

Mast Vrolijkheid

Daar zijn we weer. Hartelijk dank dat u in juni op ons verzoek het agendapunt hebt afgevoerd. Uit de informatienota blijkt dat dat ook wel nodig was.

De bezwaren van de omwonenden zijn vooral gericht tegen de onnodig hoge mast en het niet treffen van overlast beperkende voorzieningen. Wij hebben in juni verzocht om een gesprek met alle partijen om na te gaan of een voor alle partijen betere oplossing mogelijk is. Complimenten voor de wethouder dat hij dat gesprek heeft georganiseerd en dank aan de partijen die aan de totstandkoming hebben bijgedragen. In dat gesprek is glashelder gebleken dat de initiatiefnemer gewoon niet bereid is daar ook maar naar te kijken.

Beste raadsleden: wij vragen u een dergelijk gedrag van deze projectontwikkelaar niet te accepteren. Ik verwijs naar de nieuwjaarstoespraak van de burgemeester over de kracht van samenwerken in deze stad. Gelukkig zijn er ook goede voorbeelden van samenwerking op het gebied van projectontwikkeling in deze stad. Ik verwijs naar de Prinsenpoort en projecten in Stadshagen. Maar deze ontwikkelaar vertoont een arrogant gedrag met minachting voor omwonenden, dat niet meer in deze tijd past en mag en ik ook zelden in mijn professionele loopbaan ben tegengekomen. Waarschijnlijk zijn er in het verleden toezeggingen gedaan aan de ontwikkelaar, maar zeg dat dan ook.

Omdat ReggelInvest de mast onlosmakelijk verbindt aan het gehele project hebben we eens gekeken naar de onderbouwing hiervan en die rammelt aan alle kanten.

- 1. Een beschamend informatieproces en het niet na komen van toezeggingen;**
- 2. Bij een ruimtelijke ontwikkeling van een dergelijke omvang met grote overlast voor honderden omwonenden hoort de gemeente en niet een ontwikkelaar de regie te hebben;**
- 3. De hoogte van de mast is gebaseerd op een niet burgerbindend mastenbeleid. Een lagere net zo goed zichtbare mast op een ander plaats past ook binnen dat beleid. (op puntje eigen terrein na, maar dat staat de McDonaldsmast ook niet). Wij zijn er van overtuigd dat met iets meer moeite in de directe omgeving een plaats voor een lagere mast met gelijkwaardige attentiewaarde maar veel minder overlast te vinden is ;**
- 4. Masten zijn volledig uit de tijd. Het enige voordeel is dat het een melkkoetje voor de gemeente is;**
- 5. Er worden geen enkele extra overlast beperkende of compenserende maatregelen genomen. Dat is toch wel het minste waar de gemeente of de investeerder ons tegemoet kan komen en vermoedelijk ook verplicht is;**
- 6. De haalbaarheidsstudie bij de bestemmingsplanwijziging voldoet niet aan de eisen die de Ladder van Duurzame Verstedelijking aan de onderbouwing van de behoefte stelt. Art 3.1.6, lid 2 BRO;**
- 7. De komst van deze Foodcourt is niet in overeenstemming met het beleid van de gemeente Zwolle vastgelegd in de Horecavisie en de herziening daarvan. Uw eigen beleid nota bene en tegelijk ontwikkeld met de plannen voor de Foodcourt;**
- 8. In de informatienota wordt er éézijdig en onterecht met bij elkaar gesprokkelde en onjuiste cijfers naar een Foodcourt toegerekend**

De punten 6 , 7 en 8 heb ik in een schriftelijke bijlage uitgebreid toegelicht.

9. De verkeersstudie is ondeugdelijk (ik herhaal echt ondeugdelijk) en verdoezelt in sterke mate de te verwachten problemen en dus misleidend (ik herhaal misleidend);
10. Ook bij de onderzoeken naar geluidsoverlast, bodem en water zijn grote vraagtekens te plaatsen;
11. In de Omgevingsvisie in wording is gezondheid één van de twee rode draden. Dit voorstel is direct en indirect strijdig met uw toekomstige omgevingsbeleid. Zoekt u straks een ontwikkelaar om het weer te slopen?
12. De Vrolijkheid in de oksel van de A28 en de N35 een toplocatie. Daar moet u zuinig op zijn en daar horen veel hoogwaardiger functies bij dan een Foodcourt

Beste raadsleden. Op grond van deze 12 overwegingen verzoek ik u dit bestemmingsplan te verwerpen.

Ik hoop dat u dit verzoek net zo welwillend gaat behandelen als ons verzoek in juni.

Dank u wel

Foodcourt bijlage inspraakbijdrage Aart Karssen Opmerkingen bij Haalbaarheid

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging is een haalbaarheidsstudie in het kader de toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking gevoegd.

Bij deze haalbaarheidsstudie zijn de volgende opmerkingen te plaatsen:

- Bij de behoefte raming versus aanbod kijkt men naar totale horeca omzet. Daar concludeert men dat er een tekort is van 9% van de bestedingen in deze regio. Dit is dat een veel te grove benadering en moet er gekeken worden naar opgesplitste sectoren. Van fastfoodzaken wordt wel het bestedingspotentieel, maar niet het aanbod weergegeven;
- Er wordt gewerkt met landelijke cijfers. Op geen enkele wijze worden regionale verschillen in consumptiepatronen meegenomen: ongetwijfeld zijn er verschillen tussen Noordoost Nederland, het Westen van het land en het Zuiden. Het consumptiepatroon t.a.v. fastfood in Zwolle, Zwartewaterland, Staphorst en Noord Veluwe is waarschijnlijk sterk afwijkende van de Randstad. Daar moeten ook gegevens over zijn en die zijn niet gebruikt;
- Er wordt geen rekening gehouden met toekomstige plannen en ontwikkelingen, zoals bij de Stationsomgeving, de binnenstad en het Katwolderplein;
- Er worden allerlei niet relevante beleidsrapporten van Provincie en gemeente genoemd. In deze rapporten wordt gesproken over het zich richten op sterk vernieuwende sectoren in een hoogwaardige omgeving en op duurzaamheid, maar er wordt geen relatie gelegd met de door de gemeenteraad vastgestelde horecavisie. Dit is het meest relevante beleidsdocument.

