

Beslisnota voor de raad

Datum 8 februari 2022

Openbaar

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling 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 Bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum
- 2 Nota van zienswijzen bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum (geanonimiseerd)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum, en de daaruit voortvloeiende wijzigingen, zoals omschreven in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum;
2. het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum ambsthalf te wijzigen in die zin dat de bijlage 8, 9, 10 en 11 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden vervangen door de geactualiseerde versies van 28 januari 2022 en dat het begrip 'terrassen' wordt toegevoegd na artikel 4.1 onder b van de regels van het bestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP20004-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP20004-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum vast te stellen;



Datum 8 februari 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld voor de uitbreiding van het winkelcentrum Stadshagen. Via een aanbestedingsprocedure is de vraag voor de ontwikkeling en realisatie van de uitbreiding aan marktpartijen voorgelegd. Uit deze procedure is Dura Vermeer gekozen om het winkelcentrum van Stadshagen uit te breiden. Dura Vermeer heeft samen met Lidl Nederland de VOF De Stadsmaker opgericht om als ontwikkelcombinatie het winkelcentrum van Stadshagen uit te breiden.

Bij de uitbreiding van het winkelcentrum wordt er tevens aandacht besteed aan het creëren van ontmoetingsplekken, maatschappelijke en sociale voorzieningen, zorg, wonen en een aantrekkelijke openbare ruimte.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Stadshagen'. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader om de uitbreiding van Winkelcentrum Stadshagen mogelijk te maken.

Op de locatie wordt een multifunctioneel programma gerealiseerd met commerciële functies, maatschappelijke functies en woonfuncties (253 woningen, waarvan circa 40 woningen met een zorgcomponent).

Ten behoeve van het kwaliteitsbeeld van 1 winkelcentrum dient overigens een relatie gelegd te worden met een eventuele aanpassing van de openbare ruimte van het reeds bestaande gedeelte van het winkelcentrum. Dat valt overigens buiten het juridisch-planologisch kader van het ontwerpbestemmingsplan voor de uitbreiding.

Beoogd effect

Het doel van dit voorstel is om te beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum.

Argumenten

1. De ingediende zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

Er zijn dertien zienswijzen ingediend. Een belangrijk deel hiervan heeft betrekking op de bouwmassa en de situering van het geplande zuidpaviljoen.

Verder is er een categorie zienswijzen over verkeer en parkeren.

Ten slotte is er een categorie die gaat over de toegestane winkelbranches en de winkelvloeroppervlakte zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Deze zijn conform de aanbestedingsleidraad die als onderligger voor het bestemmingsplan is gebruikt.

Voor de samenvatting van alle zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop wordt korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

Het overgrote deel van de zienswijzen geeft geen aanleiding tot wijzigen. De belangrijkste wijziging die wordt voorgesteld naar aanleiding van de zienswijzen betreft een wijziging van artikel 9 van de regels. Korthedshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

2.1. Het aspect stikstof is geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Voor het uitvoeren van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de eventuele effecten op beschermde natuurwaarden. De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met deze natuurwaarden. De stikstofdepositie als gevolg van het uitvoeren van het voorgenomen plan en de mogelijke effecten hiervan op Natura 2000-gebieden zijn in beeld gebracht en getoetst in een ecologische beoordeling. Uit de ecologische beoordeling blijkt dat de uitvoering van het bestemmingsplan niet strijdig is met de bepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura

Datum 8 februari 2022

2000. Er is op 28 januari 2022 een nieuwe AERIUS-berekening uitgevoerd met behulp van de nieuwe rekentool. De uitkomsten van deze berekening leiden niet tot een gewijzigde conclusie.

De onderzoeken zoals die bij het ontwerpbestemmingsplan waren gevoegd zullen worden vervangen door de geactualiseerde versies van 28 januari 2022.

2.2. Met het toevoegen van het begrip 'terrassen' aan artikel 4.1 van de regels wordt geborgd dat in de buitenruimte ter plaatse van een buitentrap naar de daktuin ook een terras kan worden gerealiseerd

Het is stedenbouwkundig gewenst dat in de buitenruimte op de plaats waar een buitentrap kan komen naar het dakterras ook een terras kan worden toegevoegd.

3. Het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum wordt zowel digitaal als analoog gewijzigd vastgesteld.

Sinds de eisen van de digitalisering per 1 januari 2010 zijn gaan gelden, is het nodig om in het raadsbesluit de gewijzigde vaststelling te benoemen in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen, hoewel juridisch het digitale exemplaar bindend is.

4.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum is niet nodig.

De kosten van het maken van het bestemmingsplan komen ten laste van de met de initiatiefnemer gesloten Ontwikkel Koop en Realisatieovereenkomst (OKR). Daarom hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Geluid

De indirecte geluidbelasting op de omgeving gelegen in de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding, is akoestisch onderzocht. De conclusie is dat het bestemmingsplan op dit aspect uitvoerbaar is. Vanwege de onzekerheid over het uiteindelijk effect van de uitbreiding van het winkelcentrum op de verkeersbewegingen, zal de gemeente de verkeerssituatie na realisatie van de uitbreiding wel gaan monitoren. Als daaruit blijkt dat de indirecte geluidbelasting gemiddeld met meer dan 2 dB is toegenomen, zullen doeltreffende maatregelen getroffen worden. Hiermee wordt aangesloten op de beoordeling van een reconstructie van een weg, volgens de Wet geluidhinder. Dit heeft als voordeel, dat de situatie zelf zal worden beoordeeld en maatregelen hierop zullen worden afgestemd. Hierbij wordt overigens niet alleen naar het effect van het winkelcentrum gekeken, maar ook naar andere ontwikkelingen in de omgeving die invloed hebben op de verkeersstromen op De Belvédèrelaan en Werkerlaan.

Deze aanpak voorkomt tevens dat naast de overlast van de aanleg van het nieuwe deel van het winkelcentrum ook onnodig overlast ontstaat door werkzaamheden aan de Belvédèrelaan en Werkerlaan. Gelijktijdig uitvoeren van de beide werken is niet mogelijk, omdat de wegen gebruikt zullen worden voor het bouwverkeer.

Een van de mogelijke (voor de hand liggende) maatregelen is het terug brengen van de snelheid van 50 km/u naar 30 km/u op de Werkerlaan en/of de Belvédèrelaan.

Participatie

In het voortraject van de planontwikkeling zijn verschillende stakeholders betrokken. Participatie heeft plaatsgevonden door middel van overleggen met onder andere de huidige eigenaar van het winkelcentrum, winkeliers en maatschappelijke partijen. Daarnaast is er een klankbordgroep



Datum 8 februari 2022

samengesteld met omwonenden en bedrijven en er zijn inloopavonden georganiseerd voor omwonenden en belangstellende bedrijven.

Risico's

Risico is gelegen in een eventuele – buiten dit bestemmingsplan vallende – kwalitatieve aanpassing van de openbare ruimte van het bestaande gedeelte van het winkelcentrum ter realisatie van één hoogwaardig geheel. Risico wordt ook gevormd door eventueel noodzakelijke maatregelen als uitkomst van de monitoring van het uiteindelijk effect van de verkeersaantrekkende werking van het winkelcentrum.

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.

Er zullen financiële middelen gereserveerd moeten als de openbare ruimte van het bestaande gedeelte van het winkelcentrum moet worden aangepast en/of uit de monitoring van de verkeerssituatie blijkt dat maatregelen nodig zijn doordat de geluidsbelasting met meer dan 2 dB is toegenomen.

Vervolg

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt over het plan gecommuniceerd door publicatie in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Uiteraard krijgen de indieners van de zienswijzen het raadsbesluit toegezonden en worden zij op de hoogte gesteld van de publicatie. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schorst namelijk de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden nieuwe bouwaanvragen getoetst aan dit plan.

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is, volgt de volgende stap in om de ambitie te realiseren: de procedure tot verlening van een omgevingsvergunning op basis van een definitief ontwerp (DO) van de ontwikkeling.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

Datum 8 februari 2022



Datum 8 februari 2022

Besluit

Jaargang 2021
Nummer
Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 8 februari 2022

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum, en de daaruit voortvloeiende wijzigingen, zoals omschreven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum;
2. het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum ambsthalve te wijzigen in die zin dat de bijlage 8, 9, 10 en 11 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden vervangen door de geactualiseerde versies van 28 januari 2022;
3. het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP20004-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP20004-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,