

## Raadsplein besluitvormend

Datum 9 januari 2017

onderwerp                Informatienota t.a.v. Vaststellen bestemmingsplan Foodcourt  
portefeuillehouder  
informant                Agterhuis, Henriette (2622)  
afdeling                 Concernstaf

### Voorgesteld besluit raad

#### kennis te nemen van:

1. de wijze waarop is omgegaan met de vragen en voorstellen van omwonenden en de franchiseondernemer van de McDonalds zoals naar voren gebracht voorafgaand aan de raad van 6 juni jl.;
2. de beantwoording van de vragen zoals deze is geformuleerd aan de hand van nieuwe onderzoeksresultaten zoals vermeld in diverse bijlagen

**Informatienota voor de raad**

Datum 12 december 2016

|              |                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------|
| Onderwerp    | vaststelling bestemmingsplan Foodcourt Vrolijkheid |
| Versienummer |                                                    |

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant J.P. Koppert  
Eenheid/Afdeling Expertisecentrum/EC  
Telefoon 038 498 2097  
Email J.Koppert@zwolle.nl

## Bijlagen

1. Aanvullende bijlagen (geluid, verkeer, luchtkwaliteit) bij het bestemmingsplan (november 2016)
2. Gespreksverslagen gevoerde overleggen

**Wij stellen u voor kennis te nemen van:**

1. de wijze waarop is omgegaan met de vragen en voorstellen van omwonenden en de franchiseondernemer van de McDonalds zoals naar voren gebracht voorafgaand aan de raad van 6 juni jl.;
2. de beantwoording van de vragen zoals deze is geformuleerd aan de hand van nieuwe onderzoeksresultaten zoals vermeld in diverse bijlagen

Datum 12 december 2016

- [Toelichting op het voorstel](#)

### **Inleiding**

Op 6 juni 2016 heeft uw raad besloten het agendapunt “vaststellen bestemmingsplan Foodcourt De Vrolijkheid” af te voeren van de agenda. De aanleiding hiervoor waren drie inspraakreacties vooraf aan het agendapunt waarin insprekers diverse vragen en opmerkingen plaatsten over proces en inhoud van het voorstel.

*Middels deze informatienota willen wij uw raad informeren over op welke wijze wij zijn omgegaan met deze vragen en opmerkingen. Wij bieden u opnieuw de beslisnota aan inclusief bijlagen (o.a. Nota van zienswijzen, bestemmingsplan, bijlagen bij bestemmingsplan, etc.) ter vaststelling.*

Kort samengevat betroffen de reacties het volgende:

- dhr. Karssen (namens bewoners Haarbeek, Hofbeek, Eerbeek) voelt zich niet gehoord in een, volgens hem, slecht georganiseerd communicatieproces. De bezwaren van de bewoners richten zich vooral tegen de attentiemast van 40 meter hoog en het ontbreken van compenserend groen;
- dhr. Mensink (namens bewoners Aapark, Gaasp, Glanerbeek) betwist onderzoeksresultaten en heeft zorgen met betrekking tot negatieve gevolgen zoals geluidsoverlast, toename fijnstof, bodemvervuiling;
- dhr. Feenstra (franchisenemer McDonalds) vraagt zich af hoe dit initiatief zich verhoudt tot gemaakte afspraken in de Horecavisie en spreekt zijn zorgen uit met betrekking tot een toename van verkeer op de kruising bij de Ceintuurbaan en op- en afritten van de A28.

Naar aanleiding van die inspraakreacties hebben we een aantal zaken nader onderzocht. Dit betreft de mogelijkheid om compenserende maatregelen te treffen voor omwonenden, zodat negatieve gevolgen verminderd kunnen worden. Daarnaast zijn de consequenties voor het verkeer op de kruising Meppelerweg – Ceintuurbaan beter in beeld gebracht zodat ook eventuele gevolgen voor de McDonalds beter in beeld zijn.

### **Kernboodschap**

Naar aanleiding van vragen zijn er aanvullende onderzoeken gedaan en zijn er nieuwe gesprekken geweest tussen gemeente en betrokkenen. Er is geprobeerd om partijen nader tot elkaar te brengen. Dit heeft niet geleid tot wijziging van de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan Foodcourt Vrolijkheid. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met de gedane onderzoeken.

### **Consequenties**

#### **1.1. De vragen en opmerkingen hebben geleid tot nieuwe gesprekken.**

De omwonenden geven aan zich niet voldoende gehoord te voelen voorafgaand aan de geplande vaststelling van het bestemmingsplan op 6 juni jl. In aanloop naar die raadsvergadering is op 13 mei 2015 een informatiebijeenkomst geweest, georganiseerd door

Datum 12 december 2016

de ontwikkelaar. Daarnaast zijn heer Karssen en heer Mensink, namens de bewoners, op 6 juli 2015 bij de ontwikkelaar in gesprek gegaan. Ook is er op 24 september 2015 overleg geweest met de wethouder. Dit niet tot tevredenheid van de omwonenden.

Na de raad van 6 juni is er opnieuw - eerst afzonderlijk - gesproken met heer Karssen en heer Mensink, met heer Feenstra en met de ontwikkelaar. Vervolgens zijn alle partijen ook *gezamenlijk* om tafel gegaan. Dit was op 26 oktober jl. De insprekers hebben nogmaals hun bedenkingen geuit tegen het plan alswel tegen onderdelen van het plan (attentiemast). Een aantal vragen zijn beantwoord in dit gesprek.

Dit gezamenlijke overleg heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan zoals dat er lag. Met de gedane onderzoeken is geprobeerd meer duidelijkheid te verschaffen voor wat betreft de gevolgen van het foodcourt. Geconstateerd is dat de voorgestelde hoogte van de attentiemast bezwaarlijk blijft voor omwonenden.

*2.1. Een verlaging van de hoogte van de attentiemast is niet haalbaar, compensatie in de vorm van groenaanleg achten we niet zinvol.*

Inspreker Karssen geeft aan dat de hoogte van 40 meter van de attentiemast het grootste bezwaar is. Deze is hiermee zichtbaar voor omwonenden en zal, net als de geplaatste McDonaldsmast, als storend ervaren worden. Karssen verzoekt de gemeente en de ontwikkelaar te kijken naar mogelijkheden voor een lagere attentiemast en / of een alternatieve locatie. De ontwikkelaar geeft aan dat hij graag een hogere mast had willen bouwen (55 meter), maar dat hij zich heeft gehouden aan het door de gemeente vastgestelde beleid voor attentiemasten. Een lagere mast is voor hem onbespreekbaar want deze behaalt niet de gewenste attentiewaarde. Volgens hem wordt dit aangetoond met de beeldeffectrapportage.

Omdat de attentiemast past in het door de raad vastgestelde beleid, wat zorgvuldig tot stand is gekomen, zien wij geen reden om hier geen medewerking aan te verlenen. Een beeldeffectrapportage geeft aan dat de gevolgen voor het landschap in onze ogen aanvaardbaar zijn. Om deze redenen vinden wij het niet gepast om de ontwikkelaar te verplichten om naar een alternatieve locatie, op grond van derden, in afwijking van ons beleid, te zoeken of om de hoogte van de mast te verlagen waardoor de attentiewaarde afneemt.

Wij hebben gekeken of compensatie in de vorm van groenaanleg het zicht vanuit betreffende woningen zou verminderen. In de zichtlijn 'attentiemast – woningen Aalanden' ligt al een bossage met hoog opgaand groen. Extra groenaanleg of verdichting van dit bossage wordt niet zinvol geacht en zal het zicht op de mast, voor zover dat nu zal ontstaan voor omwonenden, niet verminderen.

*2.2. Het aspect geluid is nader onderzocht en levert geen belemmering voor ontwikkeling van de locatie*

Inspreker Mensink geeft aan dat de gepubliceerde stukken in aanloop naar de raadsvergadering van 6 juni jl. onvolledig zijn en vragen oproepen met betrekking tot mogelijke geluidsoverlast, toename fijnstof en bodemvervuiling. Tevens vraagt Mensink of

geluidswerende maatregelen in de vorm van het verlengen van de geluidswal langs de (oprit van de) A28 mogelijk zijn.

De geluidsoverlast voor bewoners in de Aalanden nabij de bedoelde kruising wordt erkend. In het Gemeentelijke Actieplan Geluid krijgt de locatie echter minder prioriteit dan andere 'knelpunten'. Er is geen wettelijke verplichting om geluidbelasting te verlagen, maar de gemeente heeft bij dergelijke knelpunten wel de ambitie om op termijn situatie te verbeteren.

Voor wat betreft het bestemmingsplan Foodcourt Vrolijkheid zijn voorafgaand aan de raadsvergadering op 6 juni jl. geen specifieke geluidsonderzoeken gedaan omdat verwacht werd dat er nauwelijks effect zouden optreden. Naar aanleiding van de reactie van Mensink is dit wel onderzocht (zie bijlage Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Foodcourt De Vrolijkheid). Op basis van de te verwachten verkeersintensiteiten is bepaald wat de bijdrage aan geluid is van het extra verkeer dat gegenereerd wordt door het foodcourt. Deze bijdrage is zeer gering namelijk 0,13 dB. Hiermee wordt de verwachting bevestigd. In de praktijk is een verschil van 0,13 dB niet waarneembaar. Desalniettemin is gekeken of de geluidswal verlengd kan worden. Op zich staan wij hier positief tegenover gegeven ook het feit dat de locatie wordt genoemd in het Actieplan Geluid en daarmee voor ons in beeld is als knelpunt. Eventueel zou vrijkomende grond uit het foodcourt gebruikt kunnen worden. Ware het niet dat de wal dan op een gastransportleiding van de Gasunie komt te liggen. Op deze leiding mag niet worden gebouwd en gronden kunnen niet zondermeer worden opgehoogd. Dit beperkt de 'bereikbaarheid' van de leiding waarmee de leidingbeheerder waarschijnlijk niet blij zal zijn. Verlegging van de leiding zal een erg kostbaar traject worden waarbij overeenstemming met de Gasunie moet worden bereikt. Mede omdat de geluidseffecten als gevolg van het foodcourt niet tot nauwelijks waarneembaar zijn, hebben we dit traject nu niet verder onderzocht.

**2.3** *Het aspect luchtkwaliteit (in relatie tot fijnstof) is nader onderzocht en levert geen belemmering voor ontwikkeling van de locatie*

Ook de ontwikkeling van de luchtkwaliteit als gevolg van de realisering van het foodcourt is nader onderzocht. Uit dit onderzoek (zie bijlage Rapportage luchtkwaliteit Foodcourt De Vrolijkheid) blijkt dat de luchtkwaliteit, zoals verwacht, voldoet aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

**2.4** *Het aspect bodem is niet nader onderzocht want het reeds gedane onderzoek levert geen belemmering voor ontwikkeling van de locatie.*

Het bodemonderzoek is door een onafhankelijk, gecertificeerd adviesbureau uitgevoerd conform de landelijk geldende regels. De gemeente Zwolle heeft op verzoek van het bureau alle bij haar aanwezige relevante stukken (bouw-, hinderwet- en milieuarchief) ter beschikking gesteld. De aanwezigheid van een asfaltmenginstallatie op het westelijke deel van de locatie is door het bureau niet vastgesteld. De bodem van dit deel blijkt in ieder geval niet noemenswaardig verontreinigd te zijn door het verwerken van (mogelijk teerhoudend) asfalt. Het onderzoek concludeert wel dat de grond van het oostelijke deel is verontreinigd met PAK. De "dumping" van teerhoudend asfalt afkomstig van de Oude Meppelerstraatweg zou hier een verklaring voor kunnen zijn. Uit het bodemonderzoek blijkt verder niet dat de eventuele opslag

van bouwmaterialen en motorbrandstoffen dan wel de onttrekking van grote hoeveelheden grondwater een noemenswaardige negatieve invloed hebben gehad op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Van de ondergrondse benzinetank vermoedt het onderzoeksbureau dat er wel een vergunning is aangevraagd, maar dat er nooit een tank is geïnstalleerd. Tijdens het bodemonderzoek is noch een ondergrondse tank, noch een olieverontreiniging aangetroffen. Mocht men bij het bouwrijp maken van de locatie alsnog op een tank of een olieverontreiniging stuiten, dan zal de gemeente erop toezien dat deze conform de landelijk geldende regels wordt gesaneerd. De op het oostelijke deel van de locatie aangetroffen bodemverontreiniging met PAK is middel relatief eenvoudige maatregelen te saneren. Derhalve vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Dit is dan ook de conclusie zoals die is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

