voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 15 september 2022

Openbaar

Onderwerp	Wijziging vaststellingsbesluit bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum
Versienummer	1
Portefeuillehouder	M. Schuttenbeld
Informant	Gert Tromp / Arnold Devilee
Afdeling	ZWRP / ZWPP
Telefoon	(038) 498 2360 / 06-19180798
E-mail	gj.tromp@zwolle.nl / a.devilee@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	Koop en Realisatie Overeenkomst

Bijlagen

1 Bezonningsonderzoek d.d. 13 juli 2022;
2 Aangepaste verbeelding

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. het besluit van de gemeenteraad d.d. 7 maart 2022 tot vaststelling van bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP20004-0004 (verbeelding) en het DGN-bestand NL.IMRO.0193BP20004-0004 (regels en ondergrond) te wijzigen overeenkomstig de Nota van wijzigingen bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum en de gewijzigde verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
2. geen toepassing te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenoemde uniforme openbare voorbereidingsprocedure, voor het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum.

Datum 15 september 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Op 7 maart 2022 is het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum vastgesteld. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingesteld.
Voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met de omgeving. Op basis van vernomen zorgen over de omvang en positie van het Zuidpaviljoen is het definitief ontwerp voor het Zuidpaviljoen gewijzigd. Het vastgestelde bestemmingsplan “Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum” laat ruimere bouwmogelijkheden voor het Zuidpaviljoen toe. Het reeds uitgewerkte definitieve ontwerp van het Zuidpaviljoen maakt geen gebruik van deze ruimere bouwmogelijkheden. Met de in deze beslisnota voorgestelde wijzigingen om het vastgestelde bestemmingsplan beperkt te wijzigen wordt tegemoet gekomen aan enkele zorgen van enkele appellanten.

Beoogd effect
Het doel van dit voorstel is om het vastgestelde bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum beperkt te wijzigen.

Argumenten
1.1 De ingediende beroepschriften geven aanleiding om een beperkte wijziging in het bestemmingsplan aan te brengen.
Er zijn vier beroepschriften (acht appellanten) ingediend op het vastgestelde bestemmingsplan “Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum”. Een belangrijk deel hiervan heeft betrekking op de bouwmassa en de situering van het geplande zuidpaviljoen. Een aantal bewoners van het Ambergebouw maakt zich zorgen over de bezonning.

Uit het bezonningsonderzoek dat voor het definitief ontwerp is gedaan, blijkt dat aan de normen wordt voldaan. Het bezonningsonderzoek is aangehecht als Bijlage 1 bij deze beslisnota.
Het bestemmingsplan “Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum” laat ruimere bouwmogelijkheden toe. Het reeds uitgewerkte definitieve ontwerp van het Zuidpaviljoen maakt geen gebruik van deze ruimere bouwmogelijkheden.

Om tegemoet te komen aan de zorgen van appellanten wordt het bestemmingsvlak “Centrum – 3” van het Zuidpaviljoen verkleind en de bestemming “Verkeer – Erftoegangsweg” vergroot en worden de bouwregels van de bestemming “Centrum – 3” uitgebreid.
Het bouwvlak en de bestemming “Centrum – 3” zijn op de verbeelding verkleind en komt tevens op grotere afstand (van ca. 9m1 naar ruim 12 m1) van de bestaande bebouwing (Ambergebouw) te liggen. Het aangepaste deel van het Verbeelding is aangehecht als Bijlage 2 bij deze beslisnota.
De uitbreiding van de bouwregels betreft een beperking van de maximale goothoogte aan de oostzijde van het bouwvlak (zijde Ambergebouw) en het vastleggen van de nokrichting. De aanpassing van de regels van de bestemming “Centrum-3” is hieronder in deze beslisnota opgenomen.

Door benoemde wijzigingen in het bestemmingsvlak en bouwregels worden de planologische bouwmogelijkheden minder groot, waarmee tegemoet gekomen wordt aan een aantal stellingen / argumenten van appellanten. Het bezonningsonderzoek gebaseerd op het definitief ontwerp komt overeen met de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Hiervoor worden de verbeelding en de bouwregels ter plaatse van het Zuidpaviljoen (Centrum-3) aangepast door middel van een wijzigingsbesluit. Dit wijzigingsbesluit wordt genomen lopende de beroepsprocedure, waardoor de beroepen en de te wijzen uitspraak, gelet op het bepaalde in artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht, zowel zullen zien op het oorspronkelijke vaststellingsbesluit als de wijziging daarvan.

De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de bij deze beslisnota behorende Nota van wijzigingen bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum/

2.1 De impact is beperkt waardoor direct over kan worden gegaan tot het wijzigingsbesluit
Met deze wijzigingen tegemoet wordt gekomen aan de eisers. Er is sprake van ondergeschikte wijzigingen. We zijn van oordeel dat niemand wordt benadeeld door de wijziging van het besluit van 7 maart 2022 en er is geen sprake van een wezenlijk ander plan. Gelet hierop kan de uitgebreide voorbereidingsprocedure achterwege blijven.

Participatie
Met de voorgestelde wijzigingen wordt tegemoet gekomen aan de eisers. Het betreffen ondergeschikte wijzigingen waardoor participatie achterwege kan blijven.

Financiën
De initiatiefnemer en de gemeente Zwolle hebben als uitkomst van de aanbesteding/gunning een Ontwikkeling, Koop en Realisatie (OKR) overeenkomst afgesloten. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan vastgelegd.

Vervolg
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt over het wijzigingsbesluit gecommuniceerd door publicatie in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tegen het wijzigingsbesluit kan beroep worden ingesteld. Daarnaast worden appellanten en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, overeenkomstig het bepaalde in 6:19, derde lid van de Algemene wet bestuursrecht, van dit besluit in kennis gesteld.

Openbaarheid
De stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

Datum 15 september 2022

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum

De wijzigingen van het besluit van de gemeenteraad van Zwolle d.d. 7 maart 2022 tot vaststelling van het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding Winkelcentrum hebben betrekking op (I) de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan, (II) de regels van het bestemmingsplan en (III) de verbeelding, op de wijze zoals hierna beschreven.

I BIJLAGEN TOELICHTING

Aan de bijlagen bij de toelichting wordt het bezonningsonderzoek d.d. 13 juli 2022 (zie bijlage 1 bij deze beslisnota) toegevoegd.

II REGELS

Aan artikel 5.2.1. van de regels van het bestemmingsplan over de bestemming Centrum – 3 worden tussen de huidige onderdelen b. en c. en met omnummering van het huidige onderdeel c de volgende nieuwe onderdelen c, d en e toegevoegd:

c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient de nokrichting evenwijdig te lopen aan de meest (zuid)oostelijke bouwgrens;
e. de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 60°;

opdat het aangepaste artikel 5.2.1. als volgt komt te luiden (wijzigingen cursief en dikgedrukt weergegeven):

5.2.1 Gebouwen

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte in meters niet meer dande aangegeven bouwhoogte bedragen;
c. ***ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogtebedragen;***
d. ***ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient de nokrichting evenwijdig te lopen aan de meest(zuid)oostelijke bouwgrens;***
e. ***de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 60°;***
f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage worden gebouwd

III VERBEELDING

Het gedeelte van de Verbeelding dat betrekking heeft op het bestemmingsvlak Centrum – 3 (artikel 5) wordt aangepast op de wijze zoals weergegeven in bijlage 2 bij deze beslisnota.