

Zienschwizzennota

behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van Zuidbroek wijziging 4

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd wijzigingsplan heeft met ingang van 10 oktober 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn zes zienschwizzen ingediend. De zienschwizzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienschwizzen beoordeeld.

2 Zienschwizzen

Tegen het ontwerp zijn zes zienschwizzen ontvangen van gelijke inhoud. Deze zienschwizzen worden derhalve gebundeld behandeld. Het betreffen de volgende zienschwizzen:

- a. Federatie Apeldoornse Ondernemers, [vertegenwoordiger], Musketiersveld 115, 7327 GS Apeldoorn;
- b. Pels Rijcken & Drooglever Fortuijn advocaten en notarissen N.V., de heer J.A. Spee, namens MAB Development, Postbus 11756, 2502 AT Den Haag;
- c. Winkeliersvereniging Winkelcentrum Anklaar, [vertegenwoordiger], postbus 2122, 7302 EH Apeldoorn;
- d. Coöporatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Anklaar U.A., [vertegenwoordiger], p/a Postbus 71, 7000 AB Doetinchem;
- e. Coöporatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum De Mheen U.A., secretaris de heer E. Voogd, p/a Management Vastgoed, Pr. Beatrixlaan 260, 7312 AA Apeldoorn;
- f. Winkeliersvereniging De Mheen, [vertegenwoordiger], Postbus 2425, 7302 EP Apeldoorn;

Inhoud van de zienschwizzen

- a. In het ontwerp-wijzigingsplan wordt gesteld dat de beoogde uitbreiding van de toegestane hoeveelheid detailhandel in Het Kristal een marginale uitbreiding betreft ten opzichte van de aanstaande ontwikkelingen bij winkelcentrum Anklaar. De reclamanten zijn van mening dat de uitbreiding niet als marginaal kan worden beschouwd, getuigd op het reeds aanwezige aanbod in de nabijheid van de wijk Zuidbroek. Bij de zienschwizzen is een effectenanalyse van adviesbureau BRO gevoegd (hierna: het BRO-rapport). Daaruit blijkt dat er geen uitbreidingsruimte bestaat voor dagelijkse detailhandel in Zuidbroek.
- b. In aanvulling op het voorgaande punt wordt opgemerkt dat het de intentie van de eigenaar en de potentiële huurder is om uiteindelijk een supermarkt van 1.000 m² bvo te realiseren. Uit het BRO-rapport blijkt dat een verdere uitbreiding van het bvo wel

degelijk nadelige effecten zal hebben op de ontwikkeling van winkelcentrum Anklaar. Voor het beantwoorden van de vraag of sprake zal zijn van duurzame ontwrichting had de aangehaalde intentie als uitgangspunt genomen moeten worden.

- c. In het kader van de (her)ontwikkeling van een deel van winkelcentrum Anklaar is de realisatie van een derde supermarkt aldaar, hoe klein dan ook, uitdrukkelijk uitgesloten door de gemeente. Dat zou kunnen leiden tot een aantasting van het voorzieningenniveau in Zevenhuizen/Zuidbroek, zo was de stelling. Reclamanten zien niet in waarom het ontwerp-wijzigingsplan voorziet in het toevoegen van extra bvo voor een supermarkt, terwijl recent werd verklaard dat dit zou leiden tot een aantasting van het voorzieningenniveau in Zuidbroek en Zevenhuizen. Een motivering van het kennelijk gewijzigde standpunt ontbreekt.
- d. Reclamanten zijn van mening dat het bij het ontwerp-wijzigingsplan gevoegde, distributie-planologische onderzoek van Goudappel Coffeng (hierna: het GC-rapport) niet aan het plan ten grondslag kan worden gelegd, gelet op de gebreken die BRO daaraan in haar onderzoek heeft geconstateerd.
- e. Voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheid, waarmee de gemeente in de vergroting van het toegestane oppervlak aan detailhandel wil voorzien, is dat de vergroting moet dienen om het voorzieningenniveau binnen het plangebied beter af te stemmen op de behoefte vanuit het plangebied. Hierover wordt in de plandoelichting opgemerkt dat het niet reëel is om te veronderstellen dat een supermarkt van maximaal 350 m² bvo rendabel is. Een supermarkt van 675 m² bvo zou wel rendabel zijn. De reclamanten betwijfelen dat. In het BRO-rapport wordt geconstateerd dat het perspectief van een supermarkt van 675 m² bvo net zo onzeker is als dat met 350 m² bvo. Derhalve staat niet vast dat de met vergroting beter wordt aangesloten bij de behoefte vanuit het plangebied.
- f. Uit de toelichting bij het plan wordt niet duidelijk of sprake zal zijn van geluidsoverlast op geluidgevoelige functies in de omgeving, als gevolg van de laad- en losplaats voor de supermarkt. Derhalve kan niet worden vastgesteld of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Op korte afstand van de beoogde plek voor de supermarkt zijn inmiddels, na vaststelling van het bestemmingsplan Zuidbroek, woningen gerealiseerd.
- g. In de rapportage van Goudappel Coffeng wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma voor Zuidbroek van 3200 woningen. Dat is inmiddels bijgesteld tot 2400 woningen. Dat zal resulteren in een inwoneraantal van circa 5.500 in plaats van de gestelde 7.400 inwoners. Dat lagere inwoneraantal zal meer omzetsdruk geven op de bestaande winkelcentra en winkelcentrum Anklaar in het bijzonder. In de gemeentelijke concept-detailhandelsvisie staat juist dat het van groot belang is dat de centra voldoende toestroom hebben om zo voldoende draagvlak te behouden. De fijnmazige detailhandelsstructuur, uit de genoemde visie, kan zo worden geborgd.

Inhoud van de zienswijzen

- a. In het kader van de ontwikkeling van stadsdeelhart Anklaar wordt een uitbreiding van het oppervlak aan detailhandel voorgestaan van meer dan 7 duizend m² bvo naar een totaal van circa 1,5 hectare bvo. Dit is gelijk het dichtstbijzijnde winkelcentrum voor Zuidbroek. In het onderhavige wijzigingsplan gaat het om een uitbreiding van 325 m². Met deze verhoudingen is wel degelijk sprake van een marginale uitbreiding. Dit wordt ook onderschreven in het BRO-rapport. Het oppervlak aan detailhandel dat wordt mogelijk maakt is te beperkt van omvang om van wezenlijke invloed te kunnen zijn op het functioneren van stadsdeelhart Anklaar.
- b. Aan de orde is een uitbreiding naar 675 m² bvo. Een uitbreiding naar 1000 m² bvo is nu niet aan orde. Wanneer de eigenaar daartoe in de toekomst een concrete wens heeft, zullen wij dat opnieuw beoordelen en zal vervolgens mogelijk een nieuwe planologische procedure volgen. Zoals uit de toelichting van het wijzigingsplan, blijkt is het niet irreëel dat dit op enig moment kan gaan gebeuren, wanneer het draagvlak

toeneemt: meer woningen in Zuidbroek. Maar het onderhavige wijzigingsplan maakt niet meer mogelijk dan 675 m² bvo. Bij het beantwoorden van de vraag of sprake is van duurzame ontwrichting is op dit punt dan ook het juiste uitgangspunt gehanteerd.

- c. Al voor de ontwikkeling van stadsdeelhart Anklaar bood het bestemmingsplan Zuidbroek de mogelijkheid dat zich een supermarkt zou vestigen in het Kristal. Dat wordt met het wijzigingsplan niet anders. De gemaakte vergelijking met stadsdeelhart Anklaar gaat dan ook niet op.
- d. Goudappel Coffeng is gevraagd hun rapport aan te passen op de opmerkingen van BRO. Goudappel Coffeng heeft dit volgens ons op een adequate wijze gedaan. Het aangepaste rapport heeft ons geen nieuwe inzichten opgeleverd en vormt voor ons dan ook geen aanleiding tot bijstelling van het wijzigingsplan. Het aangepaste rapport is bij wijzigingsplan gevoegd.
- e. Het is, volgens ons, in de eerste plaats de uitdaging voor de betreffende ondernemer om binnen het maximale oppervlak een bedrijfsconcept en -voering te realiseren die rendabel is. Maar hoe groter de planologische mogelijkheden, hoe groter de mogelijkheden om tot een rendabel bedrijf te komen en hoe beter vervolgens ingespeeld kan worden op de wensen van de consument. In onze ogen doet de aangehaalde conclusie van BRO niet af aan dat principe.
Wel klopt het dat dit principe niet geheel duidelijk naar voren komt in paragraaf 2.3 van de plandoelichting. De redactie onder het kopje 'Sub b.: voorzieningenniveau' is zodanig dat het voorkomt alsof voor ons vast staat dat de grotere winkelvoorziening op een rendabele wijze ingevuld gaat worden. Dit is genuanceerd. Met de grotere winkelvoorziening wordt de mogelijkheid om tot een rendabele bedrijfsvoering te komen verbeterd. Wij vinden het reëel dat de mogelijkheid ingevuld gaat worden.
- f. Het gebied van Het Kristal kan worden beschouwd als een gebied met functiemenging. Gezien de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn zowel woningen als detailhandelfuncties toegestaan. In deze gebieden worden geen richtafstanden gehanteerd, maar is een aparte afweging gemaakt ten aanzien van het gewenste woon- en leefklimaat. Hierbij is rekening gehouden met de zaken:
 - het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
 - de productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden hoofdzakelijk in de dagperiodes plaats;
 - een goede geluidsisolatie van de woningen en de commerciële ruimten waardoor wordt voorkomen dat het geluid de bewoners bereikt.

Ten opzichte van de woningen in de omgeving van het Kristal (buiten het gebied zelf) geldt conform de genoemde VNG-publicatie een aan te houden afstand van 10 meter. Uitgaande van gemengd gebied kan voor detailhandel zelfs worden uitgegaan van een richtafstand van 0 meter. De omliggende woningen liggen op grotere afstand dan 10 meter en zodoende kan in het vigerende plan en in het wijzigingsplan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het vigerende bestemmingsplan is zijn deze aspecten reeds bekeken en is de voorgenoemde afweging reeds gemaakt voor een detailhandelfunctie. Er is geconcludeerd dat het hier reeds aanvaardbaar is geacht dat deze functies zich naast en boven elkaar kunnen bevinden en met het wijzigingsplan wordt dat niet anders. Daarmee wijzigt alleen het maximale oppervlak dat aan detailhandel is toegestaan. De uitgangspunten ten aanzien van de functie, maar ook het laden en lossen wijzigen niet significant. De activiteiten moeten daarbij voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Activiteitenbesluit. Naar aanleiding van de zienswijze is subparagraaf 3.1.3. aangevuld met bovenstaande argumentatie. Dat neemt niet weg dat wij ons wel afvragen welk direct belang de reclamanten hebben bij het wel of niet aanwezig zijn van geluidsoverlast voor de woningen in Het Kristal.

- g. Het GC-rapport is aangepast op de bijgestelde woningaantallen. Dat leidt echter niet

tot andere conclusies. In zowel het GC-rapport, als het BRO-rapport wordt geconcludeerd dat de beoogde uitbreiding in Het Kristal geen (negatief) effect van betekenis heeft op de aanwezige detailhandelsstructuur.

Inhoud van de zienswijzen

Aan de zienswijzen wordt deels tegemoet gekomen. Twee passages van de plantoelichting zijn aangepast en bij de toelichting is een geactualiseerd onderzoek van Goudappel Coffeng gevoegd.