

# Collegebesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6, lid 4 van het vigerende bestemmingsplan De Voorwaarts de bevoegdheid hebben om, op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 6, lid 1 te wijzigen in die zin dat de bruto vloeroppervlakte aan horeca mag worden gewijzigd in maximaal 1200 m<sup>2</sup>;

overwegende dat aan het bovenstaande gevolg is gegeven door het maximale, bruto vloeroppervlak aan horeca in artikel 6, lid 1, onder b. te wijzigen in 1200 m<sup>2</sup>;

overwegende dat het ontwerp van het wijzigingsplan met ingang van 21 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat tijdens de terinzagelegging één zienswijze is ingediend, die is vervat in de bij dit besluit behorende zienswijzennota, waarvan de inhoud geacht wordt hier te zijn opgenomen;

overwegende 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 bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0200.wp1006-vas1.dgn;

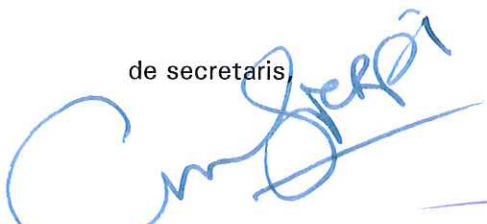
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening:

besluiten:

1. Niet aan de zienswijze tegemoet te komen.
2. Wijzigingsplan De Voorwaarts wijziging 1, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.wp1006-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld bij besluit van 27 mei 2013  
burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

de secretaris,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

## Zienswijzennota

behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van De Voorwaarts wijziging 1

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd wijzigingsplan heeft met ingang van 21 februari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend.
- c. In paragraaf 2 van deze nota wordt deze zienswijze beoordeeld.

### 2 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ontvangen.

- 2.1 Boekel De Nerée N.V., mevrouw mr. I.J. Middel, namens cliënten:**
- Parkveste XVIII B.V., Krijn Taconis Kade 430, 1087 HW Amsterdam;
  - W. Zheng Holding B.V., Koningin Wilhelminaweg 435, 3737 BD Groenekan; en
  - [cliënt 3],
- Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam**

#### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen op 3 april 2013. Deze zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

#### *Inhoud van de zienswijze*

- a. In de horeca-unit van circa duizend m<sup>2</sup> bvo op het winkelcentrum Voorwaarts (momenteel in aanbouw) wordt een restaurantformule gevestigd. Die formule omvat een 'all you can eat'-restaurant met een wereldkeuken. Dit is een uniek concept in zijn soort. Andere formules die een dusdanig groot oppervlak nodig hebben, zijn er vooralsnog niet in Nederland.  
Het ontwerpplan maakt feitelijk een restaurantformule mogelijk op steenworp afstand van het geplande restaurant op De Voorwaarts, met dezelfde omvang en met hetzelfde bijzondere en grootschalige concept. Er zijn immers geen andere formules mogelijk dan waarvoor beide partijen nu gekozen hebben. Daarnaast is bekend dat dergelijke formules een groot verzorgingsgebied nodig hebben.  
Twee gelijke formules, praktisch naast elkaar, zullen dus niet levensvatbaar zijn. In het wijzigingsplan is hier ten onrechte aan voorbij gegaan. Daarnaast is de kans reëel dat het wijzigingsplan niet wordt gerealiseerd. Na realisatie van het restaurant op De Voorwaarts zal er geen distributieve ruimte meer zijn om een soortgelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Derhalve is het wijzigingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur.
- b. Het geven van toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid is vanwege ruimtelijke en

economische redenen niet noodzakelijk. Aan de motivatie voor de wijziging ligt namelijk een onzekere gebeurtenis ten grondslag: een huurder van de woonboulevard zou kunnen wegvallen, met mogelijk leegstand tot gevolg.

Het bestemmingsplan De Voorwaarts is in september 2012 onherroepelijk geworden. In de zienswijzennota bij dat plan wordt opgemerkt dat er 'geen aanleiding werd gezien om de horecamogelijkheden bij recht uit te breiden'. Voor het geval uitbreiding, wegens ruimtelijke en economische redenen noodzakelijk zou zijn, is voorgesteld een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Nadien is geen onaanvaardbare leegstand opgetreden op de meubelboulevard. Derhalve wordt niet ingezien waarom de uitbreiding van de horeca op dit moment noodzakelijk is. In redelijkheid kan dan ook niet tot de vergroting worden besloten.

