

Raadsbesluit



Nr. 82-2014

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Hoofdstraat 39-45 en Hofdwardsstraat 1A-1C als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1218-ont1 met ingang van 3 april 2014 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 24 juni 2014, nr. 82-2014;

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 maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 05-02-2014;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Bestemmingsplan Hoofdstraat 39-45 en Hofdwardsstraat 1A-1C, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1218-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 3 juli 2014

De raad voornoemd,

, voorzitter

J.C.G.M. Berends

, griffier

drs. A. Oudbier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
3 juli 2014

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Hoofdstraat 39-45 en Hofdwardsstraat 1A-1C



Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Hoofdstraat 39-45 en Hofdwardsstraat 1A-1C als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1218-vas1, dat betrekking heeft op het verruimen van de bestemming van het pand Hoofdstraat 39 en het inperken van de bestemming van het pand Hofdwardsstraat 1a-1c, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Hoofdstraat 39-45 en Hofdwardsstraat 1A-1C heeft met ingang van 3 april 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 ontwerpbestemmingsplan een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

2. Kader

Belangrijke kaders worden gevormd door de structuurvisie Regieplan Binnenstad en de begin van dit jaar door uw raad vastgestelde detailhandelsvisie Apeldoorn 2014 – 2019 waarin de gemeentelijke ambities voor de lokale winkelstructuur staan beschreven.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

De begane grond van het pand Hoofdstraat 39 staat al 5 jaar leeg. De eigenaar geeft aan dat er voor deze locatie wel vraag is naar de functies detailhandel en horeca en vraagt daarom deze functies in het pand toe te staan. Dit ter vervanging van deze functies die toegestaan zijn binnen de bestemming van het pand Hofdwardsstraat 1A, maar waar deze functies vanwege de locatie-aspecten niet kansrijk zijn om te realiseren. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen zodat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Met dit plan wordt de bestemming van het pand Hoofdstraat 39 verruimd en de bestemming van het pand Hofdwardsstraat 1a-1c ingeperkt.

Hofdwardsstraat 1a-1c

Voor de locatie aan de Hofdwardsstraat houdt dit in dat de bestemming (Centrumdoeleinden 2) van het pand Hofdwardsstraat 1a-1c dusdanig wordt ingeperkt zodat de functies detailhandel, horeca en publieksgerichte dienstverlening ter plekke niet meer zijn toegestaan.

Hoofdstraat 39-45

De bestemming van het pand Hoofdstraat 39-45 (Gemengde doeleinden) wordt aangepast met dien verstande dat aansluiting wordt gezocht bij de bestemming Centrumdoeleinden 2 zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad-West (vastgesteld 2006). Dit betekent dat de bestemming van het pand Hoofdstraat 39-45 wordt verruimd met de functies detailhandel, winkelondersteunende horeca en publieksgerichte dienstverlening. De functies publieksgerichte bedrijvigheid en de mogelijkheid om te wonen op de begane grond komen te vervallen.

Achtergrond beleidskeuzen bp Binnenstad-West

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Binnenstad-West is de keuze gemaakt om het plangebied op te delen in zones. Kort samengevat resulteerde dit in de volgende opdeling:

1. Kernwinkelgebied = Centrumdoeleinden 1;
2. Aanloopstraten = Centrumdoeleinden 2;
3. Gemengde stadsstraten = Gemengde doeleinden.

Deze keuze is voor een belangrijk deel gefundeerd op de toen geldende Binnenstadvisie Apeldoorn 2010. De visie vormde o.a. de onderbouwing voor beleidskeuzen die in het bestemmingsplan Binnenstad-West juridisch-planologisch zijn vertaald. Het uitgangspunt was dat in het kernwinkelgebied wordt gestreefd naar het uitbreiden van het winkelapparaat, de detailhandelondersteunende horeca en de publieksgerichte dienstverlening. De functies moesten onderling uitwisselbaar zijn en zowel op de begane grond als op de verdieping zijn toegestaan.

Vandaar dat voor het kernwinkelgebied is gekozen voor een gemengde bestemming: 'Centrumdoeleinden 1'. In de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied zijn deze functies ook aanwezig en wordt eveneens gestreefd naar clustering en uitwisselbaarheid. Hierbij geldt echter dat in deze gebieden de publieksgerichte, centrumfuncties in principe op de begane grond dienen plaats te vinden en dat boven wordt gewoond. Hiervoor is de bestemming 'Centrumdoeleinden 2' gekozen. Voor de gemengde stadsstraten is vervolgens de keuze gemaakt deze te bestemmen als Gemengde doeleinden. Deze gedachtegang is vervolgens ook in de later opgestelde structuurvisie Regieplan Binnenstad uitgesproken.

Analyse Hoofdstraat 39-45

Het gebouw Hoofdstraat 39-45 heeft als gevolg van genoemde beleidskeuzen de bestemming Gemengde doeleinden gekregen. Hiervoor is bepalend geweest dat het een hoekpand betreft van de Kalverstraat en zodoende beleidsmatig onderdeel uitmaakt van een gemengde stadsstraat en niet van een aanloopstraat. Deze keuze is ook gemaakt voor het hoekpand aan de overliggende zijde van de Hoofdstraat 39-45 waar een beautycentrum is gevestigd op de hoek met de Kalverstraat. In die zin is de gemaakte beleidskeuze dan ook goed volgbaar.

Het pand waar het beautycentrum in zit, is echter niet helemaal vergelijkbaar met het pand Hoofdstraat 39-45. Gesteld kan worden dat het pand Hoofdstraat 39-45 georiënteerd is op zowel de Hoofdstraat als de Kalverstraat. Waarbij de Hoofdstraat 39 als gedeelte van het pand volledig op de Hoofdstraat is georiënteerd wat niet het geval is bij het beautycentrum. In die zin kan verschillend worden gedacht over waar het pand Hoofdstraat 39 bij hoort. Dit te meer omdat de direct tegenoverliggende panden van de Hoofdstraat 39 de bestemming Centrumdoeleinden 2 hebben gekregen.

In de bestemming Centrumdoeleinden 2 is detailhandel, winkelondersteunende horeca (horeca I), publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen rechtstreeks toegestaan op de begane grond. Wanneer het pand Hoofdstraat 39-45 bij het opstellen van het bestemmingsplan Binnenstad-West was aangemerkt als onderdeel van de Hoofdstraat-

Zuid als zijnde aanloopstraat, dan had het pand de bestemming Centrumdoeleinden 2 gekregen waarbij detailhandel en winkelondersteunende horeca rechtstreeks is toegestaan.

Gelet op bovenstaande, gelet op het feit dat de Hoofdstraat 39 een zichtlocatie betreft en tevens dat de publieksgerichte functies detailhandel en horeca meer kansrijk zijn aan de Hoofdstraat 39 dan aan de Hofdwardsstraat 1a en in ogenschouw nemende dat de ondernemer de bestemming van het nabij gelegen pand Hofdwardsstraat 1a-1c wil inperken, wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan het verruimen van de bestemming van het pand Hoofdstraat 39 met detailhandel en winkelondersteunende horeca, zoals deze functies standaard in de bestemming Centrumdoeleinden 2 van Binnenstad-West zijn opgenomen.

5. Maatschappelijk draagvlak

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen om een ieder de mogelijkheid te geven zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

6. Risico's

De ontwikkeling vindt plaats op particulier initiatief waarbij geen (financieel) risico voor de gemeente aanwezig is. Zowel het kostenverhaal alsmede het verleggen van planschade is anterior vastgelegd door middel van een overeenkomst.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn. Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven.

8. Communicatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Dit wordt bekendgemaakt door middel van een kennisgeving in het Apeldoorns Stadsblad en de Staatscourant. Tijdens deze terinzagelegging kunnen alleen belanghebbenden die aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest zienswijzen naar voren te brengen, beroep instellen of een schorsingsverzoek indienen.

9. Realisatie van het besluit

Indien tijdens de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het bestemmingsplan daarna in werking en wordt onherroepelijk. 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. 03 JULI 2014
voorstel van b. en w. zonder
sacraadsIaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen