

Raadsbesluit

Nr. 27-2015

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Stadhoudersmolenweg kavel 11, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1178-ont1, met ingang van 18 december 2015 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 9 april 2015, nr. 27-2015, waarbij geen zienswijzen zijn ingekomen en waarbij geen wijzigingen in de regels of plankaart worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 11-11-2014;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Bestemmingsplan Stadhoudersmolenweg kavel 11, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1178-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 april 2015

De raad voornoemd,

, voorzitter



J.C.G.M. Berends

, griffier



drs. A. Oudbier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 april 2015

Onderwerp
bestemmingsplan "Stadhoudersmolenweg kavel
11"

Voorstel nr
27-2015

Datum
09-04-2015

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

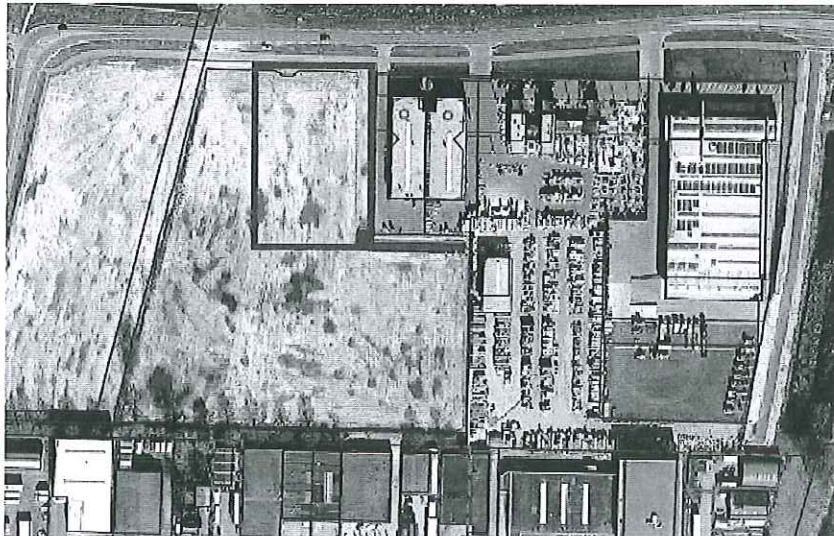
1. Het bestemmingsplan Stadhoudersmolenweg kavel 11 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1178-vas1, dat betrekking heeft op de vestiging van een groothandel, internetbedrijf en detailhandel in schilders- en stukadoorsbenodigheden aan de noordzijde van het bedrijventerrein Stadhoudersmolen., langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Op de noordelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Stadhoudersmolen wenst De Voordeelmarkt zich te vestigen op een uit te geven kavel genummerd 11. Het bedrijf is op dit moment gevestigd aan de Aluminiumweg 36 in Apeldoorn.



De ondernemer wil de huidige locatie vanwege ruimtegebrek verlaten en zich vestigen aan de Stadhoudersmolenweg. Het bedrijf verkoopt verfproducten aan bedrijven maar ook direct aan particulieren.

De uitbreiding van het bedrijventerrein Stadhoudersmolen biedt mogelijkheden voor het bedrijf om te verplaatsen naar een eigen aan te kopen terrein en die ruimte te vinden die nodig is voor een goede bedrijfsvoering.

Het ontwerp-bestemmingsplan Stadhoudersmolenweg kavel 11 heeft met ingang van 18 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

2. Kader

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan Noordoostpoort verzet zich echter tegen vestiging. Thans geldt er op de gronden de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met maximaal milieucategorie 3 toegestaan. De groothandelsactiviteiten en de verkoop via het internet zijn passend binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Binnen de bouwvoorschriften en de milieucategorisering past het bedrijf binnen het geldende bestemmingsplan. Detailhandel ten behoeve van particulieren is echter niet toegestaan. Deze bestemmingsplanherziening moet dit mogelijk maken.

Detailhandelsbeleid

Verplaatsing van De Voordeelmarkt naar het bedrijventerrein raakt het gemeentelijke detailhandelsbeleid. Het detailhandelsbeleid gaat uit van sterke winkelclusters en de inpassing van winkels op de juiste locatie, door onder andere te kijken naar de aard en schaal van het betreffende bedrijf. Dit betekent dat er altijd bedrijven zullen zijn die door hun aard en schaal moeilijk inpasbaar zijn binnen reguliere clusters.

De Voordeelmarkt handelt in schilders- en stucadoorsbenodigheden. Een dergelijk bedrijf dat zich bezighoudt met bouwmaterialen heeft over het algemeen een dermate groot ruimtebeslag, gecombineerd met een specifieke aan- en afvoerlogistiek, dat de inpasbaarheid in en synergie met reguliere detailhandel lastig respectievelijk zeer gering is. Daarnaast trekt het bedrijf een zeer specifiek en doelgericht koopgedrag aan (geen vergelijkend winkelen, zeer doelbewust en veelal als vaste klant). Dit betekent dat voor dit type functies een uitzondering gemaakt kan worden, zonder dat dit het detailhandelsbeleid aantast.

Het faciliteren van de detailhandelsactiviteiten van De Voordeelmarkt vraagt echter wel een goede bestemming, om te voorkomen dat – bij een eventueel vertrek – andere vormen van detailhandel de locatie gaan betrekken. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit vormgegeven door het bedrijf en de beoogde activiteiten specifiek op de plankaart en in de regels te omschrijven (maatbestemming).

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de vestiging van een groothandel, internetbedrijf en detailhandel in schilders- en stucadoorsbenodigheden aan de noordzijde van het bedrijventerrein Stadhoudersmolen mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

De Voordeelmarkt richt zich op de verkoop van verfproducten (verf, behang, kwasten etc). Het bedrijf telt vier vestigingen en verkoopt zowel aan bedrijven als particulieren. In Apeldoorn heeft De Voordeelmarkt een kleine vestiging van waaruit vrijwel uitsluitend verkoop van producten plaatsvindt. Andere vestigingen zijn veel ruimer van opzet en bestaan uit een bedrijfshal voor de opslag van producten in combinatie met een show- en winkelruimte. Het showen en uitstellen van producten is niet enkel voorbehouden aan winkels, ook in de groothandel wordt dit gedaan. Verkoop van artikelen vindt plaats vanuit de fysieke vestigingen als via het internet (webshop).

Initiatiefnemer wil in Apeldoorn een vergelijkbare vestiging realiseren als in Nijverdal en Zutphen. Beoogd is een bedrijfspand van ca. 1.500 m² waarin een substantieel deel is ingericht als voorraad- en opslagruimte. Daarnaast wordt een ruimte ingevuld als ontvangstruimte voor klanten, showroom en winkelruimte.

Het initiatief is getoetst aan de ambities van de detailhandelsvisie. Kern van het detailhandelsbeleid is versterking van de binnenstad en de fijnmazige winkelstructuur. Ten aanzien van grootschalige en perifere- en grootschalige detailhandel is uitgesproken nieuwe winkels met een sterke voorkeur te huisvesten op de clusters De Voorwaarts en De Europaweg. Tevens wil de gemeente ruimte bieden aan internetbedrijvigheid. In de detailhandelsvisie is hiervoor meer ruimte geboden. Het initiatief sluit aan de bij de ambities van de visie.

Kenmerkend voor perifere detailhandel is de aard/omvang van assortiment, niet de schaalomvang (winkeloppervlak) van een bedrijf. Binnen de verkoop van verfarmakelen is sterke differentiatie waar te nemen van type aanbieders. Van grote speciaalzaken, zoals De Voordeelmarkt, bouwmarkten tot warenhuizen (waaronder Hema). Verf- en behangspeciaalzaken zijn onder meer gevestigd in wijk- en buurtcentra gevestigd, maar in Apeldoorn ook solitair (Brona Decokay en Van Vliet). Daarnaast is het assortiment prominent onderdeel van het assortiment in bouwmarkten.

De vraag doet zich voor of in het geval van De Voordeelmarkt er sprake is van enkel perifere detailhandel, internetverkoop in de vorm van een webwinkel of groothandelsactiviteiten. Het concept van De Voordeelmarkt is te typeren als hybride. Dit betekent dat verschillende economische activiteiten onder één dak zijn gehuisvest. Opslag en groothandel in combinatie met verkoop aan bedrijven en particulieren, zowel on- als offline. De groothandels activiteiten hebben in volume als omzet de overhand. De verkoop aan particulieren vormt echter een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering waardoor dit niet als ondergeschikt aangemerkt kan worden. Dit type bedrijvigheid is overigens niet uniek, binnen de sector is een formule als Wildkamp vergelijkbaar van opzet. Dit bedrijf is gevestigd aan de Nagelpoelweg in Apeldoorn.

Vanwege de groothandelsactiviteiten is vestiging van De Voordeelmarkt binnen de bestaande winkelstructuur niet aan de orde. Over het algemeen zijn groothandelsbedrijven niet binnen reguliere winkelgebieden gevestigd. De ondernemer heeft de voorkeur aan de afname van een bouwkaavel op Stadhoudersmolen, naast Wassink Bestratingen (dit bedrijf is in economische opzet vergelijkbaar met De Voordeelmarkt). De kavel heeft een omvang van ca. 2.500 m² en is geschikt voor de vestiging van een bedrijfspand van ca. 1.500 m², inclusief de realisatie van voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend achten wij het procesrisico in dit geval laag.

Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

Met De Voordeelmarkt is een overeenkomst afgesloten omtrent de afname van de grond, waarin is begrepen het verhaal van de te maken kosten. Het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is daarmee verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.


7. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In de publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

8. Realisatie van het besluit

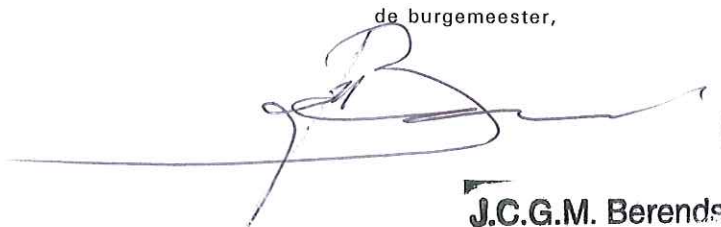
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

raad d.d. 16 APR. 2015

voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen