voorstel

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum 8 december 2014

onderwerp	Voorbereidingsbesluit Rieteweg 13, 13a, 16 en 18
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Oosterhout, RAL van (Rob) 2047
eenheid/afdeling	Ontwikkeling OWA
bijlagen	Voorstel: Beslisnota voorbereidingsbesluit Rieteweg 13 13a 16 en 18

Voorgesteld besluit raad

1 gelet op het bepaalde in artikel 3.7 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening te verklaren dat voor de percelen Rieteweg 13, 13a, 16 en 18 een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals nader aangegeven op de verbeelding met nummer NL.IMRO.0193.VB14001.0002;
2 gelet op artikel 3.7 lid 5 Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1. lid sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verklaren dat het verboden is de gronden en de bouwwerken van de onder punt 1 genoemde percelen te wijzigen in een ander gebruik dan perifere detailhandel en de bestemming Bedrijven zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Voorst;
3 te verklaren dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na publicatie.

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 1 december 2014

Onderwerp	Voorbereidingsbesluit Rieteweg 13, 13a, 16 en 18
Versienummer	1
Portefeuillehouder	E. Anker/R. de Heer
Informant	Gert Tromp/Rob van Oosterhout
Eenheid/Afdeling	Expertisecentrum / ECR
Telefoon	(038) 498 2360/2047
Email	GJ.Tromp@zwolle.nl, ral.van.oosterhout@zwolle.nl

Bijlagen
-

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 gelet op het bepaalde in artikel 3.7 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening te verklaren dat voor de percelen Rieteweg 13, 13a, 16 en 18 een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals nader aangegeven op de verbeelding met nummer NL.IMRO.0193.VB14001.0002;
2 gelet op artikel 3.7 lid 5 Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1. lid sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verklaren dat het verboden is de gronden en de bouwwerken van de onder punt 1 genoemde percelen te wijzigen in een ander gebruik dan perifere detailhandel en de bestemming Bedrijven zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Voorst;
3 te verklaren dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na publicatie.

Datum 1 december 2014

Inleiding
Er is een bouwaanvraag ingediend voor een supermarkt op een deel van het Gamma terrein aan de Rieteweg. Deze aanvraag zal conform het bestemmingsplan Voorst gehonoreerd moeten worden. Bij toetsing van de aanvraag is echter aan het licht gekomen dat deze aanvraag in strijd is met de kadernota detailhandel.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat dit ook geldt voor de percelen Rieteweg 13, 13a. Hier ligt overigens geen bouwaanvraag voor.

Om dergelijke strijdige aanvragen in de toekomst te voorkomen, ligt nu dit voorbereidingsbesluit voor. Parallel wordt gewerkt aan een herziening van het bestemmingsplan. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de supermarkt moeten we wel honoreren.

Bovengenoemde ontwikkeling roept ook de vraag op of de kadernota detailhandel, vastgesteld in 2012, nog volledig up-to-date is. Marktpartijen, in dit geval supermarktorganisaties, willen zich graag in Zwolle vestigen. Deze vraag heeft zich in bovengenoemd geval geuit in een zoekgedrag gericht op omissies in het bestemmingsplan waar vestiging mogelijk is.

In het voorjaar van 2015 willen we uitgebreid met uw raad verder spreken over bovengenoende ontwikkeling in relatie tot de kadernota detailhandel.

Beoogd effect
Ongewenste ontwikkelingen voor de percelen Rieteweg 13, 13a, 16 en 18 tegengaan gedurende de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit.

Argumenten
1a. De aanvraag noopt tot aanpassing van het bestemmingsplan om de strijdigheden op te heffen.
Duidelijk is dat we toekomstige ongewenste situaties moeten zien te voorkomen door een betere match tussen beleid en bestemmingsplan. Dit speelt met name bij ‘conserverende bestemmingsplannen’.
Bij het opstellen van het bestemmingsplan Voorst is gewerkt conform de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Plan van aanpak “Zwolle op orde”. Hierdoor is de bestemming detailhandel vastgelegd op de in dit voorstel genoemde percelen. Er werd onderkend dat dit niet de meest gewenste bestemming was. Tevens werd het risico op vestiging, in afwijking van de kadernota detailhandel, als laag ingeschat. Na vaststelling van de kadernota detailhandel is geen actie gekomen om kritisch een check uit te voeren naar een match tussen beleid en bestemmingsplan.

1b Door een voorbereidingsbesluit te nemen, worden plannen geweerd die niet passen in de kadernota detailhandel.
Wanneer het nieuwe voorbereidingsbesluit in werking is getreden, worden mogelijke nieuwe plannen tot verbouw of wijziging van gebruik aangehouden vanaf de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit tot het moment dat er een nieuw bestemmingsplan in werking is getreden.

2a Met een gebruiksverbod kan het ongewenst wijzigen van het gebruik van de gronden en de bouwwerken worden tegen gegaan.

Datum 1 december 2014

In het geldende bestemmingsplan Voorst zijn de percelen Rieteweg 13, 13a, 16 en 18 bestemd tot Bedrijven met de aanduiding detailhandel. Daardoor is het mogelijk dat zich op deze percelen reguliere detailhandel, waar onder een supermarkt, kan vestigen. Dit is in strijd met de kadernota detailhandel, die aangeeft dat op bedrijventerreinen naast Bedrijven uitsluitend perifere detailhandel gewenst is.
Perifere detailhandel is detailhandel, die ruimtelijk minder goed past in een stadscentrum of in woonwijken, waaronder verstaan wordt detailhandel in meubels, woninginrichtingsartikelen, keukens, sanitair, caravans, kampeerauto's, tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten, kano's, planten, andere tuinartikelen, doe-het-zelf-artikelen en bouwmaterialen met bijbehorende artikelen;
Door te bepalen dat het verboden is om gronden en bouwwerken van deze percelen te wijzigen in een ander gebruik dan perifere detailhandel en bestemming Bedrijven, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Voorst kan ongewenst gebruik worden tegen gegaan.

Risico's
Er zijn geen risico's verbonden aan het voorbereidingsbesluit zelf. Wel zal een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk kunnen leiden tot planschade.

Financiën
Het besluit zelf heeft geen financiële consequenties. Wel zal een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk kunnen leiden tot planschade.

Communicatie
Communicatie van dit voorbereidingsbesluit vindt plaats door publicatie in de Peperbus en de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het besluit ligt vanaf de dag na publicatie gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage in het Informatiecentrum. Er kan geen bezwaar of beroep worden ingediend

Vervolg
Er zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld voor de betrokken percelen.
Op bestuurlijk niveau zal een gesprek plaatsvinden met de indiener(s) van deze bouwaanvraag.
Daarnaast willen we graag met uw raad in het voorjaar uitgebreider terugkomen op deze ontwikkeling in relatie tot het al dan niet up-to-date- zijn van de kadernota detailhandel.

Openbaarheid
De stukken zijn na de raadsbehandeling openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

Datum 1 december 2014

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris