

Raadsbesluit

Nr.18-2013



De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van Bestemmingsplan Barnewinkel als vervat in de bestandenset met plan-identificatie NL.IMRO.0200.bp1070-ont1 met ingang van 23 augustus 2012 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 21 maart 2013, nr. ;18-2013

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 en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn 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 bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1070-vas1.dgn;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

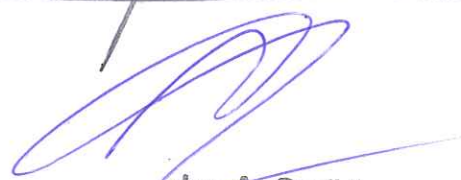
besluit:

1. Bestemmingsplan Barnewinkel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1070-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 maart 2013

De raad voornoemd,


J.C.G.M. Berends, voorzitter


drs. A. Oudbier, griffier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
21 maart 2013

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Barnewinkel

Voorstel nr
18-2013

Datum
21-03-2013

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Barnewinkel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1070-vas1, dat betrekking heeft op de ontwikkeling van een hotel/congresaccommodatie en op de actualisatie van omliggende gronden, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Barnewinkel heeft ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.

2. Achtergrond

Het betreft een particulier initiatief in combinatie met de opgave voor de gemeente om te beschikken over actuele bestemmingsplannen.

3. (Beleids)Inhoud voorstel

Dit plan voorziet in een de ontwikkeling van een hotel/congres-accommodatie binnen het stadslandgoed de Barnewinkel. Tevens worden omliggende gronden meegenomen in het kader van de gemeentelijke actualiseringsopgave van bestemmingsplannen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en hebben betrekking op het actualiseren van de regeling voor de in het plangebied gelegen gasleiding, en onderstaande punten met betrekking tot de ontwikkeling van de hotel/congresfunctie:

- Het hotelbeleid waarnaar in de plantoelichting wordt verwezen, ziet op een periode die inmiddels is verstreken. Onduidelijk is of dit beleid nog steeds geldt. Het beleid ziet bovendien op toeristische trends.
- Hoewel het hotelbeleid beoogt rekening te houden met bestaande hotels, gebeurt dat nu niet. Het bestaande aanbod aan hotelkamers en congresruimte is voldoende en een extra aanbod zonder extra vraag leidt tot problemen.

- Om meerdere redenen is de bestemmingsregeling onduidelijk, een aantal voorbeelden: Naast een zelfstandig restaurant lijkt een restaurantfunctie in het hotel en in de congresruimte toegestaan, hetgeen leidt tot een overconcentratie van horeca. Onduidelijk is hoe groot het hotel mag worden. Onduidelijk is of de binnen het hotel toegestane functies alleen toegankelijk zijn voor de gasten van het hotel.
- Vanwege een aangekondigde beëindiging van extra subsidies heeft Orpheus aan de gemeente het meerjarenbeleidsplan 2012-2015 overhandigd, welk plan is gebaseerd op een groei van het aantal congressen, waarbij van belang is dat de congresmarkt een verdringingsmarkt is.
- De onderbouwing van het bestemmingsplan steunt vrijwel uitsluitend op de marktvraag naar hotels op de zakelijke markt.

De 3 zienswijzen zijn samengevat en van een integrale gemeentelijke beoordeling voorzien. Aan de zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. De tegemoetkoming is gelegen in:

- a) de regeling voor de gasleiding is aangepast naar aanleiding van de zienswijze.
- b) met name de toelichting, en in beperkte mate ook de regels, van het bestemmingsplan op onderdelen verduidelijkt om de vragen die er bij reclamanten rezen te kunnen beantwoorden. In de regels is het begrip "congrescentrum" opgenomen ter verduidelijking en zijn de begrippen "hotel" en "restaurant" verduidelijkt. In de toelichting is nader uitgelegd waarom het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid. Tevens is in de toelichting nader uitgelegd dat het bestemmingsplan niet gaat over concurrentie, er geen sprake is van een duurzame ontwrichting en dat met dit initiatief ook niet anderszins sprake is van een planologisch onaanvaardbare situatie. Ook verduidelijkt de toelichting om wat voor initiatief het gaat (welke functies met welke omvang). Tevens wordt in de toelichting nader stilgestaan bij de onderbouwing dat er wel degelijk ruimte is voor hotel- en congresfaciliteiten als hier aan de orde.

Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De toelichting op het bestemmingsplan is nogmaals kritisch beoordeeld op actualiteit en op de noodzaak tot aanpassingen naar aanleiding van aanpassingen in de bestemmingsplanregels. Hierbij is tevens ook kritisch gekeken naar de duidelijkheid van de tekst. Hieronder zijn de wijzigingen in de regels opgenomen:

- Artikel 7.1. hier is het woord "*zelfstandig*" geschrapt (met betrekking tot het restaurant). Er is eenduidigheid in het artikel aangebracht door te spreken over "*conferentiecentrum*". Tevens is ter verduidelijking "*maximum*" veranderd in "*maximaal*".
- Artikel 7.4. (specifieke gebruiksregels ten aanzien van het parkeren) is geschrapt. Als gevolg hiervan is ook de verdere tekst van dit artikel vernummerd.
- Artikel 7.5. (afwijking) is tekstueel verduidelijkt.
- Artikel 28 (slotregel) is aangepast aan de nieuwe inrichting van de ambtelijke organisatie.

4. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd en beschikken de omliggende gronden over een actuele bestemmingsplanregeling.

5. Financiële paragraaf

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

raad d.d. 21 MAART 2013

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

- 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.

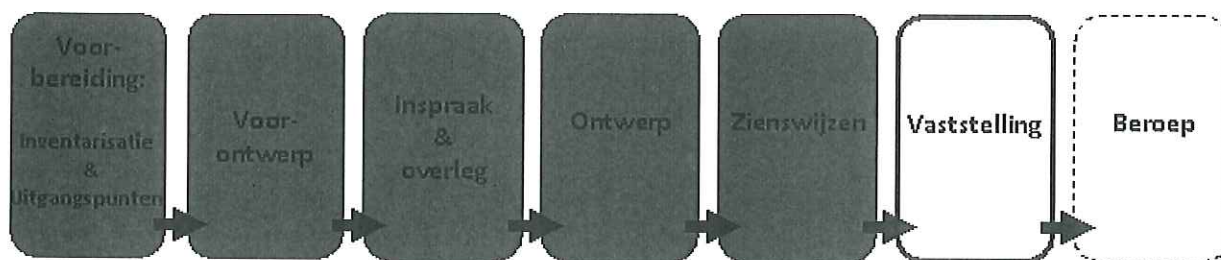
6. Betrokkenen/draagvlak

Er is gelegenheid geboden voor inspraak (met ingang van 22 maart 2012, 4 weken). In dat traject is aandacht geweest voor het bestemmingsplan via de gebruikelijke publicaties. Tevens heeft de gemeente Apeldoorn een brochure verspreid in de omgeving van het plangebied en uiteraard binnen het plangebied. Deze brochure is ook toegezonden aan de wijkraden. Er is met alle indieners van de inspraakreacties gesproken. Tevens is er ook zorgvuldige afstemming geweest met de overleginstanties. Dit gehele traject heeft tot gevolg gehad dat de partijen die een inspraakreactie/overlegreactie hebben ingediend geen aanleiding meer zagen om over te gaan tot het indienen van een zienswijze. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd. De indieners van een zienswijze (3 in totaal) zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze toe te lichten bij de raad (15 november 2012). Hier is door twee partijen gebruik van gemaakt. Met indieners van de zienswijze is zowel voorafgaand aan het indienen van de zienswijze alsook nadien nog overleg geweest.

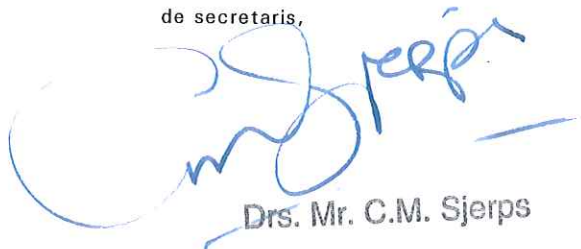
7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 23 augustus 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen. Na behandeling in de pma volgt vaststelling door de gemeenteraad. (Zie onderstaande schema) Daarna wordt het bestemmingsplan opnieuw gepubliceerd en aansluitend 6 weken ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit kan gedurende deze periode beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Procedurestappen bestemmingsplan



Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,


Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,


J.C.G.M. Berends

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Barnewinkel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 23 augustus 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 15 november. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- e. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- f. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Er is gelegenheid geboden voor inspraak. In dat traject is aandacht geweest voor het bestemmingsplan via de gebruikelijke publicaties. Tevens heeft de gemeente Apeldoorn een informatiebrochure verspreid in (de omgeving van) het plangebied. Deze brochure is ook toegezonden aan de wijkraden. Er is met alle indieners van de inspraakreacties gesproken. Tevens is er ook zorgvuldige afstemming geweest met de overleginstanties. Dit gehele traject heeft geresulteerd in het feit dat er in het vervolgtraject door de partijen die een inspraakreactie/ overlegreactie hebben ingediend geen aanleiding meer zagen om over te gaan tot het indienen van een zienswijze. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd. De indieners van een zienswijze zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze toe te lichten bij de raad. Hiervan is door twee partijen gebruik van gemaakt. Met indieners van de zienswijze is zowel voorafgaand aan het indienen van de zienswijze alsook nadien nog overleg geweest.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 Hotel Bilderberg de Keizerskroon/Van der Valk Hotel de Cantharel, Hampshire Hotel Apeldoorn, Best Western Hotel Het Loo en [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 02 oktober 2012.

Inhoud van de zienswijze

a. Hotelbeleid

Het hotelbeleid waarnaar in de plantoelichting wordt verwezen, ziet op een periode die inmiddels is verstreken. Onduidelijk is of dit beleid nog steeds geldt. Het beleid ziet bovendien op toeristische trends, terwijl het bestemmingsplan duidelijk bedoeld is voor een zakelijke hotel- en congreslocatie.

b. Onvoldoende vraag en gevaar voor duurzame ontwrichting

Hoewel het hotelbeleid beoogt rekening te houden met bestaande hotels, gebeurt dat nu niet. Het bestaande aanbod aan hotelkamers en congresruimte is voldoende en een extra aanbod zonder extra vraag leidt tot problemen. De markt, zeker voor zakelijke hotels, is teruggelopen, hetgeen blijkt uit een aantal rapporten. Door gewijzigde marktomstandigheden zal het bestemmingsplan dan ook leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau.

c. Bestemmingsregeling is onduidelijk

Om meerdere redenen is de bestemmingsregeling onduidelijk:

1. Naast een zelfstandig restaurant lijkt een restaurantfunctie in het hotel en in de congresruimte toegestaan, hetgeen leidt tot een overconcentratie van horeca.
2. Onduidelijk is hoe groot het hotel mag worden.
3. Onduidelijk is of de binnen het hotel toegestane functies alleen toegankelijk zijn voor de gasten van het hotel.
4. Er is geen definitie van een conferentieoord/congrescentrum opgenomen, hetgeen tot onduidelijkheden leidt, zoals de vraag of ondergeschikte horeca is toegestaan.
5. Hoe wordt voorkomen dat gasten van het restaurant naar het restaurant binnen het congrescentrum of het hotel gaan?
6. Hoe groot mag de horeca in het hotel en in het congrescentrum zijn?

d. Rijksbeleid

De Rijksstructuurvisie is wel degelijk van belang, nu daarin staat dat Nederland concurrerend moet zijn. Dat is door onderhavig bestemmingsplan juist niet het geval.

e. Groenbeleid

De Groene Mal dateert uit 2002, en is daarmee nogal gedateerd.

f. Parkeren

De parkeernormen komen niet overeen met die van de CROW, op grond waarvan moet worden uitgegaan van minimaal 12 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bovendien is bij het parkeeronderzoek geen rekening gehouden met het feit dat er meerdere functies in het gebouw verenigd zijn.

Beoordeling

a. Hotelbeleid

Reclamanten zullen hier doelen op paragraaf 2.13 van de plantoelichting, waarin de door de raad vastgestelde kadernota toerisme 2004-2007 'Ontmoeten in Apeldoorn' wordt besproken. In deze nota wordt aangekondigd dat er criteria en contouren geschetst zullen worden om hotelinitiatieven vanuit de markt te kunnen beoordelen. Dit heeft geleid tot de in 2006 vastgestelde contourennota 'Welkom in Apeldoorn'. Met deze contourennota, die ziet op de periode tot 2010, is beoogd een leidraad op te stellen voor zowel initiatieven uit de markt als voor gemeentelijk handelen. Bij het beoordelen van concrete plannen is maatwerk vereist, waarbij marktwerking een leidend begrip is.

Op zichzelf is het juist dat de periode waarop voornoemde nota's in eerste instantie betrekking hadden, inmiddels achter ons ligt. Er is in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet voor gekozen om de contourennota voor een nieuwe periode vast te stellen. Dit houdt verband met de opdracht van de gemeenteraad 'Agenda voor herstel', waarin de gemeenteraad aangeeft de koers van een andere overheid te blijven volgen.

Wel is in het kader van onderhavig bestemmingsplan vastgesteld dat de ontwikkeling Barnewinkel voldoet aan de contourennota. De locatie Barnewinkel is voor een

ontwikkeling als deze uitstekend geschikt: gelegen in een stadslandgoed en zeer goed bereikbaar aan een belangrijke noord-zuid gerichte verbindingssas Het hotel (in combinatie met de andere functies) heeft niet alleen een toegevoegde waarde voor de verdere totstandkoming van het stadslandgoed Barnewinkel, maar ook voor de bestaande markt van hotels.

b. Onvoldoende vraag en gevaar voor duurzame ontwricting

Duurzame ontwricting

Voor dit onderdeel van de zienswijze van reclamanten is allereerst het volgende van wezenlijk belang. Een bestemmingsplan is niet een instrument om concurrentie te voorkomen of te beperken. Slechts in geval zich een duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau zal voordoen, zodanig dat sprake is van een in planologisch opzicht onaanvaardbare situatie, is er ruimte om in het kader van een goede ruimtelijke ordening regulerend op te treden (zie bijvoorbeeld Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 november 2012, nr. 201112213/1/R4). Van duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau is nog geen sprake in geval van een eventueel overaanbod en mogelijke sluiting van bestaande vestigingen. Daarentegen kan van duurzame ontwricting alleen maar sprake zijn indien na het sluiten van een of meer voorzieningen onvoldoende voorzieningenniveau overblijft (zie bijvoorbeeld Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 juni 2009, nr. 200808122/1R3).

Wij zien geen reden om aan te nemen dat bestaande hotels en/of congreslocaties hun deuren zullen moeten sluiten vanwege de komst van een hotel en congresfaciliteiten op de locatie Barnewinkel. Ook de zienswijze van reclamanten biedt geen aanknopingspunten om een dergelijke conclusie te kunnen trekken. Als zelfs sluiting niet in de lijn der verwachtingen ligt, dan zal van duurzame ontwricting (in die zin dat onvoldoende voorzieningenniveau overblijft) zeker geen sprake kunnen zijn.

Voldoende vraag

Een bestemmingsplan is geen instrument om concurrentie te voorkomen c.q. in te zetten ter bescherming/protectionisme van bestaande aanbieders. Zoals hiervoor is aangegeven dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en is in dat kader relevant om te beoordelen of dit initiatief een dusdanige impact heeft in de markt dat er daardoor onaanvaardbare planologische effecten optreden. Het bestemmingsplan voorziet in een multifunctioneel centrum waarin de functies van congrescentrum, hotel en restaurant kunnen worden gecombineerd. Deze combinatie van functies levert een voor de omgeving unieke en aantrekkelijke situatie op, mede gelet op het feit dat de locatie door de ligging aan snelwegen uitstekend bereikbaar is.

Inmiddels is bekend geworden dat de locatie in exploitatie zal worden genomen door Van der Valk. Van der Valk exploiteert vergelijkbare multifunctionele centra door het hele land, onder meer in Duiven, Harderwijk en Hengelo. Van deze centra is bekend dat deze zeer goed worden bezocht. Bij de gemeente bestaat er geen twijfel over dat het multifunctionele centrum ten opzichte van bestaande hotels en congresaanbieders, aan de oostkant van Apeldoorn en gelegen pal aan een belangrijke noord-zuid georiënteerde verbindingssas een aanvullende positie zal innemen.

Vraag naar zakelijke hotels, alsook naar congresfaciliteiten is er (en daarmee dus zeker ook naar een locatie waar beide functies gecombineerd worden), zo blijkt ook uit een recent onderzoek van de provincie Gelderland, 'Maak kennis met de vrijetijdseconomie in Gelderland' (december 2011). De conclusies van dit onderzoek zijn onder andere de volgende:

- Meer dan de helft van het aantal zakelijke overnachtingen in Gelderland vindt plaats in de regio De Veluwe (waar Apeldoorn onder valt).
- De meeste meerdaagse zakelijke reizen in de provincie Gelderland vinden plaats in de regio De Veluwe.
- Het bijwonen van vergaderingen, congressen, beurzen, seminars, opleidingen,

trainingen en bedrijfsuitjes vertegenwoordigt meer dan de helft van de zakelijke overnachtingen in de regio De Veluwe.

- Ruim 6 op de 10 zakelijke reizigers vindt de provincie Gelderland een (zeer) aantrekkelijke zakelijke bestemming. Apeldoorn neemt daarbij de negende plaats in op de ranglijst van Nederlandse steden als zakelijke bestemming.

De bevindingen uit het hiervoor genoemde onderzoek zijn door de provincie Gelderland overgenomen in het Actieplan Vrijtijdseconomie Gelderland (2012). In dit actieplan wordt het gebied rond De Veluwe omschreven als een uitstekende locatie voor het zakelijk toerisme. De provincie geeft in het actieplan verder aan dat de noodzaak tot vernieuwing van locaties voor zakelijk toerisme groot is.

Het bestemmingsplan 'De Barnewinkel' past binnen deze provinciale uitgangspunten, temeer nu er in de afgelopen 5 jaar nauwelijks ontwikkeling is geweest in (vernieuwing/aanvulling van) de hotelmarkt in Apeldoorn. De komst van een nieuwe aanbieder geeft de markt weer dynamiek. Dit alles komt de keuzevrijheid voor de consument ten goede.

Ter onderbouwing van het standpunt dat de vraag naar zakelijke hotelkamers daalt, verwijzen reclamanten nog naar een drietal rapporten, waaruit zij citeren. Op blz. 4 wordt iets gezegd over de inhoud van de rapporten, waarbij ook enkele citaten zijn opgenomen. Uit een en ander kan naar onze mening niet in zijn algemeenheid, en al helemaal niet concreet voor de situatie in Apeldoorn worden afgeleid dat er een zodanige daling optreedt in de vraag naar zakelijke hotelkamers, dat er sprake zou zijn van duurzame ontvricting dan wel andere onaanvaardbare planologische effecten waardoor er geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Voor het overige wordt in dit kader ook verwezen naar paragraaf 5.5.3 van de plantoelichting.

Samenvattend:

Er zal geen sprake zijn van duurzame ontvricting als in de rechtspraak van de Raad van State bedoeld. Op basis van het voorgaande is het ook niet de verwachting dat het bestemmingsplan zal leiden tot noodzakelijke sluiting van andere hotels en congresruimtes, waardoor mogelijk onaanvaardbare planologische effecten zouden kunnen optreden en in het verlengde daarvan geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

c. Bestemmingsregeling onduidelijk

In reactie op deze opmerkingen onder 1 tot en met 6 merken wij het volgende op.

1. Het is op zichzelf juist dat het bestemmingsplan een (zelfstandig) restaurant naast een conferentiecentrum en een hotel toestaat. Vanzelfsprekend worden in een conferentiecentrum en een hotel ook dranken en etenswaren geserveerd, maar het gaat dan om een voorziening die bij het conferentiecentrum en/of hotel hoort. Voor een overconcentratie aan horeca behoeft dan ook niet te worden gevreesd. Dit blijkt ook uit de thans in het bestemmingsplan opgenomen definities van de begrippen restaurant, conferentiecentrum en hotel. De definities van de begrippen restaurant en hotel zijn aangepast, en er is een definitie van het begrip conferentiecentrum toegevoegd.
2. De omvang van het hotel is wel degelijk gemaximaliseerd: het hotel mag maximaal 160 kamers bevatten. Er is aldus voor gekozen om de maximale omvang van het hotel uit te drukken in aantal kamers, in plaats van in m² b.v.o. Bij een hotel is het maximeren van de omvang door middel van het aantal kamers gebruikelijk.
3. Er is in artikel 1 van de planregels een (ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan aangepaste) definitie opgenomen van het begrip hotel. Daaruit

blijkt dat het gaat om het bedrijfsmatig verstrekken van logies, met de daarbij behorende en daaraan ondergeschikte voorzieningen. Voor zover er andere functies binnen het hotel aanwezig zijn, zal het dus gaan om voorzieningen die bij het hotel horen. Het ligt dan voor de hand dat deze voorzieningen door de gasten van het hotel worden gebruikt.

4. Zoals hiervoor al is aangegeven, is thans wel een definitie van het begrip conferentiecentrum opgenomen. Het verstrekken van dranken en etenswaren valt binnen die definitie onder bijbehorende en ondergeschikte voorzieningen. In zoverre is het dus toegestaan om dranken en etenswaren aan te bieden.
5. Nu er nog geen concrete inrichting van het gebouw voorligt, is de door reclamanten gestelde vraag niet concreet te beantwoorden. Wel kan worden gezegd dat in ieder geval zal moeten worden voldaan aan de regels van onderhavig bestemmingsplan. Deze houden onder meer in dat de omvang van het (zelfstandige) restaurant maximaal 1.000 m² b.v.o. bedraagt. Buiten deze maximale omvang is het op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan om een (zelfstandige) restaurantfunctie in te vullen.
6. Zoals hiervoor al is aangegeven, is het verstrekken van etenswaren en dranken binnen een hotel en een conferentiecentrum toegestaan als bijbehorende en ondergeschikte voorziening. De omvang van een ruimte die hier eventueel voor wordt ingericht zal moeten passen bij een voorziening die hoort bij en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Wij achten het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk om een concrete maximale oppervlakte aan deze bijbehorende voorziening te koppelen.

d. Rijksbeleid

Wij bestrijden dat het bestemmingsplan leidt tot een situatie die niet concurrerend is. Uit de zienswijze wordt ook niet duidelijk hoe deze situatie zou kunnen ontstaan. Wij menen dat met het ruimte geven voor nieuwe initiatieven zoals het multifunctioneel centrum, juist wordt voorzien in een gezonde marktwerking zoals ook door het Rijk beoogd.

Los van dit alles: zoals hiervoor ook al is opgemerkt, is het bestemmingsplan niet bedoeld als instrument om concurrentieverhoudingen te reguleren.

e. Groene Mal

De Groene Mal dient nog steeds als beleidskader voor de groene ontwikkeling van Apeldoorn. Ook de uitvoeringsprogramma's worden hier nog altijd op gebaseerd. Recent is een en ander herbevestigd in het 'koersdocument Apeldoorn Buitenstad', waarin de koers is uitgezet voor de nieuwe structuurvisie van de gemeente Apeldoorn, de structuurvisie 'Apeldoorn biedt ruimte'. Het ontwerp van deze structuurvisie heeft van 6 december tot en met 16 januari 2013 ter inzage gelegen. De onderdelen uit de Groene Mal worden in deze structuurvisie gerekend tot de fundamenten van de Buitenstad; het gaat daarbij om de elementen die bepalend zijn voor de identiteit van Apeldoorn als groene woonstad.

f. Parkeren

Zoals is toegelicht in paragraaf 4.4 van de plantoelichting, is bij de berekening van de parkeerbehoefte uitgegaan van de door de gemeente vastgestelde parkeernormen (parkeernota 2004). Aan deze normen wordt voldaan.

De door reclamanten genoemde kencijfers die het CROW hanteert, worden dus door de gemeente niet gehanteerd. Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is ten overvloede gezien hoe de gemeentelijke parkeernormen zich verhouden tot de CROW-kencijfers (oktober 2012).

Eenzijds geven de CROW-kencijfers voor de functie restaurant een ten opzichte van de gemeentelijke parkeernormen enigszins hogere parkeernorm (12-14 pp/100 m² versus 10 pp/100 m²). Anderzijds zijn de CROW-kencijfers voor de functie hotel (4-sterren) lager dan die van de gemeente (0,7-0,8 pp/kamer versus 1,5 pp/kamer). Voor de functie congres komt de gemeentelijke norm overeen met het opgegeven kencijfer van CROW

(10 pp/100 m² b.v.o. versus 6.0-11.0 pp/100 m² b.v.o.). Per saldo geeft de parkeerberekening op basis van de CROW-kencijfers voor het gehele multifunctionele complex dan ook geen hogere parkeerbehoefte dan op grond van de gemeentelijke normen het geval is. Ook aan de CROW-richtlijnen wordt voldaan.

De stelling van reclamanten dat er bij de berekening van de parkeerbehoefte geen rekening is gehouden met het feit dat er meerdere functies in het gebouw verenigd zijn, is onjuist. Zoals blijkt uit paragraaf 4.4 van de plantoelichting is wel degelijk rekening gehouden met de parkeervraag die optreedt voor de verschillende functies (hotel, congres en restaurant).

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- Aan de begripsbepalingen (artikel 1) worden de onderstaande begrippen toegevoegd, dan wel zijn onderstaande begrippen aangepast:

1.27 Conferentiecentrum

een bedrijf, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot het houden van onder andere (informatie- en andere)bijeenkomsten, vergaderingen, congressen, conferenties en recepties, met ondergeschikt de daarbij behorende voorzieningen.

1.35 hotel

een bedrijf, gericht op het verstrekken van logies, met ondergeschikt de daarbij behorende voorzieningen.

1.46 restaurant

een bedrijf dat zich richt op het verstrekken van etenswaren en dranken voor gebruik ter plaatse.

Tevens is de toelichting naar aanleiding van de zienswijze verduidelijkt daar waar bij reclamant naar aanleiding van de tekst vragen naar voren kwamen.

3.2 Schouwburg & Congrescentrum Orpheus, mede namens mevrouw B.A. Mentink-Brouwer, de Groene Voorwaarts 487, 7325 AT te Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 03 oktober 2012

Inhoud van de zienswijze

a. Ambities Orpheus lopen gevaar

Vanwege een aangekondigde beëindiging van extra subsidies heeft Orpheus aan de gemeente het meerjarenbeleidsplan 2012-2015 overhandigd, welk plan is gebaseerd op een groei van het aantal congressen, waarbij van belang is dat de congresmarkt een verdringingsmarkt is (zie ook het onderzoek van Boer & Croon, 'Kansen voor Orpheus nieuwe verdienmodellen voor de korte en lange termijn, 2011'). Door nu in onderhavig bestemmingsplan een congresruimte mogelijk te maken, dreigen de ambities op financieel vlak van Orpheus gevaar te lopen. Dit is onterecht, daar waar de gemeente ook heeft aangegeven een einde te willen maken aan het toekennen van aanvullende subsidies aan Orpheus.

b. Het bestemmingsplan onderbouwt niet dat er ruimte is voor nog een congresruimte

De onderbouwing van het bestemmingsplan steunt vrijwel uitsluitend op de marktvraag naar hotels op de zakelijke markt. Er wordt betwist dat die vraag er is, maar van belang is vooral dat hiermee geen onderbouwing is gegeven voor de congresruimte, die los van het hotel kan bestaan.

c. Zienswijze Reclamant 1 (onder 3.1.)

Voor het overige wordt aangesloten bij hetgeen in de zienswijze van Reclamant 1 is aangevoerd.

Beoordeling

a. en b. De zienswijze richt zich op de in het bestemmingsplan 'Barnewinkel' opgenomen mogelijkheid tot vestiging van congresfaciliteiten. Reclamanten vrezen dat de ambities van Orpheus op het terrein van congressen gevaar lopen.

Duurzame ontwricting

In dat kader moet worden vooropgesteld dat een bestemmingsplan geen instrument is om concurrentie te voorkomen of te beperken. Slechts in geval zich een duurzame ontwricting zal voordoen, zodanig dat sprake is van een in planologisch opzicht onaanvaardbare situatie, is er ruimte voor de gemeente om regulerend op te treden (zie bijvoorbeeld Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 november 2012, nr. 201112213/1/R4). Hierbij is van belang dat er nog geen sprake is van duurzame ontwricting in geval van een eventueel overaanbod en/of mogelijke sluiting van bestaande vestigingen. Van duurzame ontwricting is daarentegen alleen sprake indien na het sluiten van een of meer bestaande voorzieningen een onvoldoende voorzieningenniveau overblijft (zie bijvoorbeeld Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 juni 2009, nr. 200808122/1R3).

Wij zien geen reden om aan te nemen dat bestaande congreslocaties hun deuren zullen moeten sluiten vanwege de komst van congresfaciliteiten op de locatie Barnewinkel. Ook de zienswijze van reclamanten biedt geen aanknopingspunten om een dergelijke conclusie te kunnen trekken. Onder deze omstandigheden zal van duurzame ontwricting (in die zin dat onvoldoende voorzieningenniveau overblijft) zeker geen sprake zijn.

Voldoende vraag

Afgezien van duurzame ontwricting merken wij naar aanleiding van de zienswijze het volgende op. Een bestemmingsplan is geen instrument om concurrentie te voorkomen c.q. in te zetten ter bescherming/protectionisme van bestaande aanbieders. Wel dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en is in dat kader relevant om te beoordelen of dit initiatief een dusdanige impact heeft in de markt dat er daardoor onaanvaardbare planologische effecten optreden.

In onze reactie op de zienswijzen van reclamant 1 (onder 3.1.) hebben wij onder b onderbouwd dat er ruimte is voor hotel- en congresfaciliteiten als hier aan de orde, en dat de ontwikkeling past binnen een door de provincie Gelderland verricht onderzoek en vastgesteld actieplan. Mede gelet op de inmiddels bekende exploitant van de locatie, bestaat er wat ons betreft geen twijfel over dat er voldoende ruimte is voor een congrescentrum op de locatie Barnewinkel. Dat er in Apeldoorn al enkele locaties aanwezig zijn waar congresruimte wordt aangeboden (waaronder Orpheus), maakt dit niet anders.

Er is wat ons betreft ook geen reden om aan te nemen dat bestaande congreslocaties (waaronder Orpheus) door toevoeging van de locatie Barnewinkel hun congresactiviteiten zullen moeten staken, laat staan dat daardoor het voorzieningenniveau duurzaam zou worden ontwrict. Overigens blijkt ook uit de zienswijze van reclamanten niet dat Orpheus (of andere aanbieders van congresruimte) door toevoeging van een congrescentrum op Barnewinkel genoodzaakt zal (zullen) zijn om haar activiteiten op het terrein van congressen te staken. Ook uit het rapport van Boer & Croon kan dat niet worden afgeleid.

Wij zijn overigens bekend met het Meerjarenbeleidsplan en onderschrijven de daaruit voortvloeiende ambities. Daarbij merken wij wel op dat een tussen Orpheus en de

gemeente bestaande subsidieverhouding geen rol kan spelen bij planologische beslissingen als hier aan de orde. Nog afgezien overigens van het feit dat de onderhavige ontwikkeling mede gelet op het hiervoor onder a en b gestelde geen consequenties voor de subsidieverhouding hoeft te hebben.

c. Zienswijze Reclamant 1 (onder 3.1.)

Verwezen wordt naar onze reactie op de zienswijze van Reclamant 1.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.3 N.V. Nederlandse Gasunie, postbus 19, 9700 MA Groningen

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 02 oktober 2012

Inhoud van de zienswijze

- a. Er bevindt zich een leiding N552-70 Kr-002 t/m 003 met diameter van 12 en een druk van 40 bar binnen plangebied.
- b. Artikel 11 beschermt deze leiding, dit artikel dient echter te worden aangepast. Reclamant voegt een voorstel bij. Waarom dit voorstel:
 1. dubbelbestemming verdient voorrang tov andere dubbelbestemmingen; zie b.v. dubbelbestemming mbt archeologie;
 2. bescherming uitbreiden voor: rooien van diepwortelende planten of bomen; indrijven van lichtmasten, wegwijzers en ander meubilair in de bodem en het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen ophogen en aanleggen van drainage, permanent opslaan van goederen, aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 3. uitzonderingen toevoegen: werkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten; werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning;
 4. het advies dient schriftelijk te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder, ivm rechtszekerheid.
- c. de toelichting bevat een verouderde passage in paragraaf 5.1.6. externe veiligheid. De regelgeving is achterhaald de toelichting dient hierop te worden aangepast.
- d. De toelichting dient te worden aangepast in lijn met de hiervoor voorgestelde aanpassingen in de regels.

Beoordeling

- a. Dit is bekend bij de gemeente en hier is rekening mee gehouden in het bestemmingsplan.
- b.
 1. Er is een conform voorstel een voorrangsregel opgenomen.
 2. In toelichting is aansluiting gezocht bij de aanvullingen van de Gasunie en ook de planregel 11.4.1 is hierop aangepast, voor zover de regeling hierin nog niet voorzag. Hetgeen betekent dat het 'rooien van beplanting' expliciet wordt opgenomen in de regels. De graafwerkzaamheden ten behoeve van onder andere straatmeubilair en andere grondwerkzaamheden zoals de Gasunie die omschrijft zijn reeds opgenomen in artikel 11.4.1. onder b en c. Bovendien zijn de werkzaamheden zoals de gasunie die noemt in de toelichting bij het bestemmingsplan nog eens expliciet genoemd. Verder is conform het voorstel van de Gasunie een extra bepaling opgenomen om de permanente opslag en een extra bepaling voor de graafwerkzaamheden in relatie tot sloten, vijvers en

andere wateren.

3. Het voorstel van de Gasunie ten aanzien van de uitzonderingen is niet overgenomen in artikel 11.4.2 omdat de bestaande regeling de werken en/of werkzaamheden zoals de gasunie die formuleert al ondervangt dan wel er al sprake is van een verleende vergunning waardoor er niet meer getoetst zal worden aan het bestemmingsplan en het daardoor geen toegevoegde waarde heeft om desbetreffende situaties in het bestemmingsplan te benoemen.
4. Het voorstel van de Gasunie is overgenomen in artikel 11.4.3..
- c. De toelichting (paragraaf 5.1.6. externe veiligheid) is aangepast aan de actuele regelgeving.
- d. De toelichting is aangepast conform de hiervoor overeengekomen aanpassingen aan de regels binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- Aan artikel 11.1 wordt de volgende bepaling toegevoegd:

"11.1.2 Voorrangsregel

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Voorzover bestemmingsvlakken van verschillende dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang."

- Aan artikel 11.4.1. onder a, wordt toegevoegd: *".....te planten en/of te rooien;"*
- Aan artikel 11.4.1. worden achter lid d de volgende bepalingen toegevoegd:
"e. goederen permanent op te slaan;
f. sloten, vijvers en andere wateren aan te leggen, te vergraven, te verruimen of te dempen."
- Aan artikel 11.3 en 11.4.3. is toegevoegd: *".....schriftelijk advies van de....."*.

De tekst van de toelichting is conform het verzoek van de Gasunie geactualiseerd en bijlage 5 is vervangen door een meest actuele versie (augustus 2012).

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- De toelichting op het bestemmingsplan is nogmaals kritisch beoordeeld op actualiteit en op de noodzaak tot aanpassingen naar aanleiding van aanpassingen in de bestemmingsplanregels. Hierbij is tevens ook kritisch gekeken naar de duidelijkheid van de tekst. Ten aanzien van deze hiervoor genoemde aspecten is de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel ambtshalve aangepast.
- Artikel 7.1. hier is het woord *"zelfstandig"* geschrapt (met betrekking tot het restaurant). Er is eenduidigheid in het artikel aangebracht door te spreken over *"conferentiecentrum"* . Tevens is ter verduidelijking *"maximum"* veranderd in *"maximaal"*.
- Artikel 7.4.(specifieke gebruiksregels ten aanzien van het parkeren) is geschrapt. Als gevolg hiervan is ook de verdere tekst van dit artikel vernummerd.
- Artikel 7.5. (afwijking) is tekstueel verduidelijkt.
- De slotregel (artikel 28) is aangepast.