

Bestemmingsplan reacties

HOUTHOFF BURUMAPostbus 75505, 1070 AM Amsterdam
Gustav Mahlerplein 50, Amsterdam

85811

AangetekendDe gemeenteraad van Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
T.a.v. mevr. P. van den Broek-Bredewold
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLEG. Aarts
advocaat
T +31 20 605 6981
F +31 20 605 6702
g.aarts@houthoff.com

DOCUMENT REGISTRATIE

22 APR 2014

Amsterdam, 18 april 2014
Inzake: Ontwerpbestemmingsplan Katwolderplein
Onze ref: 660000417/11666922.1

A -post

**NADERE GRONDEN ZIENSWIJZE**

Geachte Raad,

Van 30 januari tot en met 12 maart 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan Katwolderplein (het "Ontwerpbestemmingsplan") voor een ieder ter inzage gelegen. Bij brief van 11 maart 2014 (**bijlage 1**) heb ik namens Multi Vastgoed B.V. en Multi Veste 170 B.V. (tezamen: "**Multi**") een pro forma zienswijze inzake het Ontwerpbestemmingsplan ingediend. Bij brief van 2 april 2014 (**bijlage 2**) ben ik in de gelegenheid gesteld de nadere gronden van de zienswijze tot 23 april 2014 aan te vullen. Namens Multi maak ik hierbij van deze gelegenheid gebruik.

Deze zienswijze richt zich met name op de omstandigheid dat het Ontwerpbestemmingsplan in een supermarkt van maximaal 1.000 m² in plaats van in de gewenste 1.500 m² voorziet. Daarnaast bevat het Ontwerpbestemmingsplan enkele onjuistheden c.q. onduidelijkheden. Dit wordt in het navolgende nader toegelicht. Voor een goed begrip volgt hieronder eerst een korte beschrijving van de relevante feiten en omstandigheden c.q. achtergrond (paragraaf 1). Paragraaf 2 bevat de opmerkingen van Multi op het Ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze wordt afgesloten met een conclusie in paragraaf 3.

1. Relevante feiten en omstandigheden / achtergrond

- 1.1. De gemeente Zwolle (de "**Gemeente**") en Multi zijn sinds 2010 met elkaar in overleg over de herontwikkeling van het gebied Katwolderplein. Op 5 juli 2011 heeft uw Raad ingestemd met de gehele gebiedsontwikkeling Vogelbuurt/Katwolderplein/parkeergarage. In 2012 is een voorlopig ontwerp voor het Katwolderplein opgesteld. Vanwege de economische crisis is hiervoor in 2013 een nieuwe opzet gemaakt. De uitwerking hiervan is

opgenomen in het "Stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitplan, Plan van eisen openbare ruimte" van 1 november 2013.¹

