



Openbaar

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding
winkelcentrum

Versienummer

Informant Gert Tromp / Arnold Devilee
Eenheid/Afdeling ZWRP / ZWPP
Telefoon (038) 498 2360
E-mail gj.tromp@zwolle.nl / a.devilee@zwolle.nl

Financiën

Benodigde
middelen
Dekking t.l.v.:

Parafering

datumparaaf

Afdelingshoofd
Jim van der Zwan
Portefeuillehouder
Monique Schuttenbeld

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinionota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☒ n.v.t.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 kennis te nemen van de vooroverlegreacties, zoals weergegeven in hoofdstuk 5.2.2 van de toelichting van het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum;
- 2 het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum vast te stellen;
- 3 het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I, uitbreiding winkelcentrum ter inzage te leggen conform artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

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 een relatie gelegd te worden met 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 ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen door het gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Argumenten

1.1 In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de vooroverlegpartners

Het voorontwerp is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd naar de provincie Overijssel, het waterschap Drents Overijsselse Delta (DOD), de Veiligheidsregio en de gemeente Kampen en Zwartewaterland.

De provincie Overijssel heeft vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past in het provinciaal ruimtelijk beleid en stemt in met de voorgenomen ontwikkeling.

De Veiligheidsregio heeft geadviseerd om het plangebied zodanig in te richten dat alle woningen voldoende bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Daarnaast zal bij de inrichting van het gebied rekening gehouden moeten worden met een andere maatvoering (groter en zwaarder) dan de tankautosputten waar voorheen rekening mee gehouden werd.

Het waterschap DOD, ProRail, de gemeente Kampen en de gemeente Zwartewaterland hebben laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

2.1 Vaststelling van het ontwerp betekent voortgang in de procedure

Door het ontwerp vast te stellen, kan een volgende stap op weg naar een onherroepelijk bestemmingsplan worden gezet.

3.1 Het plan moet zes weken ter visie worden gelegd als ontwerpbestemmingsplan

Na vaststelling kan het plan ter visie worden gelegd. Een ieder kan dan zijn of haar zienswijze tegen het plan kenbaar maken.

Stikstof

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 2000.

Geluid

De indirecte geluidbelasting op de omgeving gelegen in de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding, is akoestisch onderzocht. Conclusie is dat het bestemmingsplan 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 een deel van de Belvédèrelaan.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zullen wij uw college een voorstel doen omtrent het monitoringsprogramma.

Participatie

In het voortraject van de planontwikkeling zijn verschillende stakeholders betrokken. Participatie heeft plaatsgevonden middels overleggen met onder andere de huidige eigenaar van het winkelcentrum, winkeliers en maatschappelijke partijen. Daarnaast is er een klankbordgroep samengesteld met omwonenden en bedrijven en er zijn inloopavonden georganiseerd voor omwonenden en belangstellende bedrijven.

Verder zijn tijdens de wettelijke procedure verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de het plan.

Risico's

Risico is gelegen in een – 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 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 forse 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. Hiervoor worden separate voorstellen ter besluitvorming gebracht zodra dit aan de orde is.

Communicatie

Nadat deze beslisnota is vastgesteld door uw college wordt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad en in de Staatscourant de bekendmaking van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, gepubliceerd. Het bestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast worden de vooroverleginstanties van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op de hoogte gebracht. Tijdens de terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend.

Vervolg

Na de tervisielegging volgt besluitvorming over vaststelling van het bestemmingsplan, onder afweging van mogelijk in te dienen zienswijzen.

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.