

Raadsbesluit



Nr.158-2010

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het projectbesluit Korianderplein winkelcentrum De Mheen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.-vas1 met ingang van 16 september 2010 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 13 december 2010, nr.158-2010, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het besluit begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten;

overwegende dat bij het nemen van het besluit gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.pb1010-vas1.dgn

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het projectbesluit Korianderplein winkelcentrum De Mheen met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.PB1010-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm te nemen voor de uitbreiding van de winkel Korianderplein 33, de uitbreiding van de supermarkt, sloop van de winkel Korianderplein 1 en het veranderen van 2 winkels Korianderplein 3 en 5.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 december 2010

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 december 2010

Onderwerp
Projectbesluit Korianderplein winkelcentrum De Mheen



Ruimtelijke Ontwikkeling

Apeldoorn

Voorstel nr
158-2010

Datum
13-12-2010

Portefeuille
R. Metz

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp-projectbesluit naar voren is gebracht, besluiten om de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Het projectbesluit Korianderplein winkelcentrum De Mheen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.PB1010-vas1, dat betrekking heeft op de uitbreiding van het winkelcentrum De Mheen, langs elektronische weg en in analoge vorm nemen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Aanleiding

Het ontwerp-projectbesluit Korianderplein winkelcentrum De Mheen heeft ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent het nemen van het projectbesluit kan nemen.

2. Achtergrond

Voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp-projectbesluit heeft het voorontwerpbestemmingsplan Korianderplein winkelcentrum De Mheen ter inzage. Tijdens deze procedure is gebleken dat er geen bezwaar bestaat tegen de uitbreiding van de winkels. De ingediende inspraakreacties hebben betrekking op de herinrichting van de Kruizemuntstraat en de aanleg van 19 parkeerplaatsen. Het projectbesluit voorziet in de uitbreiding van een aantal winkels en niet op de geprojecteerde 19 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte die verband houdt met de uitbreiding van de winkels waarin het projectbesluit voorziet, kan binnen het bestaande parkeerterrein en de geldende bestemming worden aangelegd.

3. (Beleids)Inhoud voorstel

Het projectbesluit betreft de uitbreiding van het winkelcentrum De Mheen. Het voorziet in de uitbreiding van de winkel Korianderplein 33, de uitbreiding van de supermarkt, sloop van de winkel Korianderplein 1 en het veranderen van 2 winkels Korianderplein 3 en 5.

Voorgesteld wordt het projectbesluit te nemen.

4. Beoogd resultaat

Een genomen projectbesluit. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

5. Financiële paragraaf

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.

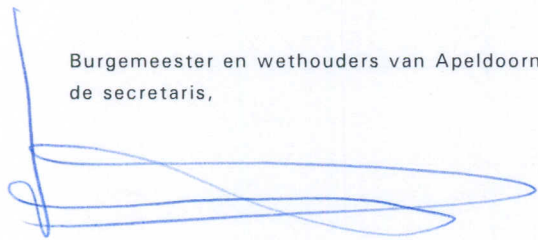
6. Betrokkenen/draagvlak

Er is 1 zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan de zienswijze niet tegemoet te komen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de zienswijzennota.

7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd projectbesluit is met ingang van 16 september 2010 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 het nemen van het projectbesluit wordt het opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



drs. K.N.H. Dekker

de burgemeester,



mr. G.J. de Graaf

16 DEC. 2010

Besl. d.d.
Voorstel van B&W zonder beraadslaging
en zonder hoofdelijke stemming aangenomen.

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot het nemen van projectbesluit Korianderplein winkelcentrum De Mheen

1 Inleiding

1. Het ontwerp van bovengenoemd projectbesluit heeft met ingang van 16 september 2010 tot en met 27 oktober 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
2. Tegen het ontwerp is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijzen is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
3. De indiener is in de gelegenheid gesteld haar zienswijze mondeling toe te lichten. Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt.
4. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ontvangen.

2.1

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 oktober 2010.

Inhoud van de zienswijze

1. Het winkelcentrum wil uitbreiden en dit heeft tot gevolg dat er meer parkeerplaatsen bij moeten komen die binnen het huidige bestemmingsplan niet realiseerbaar zijn;
2. De gevolgde procedure roept de vraag op of de bestemmingsplanprocedure in de ijskast ligt.

Beoordeling

1. Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp-projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning heeft het voorontwerpbestemmingsplan Korianderplein winkelcentrum De Mheen met ingang van 7 juni 2010 ter inzage gelegen. Door is hiertegen een inspraakreactie ingediend.

Voor de volledigheid volgt hieronder de samenvatting van de ingediende inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan en het daarop door ons ingenomen standpunt:

Bestemmingsplan

"Inhoud van de inspraakreactie

1. Aantasting van de oorspronkelijk planologische opzet van het winkelcentrum; In het huidige bestemmingsplan is een bepaalde verhouding tussen winkelruimte, parkeerruimte en groenvoorziening aangehouden. Deze verhouding wordt door het creëren van 19 extra parkeerplaatsen aangetast waardoor het woongenot verminderd;
2. Toename geluid- en stankoverlast door de planwijziging. Weliswaar wordt de los- en laadplaats verplaatst maar hiervoor in de plaats komen parkeerplaatsen;
3. Vermindering woongenot;
4. De uitbreiding van het winkelcentrum hoeft niet tot gevolg te hebben dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn; Dit blijkt uit tellingen die de bewoners zelf gehouden hebben. Bovendien blijkt dat het parkeerterrein aan de zuidoostkant nauwelijks als zodanig wordt gebruikt. Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen moet gezocht worden aan de oostkant van het winkelcentrum;
5. Tijdens de inloopavond werd gesteld dat er niets zou veranderen omdat het plantsoentje niet wordt verkleind maar opgeschoven wordt door de Kruizemuntstraat te versmallen. Niet kan worden voorzien met hoeveel het verkeer toeneemt als de Amefawijk is gerealiseerd. Als het verkeer toeneemt ten gevolge van de Amefawijk wordt er waarschijnlijk toch weer ingeleverd.
6. Vijftien jaar geleden hebben de bewoners gepleit om de groenstrook langs de Korianderstraat richting de Lichtusschool te versmallen ten gunste van het parkeren. Het moet mogelijk zijn om aan die kant een dubbele (tegenover elkaar liggende) rij parkeervakken te realiseren.

Beantwoording

1. In 2003 is de gemeentelijke detailhandelsvisie vastgesteld. Essentie van deze beleidsnota is dat de fijnmazige structuur van detailhandel op buurniveau wordt gehandhaafd en versterkt.
Naar aanleiding van het initiatief van de vereniging van eigenaren van het winkelcentrum de Mheen over de door haar gewenste uitbreiding, heeft de gemeente BRO gevraagd een notitie op te stellen over de supermarktbranche. In deze notitie wordt inzicht gegeven over de relevante ontwikkelingen in de supermarktbranche. Vastgesteld wordt dat de supermarkten een belangrijke positie innemen op buurniveau en dat het minimale benodigde draagvlak voor rendabel functioneren verder toeneemt.
De gemeente stemt in met de uitbreiding van het winkelcentrum omdat door de (beperkte)uitbreiding van de winkels de dagelijkse voorzieningen in de omgeving worden behouden en versterkt.
Met de uitbreiding van het winkelcentrum worden ook de parkeerplaatsen uitgebreid en zal het openbaar groen worden gecompenseerd en versterkt. Tevens zal de Kruizemuntstraat worden versmald waarmee een verkeersveilige situatie wordt bereikt. Daarmee wordt de planologische opzet niet aangetast maar verbeterd.
2. Het parkeerterrein bij het winkelcentrum wordt ontsloten via de Kruizemuntstraat, Korianderplein en de Mheenlaan en heeft in de huidige situatie 4 entrees. De westzijde van het parkeerterrein (de Mheenlaan) is daarvan de belangrijkste.
In de nieuwe situatie komt de ontsluiting aan de oostzijde (Korianderstraat) nabij de school te vervallen. De dichtstbijzijnde parkeerplaats (van de geplande 19 plaatsen) komt in de nieuwe situatie op ca 30 meter vanaf het appartementsgebouw.
Deze geplande 19 parkeerplaatsen komen op de gronden met de geldende bestemming groenvoorziening. Ter compensatie van deze parkeerplaatsen wordt de groenvoorziening aan de zuidzijde uitgebreid op de plek waar nu een gescheiden rijbaan ligt. In het uitbreidingsplan voor de supermarkt komt de bevoorrading aan de zuidzijde ter plaatse van de geplande 19 parkeerplaatsen te

vervallen. Deze bevoorrading bestaat in de huidige situatie uit 5 vrachtwagens per dag. In de nieuwe situatie zal dit niet significant toenemen.

Concluderend kan gesteld worden dat hier geen sprake is van een verslechtering van de situatie temeer nu het groen gecompenseerd wordt en er een verkeersveilige situatie ontstaat.

3. Zie hiervoor onder b.
4. Het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid gaat uit van 4 parkeerplaatsen per 100m² uitbreiding van de bedrijfsvloeroppervlakte. Uitgaande van 750 m² uitbreiding aan winkels wordt er rekening mee gehouden dat er in totaal 30 parkeerplaatsen extra moeten worden gevonden binnen het plangebied. Deze parkeernormering is gebaseerd op richtlijnen van het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Dit landelijke instituut doet onderzoek en houdt rekening met veranderingen en trends. De normen worden berekend op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen. Dit vanuit het perspectief om geen parkeeroverlast voor de buurt te veroorzaken. Bij de voorgenomen aanpassingen aan de Kruizemuntstraat is rekening gehouden met een goede afwikkeling van het verkeer van en naar het winkelcentrum. Daarbij is ook het verkeer betrokken dat in de toekomst zal ontstaan van en naar het Amefaterrein. Met de eerder genoemde wegbreedte van het vernieuwde deel van de Kruizemuntstraat kan het verkeer op een goede en veilige manier worden afgewikkeld.
5. Zoals eerder vermeld dienen er als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum extra parkeerplaatsen te worden aangelegd. Parkeerplaatsen die door bezoekers van het centrum op een goede locatie liggen. Dit is voor de bezoekers van belang, maar ook voor het winkelcentrum zelf, zodat het gebruik van de parkeerplaatsen evenwichtig is verdeeld. De voorgestelde oplossing bij de lichtusschool is niet logisch en minder gewenst omdat het dubbel langsparkeren het uiterlijk geeft van een parkeerplaats terwijl de weg fungeert als ontsluitingsweg.

In de ambtelijke zitting op 4 augustus 2010 is een nadere toelichting op de inspraakreactie gegeven waarbij aanwezig waren 2 vertegenwoordigers van de vereniging van eigenaren van het winkelcentrum. heeft toegelicht dat haar inspraakreactie mede is ingediend door mevrouw en dhr . Desgevraagd is medegedeeld dat de inspraakreactie zich niet richt tegen de uitbreiding van het winkelcentrum en de wegversmalling maar uitsluitend tegen de voorgenomen aanleg van de 19 parkeerplaatsen”.

Projectbesluit

De inhoud van de inspraakreactie op het bestemmingsplan is aanleiding om op verzoek van de ondernemers medewerking te verlenen aan de projectprocedure. Mevrouw heeft immers aangegeven dat er geen bezwaar bestond tegen de uitbreiding van de winkels waaronder de C-1000 en Veron Technicon. Daardoor was het niet te verwachten dat er zienswijzen werden ingediend tegen deze projectprocedure.

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp-projectbesluit is met mevr. hierover gecommuniceerd en de eerdere verwachting dat geen zienswijzen zouden worden ingediend, werden ook in dit gesprek bevestigd. Het onderdeel van het bestemmingsplan waartegen zij bezwaren heeft namelijk de 19 parkeerplaatsen, blijven buiten de kaders van het projectbesluit en zijn in deze procedure niet aan de orde.

Dat kan omdat de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de uitbreiding van de winkels binnen het bestaande parkeerterrein en de geldende bestemming kunnen worden aangelegd.

De 19 parkeerplaatsen waartegen bezwaren bestaan, worden geregeld in het bestemmingsplan en komen in het vervolg traject van het bestemmingsplan verder ter sprake.

2. De bestemmingsplanprocedure is inmiddels als ontwerp ter inzage gelegd en zal over enkele maanden aan de raad ter besluitvorming worden aangeboden.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.