- 2.5 *De toename van verkeer die toegeschreven kan worden aan het foodcourt is beperkt ten opzichte van de autonome verkeerstoename. Op dit punt behoeft het bestemmingsplan geen aanpassing.*

Inspreker Feenstra (McDonalds) geeft aan zich zorgen te maken over de verkeerstoename op het kruispunt rondom de Ceintuurbaan – Oude Meppelerweg. In het voorgaande was dit niet nader onderzocht omdat verwacht werd dat de toename van verkeer als gevolg van het foodcourt maar in beperkte mate bijdraagt aan de verkeersafwikkeling op de bedoelde kruising. Nader onderzoek bevestigt deze aanname.

Op basis van CROW-richtlijnen zijn voor wegvakken afwikkelingscapaciteiten bepaald (zie bijlage Verkeersanalyse Effect op omliggend wegennet Foodcourt De Vrolijkheid te Zwolle). Verkeersberekeningen op maatgevende momenten in de week laten zien dat door ontwikkeling van het foodcourt de verhouding tussen verwachte intensiteit en capaciteit relatief laag scoort en zit in de categorie 'goede verkeersafwikkeling zonder noemenswaardige filevorming'. Opgemerkt dient te worden dat hierbinnen geen rekening is gehouden met de kruising en VRI (Verkeersregelinstallatie). Het is bekend dat er op bepaalde tijden congestie ontstaat op de kruising. De verkeerstoename zal mogelijk groeien door verdere ontwikkelingen op bedrijventerrein Vrolijkheid rondom Isala en Oosterenk. Ook de ontwikkeling van Stadshagen heeft gezorgd en zorgt nog steeds voor een toename van verkeer op de bedoelde kruising. Dit heeft onze aandacht. Om deze reden is de oprit naar de A28 (richting Meppel) verdubbeld en is ook het wegvak op de Ceintuurbaan in zuidelijke richting verbreed.

De toename van verkeersbewegingen als gevolg van realisatie van het Foodcourt draagt maar beperkt bij aan de totale verkeerstoename (5%). Met de reeds gedane investeringen achten wij de verkeerssituatie beheersbaar.

- 2.6 *De ontwikkeling van Foodcourt De Vrolijkheid is meegenomen in het opstellen van de Horecavisie en past daarmee in het horecabeleid van de gemeente.*

Feenstra vraagt zich tevens af hoe dit initiatief zich verhoudt tot gemaakte afspraken in het kader van de Horecavisie 2012.

Datum 12 december 2016

In september 2011 heeft de ontwikkelaar een eerste initiatief ingediend voor herontwikkeling van De Vrolijkheid. Het initiatief bestond destijds uit de bouw van een hotel en een groot horecaplein met ca. 4000 m<sup>2</sup> bvo (brutovloeroppervlakte) horeca. Op dat moment zijn eveneens de voorbereidingen voor het opstellen van de horecavisie gestart. 'Van Spronsen Horeca Advies' heeft de gemeente hierover geadviseerd.

Van Spronsen heeft ons het volgende advies (mei 2012) gegeven met betrekking tot het maximaliseren van het aantal horecameters voor ontwikkeling van De Vrolijkheid. Dit aantal is de norm geworden op basis waarvan nieuwe plannen voor Foodcourt De Vrolijkheid zijn uitgewerkt. Het hotel is vervallen.

Van Spronsen adviseerde het maximum te stellen van 400 m<sup>2</sup> vvo (verkoopvloeroppervlakte). Hiermee bleef er voldoende uitbreidingspotentieel over voor wijkgerelateerde horeca. Samen met de bestaande horecameters uit restaurant De Vrolijkheid, zijnde 600 m<sup>2</sup> bvo (dat is 420 m<sup>2</sup> vvo), kan er maximaal 820 m<sup>2</sup> vvo, ofwel 1170 m<sup>2</sup> bvo worden gerealiseerd. Hierbij is nog geen rekening gehouden met een eerder advies van Van Spronsen, waarbij is aangegeven dat een groot foodcourt met een attentiemast zeker 50% van de omzet realiseert middels passanten en inwoners uit de regio.

De toegestane hoeveelheid horeca-m<sup>2</sup> voor het project De Vrolijkheid bedraagt daarmee:

| <b>Berekening</b>                                                   | <b>m<sup>2</sup></b> |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Bestaande m <sup>2</sup> BVO en VVO restaurant De Vrolijkheid       | 600                  |
| Uitbreiding volgens Zwolse quotum (400m <sup>2</sup> VVO en 30%BVO) | 570                  |
| Verdubbeling m <sup>2</sup> door 50% omzet van A28                  | 1.170                |
| <b>Totale horecaontwikkeling De Vrolijkheid BVO</b>                 | <b>2.340</b>         |
| <b>Totale horecaontwikkeling De Vrolijkheid VVO</b>                 | <b>1.638</b>         |
| <b>Uitbreiding horeca in VVO</b>                                    | <b>1.218</b>         |

Het advies van Van Spronsen dateert van 2012. Desgevraagd bevestigd het bureau in 2016 de aannames en conclusies van destijds.

Voorgaande laat zien dat al voordat de horecavisie is vastgesteld is bepaald wat het maximum aantal horecameters voor het foodcourt zou moeten zijn. Het uitbreidingspotentieel voor horeca zoals omschreven in de horecavisie is hierop aangepast.

De horecavisie is door het college vastgesteld op 18 december 2012 en door de raad op 25 februari 2013. In de horecavisie is het volgende opgenomen: *'Naast deze duidelijke visie is er sprake van verschillende plannen en projecten die al langer lopen in Zwolle. De locaties van deze projecten en plannen komen niet altijd overeen met de visie en de vraag komt op hoe hier mee om te gaan. Er zou sprake zijn van onbehoorlijk bestuur wanneer de gemeente projecten, waar reeds lang aan wordt gewerkt, niet meer zou faciliteren'*. Deze passage is onder andere opgenomen om medewerking aan het foodcourt te kunnen verlenen.

Middels het 'Haalbaarheidsonderzoek en toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking' door BRO is aangetoond dat het foodcourt voorziet in een behoefte en geen ontwrichting oplevert van de regionale horecastructuur. Wie zien geen aanleiding om te twijfelen aan de adviezen van BRO en Van Spronsen Horeca en Advies.

2.7 *Het hernieuwde communicatieproces en de extra onderzoeken leiden niet tot planwijzigingen.*

## voorstel

Datum 12 december 2016

Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Diverse onderzoeken tonen onzes inziens aan dat verwachte effecten als gevolg van het foodcourt beperkt zijn en een vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Verschillende inzichten over de hoogte en de locatie van de attentiemast blijven bestaan. Gezien het vastgestelde beleid aangaande attentiemasten zien wij geen reden om geen medewerking te verlenen aan het gevraagde initiatief.

### **Communicatie**

De stukken die aan de raad van 6 juni jl zijn aangeboden zijn openbaar. De nieuwe onderzoeksresultaten en onze conclusies daaromtrent zijn gedeeld met alle insprekers en zijn eveneens openbaar.

### **Vervolg**

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan hebben diegene die een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

### **Openbaarheid**

De voorstellen zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



|           |                                                             |
|-----------|-------------------------------------------------------------|
| Jaargang  | 2016                                                        |
| Kenmerk   | 31595                                                       |
| Onderwerp | Informatienota t.a.v. Vaststellen bestemmingsplan Foodcourt |

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 20-12-2016

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 januari 2017,

de voorzitter,

de griffier,