Bestemmingsplan Retailpark Poort van Epe

Gemeente Epe

Vastgesteld

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan Retailpark Poort van Epe

Gemeente Epe

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X05878.070996_1
Datum:	Augustus 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer H. Boonstra (Nedvast)
Projectteam BRO:	Aiko Mein, Wanda Blommensteijn
Concept:	september 2012
Voorontwerp:	
Ontwerp:	oktober 2012
Vaststelling	11 juli 2013
Trefwoorden:	Retailpark, Poort van Epe, bestemmingsplan
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (11)
Beknopte inhoud:	

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding en doelstelling 3
1.2 Leeswijzer 3

DEEL A – PLANOPZET **5**

2. HET PLANGEBIED **7**
2.1 Inleiding 7
2.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
2.3 Huidige situatie 8

3. PLANBESCHRIJVING **9**
3.1 Positionering Poort van Epe in de detailhandelsstructuur van Epe 9
3.2 Indeling en bebouwing 10
3.3 Architectuur 11

4. JURIDISCHE PLANOPZET **13**
4.1 Inleiding 13
4.2 Systematiek van de planregels 13
4.3 Bestemmingsregels 13

DEEL B – VERANTWOORDING **17**

5. BELEIDSKADER **19**
5.1 Algemeen 19
5.2 Provinciaal beleid 19
5.2.1 Ruimtelijke Verordening Gelderland 19
5.3 Gemeentelijk beleid 20

6. DISTRIBUTIE-PLANOLOGISCHE ONDERBOUWING **21**
6.1 Inleiding 21
6.2 Ontwikkelingen in de detailhandel 22
6.3 Consequenties voor Epe 24
6.4 Branchering uitgewerkt 26

7. UITVOERBAARHEID **29**
7.1 Inleiding 29
7.2 Milieuaspecten 29
7.2.1 Bedrijven en milieuzonering 29
7.2.2 Bodem 29
7.2.3 Waterhuishouding 30
7.2.4 Geluid 30
7.2.5 Luchtkwaliteit 30
7.2.6 Externe veiligheid 31
7.3 Waardenaspecten 31
7.3.1 Natuur 31
7.3.2 Archeologie 31
7.4 Economische uitvoerbaarheid 32
7.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING
Bijlage 1: Onderbouwing Poort van Epe
Bijlage 2: Zienswijzennota

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor het bedrijventerrein aan de Kweekweg in Epe is in 2008 een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kweekweg"[1] omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen op het bedrijventerrein. Ook is in dit plan de zuidelijke en oostelijke uitbreiding van het bedrijventerrein opgenomen. Onderdeel van de uitbreiding is de aanleg van Retailpark Poort van Epe.

Bovengenoemd bestemmingsplan had als doel om op het Retailpark perifere detailhandel mogelijk te maken. Er wordt gestreefd naar een uitgebalanceerd winkelaanbod in de woonbranche. Winkels dienen aanvullend te zijn ten opzichte van elkaar. Daarbij wordt uitgegaan van een bouwmarkt, agri retail, woonwarenhuis, woninginrichting, keuken, sanitair, meubels, tuinmeubelen en aanverwante artikelen. Als gevolg van specifieke aanvullende brancheringsregels is een deel van dit winkelaanbod echter niet mogelijk. Een functionele verruiming van de bestemmingsplanregels is dan ook gewenst om het retailpark optimaal te laten renderen.

In het voorliggende bestemmingsplan is deze functionele verruiming vastgelegd en onderbouwd. Verder zijn er geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht in het plan. Wel is het plan aangepast aan de landelijk geldende RO Standaarden en de in de tussentijd in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Leeswijzer

De bestemmingsplantoelichting bestaat uit twee delen:

Deel A - Planopzet
Dit plandeel geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkelingen voor het plangebied. Daarnaast bevat het de juridische uitgangspunten voor de vertaling van de visie in het bestemmingsplan. Om een indruk te krijgen wat met het bestemmingsplan wordt beoogd en hoe het juridisch vertaald wordt, is het lezen van deel A voldoende.

[1] Vastgesteld door de gemeenteraad van Epe op 3 april 2008, deels goedgekeurd door GS Gelderland op 4 december 2008.

Deel B - Verantwoording

Deel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit onderdeel worden onder meer het beleidskader, de milieu hygiënische aspecten, de economische uitvoerbaarheid en de procedures behandeld.

DEEL A – PLANOPZET

2. HET PLANGEBIED

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ligging en de huidige situatie van het plangebied.

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt tussen Zwolle en Apeldoorn op een zichtlocatie aan de nieuwe rondweg en De Poort van Epe. Het is direct bereikbaar vanaf de A50 en heeft een eenvoudige aanrijroute vanuit Emst, Vaassen, Heerde en Nunspeet. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Epe en wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omgeven door een groen en open landschap (weilanden, kleinschalige boerenbedrijven). Hier bevinden zich twee kenmerkende landschappelijke zones: de open Zuurerenk en de beekdalzone van de Dorpsche Beek. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het bedrijventerrein Kweekweg.

Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied "De Poort van Epe" rood omkaderd.

Figuur 1 Ligging plangebied

2.3 Huidige situatie

Op de gronden van het plangebied is het retailpark al gedeeltelijk gerealiseerd. Aan de zuidoostzijde van het plangebied loopt de beekdalzone van de Dorpsche Beek. Het groen open landschap en de Dorpsche Beek worden van elkaar gescheiden door een groenstrook. De beek heeft geen eenduidige begeleidende beplanting maar is opgenomen in de omgeving. De beek is daardoor niet als één element beleefbaar.

3. PLANBESCHRIJVING

Het voorliggende bestemmingsplan dient ervoor om detailhandel met een bredere branchering mogelijk te maken op de Poort van Epe, passend op een perifere locatie en met respect voor de positie van de detailhandel in het centrum van Epe.

De Poort van Epe kan rekenen op een uitgebreid marktgebied. Epe heeft ruim 30.000 inwoners en heeft een regiofunctie waardoor het kan rekenen op winkelend publiek vanuit omliggende gemeenten. Door de ligging aan de snelweg (A50) en de vele toeristen (Veluwe) in de zomermaanden wordt deze regiofunctie nog eens versterkt.

3.1 Positionering Poort van Epe in de detailhandelsstructuur van Epe

Middels een bestemmingsplan is de realisatie van de Poort van Epe in 2008 al mogelijk gemaakt. De realisatie van de Poort van Epe biedt goede kansen om het nu in sommige opzichten achterblijvende winkelaanbod op het gebied van doelgericht aankopen doen in Epe aanzienlijk te verbeteren. Dit zal bijdragen aan een versterking van lokale consumentenverzorging, maar ook van de bovenlokale verzorgingspositie van Epe. Daar kan het centrum middels combinatiebezoek ook van profiteren. Vanwege de stagnerende bevolkingsgroei zal een versterking van het winkelaanbod in Epe vooral ook gezocht moeten worden in behoud van de lokale koopkracht (en daar wordt vanuit omringende grote steden sterk aan getrokken) en daarnaast meer koopkrachttoevloeiing vanuit het eigen achterland en het toerisme/recreatie.
Door het aanwijzen van een specifieke, vanaf de hoofdwegen, een goed bereikbare en zichtbare locatie, gericht op doelgericht aankopen doen, wordt ook ingespeeld op een voor de detailhandel steeds belangrijke wordend ruimtelijk ordeningsprincipe, namelijk clusteren van consumentverzorgende voorzieningen op basis van koopmotieven. Bij ruimtelijke concentraties kunnen de betreffende winkels profiteren van elkaars aantrekkingskracht en gemeenschappelijke voorzieningen zoals parkeren en promotie-uitingen en –activiteiten. Voor de consument betekent dit helderheid en veel keuzemogelijkheden bij elkaar. Tevens draagt dit bij aan een beperking van verkeersbewegingen en kan overlast voor andere bedrijvigheid op bedrijventerreinen voorkomen worden.

Van belang hierbij is wel dat de Poort van Epe ook op langere termijn haar specifieke functie als centrum voor doelgericht aankopen doen kan behouden. Zeker in de huidige moeilijke tijden voor de woongerelateerde branches (woninginrichting, meubelen, tuincentra, doe-het-zelf) moet voorkomen worden dat structurele leeg-

stand een negatief effect heeft op de uitstraling van de Poort van Epe. Het vigerende bestemmingsplan biedt hier weinig mogelijkheden voor doordat de regeling vrij restrictief geformuleerd is. Het inbouwen van een zekere flexibiliteit ten aanzien van de toegestane branches, soorten winkels en andere publieksgerichte voorzieningen in het bestemmingsplan kan bijdragen aan een toekomstbestendig juridisch kader voor de Poort van Epe.

3.2 Indeling en bebouwing

De boulevard heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 12.000 m^2 en heeft een praktische indeling. In het midden is een groot parkeerterrein (gratis parkeergelegenheid) gesitueerd en van daaruit zijn alle winkels goed bereikbaar. Tevens is op dit middenterrein een horecavoorziening aanwezig, welke ondersteunend is aan de voorzieningen van het retailpark. In het plangebied worden meerdere gebouwen gerealiseerd (zie figuur 2).

Figuur 2 Plattegrond

Figuur 3 Bovenaanzicht plangebied

3.3 Architectuur

De Poort van Epe is gevestigd tussen bedrijventerrein 'Kweekweg' en weilanden. Hierop aansluitend zijn daken ontworpen die schuin oplopen en bedekt zijn met mossedum, een dakbedekking van een soort gras. Hierdoor heeft de Poort van Epe vanaf de landerijen een groene, natuurlijke uitstraling. Klanten benaderen de Poort van Epe vanaf de toegangswegen of vanaf het bedrijventerrein. Aan deze zijde heeft de Poort van Epe dan ook de uitstraling van een modern shoppingcentrum.

Figuur 4 Impressie plangebied

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de functionele verruiming van de bestemmingsplanregels juridisch is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Hieronder vallen een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen.

Bij het opstellen van de regeling is de bestemmingsregeling van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kweekweg' als basis genomen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

4.2 Systematiek van de planregels

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2008 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc.

4.3 Bestemmingsregels

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene, voor het gehele plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels en tot slot de algemene procedureregels. Tenslotte komen in hoofdstuk IV het overgangsrecht en de slotbepaling aan bod.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd welke in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)
Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht worden genomen, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bestemming Bedrijf (artikel 3)
Binnen de bestemming Bedrijf is een milieuzonering en een bouwregeling opgenomen, welke geheel overgenomen zijn uit het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kweekweg'. Allen de bestemmingsomschrijving en de functionele flexibiliteitsbepalingen aangepast. Op basis van de distributie-planologische uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 6, is de regeling aangepast.
Simpel gezegd is het uitgangspunt van de regeling dat binnen het plangebied detailhandel gesitueerd moet kunnen worden die qua omvang dan wel qua aard van de artikelen niet past in het centrum. Bovendien mogen de gevoerde branches geen ontwrichtende werking hebben op de detailhandelsstructuur van Epe. Daarom zijn bijvoorbeeld de modische en foodbranche expliciet uitgesloten.

Bestemming Groen (artikel 4)
De bestemming Groen is exact overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Toegestaan zijn groenvoorzieningen en alles wat daarbij hoort, zoals paden, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden.

Bestemming Water (artikel 5)
Deze bestemming is inhoudelijk gelijk aan de bestemming Water en Groen uit het vigerende bestemmingsplan. Vanwege technische eisen is de benaming aangepast. Binnen deze bestemming zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, alsmede groenvoorzieningen en fiets- en voetpaden, en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)
In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels (artikel 7)
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en algemene bepalingen over bestaande afstanden en andere maten.

Algemene gebruiksegels (artikel 8)
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen omtrent het gebruik van gronden en opstallen. Zo wordt onder andere expliciet aangegeven welk gebruik niet toegestaan is.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)
Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden. Met de afwijkingsbevoegdheid kan het dagelijks bestuur o.a. een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan van ten hoogste 10%.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen en ten behoeve van het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk 4

Overgangsrecht (artikel 11)
Dit artikel handelt over het overgangrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik. Tevens is een hardheidsclausule in dit artikel opgenomen. Deze bepaling is geheel overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel (artikel 12)
Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

DEEL B – VERANTWOORDING

5. BELEIDSKADER

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de ruimtelijke beleidsstukken die relevant zijn voor onderhavig bestemmingsplan.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Provinciale Staten stelden op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. De Verordening is op 22 januari 2011 in werking getreden. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de Ruimtelijke Verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie.

Ten aanzien van grootschalige detailhandel zijn onderstaande voorschriften (artikel 5) opgenomen:

Artikel 5.1
In een bestemmingsplan wordt vestiging van grootschalige detailhandelvoorzieningen alleen binnenstedelijk of perifeer toegestaan.

Artikel 5.2
In aanvulling op het bepaalde in 5.1, kunnen grootschalige detailhandelvoorzieningen slechts op perifere locaties worden toegestaan, indien deze vanwege specifieke ruimtelijke eisen - volumineuze goederen - en veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn.

Artikel 5.3
In een bestemmingsplan wordt vestiging van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen op perifere locaties niet toegestaan.

Het plangebied is perifeer gelegen in de gemeente Epe. De bestemmingsplanregeling biedt ruimte aan een functionele invulling waarbij sprake kan zijn van grootschalige detailhandelsvoorzieningen (voedings- en genotsmiddelen zijn expliciet uitgesloten). Huisvesting van deze bedrijven is vanwege de fysieke omvang lastig

inpasbaar in het centrum van Epe. Hiermee sluit onderhavige ontwikkeling aan op de voorschriften van artikel 5 uit de Ruimtelijke Verordening Gelderland

5.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk Structuurplan Epe
Het Ruimtelijk Structuurplan Epe geeft de kaders voor het beheer en de ontwikkeling van dorpen en het landelijk gebied van de gemeente Epe. Zo ook voor het plangebied dat in de kern Epe ligt.
Op het gebied van detailhandel is de kern Epe op het gebied van aantal verkooppunten en de hoeveel m2 verkoopvloeroppervlak vergelijkbaar met kernen van gelijke omvang. De horecabranche steekt er voor wat betreft het aantal verkooppunten bovenuit. De hoeveelheid verkoopvloeroppervlak per 1000 inwoners laat wel enige verschillen zien voor de verschillende branches. Zo is de branche `mode en luxe` sterker vertegenwoordigd en de branche `in en om het huis` minder vertegenwoordigd dan gemiddeld.

Onderhavige ontwikkeling heeft juist betrekking op deze laatst genoemde branche. De ontwikkeling vergroot daarmee het aanbod op het gebied van de branche `in en om het huis` en sluit daarmee aan op hetgeen beschreven staat in het Ruimtelijk Structuurplan Epe.

6. DISTRIBUTIE-PLANOLOGISCHE ONDERBOUWING

6.1 Inleiding

Met het bestemmingsplan 'Retailpark Poort van Epe' beoogt de gemeente op een perifere locatie ruimte te bieden aan doelgericht bezochte detailhandel. Dit betreft detailhandel die niet van groot belang is voor de bezoekmotieven recreatief winkelen en boodschappen doen, waarop het centrum van Epe zich richt. De winkels in de Poort van Epe moeten aanvullend zijn op het winkelaanbod in het centrumgebied. Daarbij wordt geaccepteerd dat een beperkt deel van de huidige winkels in het centrumgebied (of elders in de gemeente) verplaatst naar de Poort van Epe. De verwachting is daarbij dat de voorgenomen herontwikkeling van de Marktwand en van de openbare ruimte een zodanige versterking is dat de functie en de aantrekkingskracht van het centrum overeind blijft.

Om ruimte te bieden aan voornoemde doelgerichte detailhandel wordt het bestemmingsplan voor de betreffende locatie herzien. Een belangrijke vraag hierbij is welke branches/soorten winkels wel of niet toegestaan worden, en hoe dit onderbouwd kan worden. De achtergrond hiervan is gelegen in de veranderde status van het traditionele Distributie Planologische Onderzoek (DPO), waarbij de omvang van de marktruimte in branches in belangrijke mate bepalend was voor de vraag of en waar nieuwe winkels konden worden toegelaten. Door de invoering van de Europese Dienstenrichtlijn is nog explicieter gemaakt dat economische factoren (zoals marktruimte, omzeteffecten op bestaande winkels, e.d.) niet meer aan de basis mogen staan van besluitvorming over ruimtelijke detailhandelsontwikkelingen. Er mag alleen nog maar worden gestuurd op grond van dwingende redenen van algemeen belang en hieronder vallen ruimtelijke ordening, consumentenbescherming en bescherming van het stedelijke milieu.
De consequentie hiervan is dat brancheringsregels voor perifere locaties zoals de Poort van Epe nog steeds wel in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden, maar dat de motivering daarvoor ingestoken dient te zijn vanuit een goede ruimtelijk ordening. Hieronder vallen - naast bijvoorbeeld aspecten van verkeer, parkeren, locatiekwaliteit, beeldkwaliteit, etc. - ook zaken als behoud/versterking van de consumentenverzorging (faciliteren dynamiek detailhandel, streven naar sterke detailhandelsstructuur) en het voorkomen van verloedering door leegstand.

In deze paragraaf wordt vanuit deze ruimtelijke insteek een motivering gegeven voor de brancheringsregels in het nieuwe bestemmingsplan voor de Port van Epe. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente Epe in haar beleid reeds gekozen heeft voor de realisatie van een perifeer winkelgebied bestemd voor bepaalde vormen van detailhandel.

6.2 Ontwikkelingen in de detailhandel

De Nederlandse detailhandel is sterk in beweging als gevolg van een aantal trends en ontwikkelingen aan zowel de kant van de vraag (de consumenten) als van het aanbod (de aanbieders).

Winkelbestedingen en e-commerce
Voor de consument geldt dat de huidige economische situatie een zeer laag consumentenvertrouwen tot gevolg heeft en daardoor staan de bestedingen in de detailhandel op een zeer laag peil. Dit geldt met name voor de bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen en daarbinnen weer specifiek de woongerelateerde artikelen. Dit laatste is weer te wijten aan de crisis in de woningmarkt waardoor er weinig nieuwbouw plaats vindt en het aantal verhuizingen sterk gedaald is.
De bestedingen in winkels staan nog eens extra onder druk door de groei van het e-commerce, het webwinkelen:

De bestedingen via internet zitten fors in de lift. Tweederde van alle Nederlanders (16+) heeft inmiddels een online aankoop gedaan. Van de actieve internetters heeft 80% wel eens een online aankoop gedaan. De totale omzet van online aankopen is in 2010 uitgekomen op € 8,2 mrd en dat is 11% meer dan in 2009[2].

- Internetaankopen maken volgens de Thuiswinkel Markt Monitor circa 7% van de totale detailhandelsomzet uit. Het is niet onwaarschijnlijk dat dit percentage toeneemt tot 15-20% richting 2015-2020. Het verbeterde gebruiksgemak en de veilige betalingsmogelijkheden spelen daarbij een grote rol.
- Het gemiddeld besteed bedrag van de consument op internet is gestegen naar € 737,-. Kleding, reizen en consumentenelektronica voeren daarbij de boventoon.
- Als belangrijkste redenen om online aankopen te doen gelden zaken als gemak, tijdsbesparing en winkelen wanneer je wilt, maar ook de toegang tot producten die vaak in de regio niet voorhanden zijn, de mogelijkheden tot vergelijking, een lagere prijs en een grotere keuze.
- Als gevolg van de groei in online winkelen zal de vraag naar winkelruimte de komende jaren afnemen. Jones Lang LaSalle[3] verwacht een daling van 7% tot 9%, voornamelijk in de aanloopstraten van centrale winkelgebieden van kleinere plaatsen.

Internet is een belangrijk communicatiemiddel voor de consument. Voor de retailer vormt de opkomst van internetwinkelen enerzijds een bedreiging, anderzijds een kans. Steeds meer winkelketens en zelfstandige winkeliers openen een webshop. Daarnaast creëren webwinkels in toenemende mate fysieke afhaalpunten in bestaande winkelgebieden. In de toekomst functioneren fysiek winkelen en virtueel winkelen naast elkaar.

[2] Thuiswinkel Markt Monitor 2010. Blauw Research, 2011
[3] Retail Market Special 2009. Jones Lang LaSalle, 2009

Veranderende samenstelling bevolking
De komende 20 jaar stijgt het aandeel 65-plussers van 9% naar 25% van de bevolking in Nederland. De koopkracht van 65-plussers ligt gemiddeld zo'n 20 procent lager dan gemiddeld; zij besteden minder in winkels. Aan mode en schoenen bijvoorbeeld gemiddeld 40% minder dan de gemiddelde consument. Wel zullen de ouderen van de nabije toekomst geleidelijk meer te besteden hebben en beschikken ze over veel vrije tijd. De seniorenmarkt is daarmee belangrijk, te meer daar senioren overwegend meer bij de lokale winkeliers kopen dan andere groepen (hogere koopkrachtbinding). Voor detaillisten en winkelcentra die goed inspelen op de vergrijzing, kan dit een kans betekenen.

Kritische goed geïnformeerde en mobiele consument
In zijn algemeenheid geldt verder dat de consument juist in deze tijden kritisch is en bovendien vaak zeer goed geïnformeerd via Internet, folders, etc. Daar komt bij dat men ook overwegend ook zeer mobiel is. Dit betekent dat als het winkelaanbod in de eigen plaats niet meer voldoet aan de eisen van de consument, men heel gemakkelijk uitwijkt naar alternatieve aankoopplaatsen. Zowel individuele winkelondernemingen als winkelgebieden in totaliteit zullen dus steeds bij de tijd moeten blijven om hun de klanten vast te blijven houden.

Leegstandsontwikkeling
De genoemde ontwikkelingen hebben ook gevolgen voor de aanbodstructuur. Zo is de leegstand van winkelpanden de laatste jaren toegenomen en steeds meer panden staan structureel leeg. Van de circa 117.000 winkelpanden in Nederland staan er circa 14.000 leeg (12%). Dit is overigens mede te wijten en de vergrijzing van het ondernemersbestand en het gebrek aan opvolging.

De gemiddelde leeftijd van ondernemers in de detailhandel ligt in 2010 al op 45 jaar en daarmee vijf jaar boven de gemiddelde leeftijd van de Nederlander. Ruim 35% van de ondernemers is ouder dan 50 jaar. Uit onderzoek[4] van CBW-MITEX blijkt dat circa 30% van de MKB-leden tussen 2010 en 2015 wil stoppen. In veel gevallen is er geen opvolging, waardoor veel winkels zullen gaan sluiten.

De leegstand verschilt wel sterk per type locatie. Op A-locaties beperkt de leegstand zich tot frictieleegstand, op B- en C-locaties is de leegstand aanzienlijk hoger. Uit de cijfers valt op te maken dat met name de winkels in de kleding en mode, huishoudelijke- en luxe artikelen en wonen de afgelopen jaren moeilijker hun hoofd boven water konden houden.

Schaalvergroting
In veel winkelbranches wordt gezocht naar de maximale c.q. optimale schaal in winkelvloeroppervlak. Bij supermarkten is dit al jarenlang een proces met als exponenten winkels van 3.000 m² wvo of meer. Verder geldt dit ook voor bijvoorbeeld

[4] Retail 2020 Re'structure, CBW Mitex

bouwmarkten, tuincentra, woonzaken, elektronicawinkels, rijwielenzalen, sportzaken, en dierenwinkels. De schaalvergroting is ook nadrukkelijk aanwezig in hoofdwinkelgebieden, waar bijvoorbeeld diverse drogisterijen, boekenzaken en modeformules steeds grotere winkels openen. Voor andere soorten grootschalige winkels geldt dat men nadrukkelijk perifere locaties zoekt om de klant goed te kunnen bedienen. Hierdoor zien we dat de verschillende soorten winkelgebieden zich steeds meer richten op bepaalde doelgroepen/bezoekmotieven.

Bezoekdoel als uitgangspunt positionering winkelgebieden
Het verwachtingspatroon ten aanzien van een bepaald winkelgebied wordt ingegeven door het bezoekdoel van de consument. Komt de consument voor dagelijkse boodschappen dan worden andere eisen gesteld aan onder meer branchemix, keuzemogelijkheden, inrichting en verblijfsklimaat dan bij recreatief winkelen en laagfrequente aankopen. Het doen van boodschappen moet, net als laagfrequente aankopen, snel en eenvoudig zijn. Efficiëntie is een belangrijk thema, dat zich onder meer uit in de eisen ten aanzien van parkeergelegenheid. Parkeervoorzieningen moeten in omvang voldoende aanwezig zijn en bij voorkeur voor de deur liggen. Bij het recreatieve winkelen staan kijken en vergelijken centraal. De consument stelt hoge eisen aan comfort, sfeer, gezelligheid en keuzemogelijkheden. Het gaat immers veel meer om ontspanning, verrassing en belevenis, dan om noodzaak en efficiëntie.

6.3 Consequenties voor Epe

De aangegeven trends en ontwikkelingen hebben hun ook hun gevolgen voor de positionering en het perspectief van de winkelgebieden in de kern Epe.

Uitgangssituatie Epe
De omvang en branchesamenstelling van het winkelaanbod in Epe is weergegeven in de tabellen in de bijlage. Uit de gegevens blijkt het volgende:

- Epe heeft in totaliteit een relatief groot aantal winkels in zowel de sector dagelijkse als de sector niet-dagelijkse artikelen, maar beide sectoren kennen in totaliteit slechts een gemiddelde omvang. De schaalgrootte van de winkels is gemiddeld gering.
- De op recreatief winkelen gerichte branches (mode, schoeisel, warenhuis, juwelier/optiek, media, huishoudelijke en luxe artikelen) zijn in Epe verhoudingsgewijs ruim vertegenwoordigd.
- Enkele meer doelgericht bezochte branches zijn relatief minder sterk aanwezig, zoals doe-het-zelf, wonen en sport/spel.
- Het winkelaanbod in Epe is in zeer sterke mate geconcentreerd in het centrum (88% winkels, 83% verkoopruimte, in plaatsen van vergelijkbare omvang is dit gemiddeld resp. 70% en 46%).

Geconstateerd kan worden dat het centrum van Epe twee zeer sterke peilers heeft, namelijk het op boodschappen doen gerichte winkelaanbod met de supermarkten als grootste publiekstrekkers) en het op recreatieve winkelen gerichte aanbod met de modische winkels en warenhuizen/warenhuisachtige winkels als grootste trekkers. De combinatie van beide soorten winkels in het hoofdwinkelgebied biedt veel perspectief voor de toekomst, zeker als het verblijfsmilieu verder versterkt gaat worden, zoals de bedoeling is, en een goede bereikbaarheid en voldoende goed gesitueerde parkeermogelijkheden gehandhaafd blijven.

Positionering Poort van Epe in de detailhandelsstructuur van Epe
Middels een bestemmingsplan is de realisatie van de Poort van Epe al in 2008 mogelijk gemaakt. De realisatie van de Poort van Epe biedt goede kansen om het nu in sommige opzichten achterblijvende winkelaanbod op het gebied van doelgericht aankopen doen in Epe aanzienlijk te versterken. Dit zal bijdragen aan een versterking van lokale consumentenverzorging, maar ook van de bovenlokale verzorgingspositie van Epe. Daar kan het centrum via combinatiebezoek ook van profiteren. Vanwege de stagnerende bevolkingsgroei zal een versterking van het winkelaanbod in Epe vooral ook gezocht moeten worden in behoud van de lokale koopkracht (en daar wordt vanuit de omringende grote steden sterk aan getrokken) en daarnaast meer koopkrachttoevloeiing vanuit het eigen achterland en het toerisme/recreatie.

Door het aanwijzen van een specifieke, vanaf de hoofdwegenstructuur goed bereikbare en zichtbare locatie, op gericht doelgericht aankopen doen winkellocatie wordt ook ingespeeld op een voor de detailhandel n steeds belangrijker wordend ruimtelijk ordeningsprincipe, namelijk clusteren van consumentverzorgende voorzieningen. Bij ruimtelijke concentratie kunnen de betreffende winkels profiteren van elkaars aantrekkingskracht en gemeenschappelijke voorzieningen zoals parkeren en promotie-uitingen en -activiteiten. Voor de consument betekent dit helderheid en veel keuzemogelijkheden bij elkaar. Tevens draagt dit bij aan een beperking van verkeersbewegingen en kan overlast voor andere bedrijvigheid op bedrijventerreinen voorkomen worden.

Van belang hierbij is wel dat de Poort van Epe ook op langere termijn haar specifieke functie als centrum voor doelgericht aankopen doen kan behouden. Zeker in de huidige moeilijke tijden voor de woongerelateerde branches (woninginrichting, meubelen, tuincentra, doe-het-zelf) moet voorkomen worden dat structurele leegstand en negatief effect heeft op de uitstraling van de Poort van Epe. Het vigerende bestemmingsplan biedt hier weinig mogelijkheden voor doordat het vrij restrictief geformuleerd is. Het inbouwen van een zekere flexibiliteit ten aanzien van de toegestane branches, soorten winkels en andere publieksgerichte voorzieningen in het bestemmingsplan kan bijdragen aan een toekomstbestendig juridisch kader voor de Poort van Epe. De eigen positie in de detailhandelsstructuur van Epe en met name de complementariteit aan het hoofdwinkelcentrum, zijn hierbij wel het uitgangs-

punt. Die complementariteit ligt met name in de schaal en de vestigingseisen van de winkels en daarnaast zoals gezegd in het bezoekdoel/motief van de consument.

6.4 Branchering uitgewerkt

Om te komen tot het in het bestemmingsplan beoogde complementaire winkelgebied, gericht op doelgericht bezochte detailhandel, zijn de volgende toegestane productgroepen / winkelvormen opgenomen:

- Buitenspeeltoestellen
- Tuinartikelen
- Tuincentrum
- Tuinmeubelen
- Agri-detailhandel
- Bouwmarkt
- Kampeermiddelen
- Kampeerartikelen
- Auto's, motoren, boten, caravans
- Aanhangwagens en trailers
- Rijwiel en brommer
- Meubelen
- Woonwarenhuis
- Zonwering
- Haarden en kachels
- Natuursteen
- Hengelsport
- Surfsport
- Golfsport
- Paardensport
- Jachtsport

De voornoemde producten / winkelvormen vallen uiteen in twee hoofdgroepen:

1. **(Reguliere) perifere detailhandel:** dit betreft detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans, waaronder ook motoren, aanhangwagens en trailers), agri-detailhandel, tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen, natuursteen, haarden/kachels, keukens en sanitair alsmede woninginrichting en woonwarenhuizen waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).
2. **Grootschalige, doelgericht bezochte detailhandel:** dit betreft de detailhandel in tuinartikelen, tuinmeubelen, kampeerartikelen, rijwiel en brommer, zonwering,

hengelsport, surfsport, golfsport, paardensport en jachtsport. Deze vormen van detailhandel worden door consumenten bezocht voor het doen van doelgerichte aankopen. Deze vormen van detailhandel komen ook in andere winkelgebieden van de gemeente voor. Om de complementariteit met het centrum te bevorderen, is er voor deze vormen van detailhandel uitsluitend plaats in de Poort van Epe als een grootschalige omvang van de winkel vereist is – een winkelomvang die elders niet of nauwelijks in te passen is.

Om het onderscheidend karakter van de Poort van Epe ten opzichte van het centrumgebied van Epe verder te borgen is het wenselijk om een minimummaat voor de winkels te hanteren voor de doelgericht bezochte detailhandel die ook in het centrumgebied voorkomt. Zodoende wordt voorkomen dat 'boetieks' die prima in het centrum passen, zich vestigen op de perifere locatie. De reguliere perifere detailhandel komt nauwelijks voor in centrumgebieden, waardoor een minimumomvang niet van belang is bij deze vorm van detailhandel.

Voor de doelgericht bezochte detailhandel is een omvang vanaf 1.000 m^2 bvo aanvaardbaar. De maat die deze winkels op de Poort van Epe krijgen is dan passend bij het karakter van het perifeer gelegen winkelaanbod in een landelijke gemeente, zoals Epe. Eventueel is een uitzondering mogelijk op deze minimummaat, als er geen nadelige gevolgen zijn voor de overige winkelgebieden in Epe, omdat de geschikte winkelpanden ontbreken en vestiging in overige winkelgebieden niet wenselijk is vanwege de verkeersaantrekkende werking, parkeervraag of onevenredige milieueffecten. Voor deze gevallen is dan ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de planregels, waardoor afgeweken kan worden van de minimummaat.

Andere publieksgerichte voorzieningen
Door de aanwezigheid van horeca, vermaakelementen, culturele en/of maatschappelijke voorzieningen en bewoning is er in centrumgebieden ook buiten de winkelopeningstijden nog levendigheid en sociale controle. Dat geldt vaak niet voor perifere winkellocaties. Het mogelijk maken van de vestiging van bepaalde publieksgerichte voorzieningen die ook nu al vaak buiten het centrum aanwezig zijn, kan een positieve invloed hebben op de aantrekkelijkheid en duurzaamheid van de Poort van Epe. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan grotere ruimtes vragende voorzieningen als fitness en sportscholen (op verdieping). Ook een daghorecagelegenheid past in dit beeld, te meer daar een dergelijke voorziening ook een functie kan vervullen voor de werknemers en bezoekers van de omringende bedrijven.

Er zijn verder voorzieningen die een grote en hoge ruimte nodig hebben, en daardoor gewoonlijk niet in winkelcentra terecht kunnen, zoals een kinderspeelhal. Dergelijke publieksvoorzieningen kunnen prima gefaciliteerd worden in Poort van Epe van Epe zonder negatieve effecten op de structuur en zonder overlast voor de omgeving. De multifunctionaliteit die hiermee bereikt wordt, kan weer bijdragen aan het perspectief voor de Poort van Epe op lange termijn.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar toe. Ook op rijksniveau werkt deze tendens door in het gevoerde beleid. De milieukwaliteit vormt derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen.

Naast de milieu- en waardenaspecten wordt in dit hoofdstuk verder ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Milieuaspecten

7.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied ligt aan de zuidelijke en westelijke zijde naast bedrijventerrein Kweekweg. Ten noorden en oosten bevindt zich landelijk gebied.
De huidige bestemming van het plangebied staat bedrijvigheid in milieucategorieën 1, 2 en daar waar aangegeven op de verbeelding ook 3.1 toe. Deze bestemming wijzigt niet, het gaat in dit geval enkel om een functionele wijziging. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

7.2.2 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.
De verruiming van de regeling die onderliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, heeft geen invloed op de oorspronkelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan `Bedrijventerrein Kweekweg` en de daarin opgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein. Er is daarom geen sprake van een nadelig effect ten aanzien van het aspect bodem.

7.2.3 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik (waterberging). Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding (vervuiling van het oppervlaktewater).
De verruiming van de regeling die onderliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, heeft geen invloed op de oorspronkelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan `Bedrijventerrein Kweekweg` en de daarin opgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein. Het aspect water levert dientengevolge geen belemmeringen op.

7.2.4 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan `Bedrijventerrein Kweekweg` in 2008 is een akoestisch onderzoek verricht. De verruiming van de regeling die onderliggend bestemmingsplan mogelijk maakt heeft geen invloed op de oorspronkelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan `Bedrijventerrein Kweekweg` en de daarin opgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein. Door de verruiming van de regeling vindt er geen wijziging van de verkeersstructuur plaats. Dit heeft derhalve geen nadelig effect op de omliggende gevoelige functies zoals woningen en aangrenzende bedrijven aangezien de milieucategorie niet wijzigt.

7.2.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. Na verlening van derogatie treedt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de lucht-

verontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De verruiming van de regeling die onderliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, heeft geen invloed op de oorspronkelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan `Bedrijventerrein Kweekweg` en de daarin opgenomen uitbreiding van het bedrijventerrein. Het aspect luchtkwaliteit levert dientengevolge geen belemmeringen op.

7.2.6 Externe veiligheid

In of in de omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-bedrijven gevestigd. Dit zijn bedrijven die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) werken met, of de op- of overslag verzorgen van gevaarlijke stoffen, zoals LPG of ammoniak. Evenmin zijn er in of in de omgeving van het plangebied BRZO-bedrijven aanwezig. BRZO staat voor Besluit Risico`s Zware Ongevallen. Onder de werking van dit besluit vallen bijvoorbeeld bedrijven die werken met chemische stoffen, vuurwerk of aardolie. Tot slot lopen er geen vastgestelde transportroutes gevaarlijke stoffen door of langs het plangebied.

7.3 Waardenaspecten

7.3.1 Natuur

Bij het opstellen van het bestemmingsplan `Bedrijventerrein Kweekweg` uit 2008 is een natuurtoets met aanvullend een vleermuisonderzoek verricht. Door de verruiming van de bestemmingsplanregels worden de natuurwaarden niet verder aangetast. De aanpassing van de bestemmingsplanregeling heeft in dit geval geen nadelig effect op de eventueel aanwezige natuurwaarden.

7.3.2 Archeologie

De Indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) geeft aan dat het plangebied in een zone met een lage kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen. Ook zijn er zowel binnen als in de directe omgeving van het plangebied geen archeologische waarnemingen geregistreerd in de landelijke database voor de archeologie (ARCHIS).
Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd, dat voor het bestemmingsplan `Bedrijventerrein Kweekweg` geen archeologisch onderzoek benodigd is.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan maakt uitsluitend een functionele verruiming mogelijk. Er is dan ook geen sprake van een 'bouwplan' zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Derhalve is kostenverhaal niet verplicht.

De plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar.

7.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan zijn er zienswijzen ingebracht. De zienswijzennota is in de bijlage opgenomen en de aanpassingen zijn in het plan verwerkt.

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Genk
www.BRO.nl