

VDVS Advocatuur/Minouche van de Ven

Postbus 23434

3001 KK Rotterdam

T +31 (0)85 1302283

M +31 (0)6 23704711

E info@vdvs.nl

I www.vdvs.nl

Aantekenen

Gemeenteraad van Zwolle

T.a.v. Dhr Gert Tromp

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Postbus 10007

8000 GA ZWOLLE

Datum: 1 oktober 2021

Van: Mr W.G.B. van de Ven, advocaat

Onderwerp: Zienswijze Euro V Zwolle OBP Voorsterpoort Russenweg-Grote Voort (Retail)

Kenmerk: 20211215/21-00022562

Geachte heer Tromp,

Namens de vennootschap naar buitenlands recht Euro V Zwolle S.à.r.l, gevestigd te Luxemburg, (verder Euro V) treft u onderstaand een zienswijze in verband met het ontwerp van het bestemmingsplan Voorsterpoort Russenweg-Grote Voort (Retail) (verder: obp) dat met ingang van 24 augustus tot en met 4 oktober 2021 ter inzage is gelegd.

Vooropgesteld zij dat Euro V de gronden en opstallen aan de Grote Voort, gelegen ten westen van het obp, in eigendom heeft. Deze staan bekend als de 'woonboulevard' Zwolle. De ontwikkeling voorzien in het obp is de facto een voortzetting van de detailhandel die op de gronden van Euro V is gevestigd. Dit betekent dat essentiële voorzieningen, na uitbreiding, op elkaar afgestemd dienen te worden in die zin dat deze voor elk van de detailhandelslocaties volstaan. Ook ruimtelijk dient een afstemming plaats te vinden, zodanig dat de uitbreiding uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aansluit op de locatie van Euro V. Met name dient een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het gebied, na uitbreiding, voorop te staan, zodat leegstand ter plaatse van de bestaande winkels op het terrein van Euro V wordt voorkomen. Hierna licht Euro V deze uitgangspunten nader toe.

1. Zienswijze

Economische uitvoerbaarheid

- 1.1. Euro V kan uit de toelichting op het obp niet afleiden hoe de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt veiliggesteld. In de toelichting is uitsluitend het volgende vermeld: *"Bij het vaststellen van de Ontwikkelagenda Voorsterpoort (14 oktober 2019) is tevens een grondexploitatie geopend en een krediet beschikbaar gesteld. Hiermee kunnen de benodigde investeringen worden gedaan die randvoorwaardelijk zijn ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging."* Euro V leidt hieruit af dat er geen anterieure overeenkomst is gesloten ter zake van de uitvoering van de voorgenomen bestemming. Evenmin kan zij uit de betreffende zinssnede in de toelichting afleiden dat met het opnemen van een grondexploitatie paragraaf in de ontwikkelagenda Voorsterpoort het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins voldoende verzekerd is. De bedoelde paragraaf is immers niet bij het plan gevoegd, laat staan dat deze nader wordt toegelicht.

- 1.2. De Ontwikkel- en investeringsagenda Voorsterpoort van 9 juli 2019, zoals aan de raad van uw gemeente ter vaststelling voorgelegd, en deels - los van het obp - openbaar gemaakt op de website van uw gemeente bevat slechts een samenvatting van de exploitatiekosten. De grondexploitatie zelf is hierin als vertrouwelijk aangemerkt.¹
- 1.3. Euro V kan dus niet uit de toelichting van het bestemmingsplan opmaken hoe tekorten in de exploitatiekosten worden opgevangen, laat staan dat zij kan beoordelen of deze beperkt blijven tot de eigenaren van de in het obp betrokken gronden. Daardoor is voor haar niet duidelijk of de in het obp voorgenomen ontwikkeling financiële gevolgen heeft voor haar locatie. De economische uitvoerbaarheid, zoals in het obp omschreven, dient dan ook uitgebreid en verhelderd te worden. Dit dient te gebeuren op de wijze als in de Wet op de ruimtelijke ordening (verder: Wro) voorzien.

Ruimtelijke aansluiting

- 1.4. Het obp biedt geen duidelijkheid over de ruimtelijke aansluiting van de daarin begrepen gronden met de aangrenzende bestaande woonboulevard van Euro V. De verbeelding en de regels van het obp stellen geen eisen aan de positionering van bebouwing, de bevoorrading van de nieuwe winkels en de plaats en ontsluiting van parkeergelegenheid. Dit betekent dat het gevaar bestaat dat de bevoorrading van de bestaande woonboulevard aan de achterzijde van de winkels, die aan de noordoostzijde wordt ontsloten door een eigen weg vanaf de Grote Voorst, gaat conflicteren met het bevoorradingsverkeer evenals bezoekersverkeer van de nieuwe winkels en horeca in het obp.
- 1.5. Ook wordt in het obp geen rekening gehouden met looproutes van bezoekers van de bestaande woonboulevard naar de nieuw te ontwikkelen winkels in het obp en v.v. Zij moeten vanwege de positionering van het gebouw van Euro V hoe dan ook de bestaande bevoorradingsroute aan de achterzijde van de bestaande woonboulevard oversteken om bij de nieuwe winkels te komen. Daarmee samenhangende gevaarlijke situaties dienen te worden uitgesloten.
- 1.6. Euro V dringt daarom aan op een volledig verkeersstromenonderzoek op basis waarvan een keuze kan worden gemaakt voor een veilige aansluiting van de nieuwe winkels op de bestaande woonboulevard, evenals een goede ontsluiting van de bestaande en nieuwe winkels voor zowel bevoorradings- als bezoekersstromen.
- 1.7. De omschrijving van de bestemming 'detailhandel' in het obp is ruimer dan de aan de gronden van Euro V toegekende detailhandelsbestemming. Ter plaatse van de woonboulevard van Euro V mag zich uitsluitend detailhandel in meubels en woninginrichtingsartikelen vestigen en in beperkte mate (via een binnenplanse afwijking) een horecabedrijf tot maximaal 500 m² bvo. Wit- en bruingoed is niet toegestaan. In het obp worden op de gronden met de bestemming 'detailhandel' ruime(re) mogelijkheden geboden voor de woonbranche, waaronder ook keukens, sanitair, badkamers en tuinmeubelen. Daarnaast wordt, anders dan in de bestaande woonboulevard van Euro V, wit- en bruingoed toegestaan, evenals 2 horecabedrijven met een gezamenlijk oppervlak van 600 m² bvo. Bovendien wordt volgens de definitie in regel 1 van het obp onder 'detailhandel' grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, een tuincentrum en een supermarkt begrepen. Het bestemmingsplan dat betrekking heeft op de woonboulevard van Euro V kent zo'n ruime omschrijving van het begrip 'detailhandel' niet. De vraag rijst waarom het obp zulke ruime mogelijkheden biedt voor de vestiging van winkels ten behoeve van de woonbranche, bruin- en witgoed, horeca en mogelijk zelfs nog verdere gebruiksmogelijkheden die onder de definitie van het begrip 'detailhandel' vallen, terwijl de (branche)beperkingen op het terrein van Euro V in stand blijven. Euro V heeft in de toelichting van het obp geen verklaring kunnen vinden voor deze ongelijke beperkingen.

¹ <https://www.zwolle.nl/ontwikkelingvoorsterpoort>

- 1.8. Het obp kent bovendien geen algemeen verbod om gronden in strijd met de – zeer ruime – bestemming detailhandel te gebruiken. Dat betekent dat handhavend optreden, anders dan wegens overschrijding van een beperkt aantal specifieke gebruiksverboden in het obp, moeilijk wordt. Euro V meent dat een dergelijk verbod, ter voorkoming van ruimtelijk onwenselijke activiteiten met mogelijk nadelige gevolgen voor haar gronden en opstallen, alsnog moet worden toegevoegd.

Ruimtelijk functionele effectanalyse en voorkomen van leegstand

- 1.9. De ruimtelijk functionele effectanalyse 'Zwolle, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse ontwikkeling Voorsterpoort' van 14 december 2020 maakt onderscheid tussen de kwantitatieve behoefte aan een vergroting van het winkelvloeroppervlak en een kwalitatieve behoefte aan een verruiming van het winkelaanbod op deze locatie. Euro V plaatst hierbij de navolgende opmerkingen.
- 1.10. In de bovenvermelde analyse wordt herhaaldelijk gerefereerd aan een 'planinitiatief' voor de verdere ontwikkeling van het gebied 'Voorsterpoort'. Hieraan wordt echter geen verdere invulling gegeven, zoals een concrete beschrijving van de aard en omvang, doelstelling, initiatiefnemer en kwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling. Ook wordt niet aangegeven hoe de gemeente tot de keuze van deze specifieke locatie binnen het gehele stedelijke gebied is gekomen. Euro V meent dat dit alsnog toegelicht moet worden.
- 1.11. Wel wordt aangegeven dat het planinitiatief moet leiden tot een versterking van de positie van het gebied Voorsterpoort rondom het thema 'in en om het huis'. Euro V is eigenaar van de bestaande woonboulevard in het gebied Voorsterpoort. Zij kent de specificaties en ruimtelijke effecten van de woonbranche in dit gebied dus als geen ander. Uitgangspunten als versterking van de positie van het gebied in en rondom het thema 'in en om het huis' raken haar belangen direct. Pogingen van Euro V om met uw gemeente in gesprek te komen over afstemming van de haar toebehorende woonboulevard en versterking van het functioneren van het gebied Voorsterpoort zijn evenwel niet mogelijk gebleken. Het verbaast Euro V dan ook dat de analyse vrij stellig concludeert dat de ontwikkeling in het obp bijdraagt aan een versterking van de woonbranche in het gebied Voorsterpoort, als haar verzoeken om een gesprek te voeren over dit onderwerp worden afgehouden. Een dergelijk gesprek zou naar de mening van Euro V gericht moeten zijn op een positieve invulling en afstemming van functies, zodat daarmee de kwaliteit van het gebied Voorsterpoort, met name voor de consument, vergroot wordt.
- 1.12. In de diverse beleidsvisies op provinciaal en gemeentelijk niveau is de (omgeving van de) Voorsterpoort aangeduid als een locatie waar het retail-thema 'in en om het huis' in een verbeter- en ontwikkelslag nader vorm moet krijgen. In het obp wordt voornamelijk ingezet op de woonbranche, wit- en bruingoed en horeca. Euro V vraagt zich af of het obp ook is gericht op de branches bouw- en tuincentra en zo nee, waarom niet.
- 1.13. Voor wat betreft de cijfermatige onderbouwing wordt wel op hoofdlijnen duidelijk gemaakt dat er rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van internetverkoop, maar er is niet aangegeven welke (toetsbare cijfermatige) gevolgen daaraan nu en in de toekomst verbonden moeten worden.
- 1.14. De inventarisatie van bestaand aanbod in het segment grootschalige dan wel perifere detailhandel is niet erg zorgvuldig. Zo worden sommige bouwmarktclusters wel benoemd, maar andere clusters ontbreken. Daarnaast wordt er onvoldoende tot geen aandacht besteed aan het aanbod binnen branches, waarin het thema 'wonen' een substantieel onderdeel vormt van het aanbod. Bijvoorbeeld de formule Karwei: deze formule is van oorsprong een bouwmarkt, maar heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld in de richting van woninginrichting waarbij (grove) bouwmaterialen nog maar een zeer beperkt deel van het assortiment vormen.

- 1.15. Tenslotte wordt er van uit gegaan dat de verruiming van retail mogelijkheden in het gebied Voorsterpoort leidt tot verhuisbewegingen van retail-bedrijven in de branche 'wonen'. In de analyse wordt op pagina 38 geconstateerd dat een beleid voor de achtergelaten locaties niet noodzakelijk is, omdat enige leegstand vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar is. Euro V meent evenwel dat de aanvaardbaarheid van negatieve gevolgen voor gebieden buiten de grenzen van het obp niet in één zin kan worden afgedaan. Dit moet in een helder en consequent beleid moeten worden beschreven, inclusief zo nodig een herinvulling danwel herontwikkeling van locaties waar leegstand zal kunnen optreden.
- 1.16. De kwalitatieve analyse gaat uit van de veronderstelling dat er een behoefte bestaat aan de in het obp voorziene uitbreiding, omdat deze het toekomstperspectief en de variatie van de bestaande woonboulevard zou versterken. Euro V bestrijdt dit. Zoals hierboven al aangegeven ligt de entree van de bestaande woonboulevard aan de zuidwestzijde van de bebouwing. De bestaande bebouwing grenst aan de achterzijde aan de nieuwe locatie. Dit is een eigen bevoorradingsstraat. Door het ontbreken van fysieke, veilige verbindingen tussen de bestaande woonboulevard en de nieuw te realiseren winkels kunnen bezoekers van de bestaande woonboulevard de nieuwe winkels alleen bereiken als zij vanaf de voorzijde van de bestaande woonboulevard te voet of met hun auto om het gebouw van Euro V heen lopen/rijden, waarbij zij de aansluiting van de bevoorradingsstraat op de Grote Voort moeten kruisen. Van een aantrekkelijke verbinding tussen beide locaties die bezoekers uitnodigt combinatiebezoeken te brengen door van het ene naar het andere winkelcomplex te lopen/rijden is dus geen sprake. Zo'n verbinding kan ook niet tot stand worden gebracht, omdat beide locaties in aparte bestemmingsplannen los van elkaar worden beoordeeld en bestemd.
- 1.17. De verwachting in de kwalitatieve analyse dat door de uitbreiding de algehele aantrekkelijkheid van het gebied, waaronder de variatie en het toekomstperspectief van de bestaande woonboulevard zal toenemen, kan Euro V evenmin volgen. Het gebrek aan een veilige en aangename verbinding tussen de bestaande woonboulevard en de nieuwe winkels maakt dat van een algehele uitstraling per definitie geen sprake kan zijn. De variatie kan bovendien vanwege de strenge branchebeperking van de bestaande woonboulevard niet toenemen. Een inventarisatie van verhuisbewegingen die met name door een verruiming van gebruiksmogelijkheden in het obp worden veroorzaakt ontbreekt tot dusver in de analyse. Euro V vreest dat het toekomstperspectief van de haar toebehorende woonboulevard door het achterwege laten van deze afstemming juist wordt benadeeld door het obp. De kans is zelfs reëel dat de huidige huurders van de woonboulevard van Euro V door de ruimere gebruiksmogelijkheden en variatie in het obp naar het naburige terrein zullen verhuizen, waardoor er leegstand in de huidige woonboulevard ontstaat. Het risico van zulke leegstand wordt in de effectanalyse ten onrechte laag ingeschat. Het feit dat binnen de bestaande woonboulevard momenteel geen leegstand voorkomt wil immers niet zeggen, zoals de analyse meent, dat hier geen leegstand zal kunnen optreden als direct achter deze locatie nieuwe, grotere winkels en horeca worden gerealiseerd met ruimere gebruiksmogelijkheden.

Parkeren, bezoekers en bevoorraden

- 1.18. De gronden van Euro V zijn voorzien van bevoorradingsroute's, die lopen langs de noordoostzijde van haar perceel, van en naar de weg De Grote Voort. Haar gronden zijn eveneens van ruime parkeergelegenheid voorzien. Deze is gelegen aan de zuidwestzijde van de bebouwing op haar perceel, waar ook de toegang tot de woonboulevard is gesitueerd. Parkeren en bevoorrading zijn dus van elkaar gescheiden. Zowel de parkeer- als de bevoorradings situatie op de gronden van Euro V voldoen aan regel 95.1 en 95.2 van het bestemmingsplan "Zwolle, parapluplan parkeren", dat op 3 juli 2017 door de raad van de gemeente Zwolle is vastgesteld.

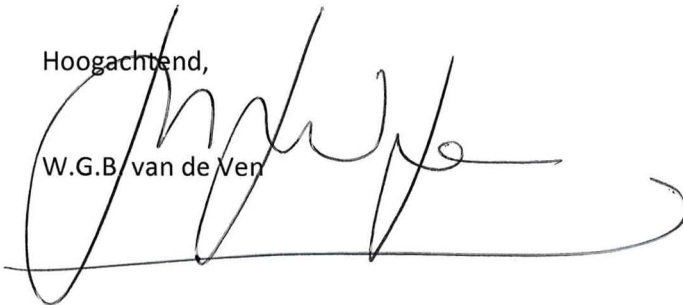
- 1.19. Het bouwblok met de bestemming detailhandel in het obp heeft een oppervlakte van ongeveer 20.000 m². Het perceel kan volgens het obp tot maximaal 70% worden bebouwd, zodat minimaal 30% van de gronden benut wordt voor parkeren en bevoorrading. Bij een bebouwing tot 70%, resteert 6000 m² voor bevoorrading en parkeren. De verbeelding van het obp geeft niet aan waar de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Ter zake van de benodigde parkeergelegenheid merkt de toelichting van het obp uitsluitend het volgende op: *"In het plangebied komt 15.000 vierkante meter bvo voor grootschalige detailhandel. De parkeerbehoefte van dit programma beslaat 337 parkeerplaatsen voor personenauto's en stallingsvoorzieningen voor fietsen."* Euro V vindt in de toelichting geen berekening terug van dit aantal. Dit dient alsnog te worden toegelicht aan de hand van regel 8 van het obp, waarin wordt bepaald dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein met inachtneming van de "Regeling Parkeernormen 2016".
- 1.20. Omdat de verbeelding van het obp ook geen aanduidingen bevat ter zake van de ligging en ontsluiting van het nieuwe winkelgebied bevoorrading, is niet duidelijk of bezoekers- en bevoorradingsverkeer van en naar dit nieuwe gebied kan conflicteren met het verkeer van en naar de woonboulevard van Euro V. In het bestemmingsplan 'Voorsterpoort, Russenweg (infrastructuur)', vastgesteld op 7 september 2020, heeft de gemeenteraad de eerste fase van de infrastructuur rond het nieuwe winkelgebied zodanig aangepast dat de Thorbecke scholengemeenschap uitsluitend via eigen erftoegangswegen bereikbaar is. Er is vanaf die wegen geen doorgang naar de bestaande woonboulevard of de nieuwe winkels in het obp. Dit betekent dat bezoekers en vrachtverkeer de nieuwe winkels uitsluitend kunnen bereiken vanaf de Blaloweg via de Russenweg en/of de Groote Voort. Dit zijn dezelfde wegen die toegang bieden tot de woonboulevard van Euro V. Het bezoekersverkeer en de verkeerstromen en draaicirkels van bevoorradingsverkeer dienen inzichtelijk te worden gemaakt, zodat kan worden vastgesteld of er conflicterende situaties kunnen ontstaan en zo ja, welke (planologische of verkeerskundige) maatregelen voor een goede leefomgeving en vestigingsklimaat moeten worden getroffen.

2. Samenvattend

- 2.1. Euro V meent dat het obp in zijn huidige vorm niet kan worden vastgesteld. Tot dusver ontbreekt een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van dit plan. Euro V behoudt zich dan ook het recht voor om daar zo nodig in een latere fase van de planprocedure alsnog op te reageren.
- 2.2. Ook ontbreekt in het obp enige rechtvaardiging van de ongelijkheid tussen de (branche)beperkingen van enerzijds de Euro V toebehorende, bestaande woonboulevard en anderzijds de nieuwe winkels en horeca in het obp.
- 2.3. Verder dringt Euro V aan op een betere ruimtelijke afstemming van de beide winkelgebieden in het belang van een verbetering van de algehele samenhang, uitstraling, combinatiebezoeken en variatie in het aanbod.
- 2.4. Tot slot dienen de verkeerskundige gevolgen in kaart te worden gebracht, waaronder mede begrepen de samenloop van de bevoorrading, het laden en lossen en het parkeren van zowel de bestaande woonboulevard als het nieuwe winkelgebied.

Hoogachtend,

W.G.B. van de Ven



PostNL

Barcode : 3SRPKS843570191 (AVP)
Product : Aangetekende brief NL
Gewicht : 34 g
Aan : Postbus 10007
8000GA Zwolle
Bestemming : NL

Het vervoer geschiedt door PostNL onder de geldende Algemene
Voorwaarden universele Postdienst (laatste versie).
Deze kunt u vinden op www.postnl.nl.
U kunt uw zending volgen op www.postnl.nl/directregelen.

Scan voor Track & Trace met de PostNL app of een QR-reader!



161284 02-10-21 11:47 1612 8400 0024 1320

Tarief: EUR 9.05
Reeds gefrankeerd: EUR 0
Door u Betaald: EUR 9.05