen.

### *Conclusie*

Bovenstaande zienswijzen en beoordeling heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en wordt betrokken bij het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning.

#### 4.11 (...)

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 26 oktober 2015.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indiener van de zienswijze erkent dat er een oplossing moet komen voor het leegstaande Westpoint-gebouw, te meer omdat het leidt tot verpaupering en achteruitgang van de leefbaarheid van dit gebied. Gezien de winkelleegstand in de binnenstad van Apeldoorn als ook de buitengebied is de ontwikkeling echter onwenselijk.
- b. De ontwikkeling is onwenselijk en heeft een omzetzaling tot gevolg van de Albert Heijn supermarkt, waarvan de indiener van de zienswijze eigenaar is. De omzetzaling leidt tot een lagere marktconforme huurprijs en daarmee tot een waardedaling van het vastgoed. De plannen van de gemeente Apeldoorn op het Westpointterrein hebben op termijn negatieve consequenties voor de waardeontwikkeling en cashflow van het vastgoed van de indiener van de zienswijze aan de Schapendoesweg 2.
- c. Er zijn andere mogelijkheden het op de locatie aanwezige probleem op te lossen. opnieuw winkelmeters toevoegen zal op termijn weer leiden tot leegstand op andere plekken en dat de fijnmazige winkelstructuur wordt versterkt lijkt een gelegenheidsargument.

##### *Beoordeling*

- a. De locatie aan de Handelstraat staat geruime tijd leeg. Het pand is in eigendom van ING/curator. De firma Bun heeft fors geïnvesteerd om het plan verder te brengen. Dit plan is door de gemeente afgewogen. Hierin is rekening gehouden met mogelijke leegstandseffecten elders. Uiteindelijk is het initiatief positief beoordeeld.
- b. In het DPO en Effectenstudie detailhandel van BSP zijn de effecten beoordeeld. Het is mogelijk dat er omzetzaling optreedt maar dat neemt niet weg dat deze daling de ruimtelijke aanvaardbaarheid in de weg staat.
- c. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder V (Alternatieven).

##### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

#### 4.12 (...)

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 27 oktober 2015.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De ontwikkeling van een boodschappencentrum aan de Vosselmanstraat zal winkelcentrum Kerschoten klanten kosten. Dit verhoudt zich slecht tot de verbetering van dit winkelcentrum, dat teniet wordt gedaan door de onverwachte en onverstandige ontwikkelingen op een andere locatie. Indien de ontwikkeling van de Westpoint-locatie plaatsvindt, dan is de indiener van de zienswijze ervan overtuigd dat de leefbaarheid op en rond het Mercatorplein in gevaar komt. Hiermee komt ook de waarde van de appartementen boven het winkelcentrum in gevaar, waar de indiener van de zienswijze gezamenlijk eigenaar van is.
- b. Er zit een aantal onzorgvuldigheden in de besluitvorming. Ten eerste wordt in het BSP-rapport gerekend met de verkeerde getallen aan zachte en harde plancapaciteit en recente ontwikkelingen.
- c. Daarnaast wordt een aantal winkelcentra en winkellocaties genoemd in het BSP-rapport maar niet winkelcentrum Kerschoten aan het Mercatorplein, dat gezien de korte afstand tot het plangebied had moeten worden meegenomen.
- d. De berekening van het aantal leegstaande vierkante meters winkelruimte is incorrect gezien het leegstandspercentage dat elders in het rapport van BSP wordt genoemd.

- e. BSP kan haar advies niet baseren op deze onjuistheden en als gevolg daarvan geldt hetzelfde voor het gemeentebestuur van Apeldoorn.
- f. Het onderzoek van Expertteam Winkelgebieden is volledig gebaseerd op het BSP onderzoek zonder dit kritisch tegen het licht te houden. Daarnaast worden de fouten uit het BSP onderzoek niet benoemd in het rapport van het Expertteam Winkelgebieden.
- g. In het kader van de ladder van duurzame verstedelijking is niet te toetsten of er sprake is van een regionale behoefte, gezien het cijfermateriaal dat BSP hanteert. Gezien de markt van het winkelvastgoed en de toenemende leegstand op veel verschillende locaties, dan lijkt het de indieners van de zienswijze onverstandig om extra winkelruimte te realiseren op een plek waar nog nooit een winkel heeft gestaan. In de Retailagenda van minister Kamp is niet voor niets aandacht voor het terugdringen van winkelmeters die leegstaan of in ontwikkeling zijn.
- h. Indien tot de conclusie wordt gekomen dat er wel een regionale behoefte bestaat in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking, dan kan deze worden gehuisvest in bestaand stedelijk gebied. Het Mercatorplein is hier een voorbeeld van.
- i. Het initiatief is in strijd met het gemeentelijke detailhandelsbeleid, waarin is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen binnen wijk- en buurtcentra worden toegestaan en geen vestigingsmogelijkheden worden geboden voor supermarkten buiten de bestaande centra.
- j. De gemeente mag hiervan afwijken met een maatwerk afweging indien het initiatief meer is dan de som der delen. Daarvan is hier geen sprake. Hoewel leegstand wordt opgeheven en de ruimtelijke kwaliteit lokaal wordt verbeterd, voegt het boodschappencentrum verder niets toe. Er wordt een groot aantal problemen op andere locaties, waaronder het Mercatorplein gecreëerd.
- k. De ontwerp-omgevingsvergunning is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, aangezien er geen sprake is van een zorgvuldige voorbereiding en een gedegen belangenafweging.

### *Beoordeling*

- a. De waardedaling van de woning is een zienswijze die ziet op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan. De waardedaling van de woning is niet dusdanig dat deze in de weg staat aan de realisatie van het boodschappencentrum. Overigens is er een planschaderisico-analyse uitgevoerd en het risico is, voor zover toe te rekenen aan het bestemmingsplan, nihil.
- b. In het kader van de zienswijzen is in opdracht van de gemeente Apeldoorn onderzoek gedaan naar de economische effecten van het initiatief. BRO concludeert dat, op basis van de meest recente cijfers over de plancapaciteit dat het initiatief niet leidt tot een duurzame ontvrichting van de fijnmazige winkelstructuur.
- c. Het Mercatorplein ligt op circa 2 kilometer afstand van de locatie Westpoint. BSP heeft rekening gehouden met het winkelaanbod op dit centrum. Een en ander wordt duidelijk verwoord in de rapporten van BSP. Het winkelcentrum is onderdeel van het onderzoeksgebied Westelijk Apeldoorn.
- d. Verwezen wordt naar de thematische reactie onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- e. Verwezen wordt naar de thematische reactie onder II (Behoeftte aan een supermarkt)
- f. In het kader van maatwerk heeft de gemeente Expertteam Winkelgebieden verzocht het initiatief aan de Handelstraat te toetsen. In deze toetsing is aandacht voor de relatie van de ontwikkeling met de kaders voor detailhandel en effecten op de primaire doelstellingen van het beleid. Daarbij is gebruik gemaakt van beschikbare onderzoeken, beleidsrapporten en veldwerk.
- g. Verwezen wordt naar de thematische reactie III (Ladder duurzame verstedelijking).
- h. Bij de vraag of een ontwikkeling binnen of buiten bestaand bebouwd gebied ligt, is de bestemming conform het vigerende bestemmingsplan doorslaggevend, vergelijk de Afdeling 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654. Vast staat dat in het bestemmingsplan Stadsdeel Noord-West, vastgesteld door de gemeenteraad van Apeldoorn op 29 januari 2004 het kantoorgebouw en direct aangrenzende gronden de bestemming Kantoordoeleinden hebben. De rest van het terrein heeft de bestemming Verblijfsgebied. Dit bestemmingsplan maakte reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van kantoren en bedrijvigheid als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro mogelijk. Derhalve wordt aan trede 2 uit artikel 3.1.6 Bro voldaan.

- i. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (gemeentelijk detailhandelsbeleid).
- j. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (behoefte supermarkt).
- k. Er is voldoende informatie vergaard en beschikbaar om een besluit te nemen en de bij dit besluit betrokken belangen af te wegen. Ook overigens is niet gebleken van een onzorgvuldige voorbereiding.

*Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

#### 4.13 (...)

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 26 oktober 2015.

*Inhoud van de zienswijze*

- a. De indieners van de zienswijze zijn voorstander van ontwikkeling op deze locatie, anders dan verloedering en criminaliteit. Daarentegen levert met name een supermarkt overlast op, ander andere door de toename van verkeer en geluid.
- b. Het protocol bevoorrading zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen is volstrekt onvoldoende om veilig manoeuvreren te waarborgen en wel om diverse redenen. Ten eerste omdat er in de Handelstraat geen vrachtauto kan worden stilgezet zonder dat dit het verkeer hindert doordat de straat te smal is. Zodra de vrachtauto daar staat, zullen fietsers en auto's proberen er omheen te gaan. Hierdoor is het nodig dat een chauffeur zolang mogelijk volledig overzicht heeft. De medewerker die uitkomst moet bieden en waarover gesproken wordt in het protocol, moet de nodige opleiding hebben om zijn taak te vervullen. De medewerker kan bovendien onmogelijk aan twee kanten van de vrachtauto het verkeer regelen. Deze oplossing is daarmee onvoldoende.
- c. Op grond van gemeentelijke parkeernormen is het benodigde aantal parkeerplaatsen hoger dan nu is aangehouden. Indien de gemeentelijke parkeernormen aangepast moeten worden, dan moet hier de juiste procedure voor worden gevolgd. Nu ontbreekt inhoudelijk de onderbouwing voor deze afwijking en is de tekst die dit moet onderbouwen inconsistent. Om verkeers- en parkeerproblemen in naburige straten te voorkomen wordt gepleit om een deel van de parkeerbehoefte ondergronds op te vangen.
- d. Het binnenterrein is op dit moment heel groen, mede door de grote bomen. Door de aanleg van de parkeerplaats verdwijnen er bomen, waar in de rest van de wijk ook al groen is verdwenen en een steenvlakte is ontstaan. Er moet worden gezocht naar een oplossing voor parkeren waarbij ook meer volwassen bomen blijven staan of worden geplant. Bovendien zal het parkeerooppervlak en daarmee het aantal mogelijke bovengrondse parkeerplaatsen moeten verminderen om de leefomgeving van de bomen te verbeteren.
- e. Er ontbreekt een milieueiland, dat klanten de gelegenheid biedt om gebruikt verpakkingsmateriaal e.d. op een milieuvriendelijke wijze in te leveren. Dit eiland moet op de verbeelding worden aangegeven.
- f. De geluidsoverlast kan deels worden voorkomen door grotendeels verdiepte aanleg van het parkeerterrein en de toepassing van verharding waarover rijdende winkelwagentjes zo min mogelijk geluid maken.
- g. Er wordt voor gepleit om de groenvoorzieningen tussen het parkeerterrein en het doodlopende gedeelte van de Sprengenweg in overleg met omwonenden te optimaliseren, zodat visuele en andere overlast zoveel mogelijk wordt beperkt.
- h. De eigenaren en gebruikers van het boodschappencentrum zorgen tijdens openstellingdagen minimaal 2 maal voor het openhouden van de omgeving rondom het gebouw van het gebouw en het parkeerterrein. Dit moet worden afgedekt in de overeenkomst met BUN-holding.
- i. Een openstelling van 7 dagen in de week is teveel voor de buurt. Er wordt op aangedrongen maximaal 6 dagen per week winkelopstelling toe te staan.
- j. Het bestuur van de wijkraad Brink & Orden waardeert dat belanghebbenden in een vroeg stadium zijn betrokken bij de ontwikkeling van de supermarkt op deze locatie.