### *Beoordeling*

- a. Hoewel voorstelbaar, delen wij de vrees van de reclamant in dit kader niet. Het wijzigingsplan regelt namelijk niet het bedrijfsconcept, maar alleen een verruiming van de mogelijkheden om de gebouwen op de meubelboulevard te gebruiken voor horeca. Onder die noemer is een breed scala aan functies aan mogelijk. Daarbinnen is een eindeloze variatie mogelijk qua restauratieve voorzieningen. Het is aan de eigenaar c.q. huurder om binnen die mogelijkheden tot een economisch verantwoorde bedrijfsvoering te komen. Daarin beperkingen aanbrengen, omwille van de levensvatbaarheid van een restaurant in de nabijheid, staat voor ons gelijk aan het willen regelen van concurrentieverhoudingen. Dat is ruimtelijk niet relevant en daar kan het wijzigingsplan dan ook niet over gaan. Wij achten het plan dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur.

Aanvullend willen wij het volgende opmerken. De praktijk leert dat er in het land diverse restaurants met verschillende concepten bestaan, die elk honderden vierkante meters beslaan. Bij enkele ligt het oppervlak rond de duizend m<sup>2</sup>. Mocht het al zover komen dat de beoogde invulling van de horeca op Het Rietveld ten onder gaat aan de geplande horeca op De Voorwaarts, staat het wijzigingsplan er niet aan in de weg dat tot een alternatieve invulling met horeca gekomen kan worden in de vorm van een andere formule of andere formules. De zienswijze geeft ons geen aanleiding om te veronderstellen dat dit niet reëel is.

Daarnaast heeft de eigenaar van Het Rietveld reeds een huurcontract gesloten met de beoogde exploitant van de nieuwe ruimte voor de horeca. De mogelijkheden voor horeca op De Voorwaarts hebben die exploitant niet weerhouden van het doorzetten van zijn voornemens.

Concluderend zien wij in de toekomstige aanwezigheid van horeca op De Voorwaarts dan ook geen aanleiding om aan de haalbaarheid van het wijzigingsplan te twijfelen en verwachten wij, door de wijziging, in redelijkheid geen (onaanvaardbare) leegstandseffect in het plangebied of daarbuiten.

- b. De noodzakelijkheid om een besluit te nemen over het wel of niet toepassen van de wijzigingsbevoegdheid vormt een verzoek van de eigenaar daartoe. In welke mate de eigenaar daar onmisbaar baat bij heeft, is voor ons niet relevant. Hetzelfde geldt voor de relatief jonge leeftijd van het 'moederplan'. Het gaat ons om de mate waarin de wijziging ruimtelijk inpasbaar is.

Gelijktijdig zien wij de ruimtelijke en economische noodzaak voor de beoogde functieverruiming op Het Rietveld wel. Voor het verbeteren van omgevingskwaliteit is het verruimen van de mogelijkheden voor horeca een goed middel. Het eenzijdige functieaanbod van de boulevard wordt doorbroken en er zal meer menselijke activiteit zijn in de avonduren. Verder laten de landelijke ontwikkelingen in de woonbranche, zoals beschreven in de plantoelichting, zien dat enige transformatie nodig is om de meubelboulevard toekomstbestendig te houden. Het verbreden van de aanwezige economische functies met horeca maakt hier deel van uit.

Hoewel niet direct relevant voor de planologische afweging, onderschrijven de volgende twee, meer economische gegevens het bovenstaande. Dat de eigenaar ook echt genoodzaakt is tot veranderingen, blijkt ook uit zijn handelen. Hij heeft met een van de huurders het huurcontract heeft opgezegd, om zo ruimte te maken voor de

nieuwe horeca. Daarnaast is de dreigende leegstand, waarover in de plantoelichting gesproken wordt, inmiddels daadwerkelijk opgetreden. Na de terinzagelgging van het ontwerpplan heeft een van de grote huurders besloten de meubelboulevard te gaan verlaten.

Concluderend blijven wij dan ook van mening dat er in redelijkheid voldoende aanleiding is om tot de wijziging over te gaan. Recente ontwikkelingen hebben dat alleen maar versterkt.

### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.