Onze conclusie is dat deze haalbaarheidsstudie niet voldoet aan de wettelijke eisen die de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aan een onderbouwing van de behoefte stelt. Art 3.1.6, lid 2 Besluit Ruimtelijke Ordening;

Horecavisie en herziening

Horecavisie Zwolle 2012-2017

In de horecavisie wordt onder aanbod geconcludeerd dat er voldoende fastfoodrestaurants zijn maar dat concepten voor healthy fastfood en shoarma zaken in de binnenstad en cafetaria's in de wijken ondervertegenwoordigd zijn. Bij de uitbreidingsmogelijkheden worden onder de kop "Fastservice" ook alleen deze genoemd.

Aanpassing kaders Horecavisie

Bij de herziening van de horecavisie wordt het beleid t.a.v. fastfood niet veranderd. De gemeente blijft inzetten op een hoogwaardige horecasector en wil geen grenzeloze groei aan de horecasector omdat dan kwaliteit en innovatie in gevaar komen.

Het is opmerkelijk dat er in de horecavisie en de aanpassing van de kaders geen melding wordt gemaakt voor de plannen voor een Foodcourt bij de Vrolijkheid terwijl er achter de schermen toen al lang aan de plannen werd gewerkt.

Er kan alleen maar worden geconcludeerd dat de komst van de Foodcourt niet in het beleid van de Horecavisie past. Of het er letterlijk mee in strijd is zullen juristen in een later stadium moeten uitmaken.

Informatienota voor de raad.

Agenda punt 5.A12

Onder 2.6 blz. 5 e.v. wordt gesteld dat de ontwikkeling van de Foodcourt is meegenomen in het opstellen van de Horecavisie en past in het horecabeleid van de gemeente. Volgens ons strookt deze opmerking niet met de feiten en de waarnemingen van degenen die bij het opstellen van de horecavisie waren betrokken. Het wordt ook gelogenstraft door de constatering in de Horecavisie dat er fastfoodrestaurants genoeg zijn.

Kern van de informatienota is onderstaande tabel met de toegestane hoeveelheid horeca-m2 voor het project de Vrolijkheid.

Berekening	m2
Bestaande m2 BVO en VVO restaurant De Vrolijkheid	600
Uitbreiding Zwolse quotum (400m2 VVO en 30%BVO)	570
Verdubbeling m2 door 50% omzet van de A28	1170
Totale horecaontwikkeling De Vrolijkheid BVO	2340
Totale horeca ontwikkeling De Vrolijkheid VVO	1638
Uitbreiding horeca in VVO	1218

Bij deze berekening willen wij de volgende opmerkingen plaatsen:

- De kern van de voormalige Vrolijkheid was een bruin café, supportershonk PEC waar ook een maaltijd te verkrijgen was (100m2 VVO). De rest van de gebouwen werden gebruikt als zalencentrum en instructieruimte. Er was een behoorlijk bergruimte annex kinderspeelhonk. Deze oppervlakten mogen niet zomaar opgeteld worden bij het quotum voor fastfood.

- Het is opmerkelijk dat van Spronsen nu adviseert om 400 m² te bestemmen voor de Foodcourt, terwijl deze oppervlakten in de horecavisie waren bestemd voor healthy fastfood en shoarma zaken in de binnenstad en cafetaria's in de wijken. Toen werd er met van Spronsen erbij geconcludeerd dat er voldoende fastfoodrestaurants waren. Hier moet je met 0 m² rekenen of maximaal met de 150 m², die de horecavisie voor nieuwe initiatieven voorschrijft;
- Verdubbeling m² door 50% van de A28 is schromelijk overdreven. Ervaringen van McDonalds aan de Ceintuurbaan geven een percentage van 20 te zien. Het is onjuist om met meer dan 25% te rekenen;
- Sinds de vaststelling van de horecavisie en de herijking zijn er in de directe omgeving van de Vrolijkheid een op tweetal locaties oppervlaktes met met de Foodcourt vergelijkbare voorzieningen gerealiseerd, die je van het voor de Foodcourt beschikbare quotum moet aftrekken:
 - Recente uitbreiding McDonalds 90 m² VVO
 - Nieuwvestiging Délifrans in het winkelcentrum AA-landen, ca 150 m² VVO

Er zijn recent nog meer uitbreidingen in de directe omgeving geweest: cafetaria van zwembad de Vrolijkheid en restauratieve voorzieningen Landstede. Die ook nog meenemen zou discutabel zijn.

Als bovenstaande zaken in de tabel worden verwerkt is er geen ruimte voor de vesting van een Foodcourt.

Wij kunnen alleen maar concluderen dat er eenzijdig en onterecht naar een Foodcourt is toegerekend.

Samenvatting van onze conclusies bij de haalbaarheidsberekeningen

- **De haalbaarheidsstudie bij de bestemmingsplan eisen voldoet niet aan de wettelijke eisen eisen die de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aan een onderbouwing van de behoefte stelt;**
- **De komst van een Foodcourt is niet in overeenstemming met het beleid van de gemeente Zwolle uitgestippeld in de Horecavisie en de herziening daarvan en**
- **In de informatienota wordt er éénzijdig en onterecht met bij elkaar gesprokkelde en onjuiste cijfers naar een Foodcourt toegerekend**