- k. De woningcontingenten gaan vast en zeker verhoogd worden, de woningmarkt trekt weer aan, de hypotheekrente is historisch laag en de onzekerheid over aanwending van zorg-gelden is sterk verminder. Nu zijn er veel betere kansen voor een gebouw met woningen. En zo'n gebouw kan op een breed draagvlak rekenen. Genoeg reden dus voor een her-overweging, waarop wordt aangedrongen.
- l. Indien de plannen geen doorgang vinden, dan hopen de indieners van de zienswijze dat de overheid snel geld vrijmaakt voor de sloop van het gebouw en de aanleg van een (tijdelijk) parkje.

### *Beoordeling*

- a. De akoestische gevolgen van de vestiging van een boodschappencentrum zijn onderzocht. In het onderzoek is ook rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de supermarkt en de winkels. Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In paragraaf 5.3.4 van de toelichting op het bestemmingsplan is dit verder uiteengezet.
- b. De bevoorrading van de supermarkt waarbij de vrachtwagen op de openbare weg manoeuvreert maakt onderdeel uit van het plan en is grondig beoordeeld. Het opstellen van een protocol voor de bevoorrading levert daarbij een goede toevoeging. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder VI (verkeer, ontsluiting, parkeren).
- c. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder VI (verkeer, ontsluiting, parkeren).
- d. Binnen de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een zo geconcentreerd mogelijke oplossing van het parkeren om daarmee aan de randen van het terrein zo maximaal mogelijke groene ruimte over te houden of te kunnen realiseren. Als het parkeerterrein om de bestaande bomen ontworpen zou worden zou dit betekenen dat het parkeerterrein groter zou moeten uitvallen wat ten koste zou gaan van de groenzone die er voor de bewoners langs de Sprengenweg, Handelsstraat en Badhuisweg in de huidige planopzet voor zorgt dat er een robuuste groene rand rond het terrein komt te staan. De bomen die behouden kunnen blijven, worden ook ingepast. In alle gevallen krijgen ze dan ook meer vrije groei-ruimte dan nu het geval is. Daarnaast worden nieuwe bomen toegevoegd om de groenstructuur verder te versterken.
- e. Er wordt geen milieueiland aangebracht maar alleen DIFTAR-voorzieningen gekoppeld aan bestaande appartementen. Hiervoor zijn verschillende redenen. Allereerst vraagt het aanbrengen van een milieueiland op het terrein een circulatiemogelijkheid van de wagens die deze komen legen. Omdat deze veel grotere draaicirkels kennen dan waar het parkeerterrein nu op gedimensioneerd is, zou dit betekenen dat er meer verharding en minder groen gerealiseerd wordt. Daarnaast is voor het inpassen van een milieueiland zelf extra ruimte nodig dat ten koste gaat van groen, onder meer door de noodzakelijke hoogte bij het legen van de containers. Mede in relatie tot de bij punt d door indiener genoemde zorgpunten is dit onwenselijk. Daarnaast betreft het hier een niet-openbaar terrein en is het gemeentelijk beleid erop gericht dergelijke voorzieningen in de openbare ruimte te realiseren waardoor de toegankelijkheid altijd is gewaarborgd. In dit geval zou dat betekenen plaatsing in de buitenrand. Hier wordt de prioriteit aan een groene inpassing gegeven. Tot slot is de wens om geluidsoverlast te beperken voor de omwonenden ook medebepalend om een dergelijke voorziening hier niet in te passen.  
De gemeenteraad vindt het plaatsen van een milieu-eiland niet noodzakelijk. Het is aan de initiatiefnemer om deze voorzieningen al dan niet op te nemen in haar plan.
- f. De inrichting van het terrein voldoet aan de geldende geluidsnormeringen. Een deels verdiepte ligging zou betekenen dat er in de randen extra ruimte moet worden geboden voor hellingbanen naar zowel het terrein (omlaag voor voertuigen) als naar de supermarkt zelf (omhoog voor voetgangers). Deze extra ruimte zou ten koste gaan van de ruimte die nu voor groen wordt ingezet. Wel wordt op verzoek van de bewoners van de Sprengenweg en het appartementencomplex naast de kerk een geluidwerende voorziening van 1,5 meter hoog geplaatst in de haag die de afscherming vormt tussen het parkeerterrein en de groenzone richting Sprengenweg en (indien gewenst door de bewoners) bij het appartementencomplex naast de kerk.

Akoestisch onderzoek toont aan dat de ontwikkeling voldoet aan de gestelde eisen en normen. Daarenboven heeft de initiatiefnemer aangegeven een betonklinker toe te passen met een klein facet zodat het geluid van met name winkelwagens verder getemperd wordt.

- g. In het voortraject is in overleg met de bewoners die direct zicht hebben op het gebouw al voor gekozen om het plan te optimaliseren onder andere door het gebouw nog iets verder van het wooncomplex van de Oude Enk af te schuiven en de volledige zone tussen rijbaan van de Handelsstraat en het nieuwe gebouw in te richten als groenzone. Daarin worden bomen opgenomen die het zicht op de gevel verder verzachten. Daarmee is volledig tegemoet gekomen aan de suggesties en wensen die op verschillende momenten zijn geopperd. Verdere optimalisatiemogelijkheden zijn zeer beperkt. Als indieners hiervoor concrete suggesties hebben kunnen deze aan BUN-projectontwikkeling worden meegegeven en kan bekeken worden of er mogelijkheden zijn.  
De inrichting van de groenzone tussen het doodlopende deel van de Sprengenweg en het parkeerterrein van het boodschappencentrum, met daarin het speelterrein en de honden-uitlaatplaats is reeds samen met omwonenden bepaald. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van deze overleggen een begroeide ecowand opgenomen die enerzijds zorgt voor het voorkomen van lichthinder van de mogelijk inschijnende koplampen van de auto's en anderzijds zorgt voor enige geluidsdemping.
- h. De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor het schoonhouden van het terrein. De gemeenteraad acht het niet noodzakelijk de initiatiefnemer te verplichten tot het onderhouden en schoonmaken van het terrein. Overigens is er de initiatiefnemer alles aan gelegen om haar omgeving schoon te houden aangezien dit haar visitekaartje is richting consumenten.
- i. Het boodschappencentrum dient de openingstijden zoals vastgelegd in het gemeentelijk beleid te volgen. De openingstijden worden niet in het bestemmingsplan geregeld.
- j. Wij hebben kennis genomen van de waardering waarop de ontwikkelaar belanghebbenden in het proces heeft meegenomen. Een en ander is volledig in lijn met de nieuwe werkwijze die wij voorstaan en zijn vastgelegd in de notitie "Samen voor kwaliteit, naar een andere ruimtelijke ordening".
- k. De heroverweging waarom wordt gevraagd is niet aan de orde. In de thematisch beantwoording onder V (alternatieven) is ingegaan op de ingediende aanvragen bij de gemeente. Hiernaar wordt verwezen.
- l. Er zijn geen middelen beschikbaar voor de gevraagde suggestie maar ook stedenbouwkundig gezien is een park ter plaatse niet logisch.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen door in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarbij de verkeersontsluiting van het boodschappencentrum uitsluitend verloopt via de Vosselmanstraat en de Handelstraat en waarbij de bevoorrading plaatsvindt in het gebouwde expeditiehof.

## **4.14 (...)**

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 26 oktober 2015.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Voor de bewoners van Berkenhove, een appartementencomplex, is het van belang om zelfstandig te kunnen wonen en daarmee dat er op loopafstand een supermarkt is gevestigd om te voorzien in de dagelijkse behoeften. Naast een buurtsupermarkt is de tegenover de appartementen gelegen SPAR supermarkt ook een sociale ontmoetingsplek voor onze bewoners. De ontwikkeling van de Westpointlocatie leidt tot sluiting van de SPAR supermarkt en dit heeft een negatieve impact op de kwaliteit van wonen van de bewoners van Berkenhove.

### *Beoordeling*

- a. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (behoefte aan supermarkt) en III (Ladder duurzame verstedelijking).

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **4.15 (...)**

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 27 oktober 2015.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Het plan, waarbij het Westpointgebouw wordt gesloopt en er een supermarkt voor in de plaats komt, vindt de indiener een goede ontwikkeling. Er wordt ook geen nieuw winkelgebied mogelijk gemaakt, omdat de meeste winkels aan de Sprengenweg er al jaren zitten.
- b. Voor de buurt betekent de nieuwbouw een verbetering, omdat het verval in en rond het gebouw hand over hand toeneemt. De nachtelijke overlast en het vervallen uitzicht is een doorn in het oog.
- c. De gepresenteerde ontwerpen zijn zeer positief ontvangen die van de locatie een moderne en ruimtelijke situatie maken. Het gebouw verschaft veel leefgenot voor de omliggende appartementen door de hoeveelheid daglicht die optreedt.
- d. De indiener van de zienswijze vindt het jammer dat in de media plannen worden gelanceerd waarvan de haalbaarheid bij voorbaat al niet mogelijk is, Dit lijkt meer op vertragingstactieken dan dat er gedegen plannen liggen, terwijl iedereen gebaat is om hier de situatie te verbeteren.

### *Beoordeling*

- a. Wij hebben kennis genomen van de brief die de realisering van het boodschappencentrum ondersteunt. Het is ook belangrijk dat de door briefschrijver genoemde aspecten bij de besluitvorming worden betrokken.
- b. De genoemde leegstand is meegenomen in de afwegingen.
- c. Van deze opmerking wordt kennisgenomen
- d. Van deze opmerking wordt kennis genomen.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **4.16 (...)**

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 28 oktober 2015 tegen het ontwerp bestemmingsplan en de gecoördineerde besluiten.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indieners van de zienswijze wijzen de raad erop dat de voorgenomen besluitvorming indruist tegen het gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke structuurvisie, de strategische economische beleidsvisie en het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Allereerst is van belang dat de locatie geen deel uitmaakt van de bestaande wijk- en buurtwinkelstructuur en geen deel is van het zogenaamde kernwinkelgebied. Beoordeling van de plannen aan de hand van het in 2014 geformuleerde primaire toetsingskader (de maatwerk-afweging uit de detailhandelsvisie) leidt tot de conclusie dat niet kan worden meegewerkt aan de plannen.



- b. Indieners constateren dat vanwege maatwerk geen uitzondering kan worden gemaakt, doordat enkel leegstandbestrijding en ruimtelijke kwaliteit voor deze ontwikkeling doorslaggevend zijn om maatwerk toe te passen.
- c. Maatwerk behoort op grond van de Detailhandelsvisie alleen tot de mogelijkheden als de doelstellingen van de binnenstad en de fijnmazige winkelstructuur niet in het gedrang komen. Aan geen van beide randvoorwaarden is voldaan. De conclusies van de rapporten van BSP en Expertteam Winkelgebieden zijn daarvoor onvoldoende. De fijnmazige winkelstructuur in Apeldoorn komt in het gedrang en ter onderbouwing daarvan wordt verwezen naar de rapporten van DTNP en Adviesburo Kardol. Zo staat een hoog percentage winkelpanden in Apeldoorn leeg en is de vloerproductiviteit onder gemiddeld. Dat maakt dat de te behouden fijnmazige al kwetsbaar is.
- d. Indieners benadrukken dat een afwijking van recent vastgesteld gemeentelijk beleid in strijd zou zijn met de vereiste rechtszekerheid en gewekt vertrouwen en maakt inbreuk op gerechtvaardigde belangen van vele partijen. De rechtszekerheid komt tin het geding. Bovendien druist zo'n koerswijziging in tegen het vertrouwen dat beleid werkt bij (onder andere) ondernemers. De schending van de vereiste zekerheid en het gerechtvaardigde vertrouwen zou hier tot gevolg hebben dat ondernemers aanzienlijk financieel nadeel onder vinden.
- e. Een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro) noopt bovendien tot weigering van planologische medewerking aan het initiatief. Vestiging van een grote detailhandelsvoorziening op deze plek leidt namelijk tot een onwenselijke vergroting van de (al hoge) leegstand in Apeldoorn, verslechtert het ondernemersklimaat en heeft negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Medewerking aan het initiatief heeft ingrijpende gevolgen voor bestaande ondernemers in het gebied, gezien de vloerproductiviteit en heeft een forse omzetsdaling tot gevolg.
- f. Het rapport van BSP vertoont meerdere wezenlijke gebreken. Zo is bij de berekening van de zogenaamde harde capaciteit geen of op onjuiste wijze rekening gehouden met de ontwikkelingen aan de Vlijtseweg, zowel ten aanzien van de daar mogelijke uitbreiding van de Dekamarkt als het behoud van bestaande meters detailhandel. Het rapport gaat verder uit van een onjuist verzorgingsgebied, hanteert verouderde kengetallen en discutabele koopstroomgegevens en legt op inconsistente wijze een verband met de binnenstad. Ter motivering van dit betoog verwijzen indieners naar het rapport van DTNP dat als bijlage 1 bij de zienswijze is opgenomen.
- g. Een actuele regionale behoefte kan niet worden aangetoond en daarmee kan niet worden voldaan aan 3.1.6, tweede lid, Bro. Ten eerste vertoont het onderzoek grote gebreken en daarnaast blijkt uit het eerder genoemde rapport van DTNP dat er geen kwantitatieve behoefte bestaat aan uitbreiding van het dagelijks aanbod in noordwestelijk Apeldoorn. Ook Adviesburo Kardol komt in zijn onderzoek tot de conclusie dat er geen distributieve ruimte is in de supermarktsector, realisering van het plan leidt tot een zeer forse overschrijding van het aanbod in 2020 en de daaruit voortvloeiende forse daling van de vloerproductiviteit schadelijke gevolgen heeft voor de duurzame voorzieningenstructuur, waaronder sluitingen en leegstand.
- h. Indieners verwijzen naar meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zo wordt verwezen naar een uitspraak waarin de Afdeling overwoog dat enkel het verwijzen naar een dpo, waarin werd uitgegaan van distributieve uitbreidingsruimte, niet betekent dat daarmee sprake is van een actuele regionale behoefte. Daarnaast wordt verwezen naar een uitspraak waarin overaanbod in combinatie met leegstand ertoe leidde dat de actuele regionale behoefte niet voldoende was onderbouwd.
- i. Indieners onderkennen de noodzaak tot het aanpakken van de leegstand aan de Handelstraat. Zij stellen dat er alternatieve mogelijkheden zijn die wel passen binnen het gemeentelijk beleid. De recent gecommuniceerde plannen van Stichting Aestus voor ouderenhuisvesting zijn hier een voorbeeld van.
- j. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met zowel de Omgevingsvisie als met de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Ten eerste druist het initiatief in tegen de provinciale beleidsdoelstelling een duurzame economische structuur te behouden. Daarnaast vermeldt de Omgevingsverordening dat in een bestemmingsplan geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk worden gemaakt dit leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur.
- k. De naleving van het Protocol Bevoorrading is een noodzakelijke voorwaarde voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. De naleving van dergelijke randvoorwaarden moet

daadwerkelijk worden geborgd, dat is hier niet gebeurd. Dat wringt temeer nu het akoestisch onderzoek er vanuit gaat dat het laden en lossen in een afgesloten sluis plaatsvindt en daarmee deze activiteit akoestisch als niet-relevant bestempelt.

- l. Indieners constateren dat het gemeentelijk beleid en de inzet op behoud van het groene karakter van het gebied, op gespannen voet staan met de benodigde parkeergelegenheid. Zo is er met het bestemmingsplan een afwijking van de gemeentelijke parkeernormen mogelijk gemaakt.

### *Beoordeling*

- a. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (Gemeentelijk detailhandelsbeleid).
- b. Het plan voorziet in een kwalitatieve versterking van de voorzieningenstructuur in dit deel van Apeldoorn. Uit het onderzoek van BSP blijkt de kwalitatieve behoefte op de projectlocatie die is gelegen op het scharnierpunt tussen het centrum en de westelijk gelegen woonwijken. Tevens wordt verwezen naar de thematische beantwoording onder I (Gemeentelijk detailhandelsbeleid).
- c. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- d. De detailhandelsvisie is het primaire toetsingskader voor winkelinitiatieven die in strijd zijn met de geldende planologische kaders. Het verzoek voor de herontwikkeling van Westpoint is hiervan een voorbeeld. Vanuit de kaders voor detailhandel worden deze verzoeken afgewogen, wat kan leiden tot maatwerk. In de maatwerkprocedure is de gemeenteraad altijd betrokken.
- e. Uit de rapportages van BSP en BRO volgt dat er geen sprake is van een onaanvaardbare leegstand als gevolg van de ontwikkeling Westpoint en daarmee geen verslechtering van het ondernemers-, of het woon- en leefklimaat.
- f. BSP heeft naar aanleiding van de zienswijzen een reactie opgesteld. Hierin is ingegaan op de diverse inhoudelijke onderzoekselementen waaraan reclamanten refereren. BSP komt tot de conclusie de gekozen uitgangspunten geen consequenties heeft voor de hardheid van de getrokken conclusies. Overeind staat dat er sprake is van een (kwalitatieve) behoefte aan het initiatief en dat er geen onaanvaardbare effecten op woon-, leef- en ondernemersklimaat zullen zijn als gevolg van het initiatief.
- g. Verwezen wordt naar de thematische reactie onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- h. Uit de uitspraak van de Afdeling inzake het bestemmingsplan Euowerf Noord gemeente Dinkelland van 5 november 2014, nr. 201304240/1/R1 volgt dat de Ladder van duurzame verstedelijking een instrument is aan de hand waarvan de gemeenteraad een afweging kan maken, waarbij de gemeenteraad beoordelingsruimte heeft. Zo dwingt de afweging de gemeenteraad er niet toe om indien als gevolg van een project leegstand optreedt altijd de medewerking aan het plan te weigeren. In dit geval heeft de gemeenteraad geconcludeerd op basis van uitgebreid onderzoek door BSP maar ook de conclusie van de eigen ingeschakelde deskundige BRO dat de eventuele gevolgen voor leegstand, een goed ondernemersklimaat en het woon- en leefklimaat aanvaardbaar zijn. De door de indieners van de zienswijze genoemde rechtspraak staat derhalve niet in de weg aan het vaststellen van het bestemmingsplan in overeenstemming met de van belang zijnde jurisprudentielijnen.
- i. De locatie staat al gedurende meerdere jaren leeg. De ontwikkeling van Bun is feitelijk het enige realistische initiatief dat een nieuwe invulling voor deze locatie biedt. Ook de door de indieners van de zienswijze aangedragen invulling heeft niet tot concrete invulling geleid.
- j. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder IV (Provinciale omgevingsvisie en verordening).
- k. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder VI (Verkeer, ontsluiting, parkeren).
- l. Verwezen wordt voorts naar de thematische beantwoording onder VI (Verkeer, ontsluiting, parkeren).

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarbij de verkeersontsluiting van het boodschappencentrum uitsluitend verloopt via de Vosselmanstraat en de Handelstraat en waarbij de bevoorrading (laden en lossen) uitsluitend plaatsvindt in het gebouwde expeditiehof.

#### 4.17 (...)

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 28 oktober 2015.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indiener van de zienswijze wijst de raad erop dat het meewerken aan de ontwikkeling onnavolgbaar is gezien de herontwikkeling van Anklaar. Zeker gezien de hoeveelheid detailhandel die mogelijk wordt en de afstand van het plangebied tot Anklaar.
- b. De ontwikkeling is in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, oftewel de ladder van duurzame verstedelijking. Uit onderzoek van DTNP blijkt dat de beoordeling van BSP onjuist en onvolledig is en het besluit van de gemeenteraad daar niet op gebaseerd kan zijn. Het onderzoek van DTNP is als bijlage toegevoegd aan de zienswijze. Ten eerste wordt, mede op basis van het DTNP-onderzoek, geconcludeerd dat uit het BSP-rapport reeds volgt dat er geen uitbreidingsruimte voor de dagelijkse ruimte bestaat en dat bovendien een metrage aan wvo niet alleszeggend is. Uit het DTNP-onderzoek volgt dat er geen uitbreidingsruimte is en dat de toevoeging van winkelruimte leidt tot negatieve gevolgen voor de vloerproductiviteit in dit deel van de stad.
- c. Ten tweede is in het BSP-rapport uitgegaan van onjuiste uitgangspunten en cijfers: het bestaande aanbod is onjuist en onnavolgbaar berekend; een onjuist verzorgingsgebied is gekozen; onverklaarbare koopstroomgegevens zijn gebruikt en onjuiste kengetallen voor bestedingen en omzetten zijn gebruikt.
- d. De effectenstudie van BSP is onjuist en de effecten op leegstand zijn onderschat, mede doordat het verzorgingsgebied anders is bepaald dan elders in de studie. Zo is het centrum in de effectenstudie wel tot het verzorgingsgebied gerekend.
- e. De gesuggereerde versterking van het aanwezige aanbod op de Sprengenweg is onjuist. Zo toont het DTNP-onderzoek aan dat er geen samenhang is tussen dit gebied en de projectlocatie. Daarnaast is er geen combinatiebezoek te verwachten met de binnenstad en de functionele relatie met de binnenstad is matig.
- f. Er is geen actuele regionale behoefte en wel een toename van winkelleegstand. Bij de voorgenomen besluitvorming is geen rekening gehouden met het voorkomen van winkelleegstand, dat op grond van vaste jurisprudentie noodzakelijk is. Leegstand zal toenemen en levert vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een onaanvaardbare situatie op. In het BSP-rapport is bovendien een verkeerd oppervlakte leegstaande winkelruimte berekend, gezien het gehanteerde leegstandspercentage. Dit percentage is bovendien hoger dan het landelijk gemiddelde.
- g. Mocht er sprake zijn van een actuele regionale behoefte, dan is er in het bestaand stedelijk gebied voldoende ruimte op deze op te kunnen vangen, zoals in winkelcentrum Kerschoten maar ook in Anklaar.
- h. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijk beleid, want er wordt in strijd met dit beleid een solitaire supermarkt toegestaan buiten de bestaande wijk- en winkelstructuur. Dit zet ook Anklaar onder druk, en dit tast de leefbaarheid aan.
- i. Het plan past niet binnen het beleid, vandaar dat er toepassing is gegeven aan de maatwerkbepaling die is opgenomen in de Detailhandelsvisie. Het bestrijden van de (kantoren)leegstand en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is echter geen grondslag om toepassing te geven aan de maatwerkbepaling. Met het initiatief wordt kantorenleegstand bestreden, maar creëert vervolgens winkelleegstand. Het Expertteam Winkelgebieden heeft geanalyseerd of maatwerk kan worden toegepast, maar heeft zich op een onjuist en onvolledig BSP-onderzoek gebaseerd.
- j. Als de analyse van het Expertteam wordt gevolgd, dan is het uitgangspunt van de Detailhandelsvisie onjuist. Dit aangezien het Expertteam betoogt dat het toevoegen van detailhandel buiten de fijnmazige winkelstructuur juist deze structuur dient.
- k. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het provinciaal beleid. Ten eerste omdat het initiatief in strijd met de Omgevingsvisie van de provincie de bestaande detailhandelsstructuur aantast. En ten tweede omdat aan de positieve beoordeling van de provincie geen betekenis kan worden toegekend, omdat het mede daaraan ten grondslag liggende onderzoek van BSP ondeugdelijk is.

- l. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zo zijn de belangen van MAB en Apeldoornse winkeliers volstrekt niet meegewogen en is de besluitvorming onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd. Daarnaast is de besluitvorming in strijd met de vereiste rechtszekerheid en gewekt vertrouwen door af te wijken van recent vastgesteld gemeentelijk beleid.
- m. Er zijn alternatieven voor een invulling voor de Westpointlocatie, zoals ouderhuisvesting en mogelijk ook voor statushouders (toegelaten asielzoekers). Deze alternatieven zijn niet zorgvuldig geanalyseerd, die bovendien passen binnen het beleid en de belangen van andere partijen niet schaden.

### *Beoordeling*

- a. Anklaar ligt op circa 4 kilometer afstand van de Westpoint-locatie. De realisatie van de plannen op de Westpoint-locatie leiden volgens de rapportage van BSP niet tot een onaanvaardbare aantasting van woon-, leef- en ondernemersklimaat. En zal er geen sprake zijn van duurzame ontwrichting. Verder wordt verwezen naar de thematische beantwoording onder II en III (Behoeftte aan een supermarkt en ladder duurzame verstedelijking).
- b. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- c. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- d. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- e. Een aantal ondernemers aan de Sprengenweg heeft aangegeven positief te staan tegenover de herontwikkeling van Westpoint. De inwoners van een deel van de binnenstad krijgen er een keuzemogelijkheid bij en centrumbezoekers (ook zij die niet zijn georiënteerd op winkelen) die dat willen combineren met het doen van de dagelijkse boodschappen hebben straks (anders dan nu) die mogelijkheid.
- f. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- g. De herontwikkeling van Westpoint draagt bij aan het wegnemen van de jarenlange leegstand, verloedering en de ervaren overlast. Daarvoor in de plaats wordt een stevige kwaliteitsimpuls gegeven aan de omgeving Westpoint. Het plan voorziet in een kwalitatieve versterking van de voorzieningenstructuur in dit deel van Apeldoorn. Uit het onderzoek van BSP blijkt de kwalitatieve behoefte op de projectlocatie die is gelegen op het scharnierpunt tussen het centrum en de westelijk gelegen woonwijken.
- h. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (Gemeentelijk detailhandelsbeleid).
- i. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (Gemeentelijk detailhandelsbeleid).
- j. Het Expertteam Winkelgebieden verwacht dat het aantal supermarkten in de toekomst waarschijnlijk afneemt. Het aanbod in Apeldoorn zal na herschikking bestaan uit moderne, eigentijdse supermarkten stelt het Expertteam. Dat is overigens passend in de nieuwe, toekomstige fijnmazige winkelstructuur voor Apeldoorn. Derhalve wordt een nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de huidige fijnmazigheid en de toekomstige fijnmazigheid.
- k. Het initiatief is voorgelegd aan de provincie Gelderland. In haar reactie stelt de provincie dat het initiatief past binnen de omgevingsvisie. De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de Omgevingsverordening. Twee belangrijke pluspunten zijn: (i) de ruimtelijke kwaliteitsimpuls c.q. verbetering van leefbaarheid en (ii) het amoveren van circa 11.000 m2 kantoorleegstand. Het project leidt niet tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur.
- l. Het verzoek om medewerking te verlenen aan een boodschappencentrum is zorgvuldig voorbereid. Eerst is alle relevante informatie vergaard en heeft toetsing plaatsgevonden aan het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Vastgesteld is dat het gemeentelijk detailhandelsbeleid een maatwerkprocedure mogelijk maakt. Deze procedure en afwijking is beoordeeld door een externe partij (experts). Concreet is de opdracht van de gemeente als volgt geformuleerd: Toets en stel vast of de gemeente op basis van de integrale afweging uit de detailhandelsvisie een juiste en zorgvuldige analyse heeft verricht? Het Expertteam Winkelgebieden is gevraagd deze onafhankelijke toets uit te voeren. Bij het raadsbesluit over de maatwerkprocedure is de zorg over het effect van Westpoint over de omliggende winkelgebieden en Anklaar meegenomen. Op basis van deze toets en het dpo onderzoek is

het bestemmingsplan voorbereid en heeft de ter inzage legging en bekendmaking op de wettelijk voorgeschreven wijze plaatsgevonden. De kritiekpunten op de onderzoeken van Expertteam en BSP zijn opnieuw bekeken en in opdracht van de gemeente door BRO getoetst.

m. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder V (Alternatieven).

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **4.18 (...)**

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 28 oktober 2015 tegen ontwerp bestemmingsplan Handelstraat 2, de ontwerp omgevingsvergunning voor de locatie Handelstraat 2 en het ontwerp besluit onttrekking weg aan het openbaar verkeer.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indieners van de zienswijze wijzen de raad erop dat de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan onjuist is. Ten eerste omdat er meer detailhandel mogelijk is dan de genoemde 2.700 m<sup>2</sup> en dat enkel de supermarktmeters worden beperkt in het plan. Daarnaast is in de publicatie niet vermeld dat het bestemmingsplan ook voorziet in horeca en dienstverlening. Horeca is beperkt tot 150 m<sup>2</sup>, maar dienstverlening is niet beperkt.
- b. Het bestemmingsplan voldoet niet aan de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2012), aangezien horeca en dienstverlening mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming detailhandel.
- c. Alleen de functie detailhandel is aan een parkeernorm gebonden. Indien de volledige planologische mogelijkheden voor detailhandel worden benut, voldoet het aantal parkeerplaatsen niet. Bovendien is voor horeca en dienstverlening geen parkeereis opgenomen.
- d. Het bestemmingsplan bevat talloze definities, die enerzijds niet terugkomen in het vervolg van het bestemmingsplan en anderzijds ontbreken relevante definities als dienstverlening en horeca.
- e. Het bestemmingsplan is in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland, omdat niet is aangetoond dat er geen sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur. Indieners van de zienswijze wijzen erop dat deze ontwrichting wel degelijk optreedt, doordat leegstand en overcapaciteit optreedt als gevolg van deze ontwikkeling.
- f. Het bestemmingsplan is in strijd met de gemeentelijke detailhandelsvisie, omdat een initiatief wordt mogelijk gemaakt dat niet binnen de bestaande wijk- en buurtwinkelstructuur valt. Het plan heeft bovendien negatieve effecten op de Spar supermarkt die wel onderdeel is van deze structuur en bovendien een cruciale rol verzorgt voor een kwetsbare groep omwonenden, met name ouderen.
- g. Het bestemmingsplan is in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland, omdat de locatie geen binnenstedelijk winkelcentrum is en daarmee tot de conclusie kan worden gekomen dat hier sprake is van een perifere locatie, gezien de definitie hiervan uit de Omgevingsverordening. Bovendien moet worden vastgesteld dat de locatie een solitaire locatie is en daarmee in strijd is met art. 2.3.3.2 lid 2 Omgevingsverordening Gelderland.
- h. Het bestemmingsplan is in strijd met de gemeentelijk detailhandelsvisie en onduidelijk is waarop de integrale afweging is gebaseerd die ten grondslag ligt aan de toepassing van maatwerk voor dit initiatief. Het Expertteam Winkelgebieden heeft geconcludeerd dat voor het initiatief maatwerk wordt toegepast. Verzocht wordt – voor zover nodig met beroep op de Wet Openbaarheid van Bestuur – duidelijkheid te geven wie onder onderdeel uitmaken van dit expertteam, vergezeld van hun CV's; welke bijeenkomsten van het expertteam hebben plaatsgevonden en alle (concept)adviezen van dit expertteam openbaar te maken.
- i. Het bestemmingsplan is in strijd met de te stellen eisen ingevolge 4:84 Awb. Dit aangezien wordt erkend dat het initiatief in strijd is met de detailhandelsvisie en dat de beoogde afwijking niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen ingevolge art. 4:84 Awb ten aanzien van het handelen overeenkomstig beleidsregels en het hiervan afwijken in geval van bijzondere

- omstandigheden. Van deze bijzondere omstandigheden is hier geen sprake.
- j. Het bestemmingsplan is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit blijkt onder meer uit het door DTNP uitgevoerde onderzoek, wat als letterlijk herhaald en ingelast dient te worden beschouwd in deze zienswijze. Zo is er geen sprake van een actuele regionale behoefte, treedt er geen verbetering op van de fijnmazige winkelstructuur en wordt het ter plaatse aanwezige leegstandsprobleem niet opgelost.
  - k. Het DTNP onderzoek toont aan dat verschillende aannames in het BSP onderzoek onvoldoende zijn onderbouwd en dat daardoor berekeningen een deugdelijke grondslag ontberen. Zo is onduidelijk welke winkels de negatieve consequenties van de supermarkt met dagwinkels zullen ondervinden en wordt door DTNP weerlegd dat bestaande winkels aan de Sprengenweg profiteren van de komst hiervan, doordat de ruimtelijke relatie ontbreekt en de afstand te groot is. Ook kan het initiatief geen bijdrage leveren aan de relatie met de binnenstad.
  - l. In het DTNP onderzoek wordt geconcludeerd dat het initiatief zal leiden tot een groter overaanbod en dit vormt een aantasting van de fijnmazige winkelstructuur en een belangrijke aantasting van het goede woon- en leefklimaat rondom de Koning Lodewijklaan, waar de Spar supermarkt is gevestigd. DTNP komt in feite tot de conclusie dat er sprake zal zijn van toenemende, verspreide leegstand, afname van beschikbaarheid van winkelvoorzieningen op korte afstand, waarmee negatieve effecten op het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat een feit zijn en verloedering verschillende plaatsen het uiteindelijke gevolg. Dit alles vormt een duurzame ontwrichting van de winkelstructuur.
  - m. De ontwerp omgevingsvergunning is niet in overeenstemming met het bouwplan, nu het maximale toegestane winkelvloeroppervlak voor een supermarkt wordt overschreden.
  - n. De ontwerp omgevingsvergunning voldoet niet aan de minimale parkeernorm, gesteld op 140 parkeerplaatsen.

#### *Beoordeling*

- a. Zoals reclamant terecht stelt staat het bestemmingsplan meer m<sup>2</sup> aan detailhandel toe. Dat is niet de bedoeling. De beperking die in de regels is opgenomen is uitsluitend van toepassing op het winkelvloeroppervlak. De beperking van 2700 m<sup>2</sup> detailhandel bruto-vloeroppervlak wordt alsnog aan de regels toegevoegd.
- b. Deze zienswijzen kan buiten beschouwing blijven. Gelet op het advies van Goudappel Coffeng en onder verwijzing naar de thematische beantwoording onder VI (Verkeer, ontsluiting en parkeren) wordt de horeca- en dienstverleningfunctie uit de regels geschrapt.
- c. Deze zienswijze is juist. Onder verwijzing naar de thematische beantwoording onder VI (Verkeer, ontsluiting en parkeren) wordt de horeca- en dienstverleningfunctie uit de regels geschrapt.
- d. Deze zienswijze behoeft gelet op het onder b. en c. beschouwde geen verdere behandeling.
- e. Verwezen wordt naar de thematische behandeling onder IV (Provinciale omgevingsvisie en verordening).
- f. Verwezen wordt naar de thematische behandeling onder I (Gemeentelijk detailhandelsbeleid).
- g. Verwezen wordt naar de thematische behandeling onder IV (Provinciale omgevingsvisie en verordening).
- h. Verwezen wordt naar de thematische behandeling onder I (Gemeentelijk detailhandelsbeleid). Het verzoek om toepassing WOB is in een afzonderlijke brief aan de appellant beantwoord.
- i. De detailhandelsvisie is geen beleidsregel zoals bedoelt onder 4:81 Awb, maar een beleidsvisie. De detailhandelsvisie biedt de mogelijkheid om via een maatwerkprocedure af te wijken van het beleid. Verder wordt verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (Gemeentelijk detailhandelsbeleid).
- j. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder III (Ladder duurzame verstedelijking).
- k. Enkele ondernemers aan de Sprengenweg hebben aangegeven positief te staan tegenover de herontwikkeling van Westpoint en verwachten positieve effecten. Dit bevestigt de onderlinge relatie. Deze winkels liggen nabij het initiatief en één ervan er zelfs direct naast. Over de functionele relatie met de binnenstad stelt BSP in de notitie van 8 januari 2016 het volgende. Door de locatie aan de rand van de binnenstad biedt het de inwoners van een deel van de binnenstad een extra keuzemogelijkheid. Centrumbezoekers (ook zij die niet

zijn georiënteerd op winkelen) die dat willen combineren met het doen van de dagelijkse boodschappen hebben straks (anders dan nu) die mogelijkheid.

- l. Uit jurisprudentie van de Afdeling inzake het bestemmingsplan Euowerf Noord gemeente Dinkelland van 5 november 2014, nr. 201304240/1/R1 dat het doel van de regeling is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder van duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen maar een methode om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een afweging in de plantoelichting toe te voegen. In paragraaf 5.2 van de plantoelichting is deze afweging opgenomen. Hieruit volgt dat de regionale behoefte aan deze ontwikkeling is aangetoond.
- m. Verwezen wordt naar de beoordeling onder a. Hierin is aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt. De ontwerp-omgevingsvergunning past binnen het bouwvlak en de begrenzing van 2700 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak detailhandel.
- n. Verwezen wordt voorts naar de thematische beantwoording onder VI (Verkeer, ontsluiting en parkeren).

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: de maximale oppervlakte aan detailhandel wordt begrensd tot 2700 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan detailhandel (zonder de overdekte los- en laadruimte), de los- en laadruimte wordt begrensd tot 200 m<sup>2</sup>, de functies horeca en dienstverlening worden geschrapt en de parkeernormering uit de Parkeernota wordt in de regels opgenomen met de mogelijkheid om hiervan af te wijken naar tenminste 140 parkeerplaatsen.

#### **4.19 (...)**

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 28 oktober 2015.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Een groot deel van de groenvoorziening rondom Westpoint moet plaatsmaken voor verharding. De indiener van de zienswijze verzoekt dan ook zoveel mogelijk bomen te sparen en zo nodig aan te vullen met nieuwe beplanting. Dit niet alleen op het oog van het straatbeeld, maar ook voor de natuurlijke afwatering.
- b. De hondenuitlaatplaats verdwijnt en daarvoor is geen oplossing beschikbaar. In de huidige situatie is het veldje al met regelmaat onbruikbaar, gezien het veelvuldige gebruik. Er wordt verzocht een nieuwe uitlaatplaats volledig af te sluiten met het oog op het toenemende verkeer.
- c. Er is geen afscheiding tussen het nieuwe winkelcentrum en die van het appartementencomplex. Verzocht wordt een groenstrook te realiseren die een scheiding tussen parkeren voor bezoekers en bewoners vormt. Naast een oplossing van parkeerproblemen van bewoners van het appartementencomplex (Sprengenweg 7-1 t/m 7-17) komt dit ook aan de wens groen te realiseren rondom de woning, mede op het oog van privacy, geluidsdemping en weersomstandigheden.
- d. Gezien de aan de Roggestraat aanwezige parkeergarage hoeft het parkeerterrein niet zo groot te zijn als in de huidige plannen.
- e. De hoeveelheid winkelruimte kan kleiner, dus een lager aantal winkelruimte. Dit aangezien de binnenstad dichtbij is en bezoekers voornamelijk voor de supermarkt komen.

##### *Beoordeling*

- a. Reclamant is op 19 januari 2016 uitgenodigd voor een toelichtend gesprek op de realisatie van het boodschappencentrum, de herinrichting van het gebied en de te treffen voorzieningen. Dit gesprek werd gewaardeerd en het volgende is met haar besproken. Binnen de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een zo geconcentreerd mogelijke oplossing van het parkeren om daarmee aan de randen van het terrein zo maximaal mogelijke groene ruimte over te houden of te kunnen realiseren. Als het parkeerterrein om de bestaande bomen ontworpen zou worden zou dit betekenen dat het terrein groter zou

- moeten uitvallen wat ten koste zou gaan van de groenzone die er voor de bewoners langs de Sprengenweg, Handelsstraat en Badhuisweg in de huidige planopzet voor zorgt dat er een zo dik mogelijke groene rand rond het terrein komt te staan. De bomen die behouden kunnen blijven worden ook ingepast. In alle gevallen krijgen ze dan ook meer vrije groeiruimte dan nu het geval is. Daarnaast worden in de randen nieuwe bomen toegevoegd om de groenstructuur verder te versterken. Waar technisch gezien mogelijk worden deze groenzones benut voor natuurlijke afwatering in lijn met het gemeentelijk beleid.
- b. De hondenuitlaatplaats (kortweg: HUP) verdwijnt niet maar wordt verplaatst naar de her in te richten groenzone. In het voortraject is door een vertegenwoordiging van de bewoners van de Sprengenweg aangegeven dat zij behoud van zowel het speeltuintje, het trapveld als de HUP belangrijk vinden. Deze drie functies komen dan ook terug. Om hier voldoende ruimte voor te maken is, ook op suggestie van de bewoners, gekozen om het verharde basketbalveld, die bovenal functioneert als “hangplek” te laten vervallen. De HUP zal volledig worden afgebakend met hekwerk dan wel opgaande en niet doorlooptbare beplanting. Er zal een toegang naar de HUP vanuit de doorsteek tussen parkeerterrein Westpoint en de Sprengenweg (naast de kerk) worden gerealiseerd.
  - c. Op al eerder gedaan verzoek van enkele bewoners van het complex heeft de ontwikkelaar de plaatsing van een opgaande groene geluidwerende wand met klimop in de plannen opgenomen tussen de parkeerplaatsen en het appartementencomplex. Deze voorziening voldoet dus aan de door bezwaarmaker genoemde aspecten geluid- en lichtwering en privacy. De relatie tussen een groenstrook en het door bezwaarmaker genoemde aspect ‘weerstandigheden’ is onduidelijk. Als hiermee het verschil tussen zomer en winterperiode wordt bedoeld dan komt de wintergroene klimophaag hier aan tegemoet omdat deze in alle seizoenen groen is. In aanvulling op deze voorziening worden ook tussen het appartementencomplex en de bloemenkiosk en richting Badhuisweg hagen aangeplant die een bijdrage leveren aan de door bezwaarmaker genoemde aspecten. Er is een begroeide Ecowand opgenomen ter afscheiding van het parkeerterrein. Het is fysiek niet mogelijk om een groenstrook te realiseren als een scheiding tussen parkeren voor bezoekers en parkeren voor bewoners. In de huidige situatie is ook geen groene afscheiding aanwezig tussen de parkeerplaatsen en het appartementencomplex.
  - d. Op basis van de nieuwe functie die het bestemmingsplan toestaat, moet gekeken worden of aan de hieruit voortvloeiende parkeervraag kan worden voldaan. Die parkeervraag moet in of nabij het plangebied worden opgelost. Bovendien is het voor een supermarkt van belang dat de parkeergelegenheid in de directe nabijheid is gelegen. Voor de onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen wordt voorts verwezen naar de thematische onderbouwing onder VI (Verkeer, ontsluiting en parkeren).
  - e. De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan een initiatief van maximaal 2.700 m<sup>2</sup> bvo detailhandel. Met deze omvang kan een voorziening worden gerealiseerd dat voldoet aan hedendaagse maatvoering.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **4.20 (...)**

### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 28 oktober 2015 tegen de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan.

### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Indiener van de zienswijze acht de beoogde ontwikkeling het op opportunistische gronden bedrijven van gelegenheidsplanologie, welk ook nog onzorgvuldig tot stand komt en niet past in het gemeentelijk beleid, in casu het detailhandelsbeleid.
- b. Het detailhandelsbeleid bevat onjuiste gegevens, er ontbreken minstens vier detailhandelsclusters in het overzicht: Dekamarkt aan de Vlijtseweg, buurtwinkelcentrum aan de Koning



- Lodewijklaan, Albert Heijn c.a. aan de Asselsestraat en Dirk en Lidl aan Kanaal Zuid.
- c. Het procesbesluit om in dit geval maatwerk van toepassing te verklaren is genomen op onjuiste gronden en op basis van onvolledige en onjuiste informatie. De eerste integrale afweging van het college is in het raadsvoorstel van 19-12-2014 niet terug te lezen (stap 1 uit detailhandelsbeleid maatwerk toepassen). Ook is door het college alleen getoetst op niveau van de buurt c.q. de direct omwonenden en geconstateerd dat een lokaal probleem kan worden opgelost. Er heeft geen integrale afweging plaatsgevonden op wijk- of stadsniveau. De belangrijkste argumenten voor maatwerk, namelijk een leegstaand kantoorgebouw uit de markt halen en de ruimtelijke kwaliteit verbeteren, zijn andere beleidsdoelstellingen dan waar de Detailhandelsvisie en maatwerkclausule ruimte voor bieden.
  - d. Bij het inwinnen van extern deskundigen-advies (stap 2 maatwerk) is de vraagstelling onjuist geweest. Tevens bevat het deskundigen-advies geen cijfermatige onderbouwing.
  - e. Bij de afweging om maatwerk toe te passen is niet onderbouwd welke marktruimte er is en wat de effecten zijn op de bestaande winkelstructuur. De onderbouwing is ontoereikend.
  - f. Bij de onderbouwing van het maatwerk voor Westpoint is de nieuwe Dekamarkt aan de Vlijtseweg niet meegenomen in de afweging. Deze supermarkt blijkt tevens groter te worden dan in het raadsdebat is aangegeven. En doordat de nieuwe Dekamarkt naast de bestaande supermarkt komt, is planologisch straks ruimte voor 8.000 m<sup>2</sup> bvo (circa 6.000 m<sup>2</sup> wvo). Het rapport van BSP dient op dit punt te worden herzien, er blijft dan geen marktruimte of –behoefte over.
  - g. Indiener van de zienswijze verzoekt de raad om te onderzoeken of er nog meer ‘verborgen’ ruimte voor supermarkten in bestemmingsplannen is.
  - h. De aan de Dekamarkt verleende omgevingsvergunning is onterecht verleend. Het college was niet bevoegd om een besluit te nemen over een aanvraag voor 4.500 m<sup>2</sup> bvo supermarkt buiten het bestaande bestemmingsvlak.
  - i. Het rapport van BSP is onvolledig, onduidelijk en deels onjuist. Uit controle van het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van marktruimte of –behoefte, er is niet aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling per saldo een versterking van de structuur zal opleveren (i.p.v. een verschuiving), en het blijkt dat de effecten op de bestaande structuur niet naar juistheid in beeld zijn gebracht. Dit is onderbouwd middels tegenonderzoeken, uitgevoerd door DTNP en door Adviesburo Kardol. In beide rapporten is ingegaan op de tekortkomen van het onderzoek van BSP.
  - j. Het DTNP onderzoek toont aan dat verschillende aannames in het BSP onderzoek onvoldoende zijn onderbouwd en dat daardoor berekeningen een deugdelijke grondslag ontberen. Het overzicht van de lopende en geplande ontwikkelingen bevat onjuistheden. De geplande nieuwbouw van Deka Vlijseweg is niet volledig meegerekend en de daar resterende harde plancapaciteit van ca. 3.500 m<sup>2</sup> bvo is niet meegerekend. Het door BSP gekozen verzorgingsgebied als uitgangspunt voor de analyse is niet juist.
  - k. Zowel DTNP als Adviesburo Kardol berekenen dat in 2020 sprake zal zijn van een negatieve marktruimte (marktoverschot). Het reeds gevestigde aanbod 'dagelijkse sector' is in Noord-West/Centrum is zodoende ruimschoots groter dan het marktpotentieel dat voor 2020 berekend kan worden.
  - l. De beoogde ontwikkeling zal leiden tot afname van de omzet in de wijk Centrum en zal negatieve gevolgen hebben op de branchering. Ook zal de beoogde ontwikkeling niet bijdragen aan de versterking van de solitaire winkels aan de Sprengenweg.
  - m. De beoogde ontwikkeling zal concreet leiden tot:
    1. De Spar aan de Koning Lodewijklaan zal gaan sluiten als Westpoint de detailhandelsbestemming krijgt.
    2. De Boni gaat haar voorziene uitbreiding / upgrading aan de Asselsestraat heroverwegen.
    3. De broodnodige investering in de revitalisatie en (beperkte) uitbreiding van wijkcentrum Kerschoten zal niet van de grond komen.
  - n. De beoogde ontwikkeling voldoet niet aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking (regionale behoefte). Zowel DTNP als Kardol hebben onderbouwd dat er geen regionale behoefte aangetoond kan worden voor toevoeging detailhandel / dagelijks aanbod in Apeldoorn Noordwest (en elders overigens ook niet).
  - o. Het ontwerpbestemmingsplan, alsmede het eerder genomen besluit om maatwerk toe te passen, zijn in strijd met gemeentelijk (detailhandelsbeleid), provinciaal (omgevingsvisie en verordening) en rijksbeleid (Ladder en Retailagenda).
  - p. Het toevoegen van een nieuwe detailhandelslocatie op Westpoint neemt de mogelijkheden

- weg, qua investeringsgrond en qua distributieve ruimte, om de bestaande centra te upgraden te kunnen geven die nodig is. In de zienswijze is een opsomming gegeven van bestaande ontwikkelingen en initiatieven.
- q. Er is onterecht afgeweken van de parkeernorm van de gemeente Apeldoorn voor supermarkten. Het aantal van 140 parkeerplaatsen is onvoldoende. Een aannemelijke motivatie ontbreekt. En de tekst is niet consistent voor wat betreft onderzijde, gemiddeld en maximum van de bandbreedte.
  - r. De simulatiestudie houdt geen rekening met de stop- en achteruitrijbewegingen van het bevoorraden in de Handelstraat.
  - s. De door de provincie aangegeven beoordeling dat het plan niet strijdig is met het provinciaal detailhandelsbeleid wordt bediscussieerd. Het oordeel van de provincie is op onjuiste gronden gebaseerd, waaronder het rapport van BSP.
  - t. De gemeente heeft onvoldoende actie ondernomen om zelf de leegstand van Westpoint proberen op te lossen. Dit is een beleidsuitgangspunt in de Detailhandelsvisie. Ook is geen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden met het bestaande gebouw en is het beleidsprogramma 'Steengoed Benutten' van de provincie niet benut voor herbestemming.
  - u. Er zijn andere mogelijkheden en concrete initiatieven die haalbaar zijn voor de locatie. Initiatieven die zullen bijdragen aan het terugdringen van kantorenleegstand en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, maar zonder de negatieve consequenties van de beoogde ontwikkeling. Gewezen wordt op het initiatief voor ouderenhuisvesting of huisvesting voor statushouders of jongeren.

#### *Beoordeling*

- a. Het beeld dat de indiener van de zienswijze schetst, wordt niet herkend. Er is zorgvuldig onderzoek uitgevoerd en een afweging gemaakt. Uit het onderzoek volgt dat de gevolgen op de detailhandelsstructuur de twee belangrijke uitgangspunten van het detailhandelsbeleid niet in de weg staan: de binnenstad wordt niet verzwakt en de ontwikkeling past in een fijnmazige structuur in Apeldoorn west, al zal die er deels wel anders uit gaan zien dan de huidige structuur. Er is sprake van een integrale herontwikkeling die de leefbaarheid (verloedering en overlast door leegstaande gebouwen) van (dit deel) van de stad aanzienlijk verbetert. Die afweging vormde voor de gemeenteraad een reden om mee te werken aan een maatwerkbesluit.
- b. In de detailhandelsvisie is een afbeelding opgenomen met winkelgebieden. In de toelichting is beschreven dat buiten de aangegeven winkelgebieden ook winkels zijn gevestigd (bv. verspreide bewinkeling of winkels in woonwijken).
- c. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (Gemeentelijk detailhandelsbeleid).
- d. In het kader van maatwerk heeft de gemeente Expertteam Winkelgebieden verzocht het initiatief aan de Handelstraat te toetsen. In deze toetsing is aandacht voor de relatie van de ontwikkeling met de kaders voor detailhandel en effecten op de primaire doelstellingen van het beleid. Daarbij is gebruik gemaakt van diverse bronnen, waaronder beschikbare onderzoeken, beleidsrapporten en veldwerk.
- e. De Maatwerkprocedure is een procesbesluit. De inhoudelijke afweging en beoordeling van het initiatief is onderdeel van de bestemmingsplanprocedure en de hieraan ten grondslag liggende onderzoeksrapportages.
- f. BRO heeft in opdracht van de gemeente onderzocht of het initiatief voorziet in een actuele regionale behoefte. Daarbij onderschrijft BRO de conclusie van BSP op kwalitatieve gronden. Beide bevestigen dat er sprake is van een (kwalitatieve) behoefte aan het initiatief en dat geen onaanvaardbare effecten op woon-, leef- en ondernemersklimaat zullen zijn als gevolg van het initiatief.
- g. Op basis van Locatus (peildatum november 2015) is het leegstaande winkelaanbod in Apeldoorn onderzocht. Dit onderzoek heeft zich toegespitst op leegstaande winkelpanden met de bestemming dagelijkse detailhandel/supermarkten die geschikt zijn voor de vestiging van een supermarkt van 2.300 m<sup>2</sup> bvo. Deze oppervlakte is vergelijkbaar met het initiatief Westpoint. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat thans in de gemeente Apeldoorn geen locatie voor handen is die zowel planologisch als fysiek ruimtelijk de mogelijkheid biedt voor de vestiging van een supermarkt van vergelijkbare omvang als aan de Handelstraat.
- h. De vergunning is getoetst aan het toen geldende recht en verleend.

- i. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- j. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- k. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- l. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt). Aanvullend hieraan wordt opgemerkt dat ondernemers aan de Sprengenweg hebben aangegeven positief te staan tegenover de herontwikkeling van Westpoint.
- m. De effecten van het planinitiatief zijn onderzocht voor de relevante (winkel)gebieden. Voor zover er sprake is van mogelijke omzetsdaling dan staat dit de ruimtelijke uitvoerbaarheid van herontwikkeling Handelstraat niet in de weg.
- n. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder III (Ladder duurzame verstedelijking).
- o. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I, III en IV (Gemeentelijk detailhandelsbeleid, Ladder duurzame verstedelijking, Provinciale omgevingsvisie en verordening).
- p. BSP heeft naar aanleiding van de zienswijzen de notitie 'Apeldoorn-Westpoint. Reactie op rapportages DTNP en Kardol' opgesteld. Geconcludeerd is dat de toevoeging geen consequenties heeft voor de hardheid van de getrokken conclusies. Overeind staat dat er sprake is van een (kwalitatieve) behoefte aan het initiatief en dat er geen onaanvaardbare effecten op woon-, leef- en ondernemersklimaat zullen zijn als gevolg van de herontwikkeling.
- q. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder VI (Verkeer, ontsluiting en parkeren).
- r. Het bevoorradingsverkeer is niet in de simulatie betrokken omdat de simulatie een piekmoment weergeeft terwijl de bevoorrading buiten de piekmomenten zal plaatsvinden
- s. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder IV (Provinciale omgevingsvisie en verordening)
- t. De gemeente is geen eigenaar van het pand. Derhalve zijn de mogelijkheden om actieve bestrijding van de leegstand op te leggen beperkt. Vanwege ervaren overlast in de omgeving is het pand door de burgemeester gesloten (last onder dwangsom). De rol van de gemeente is faciliterend. Initiatieven die met instemming van de eigenaar zijn ingediend zijn serieus overwogen. Het plan van Bun is het enige realistische initiatief dat een nieuwe en haalbare invulling voor locatie Westpoint biedt.
- u. Zie de beantwoording onder t en de thematische beantwoording onder V (Alternatieven).

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

#### **4.21 (...)**

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 29 oktober 2015 tegen de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit tot onttrekking van een weg.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De beoogde ontwikkeling vormt een bedreiging voor bestaande supermarktvestigingen, waaronder de Deka Supermarkt, in het verzorgingsgebied van de te realiseren supermarkt op Westpoint en kan leiden tot mogelijke leegstand.
- b. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het gemeentelijk (detail)handelsbeleid en draagt niet bij aan behoud en versterking van de binnenstad en de bestaande fijnmazige winkelstructuur in de wijken en dorpen van Apeldoorn.
- c. Voor het toepassen van maatwerk in de onderhavige situatie bestaat geen draagkrachtige

- motivering. Dit is mede gebaseerd op de rapporten van het Expertteam Winkelgebieden en BSP. Op basis hiervan is door indiener van de zienswijze geconcludeerd, dat er geen kwantitatieve behoefte aanwezig is voor een uitbreiding van het dagelijks aanbod in het noordwestelijk deel van Apeldoorn. De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een nog groter overaanbod en verdere versnippering van aanbod dan nu het geval is. De beoogde ontwikkeling zal bovendien tot gevolg hebben, dat de bestaande, veelal kleinschalige supermarkten, niet meer kunnen uitbreiden gezien het straks nog verder ontbreken van distributieve ruimte, hetgeen behoud en versterking van de bestaande winkelstructuur uitdrukkelijk in de weg staat en de fijnmazigheid van het voorzieningenniveau in gevaar brengt.
- d. Ter nadere onderbouwing van de zienswijze is verwezen naar uitgevoerd onderzoek door DTNP “Bepaling Marktruimte en beoordeling onderbouwing Westpoint Apeldoorn” en onderzoek uitgevoerd door Adviesburo Kardol “Supermarktplan Westpoint toevoeging Albert Heijn, een kwalitatieve en kwantitatieve toetsing”.
  - e. Het DTNP onderzoek toont aan dat verschillende aannames in het BSP onderzoek onvoldoende zijn onderbouwd en dat daardoor berekeningen een deugdelijke grondslag ontberen. Zo is het door BSP gekozen verzorgingsgebied als uitgangspunt voor de analyse niet juist, zijn de gehanteerde kengetallen (2012) verouderd en is de conclusie discutabel dat de geplande ontwikkeling de uitbreidingsruimte in westelijk Apeldoorn in beperkte mate overtreft. DTNP concludeert dat er in 2020 619 m<sup>2</sup> wvo uitbreidingsruimte resteert, terwijl de plannen op Westpoint uitgaan van 2.700 m<sup>2</sup> bvo (is circa 2150 m<sup>2</sup> wvo).
  - f. DTNP komt tot de conclusie, dat op basis van haar distributieve analyse en bij een hogere koopkrachtbinding geen kwantitatieve behoefte is voor een uitbreiding van het dagelijks aanbod in het noordwestelijk deel van Apeldoorn. De beoogde ontwikkeling op Westpoint zal leiden tot een nog groter overaanbod dan nu het geval is.
  - g. Ook concludeert DTNP dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect heeft op het functioneren van het centrum van Apeldoorn, doordat bij gelijk blijvend aanbod de omzet per m<sup>2</sup> wvo in het centrum zal afnemen. Er wordt verwacht dat zwakkere winkels in het centrum onder druk komen te staan en op termijn zullen verdwijnen.
  - h. In het door Adviesburo Kardol uitgevoerd tegenonderzoek wordt geconstateerd dat een verruiming van de vestigingsmogelijkheden voor supermarkten buiten de bestaande centra zal leiden tot concurrentie tussen supermarkten en het voortbestaan van wijk- en buurtcentra onder druk zal zetten.
  - i. De locatie Westpoint heeft geen winkelfunctie en is geen onderdeel van de bestaande winkelstructuur. Hierdoor past de beoogde ontwikkeling niet in de gemeentelijk beleidslijn om ruimte te bieden aan bestaande wijk- en buurtcentra en marktinitiatieven die de kwaliteit van de fijnmazige winkelstructuur zullen verbeteren.
  - j. Door de beoogde ontwikkeling op Westpoint kunnen reeds gevestigde, vaak kleinschalige supermarkten niet meer uitbreiden om te kunnen voldoen aan de huidige grootschaligere winkelmaten, gezien het straks ontbreken van distributieve ruimte.
  - k. Adviesburo Kardol geeft aan dat door toevoeging van te veel supermarktmeters in de kern Apeldoorn de winkelstructuur in de dorpen leeg trekt door te grote concurrentie uit Apeldoorn.
  - l. De beoogde ontwikkeling is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro (ladder duurzame verstedelijking). Op basis van de onderzoeken van DTNP en Adviesburo Kardol betoogt indiener van de zienswijze dat de beoogde ontwikkeling niet voorziet in een actuele (regionale) behoefte (trede 1), door het ontbreken van distributieve ruimte voor de realisering van een nieuwe supermarkt op de locatie Westpoint. Aansluitend wordt betoogd dat als er al ruimte is, dat de locatie Westpoint niet de meest geschikte plek is. Eerst dienen leegstandsproblemen in winkelgebieden op te worden gelost, in plaats van een kantoorgebouw van bestemming te laten veranderen in een supermarktfunctie (trede 2).
  - m. In het kader van het gelijkheidsbeginsel vraagt de beoogde ontwikkeling een aanvullende motivering, aangezien de Dekamarkt Supermarkt in het recente verleden in de directe omgeving van Westpoint een poging heeft ondernomen om een supermarkt te ontwikkelen. Deze plannen zijn tot op heden niet gehonoreerd, terwijl deze plannen wel in overeenstemming waren met het thans geldende detailhandelsbeleid.

#### *Beoordeling*

- a. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).

- b. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (Gemeentelijk detailhandelsbeleid).
- c. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- d. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- e. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- f. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- g. BRO gaat in haar rapportage specifiek in op de centrumberekening uitgevoerd door DTNP. Deze analyse door DTNP behoeft nuancering stelt BRO. Allereerst is het landelijke gemiddelde niet toepasbaar voor het centrum omdat het stadsdeel centrum veel meer aanbod aan speciaalzaken etc. en minder supermarkt- en dagelijks aanbod kent dan het landelijke beeld (centrum 50% supermarktverkoopruimte tegen landelijk ca. 70%). De speciaalzaken en drogisterijen hebben gemiddeld een veel lagere vloerproductiviteit dan supermarkten, dus moet als referentie ook uitgegaan worden van een lagere normatieve vloerproductiviteit voor het stadsdeel dan het landelijke gemiddelde. Ten tweede omvat de in het KSO 2015 gemeten koopkrachttoevloeiing niet de bestedingen van de toeristen en recreanten. Aangezien Apeldoorn in een heel toeristisch gebied ligt, mag verwacht worden dat ook deze groep consumenten bestedingen in de kern Apeldoorn doet, en met name in het centrum. De koopkrachttoevloeiing zal daardoor in werkelijkheid hoger uitkomen. Tegelijkertijd stelt BRO dat de herontwikkeling van Westpoint geen effect zal hebben op de dagelijkse winkels in de binnenstad.
- h. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- i. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- j. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- k. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- l. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder III (Ladder voor duurzame verstedelijking).
- m. Reclamant doelt op een verzoek van enkele jaren geleden waarbij is gevraagd om een supermarkt te mogen vestigen in de voormalige Ford-garage aan de Asselsestraat. Dit verzoek is afgewezen op basis van het toen geldende detailhandelsbeleid. Bij de gemeente zijn thans geen concrete plannen ingediend voor een supermarkt van Dekamarkt in de omgeving van Westpoint.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

#### **4.22 (...)**

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 29 oktober 2015 tegen de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De beoogde ontwikkeling gaat ten koste van de vloerproductiviteit van de bestaande winkels en gaat ten koste van de uitbreidings- en optimalisatiemogelijkheden van bestaande winkels, waaronder de drie winkels van Coöp supermarkten.
- b. De nieuwe winkel van Coöp in Zuidbroek (Het Kristal) is bewust kleiner gehouden dan het bestemmingsplan via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk maakte in verband met gebrek

aan marktruimte. Op korte termijn is het de wens deze winkel verder uit te breiden in aansluiting op de ontwikkeling van de wijk Zuidbroek, zoals ook in het wijzigingsplan voor de Coöp is kenbaar gemaakt.

- c. Het plan is in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Bij de onderbouwing van het besluit voor het toepassen van maatwerk zijn niet de juiste argumenten gegeven. Het belangrijkste argument is dat een leegstandssituatie wordt opgelost. Vanuit detailhandel en detailhandelsbeleid bezien is er geen directe aanleiding voor de ontwikkeling. De ontwikkeling zal geen extra trekkracht voor het centrum opleveren, zoals ook door het Expertteam Winkelgebieden is geoordeeld. Ook in zoverre draagt onderhavig plan niet bij aan het bereiken van de beleidsdoelstellingen. Het tegendeel blijkt onder meer uit het door DTNP uitgevoerde onderzoek, wat als letterlijk herhaald en ingelast dient te worden beschouwd in deze zienswijze.
- d. Het plan is in strijd met de Omgevingsvisie Gelderland voor wat betreft de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Bij toepassing van de Ladder is de eerste vraag of sprake is van een regionale behoefte. Het rapport van BSP dat de onderbouwing geeft, is uitgegaan van onjuiste aannames, waardoor de conclusie van BSP discutabel is. Uit het tegenonderzoek van DTNP blijkt dat er - zelfs bij een hogere koopkrachtbinding - geen kwantitatieve behoefte is voor uitbreiding van het dagelijks aanbod in het noordwestelijk deel van Apeldoorn en dat de beoogde ontwikkeling op Westpoint zal leiden tot een nog groter overaanbod dan nu al het geval is. Ook concludeert DTNP dat de ontwikkeling van detailhandel op de locatie Westpoint niet aansluit op de beleidsmatige prioriteit van de provincie voor bestaande winkelgebieden.
- e. Het plan is in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland. De locatie Westpoint is een perifere detailhandelslocatie. De verordening staat op perifere locaties geen detailhandel in voedings- en genotsmiddelen toe. Slechts detailhandel indien deze vanwege specifieke ruimtelijke eisen – volumineuze goederen – en veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn. Ook dient bij detailhandelsvoorzieningen groter dan 1.500 m<sup>2</sup> bvo regionale afstemming plaats te vinden. Dit is niet gedaan.
- f. Het DTNP onderzoek toont aan dat verschillende aannames in het BSP onderzoek onvoldoende zijn onderbouwd en dat daardoor berekeningen een deugdelijke grondslag ontberen. Zo is het door BSP gekozen verzorgingsgebied als uitgangspunt voor de analyse niet juist.
- g. Door DTNP wordt vastgesteld dat de geplande ontwikkeling zal leiden tot een verschuiving van koopstromen. Dat heeft effecten voor de omliggende stadsdelen, met name het centrum (omzetafname). Er wordt verwacht dat zwakkere winkels in het centrum onder druk komen te staan en op termijn zullen verdwijnen. DTNP concludeert dat het besluit om maatwerk toe te passen gebaseerd is op een niet-zorgvuldige afweging.
- h. Adviesburo Kardol wijst er op dat de bestaande plaatselijke supermarkten niet (meer) over een toekomstbestendige winkelsetting beschikken. Door de beoogde ontwikkeling op Westpoint kunnen de bestaande (veelal kleinschalige) winkels niet meer uitbreiden vanwege gebrek aan distributieve ruimte. Dit kan leiden tot een verlies van supermarkten en in hun kielzog de andere dagelijkse en niet-dagelijkse winkels in de desbetreffende winkelcentra. Dit komt de fijnmazige winkelstructuur uiteindelijk niet ten goede.
- i. Indiener van de zienswijze pleit zodoende voor een versterking van de detailhandel van onderop. Eerst dient ingezet te worden op de uitbreiding van gevestigde kleinschalige supermarktaanbod, zodat de supermarkten toekomstbestendiger worden en op langere termijn de consument in Apeldoorn kunnen blijven bedienen.
- j. Niet bekend is of het aanvullend onderzoek naar de gewone en ruige dwergvleermuis is uitgevoerd en wat de uitkomst daarvan is. Dit is van belang vanwege de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### *Beoordeling*

- a. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (behoefte aan een supermarkt).
- b. De Coöp-supermarkt in Zuidbroek kan uitbreiden. De omvang van de Coöp supermarkt is afhankelijk gesteld van de voortgang van de woningbouw in Zuidbroek. Het planologisch besluit voor Coöp voor mogelijke schaalvergroting is geregeld via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan en niet afhankelijk van besluitvorming rondom Westpoint.

- c. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (Gemeentelijk detailhandelsbeleid).
- d. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder III en IV (Ladder duurzame verstedelijking en de provinciale omgevingsvisie en verordening)
- e. Zie beantwoording onder d.
- f. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- g. Zie beantwoording onder f.
- h. De gemeenteraad heeft in het kader van de ruimtelijke ordening geen bevoegdheid om concurrentieverhoudingen te reguleren.
- i. De gemeenteraad heeft in het kader van de ruimtelijke ordening geen bevoegdheid om concurrentieverhoudingen te reguleren.
- j. Inmiddels is aanvullend onderzoek uitgevoerd door Econsultancy. In de rapportage van 30 november 2015 wordt geconcludeerd dat als maatregelen, omschreven in een projectplan, worden uitgevoerd, de onderzoekers aannemen dat RVO op basis van het projectplan ont-heffing op de Flora- en faunawet zal verlenen. De lijn van deze conclusie wordt bevestigd door Grontmij (p. 14) in het verkennend natuuronderzoek (bijlage 10 toelichting bestemmingsplan). Het aanvullende onderzoek van Econsultancy wordt eveneens als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

#### **4.23** (...)

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 30 oktober 2015.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Indiener van de zienswijze, eigenaar van het woongebouw De Oude Enk, is voorstander van de uitvoering van het nu voorliggende reële plan voor de locatie. Het leegstaande en verpauperde Westpointgebouw is al jaren een doorn in het oog. De plannen voor een boodschappencentrum zoals nu voorligt, wordt gezien als een goede invulling van de locatie. In het proces zijn zorgen ten aanzien van parkeren, bevoorrading, uitzicht, luchtkwaliteit en verkeersdoorstroming adequaat beantwoord. Het zou een forse streep door de rekening zijn als de gemeenteraad het supermarktplan naar het archief verwijst.
- b. Het vorige week gepresenteerde alternatief voor wonen door ouderen door Stichting Aestus levert uniformiteit aan woonvormen en dat levert geen duurzame kwaliteit op voor de omgeving. Differentiatie juist wel.
- c. Ook worden vraagtekens gezet bij de financiële haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van een woninginitiatief als alternatieve invulling voor de locatie.
- d. Zodoende wordt verzocht in te stemmen met het voorliggende bestemmingsplan, zodat het kantoorgebouw kan worden gesloopt en er met een nieuw boodschappencentrum tegemoet kan worden gekomen aan de wensen van onze huurders van wooncentrum de Oude Enk.