- 1.2. De gebiedsontwikkeling Vogelbuurt/Katwolderplein/parkeergarage is van groot belang voor de wijk Kamperpoort, de gehele stad Zwolle en de regio. Met de herontwikkeling van het Katwolderplein wordt voorts beoogd een eigentijdse buurt te creëren, die de verbinding legt tussen de stad en het dorpse karakter van de Kamperpoort.²
- 1.3. Ter plaatse van het Katwolderplein worden een parkeergarage, een bioscoop en een commercieel programma ten behoeve van leisure, horeca, detailhandel en een supermarkt gerealiseerd. Het commerciële programma van Katwolderplein heeft een maximale bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) van 4.500 m². De horeca- en leisurefunctie mogen samen maximaal 2.000 m² b.v.o. bedragen. De supermarkt heeft ingevolge het Ontwerpbestemmingsplan een maximale omvang van 1.000 m².³
- 1.4. Op 17 maart 2014 hebben uw Gemeente en Multi een overleg over diverse opmerkingen van Multi op het Ontwerpbestemmingsplan gehad. Een aantal van deze opmerkingen heeft tot een voorgenomen gewijzigde vaststelling van het definitieve bestemmingsplan Katwolderplein (het "**Definitieve Bestemmingsplan**") geleid. De voorgenomen wijzigingen zijn opgenomen in de concept-Nota van Wijzigingen van 1 april 2014 (**bijlage 3**). Daarnaast heeft uw Gemeente de regels en toelichting van het Definitieve Bestemmingsplan in concept aangepast (zie: de conceptversie van 1 april 2014). De concept-Nota van Wijzigingen en de conceptversie van 1 april 2014 zijn vervolgens ter beoordeling aan Multi voorgelegd.
- 1.5. Op 17 april 2014 heeft hierover een overleg met uw Gemeente plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit overleg heeft uw Gemeente de toelichting en de verbeelding van het Definitieve Bestemmingsplan aangepast. De regels zijn niet aangepast (gezamenlijk: de conceptversie van 17 april 2014, de "**Conceptversie**"). Multi constateert evenwel dat niet al haar opmerkingen op het Ontwerpbestemmingsplan (voldoende) in de Conceptversie zijn verwerkt. Zo voorziet de Conceptversie nog steeds in een supermarkt met een oppervlakte van maximaal 1.000 m² b.v.o. in plaats van in de gewenste oppervlakte van 1.500 m² b.v.o. Daarnaast zijn er nog enkele andere punten niet (voldoende) in de Conceptversie verwerkt. Namens Multi maak ik hierbij dan ook van de gelegenheid gebruik de nadere gronden van de zienswijze in te dienen.

¹ Zie: bijlage 7 van de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan.

² Zie: p. 36 van de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan.

³ Zie: art. 3 van het Ontwerpbestemmingsplan.

2. Opmerkingen van Multi op het Ontwerpbestemmingsplan

2.1. Supermarkt van 1.500 m² b.v.o. in plaats van 1.000 m² b.v.o.

2.1.1. Het Ontwerpbestemmingsplan voorziet in een supermarkt van maximaal 1.000 m² b.v.o.⁴

In de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan wordt hierover toegelicht dat:

"gelet op het beleid van de gemeente ten aanzien van de vestiging van een supermarkt in dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden met een supermarkt van maximaal 1.000 m². Zou de supermarkt groter worden, dan kan de gemeenteraad afwijken van haar beleid, maar stelt hieraan voorwaarden. Zo dient er voldoende garantie te worden gegeven dat er elders in de stad supermarktmeters verdwijnen. Omdat ten tijde van het besluit over dit bestemmingsplan geen zekerheid bestond welke supermarkt zich onder de bioscoop zou vestigen, kon geen rekening worden gehouden met een grotere supermarkt dan die van 1.000 m². Eventueel zal hiervoor later een herziening moeten volgen."

2.1.2. Multi wenst echter te beschikken over de mogelijkheid van vestiging van een full sized-supermarkt met een omvang van 1.500 m² binnen het gebied Katwolderplein. Multi is al enige tijd in overleg met supermarktketen Lidl om zijn vestiging aan het Klein Grachtje van circa 500 m² naar het Katwolderplein te verplaatsen. Lidl is evenwel pas bereid hierover definitieve afspraken te maken, als het Definitieve Bestemmingsplan in een supermarkt van 1.500 m² voorziet. In dit stadium – waarin het Ontwerpbestemmingsplan slechts een supermarkt van maximaal 1.000 m² toestaat – kan dus niet de garantie worden gegeven dat de Lidl zijn vestiging van het Klein Grachtje naar het Katwolderplein verplaatst. Overigens is het afgeven van een dergelijke garantie – terwijl het bestemmingsplan (nog) geen grondslag voor een supermarkt van 1.500 m² biedt – niet gebruikelijk in de huidige (detailhandels)markt. Doorgaans wordt juist eerst de planologische basis gecreëerd, waarna de ondernemer besluit zijn vestiging te verplaatsen.

2.1.3. Van belang is verder dat – zoals ook in de "Kadernota detailhandel 2011-2020 'Zwolle winkelstad van het Oosten' (de "Kadernota") wordt overwogen – een full sized-supermarkt tegenwoordig een minimale oppervlakte van 1.500-2.000 m² b.v.o. heeft.⁵ Het voordeel van een supermarkt met een dergelijke omvang is dat het bezoekers genereert, die ook de andere winkels, de bioscoop én de parkeergarage bezoeken en daarmee dus bijdraagt aan het goed functioneren van het Katwolderplein. Een full sized-supermarkt zorgt verder voor een permanente uitstraling: openbaarheid, transparantie en mensen op straat. Deze aspecten zijn van belang om met het Katwolderplein een eigentijdse buurt te creëren, die de verbinding legt tussen de stad en het dorpse karakter van de Kamperpoort. Aan de westzijde van de binnenstad is voorts slechts één andere full sized-supermarkt gelegen (zijnde de Jumbo). De Jumbo ligt evenwel in de Kamper-

⁴ Zie: art. 3.1 sub 9 van het Ontwerpbestemmingsplan.

⁵ Zie: bijlage 5 van de Kadernota.

poort en richt zich daardoor vooral op zijn directe omgeving. De Jumbo is hierdoor niet geschikt voor combinatiebezoek en voor het binden van regioconsumenten die de binnenstad bezoeken. De beoogde Lidl aan het Katwolderplein is daarvoor juist wel geschikt. Het Katwolderplein is mede vanwege de grote parkeergarage goed bereikbaar en ligt dichtbij de binnenstad. De Lidl kan vanwege zijn ligging en formule dus wel dat grotere marktgebied aanspreken. Kortom, een full sized-supermarkt van 1.500 m² aan het Katwolderplein is een kwalitatieve toevoeging voor (de binnenstad van) Zwolle, alsook voor de consumenten uit de regio en Zwolle.⁶

- 2.1.4. Voor de goede orde wordt nog het volgende opgemerkt. In de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan wordt over beleid van uw Raad gesproken inhoudende dat ter plaatse van het Katwolderplein een grotere supermarkt dan 1.000 m² is toegestaan, mits de garantie wordt gegeven dat elders in de stad supermarktmeters verdwijnen. Voor zover mij bekend, is dit beleid niet in een formeel (openbaar) beleidsstuk vervat. Het bedoelde beleid is in elk geval niet in de Kadernota opgenomen. De Kadernota vereist namelijk niet dat aan het Katwolderplein een supermarkt van > 1.500 m² is toegestaan, mits de garantie wordt gegeven dat elders in de stad supermarktmeters verdwijnen. In bijlage 5 van de Kadernota wordt zelfs letterlijk overwogen dat de Gemeente hierover nog een formeel standpunt moet bepalen.
- 2.1.5. Op basis van het voorgaande verzoekt Multi uw Raad het Definitieve Bestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat ter plaatse van het Katwolderplein een supermarkt van maximaal 1.500 m² is toegestaan, dan wel in het Definitieve Bestemmingsplan voor burgemeester en wethouders de bevoegdheid wordt gecreëerd op dit punt van het Definitieve Bestemmingsplan af te wijken. Dit is mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid in de zin van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening ("Wro"), dan wel via een omgevingsafwijkingvergunning in de zin van artikel 2.12 lid 1 sub onder 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ("Wabo"). Aan de wijzigings- c.q. afwijkingsbevoegdheid zou dan de voorwaarde kunnen worden verbonden dat toepassing van de bevoegdheid is toegestaan, mits elders in de stad supermarktmeters verdwijnen. Hiermee is de wijzigings- c.q. afwijkingsbevoegdheid voldoende objectief begrensd.

2.2. Duurzaam bouwen en klimaatbeleid

- 2.2.1. In de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan wordt op diverse plekken aandacht besteed aan het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaam bouwen en het klimaat.⁷ Voor zover met dit beleid wordt beoogd verdergaande eisen te stellen dan ingevolge het Bouwbesluit 2012 is vereist, wordt opgemerkt dat dit beleid dan rechtens niet

⁶ Idem.