#### *Beoordeling*

- a. Wij hebben kennis genomen van de brief die de realisering van het boodschappencentrum ondersteunt.
- b. Verwezen wordt naar de thematische onderbouwing onder V (Alternatieven).
- c. Verwezen wordt naar de thematische onderbouwing onder V (Alternatieven).
- d. Van deze opmerking wordt kennisgenomen.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### 4.24 (...)

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 30 oktober 2015 tegen de ontwerp omgevingsvergunning, het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit tot onttrekking van een weg.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Indiener van de zienswijze is in principe voorstander van herontwikkeling van de locatie Westpoint, zodat verloedering en criminaliteit wordt tegengegaan.
- b. De indiener is echter geen voorstander van de ontwikkeling van een boodschappencentrum met supermarkt. Er wordt gevreesd voor overlast door de supermarkt vanwege extra verkeer en geluid.
- c. Er wordt onvoldoende parkeercapaciteit gerealiseerd conform de parkeernorm van de gemeente Apeldoorn. De onderbouwing van de uiteindelijke parkeerbehoefte is onvoldoende en lijkt niet consistent. Gepleit wordt om een deel van de parkeerbehoefte ondergronds op te lossen om verkeers- en parkeerproblemen in naburige straten te voorkomen.
- d. De ontwikkeling leidt tot te veel verlies van groen. Graag wordt gezien dat meer volwassen bomen kunnen blijven staan of dat er meer grote bomen worden geplant in de nieuwe situatie.
- e. Gevreesd wordt op een toename van de parkeerdruk op de parkeerplaatsen aan de Sprengenweg nr. 19 t/m 31. Dit omdat deze parkeerplaatsen voor bezoekers uit het westen een meer logische keuze zijn.
- f. De komst van de supermarkt leidt tot overlast vanwege autoverkeer, dichtslaan van portieren, hangjongeren, slingerende winkelwagens en toename aan vrachtverkeer.
- g. De waardering wordt uitgesproken over hoe de buurt in een vroeg stadium is betrokken bij de ontwikkeling van de supermarkt. Over de wenselijkheid van een supermarkt wordt daar-entegen getwijfeld.
- h. Er zijn zorgen over de uitvoering van het plan. De indiener ziet graag aanpassing van de plannen op basis van de ingebrachte zienswijzen met betrekking tot de veiligheid, het verwacht tekort aan parkeerplaatsen, de mate van overlast en het verstenen van de openbare ruimte.
- i. Daarnaast vraagt indiener om een heroverweging voor het Westpoint. Er worden kansen gezien voor een alternatieve invulling van de locatie met woningbouw.
- j. Op basis van de ingebrachte zienswijzen verzoekt indiener om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

##### *Beoordeling*

- a. Hiervan wordt kennis genomen.
- b. De akoestische gevolgen van de aanwezigheid van een supermarkt zijn onderzocht in het kader van dit voorliggende bestemmingsplan. Hierbij is ook rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van de supermarktfunctie. Zie paragraaf 5.3.4 van de Toelichting op het bestemmingsplan. Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- c. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder VI (Verkeer, ontsluiting, en parkeren).
- d. Binnen de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een zo geconcentreerd mogelijke oplossing van het parkeren om daarmee aan de randen van het terrein zo maximaal mogelijke groene ruimte over te houden of te kunnen realiseren. Als het parkeerterrein om de bestaande bomen ontworpen zou worden zou dit betekenen dat het terrein fors groter zou moeten uitvallen wat ten koste zou gaan van de groenzone die er voor de bewoners langs de Sprengenweg, Handelsstraat en Badhuisweg in de huidige planopzet voor zorgt dat er een robuuste groene rand rond het terrein komt te staan. De bomen die behouden kunnen blijven worden ook ingepast. In alle gevallen krijgen ze dan ook meer vrije groeiruimte dan nu het geval is. Daarnaast worden in de randen nieuwe bomen toegevoegd om de groenstructuur verder te versterken.
- e. Gebruik door supermarktbezoekers van de parkeerplaatsen bij Sprengenweg 19 t/m 31 is niet te verwachten. De loopafstand tot de ingang van de supermarkt is groter dan op het



parkeerterrein bij de supermarkt. De parkeerplaatsen aan de Sprengenweg zijn ook moeilijker te bereiken met een winkelwagentje. Op de genoemde parkeerplaatsen geldt op bepaalde tijden en parkeervergunningregime. Dit is bedoeld om parkeeroverlast tegen te gaan. Wanneer in de toekomst om wat voor reden dan ook er aanleiding is het vergunning parkeren aan te passen (zowel uitbreiden al inperken) kan hiervoor een procedure worden opgestart. Voor dit moment is er geen aanleiding een dergelijke procedure op te starten in het kader van deze ontwikkeling.

- f. Zie de beantwoording hierboven onder sub b.
- g. Wij hebben kennis genomen van de uitgesproken waardering over het proces.
- h. Wij verwijzen naar de beantwoording onder b. tot en met d.
- i. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder V (Alternatieven).
- j. Aan dit verzoek wordt geen gevolg gegeven.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

#### **4.25** (...)

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op d.d. 28 oktober 2015

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. De indiener van de zienswijze verzoekt het huidige voorstel in te trekken of niet verder uit te werken en verder te gaan met andere alternatieven om het gebouw Westpoint een andere bestemming te geven.
- b. De voornaamste argumentatie betreft het zonder acht te slaan op de argumenten van de ondernemers doorgaan op de ingeslagen weg, geen rekening houden met het onjuist gebruik van maatwerk binnen de detailhandelsvisie, het verstoren van de fijnmazige winkelstructuur, het creëren van een stroom potentiële kopers uit de stad in plaats van naar de stad. tevens het niet gebruiken van andere beschikbare alternatieven die juist wel deze aspecten bevorderen. Hierna zijn de argumenten in detail benoemd.
- c. De indiener van de zienswijze acht de inzet van de maatwerkafweging uit Detailhandelsvisie ongewenst en onterecht. Het maatwerk is in de Detailhandelsvisie gebracht om uitzonderingen toe te staan met daarbij belangrijke aandacht voor versterking van de fijnmazigheid van het winkelaanbod. Aan dit laatste is niet voldaan.
- d. Er heeft onvoldoende onderzoek naar alternatieve invullingen plaatsgevonden. Bij de bijeenkomst van Architectuurcentrum Bouwhuis zijn verschillende mogelijkheden getoond en is gesproken over alternatieven en het meer betrekken van anderen dan de omwonenden. Dit heeft niet plaatsgevonden.
- e. Er is tegenstrijdigheid in de onderbouwing van het plan. In het onderzoek van BSP wordt aangegeven dat de supermarkt een versterking van de binnenstad tot gevolg heeft. Anderzijds is in het onderzoek van Expertteam Winkelgebieden aangegeven dat de nieuwe ontwikkeling klanten uit het centrum zal wegtrekken.
- f. De dagwinkels zullen negatieve gevolgen hebben voor de kleine zelfstandige winkeliers in de omgeving en in het centrum.
- g. De nieuwe ontwikkeling zal leiden tot een verstoring en verslechtering van het fijngevoelige netwerk van fijnmazige detailhandel in de binnenstad van Apeldoorn.
- h. Indiener van de zienswijze kan zich tevens vinden in de zienswijzen van Aestus en de FAO.

##### *Beoordeling*

- a. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder V (Alternatieven).
- b. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I, II en V (Gemeentelijk detailhandelsbeleid, behoefte aan een supermarkt en Alternatieven).
- c. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder I (Gemeentelijk detailhandelsbeleid).

- d. Bij de keuze van een bestemming dient de gemeenteraad een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. Verwezen wordt voorts naar de thematische beantwoording onder V (Alternatieven).
- e. Het Expertteam stelt dat de ontwikkeling niet bij draagt aan versterking van de binnenstad, echter het verzwakt de positie ook niet. BSP stelt een supermarkt op de locatie Westpoint een waardevolle toevoeging voor zowel bewoners van het centrum als (in beperkte mate) bezoekers van het centrum. In de optiek van de gemeente zit er geen tegenstrijdigheid in de rapporten.
- f. Ondernemers aan de Sprengenweg hebben aangegeven positief te staan tegen over het initiatief voor Westpoint. Verder wordt verwezen naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- g. Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder II (Behoeftte aan een supermarkt).
- h. Zie beantwoording zienswijzen 4.20 en 4.27.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

### **4.26 (...)**

#### *Datum zienswijzen*

De zienswijzen zijn ingediend op 10 november 2015

#### *Inhoud*

Verzocht wordt om nog een keer goed naar de toekomstige bestemming van het gebouw te kijken. Aan een supermarkt is geen behoefte maar wel aan voorzieningen voor ouderen. Het zou een ramp betekenen voor veel ouderen als de Spar aan de Koning Lodewijklaan de deuren moet sluiten. Aan de Koning Lodewijklaan wonen immers veel ouderen.

#### *Beoordeling*

Deze zienswijzen zijn buiten de wettelijke termijn ingediend. Overigens wordt verwezen naar de thematische beantwoording onder V (geen onderzoek naar alternatieven).

#### *Conclusie*

De zienswijzen zijn niet ontvankelijk.

### **4.27 (...)**

#### *Datum zienswijzen*

De zienswijzen zijn ingediend op 20 oktober 2015

#### *Inhoud*

Tecum treedt namens de Stichting Aestus op die locaties onderzoekt en verwerft. Het besluit is genomen om Westpoint aan te kopen en te herontwikkelen. De stichting wil daarom het alternatief van woningbouw nadrukkelijk aan de gemeente voorleggen. De opzet laat zien dat 71 appartementen met 1400 m<sup>2</sup> commercieel/maatschappelijk vastgoed mogelijk is.

#### *Beoordeling*

Verwezen wordt naar de thematische beantwoording onder 5 (onderzoek naar alternatieven).

#### *Conclusie*

Aan de zienswijzen wordt niet tegemoet gekomen.

## 5 **Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

### **Toelichting**

- a. Hoofdstuk 2.2 en 2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangevuld met de op 8 juli 2015 en 11 november 2015 vastgestelde actualisatie van de omgevingsvisie en verordening. Deze actualisatie heeft overigens geen consequentie voor het plangebied.
- b. In de regels van het bestemmingsplan wordt toegevoegd dat winkels, niet zijnde een supermarkt, mogen maximaal 500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte per winkel bedragen. Deze wijziging voorkomt dat zich grote winkels kunnen vestigen anders dan een supermarkt. De wijziging wordt daarmee in overeenstemming gebracht met het genomen maatwerkbesluit van uw raad.