⁷ Zie: p. 20-21 en 34-35 van de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan.

afdwingbaar is. De aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning(en) zal voldoen aan de normen zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

- 2.2.2. Gezien het voorgaande, verzoekt Multi uw Raad de toelichting van het Definitieve Bestemmingsplan zodanig aan te passen dat (de doestellingen, uitgangspunten, ambities en dergelijke van) het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaam bouwen en klimaat *niet* dwingend is geformuleerd. Desgewenst is Multi graag bereid dit punt van een nadere (schriftelijke) toelichting te voorzien.

2.3. Industrielawaai – expeditie

- 2.3.1. In de Conceptversie is een sub b aan artikel 11.2 van het Ontwerpbestemmingsplan toegevoegd, luidende dat:
"slechts dan mag worden voorzien in een uitpandige expeditie, indien dit niet leidt tot overlast als omschreven in de Wet milieubeheer of daarop gebaseerde algemene maatregelen van bestuur en deze overlast door het treffen van maatregelen niet kan worden weggenomen."
- 2.3.2. Vaststaat dat uitsluitend uitpandig zal worden geëxpédieerd. Hiervoor gelden de (geluids)normen uit het Activiteitenbesluit en artikel 4.1.6c van de Algemene Plaatselijke Verordening (de "APV") inhoudende het verbod om buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer een vrachtauto op zodanige wijze te laden of te lossen dat daardoor voor een omwonende of voor de omgeving (geluid)hinder wordt veroorzaakt. Hiervan kan door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend.
- 2.3.3. Artikel 11.2 sub b van het Ontwerpbestemmingsplan en artikel 4.1.6c van de APV brengen met zich dat Multi ná realisering van het project Katwolderplein met eventuele handhaving op grond van artikel 11.2 sub b van het Ontwerpbestemmingsplan, dan wel met een eventuele ontheffingsplicht op grond van artikel 4.1.6c van de APV kan worden geconfronteerd. Multi acht dit onwenselijk. Multi verzoekt uw Raad dan ook de voorgenomen uitpandige expeditie met het Definitieve Bestemmingsplan mogelijk te maken. Als nadere maatregelen ter beperking van eventuele (geluid)hinder nodig zijn, verzoekt Multi uw Raad deze maatregelen eerst ter instemming aan Multi voor te leggen alvorens deze in het Definitieve Bestemmingsplan vast te leggen.

2.4. Verbeelding

- 2.4.1. Op 17 april 2014 heeft Multi een aangepast concept van de verbeelding van het Ontwerpbestemmingsplan van uw Gemeente ontvangen. Hierin zijn onder andere op verzoek van Multi de bouwhoogtes en contouren van de gebouwen aangepast. De contouren van de gebouwen zijn echter niet correct aangepast. Multi verzoekt uw Raad dan ook de verbeelding van het Definitieve Bestemmingsplan zodanig aan te passen dat hierin de contouren van de gebouwen op een juiste wijze zijn weergegeven.

2.4.2. De verbeelding bevat voorts binnen de bestemming "Gemengd" diverse functieaanduidingen, zoals bioscoop (bs), ontsluiting (os), specifieke vorm van gemengd - zichtlijn (sgd-zl), specifieke vorm van verkeer - route verkeer (sv-v), supermarkt (su), wonen (w) en specifieke bouwaanduiding - overbouwing (sba-ob). In een aantal gevallen zijn deze functieaanduidingen "op de vierkante meter" nauwkeurig op de verbeelding weergegeven, terwijl op dit moment nog niet vaststaat of de desbetreffende functieaanduidingen op de specifiek aangewezen locatie binnen het plangebied worden gerealiseerd. Multi verzoekt uw Raad dan ook de verbeelding zodanig aan te passen dat de bedoelde functieaanduidingen binnen een ruimer gebied van het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Desgewenst is Multi graag bereid dit punt van een nadere (schriftelijke) toelichting te voorzien.

2.5. Overig

2.5.1. De kaarten op pagina 41 en 50 van de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan bevatten niet de juiste bouwhoogtes voor het bioscoopblok en het parkeergarageblok. Gelieve hier de juiste bouwhoogtes in te vullen.

3. Conclusie

3.1. Op basis van het voorgaande verzoekt Multi uw Raad het Definitieve Bestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat ter plaatse van het Katwolderplein een supermarkt van maximaal 1.500 m² is toegestaan, dan wel in het Definitieve Bestemmingsplan voor burgemeester en wethouders de bevoegdheid wordt gecreëerd op dit punt van het Definitieve Bestemmingsplan af te wijken.

3.2. Tevens verzoekt Multi uw Raad ook de overige bovenstaande verzoeken van Multi volledig in het Definitieve Bestemmingsplan te verwerken.

3.3. Desgewenst licht Multi deze zienswijze graag mondeling aan u toe.

3.4. Tot slot verzoek ik u mij op de hoogte te houden van de voortgang van deze procedure.

Hoogachtend,
Houthoff Buruma



G. Aarts

Bijlagen: 3

**Houthoff Buruma
Bijlage 1**

Aangetekend en tevens per reguliere post
De gemeenteraad van Zwolle
Afdeling Ruimtelijke Planvorming
T.a.v. mevr. P. van den Broek-Bredewold
Postbus 10007
8000 GA ZWOLLE

G. Aarts
advocaat
T +31 20 605 6981
F +31 20 605 6702
g.aarts@houthoff.com

Amsterdam, 11 maart 2014
Inzake: Ontwerpbestemmingsplan Katwolderplein
Onze ref: 660000417/11666922.1

PRO FORMA ZIENSWIJZE

Geachte Raad,

Op 30 januari 2014 is het ontwerpbestemmingsplan Katwolderplein gedurende zes weken tot en met 12 maart 2014 voor een ieder ter inzage gelegd. Ter bewaring van de eventuele rechten van Multi Vastgoed B.V. en Multi Veste 170 B.V. (tezamen: "Multi") dien ik hierbij namens Multi een pro forma zienswijze in ter zake van dit ontwerpbestemmingsplan.

Ik verzoek u mij een nadere termijn van tenminste vier weken te geven om de gronden van deze zienswijze in te dienen.

Hoogachtend,
Houthoff Buruma



G. Aarts

Houthoff Buruma
Bijlage 2

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Houthoff Buruma
T.a.v. dhr/mw G.Aarts
Postbus 75505
1070 AM AMSTERDAM

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 23 62
P.van.den.Broek-Bredewold@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Uw kenmerk 660000417/11666922.1
Ons kenmerk EC1404-0002
Behandeld door Patricia van den Broek - Bredewold
Datum 2 april 2014
Onderwerp ontvangstbevestiging zienswijze bestemmingsplan Katwolderplein

Geachte heer/mevrouw Aarts,

Enige tijd geleden is het ontwerpbestemmingsplan Katwolderplein gepubliceerd. In uw brief van 11 maart 2014 heeft u uw zienswijze over dit plan pro forma gegeven. Vervolgens bent u geïnformeerd over de termijn waarop u uw zienswijze nader kunt aanvullen. Graag informeer ik u hierover in het onderstaande nader.

Uitstel termijn indienen nadere gronden

Met uw cliënt hebben wij het bestemmingsplan doorgenomen. Er zijn een aantal zaken die in het bestemmingsplan aangepast zullen worden. Afsproken is dat deze zaken zullen worden doorgevoerd en dat daarna door uw cliënt bekeken zal worden of er nog gronden zijn om de zienswijze nader te motiveren of dat de zienswijze kan worden ingetrokken.

De planning was dat het bestemmingsplan begin april aan cliënt zou kunnen worden toegezonden. Door ziekte is het echter niet mogelijk om de plankaart tijdig klaar te hebben. Daarom is ervoor gekozen om u uitstel te verlenen voor het nader motiveren van uw zienswijze.

Wij verlenen u uitstel voor het indienen van nadere gronden van de ingediende zienswijze tot 23 april aanstaande.

Houthoff Buruma Bijlage 3



afgewogen

Zwolle

Expertisecentrum
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 23 62
P.van.den.Broek-Bredewold@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan Katwolderplein

Datum	7 februari 2014
Titel	Nota van wijzigingen

Inhoud

No table of contents entries found.

1 Inleiding

In deze nota wordt aandacht gegeven aan alle aspecten die bij vaststelling van het bestemmingsplan Katwolderplein zijn gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn ofwel ambtshalve, ofwel op basis van ingediende zienswijzen tot stand gekomen.

1.1 Wijzigingen van de verbeelding

1.1.1 **Aanpassing bouwhoogte bestemming gemengd noordelijk bouwblok**

In het bestemmingsplan werd uitgegaan van een getrapte opbouw vanaf de woningen op de flank. De eerste 16 m betekent dit een maximale bouwhoogte van 7m, daarna werd de hoogte 15 meter en tenslotte werd de hoogte 22 meter.

Ook zijn er wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp van de parkeergarage, waardoor een hogere hoogte doorgevoerd moest worden.

Aanpassing:

De plankaart zal zodanig worden aangepast dat de gemengde bestemming qua hoogte op het noordelijk bouwblok naar 24 meter gaat.

1.1.2 **Aanduiding overbouwing binnen de gemengde bestemming verdwijnt.**

Om de flexibiliteit tegemoet te komen, zal overbouwing, die is opgenomen binnen de gemengde bestemming verdwijnen. Er blijft alleen een overbouwing over boven de verkeersbestemming.

Aanpassen:

De aanduiding overbouwing binnen de bestemming gemengd is weggehaald.

1.2 Wijzigingen van de toelichting

1.2.1 Het commercieel toelaatbare programma is in het bestemmingsplan consequent en juist doorgevoerd

In het bestemmingsplan is op diverse plekken verwarrende teksten opgenomen ten aanzien van het commerciële programma. Ook in de regels is er geen eenduidigheid gegeven wat nu wel en wat nu niet is toegestaan.

Aanpassing:

In de toelichting zal op diverse plekken de tekst worden aangepast. Het programma kan als volgt worden omschreven:

In totaliteit mag er op het gehele plangebied een commercieel programma worden gerealiseerd van 4.500 m2.

Van die 4.500 m2 mag er maximaal 2.000 m2 worden ingevuld door horeca en/of leisure.

Van die 4.500 m2 kan er maximaal 1.000 m2 aan supermarkt worden gerealiseerd.

Daarnaast mag er een bioscoop komen met max. 1.600 stoelen. En er wordt voorzien in een parkeergarage. De bioscoop en de parkeergarage komen dus bovenop het maximale programma van 4.500 m2 commercieel programma.

De te realiseren woningen zijn niet gebonden aan een maximum.

Dat betekent dat als er niet wordt voorzien in horeca en/of leisure er meer detailhandel kan worden gerealiseerd. Andersom is het niet inwisselbaar, omdat horeca en leisure aan een maximum zijn gebonden.

1.2.2 Paragraaf 2.2.2.4 wordt aangepast, omdat de Vogelbuurt reeds is gerealiseerd

In de ter visie gelegde tekst van paragraaf 2.2.2.4 is een omschrijving gegeven van de bestaande bebouwingsstructuur. Hetgeen hier staat is niet onjuist, maar onvolledig, omdat een deel van de gesloopte woningen is teruggebouwd. Het hele bestemmingsplan, inclusief deze paragraaf zal worden nagelopen op de meest recente situatie en zo nodig aangepast.

Aanpassing:

De tekst wordt aangevuld met een korte omschrijving van de bouw van de Vogelbuurt. Daarnaast wordt het gehele bestemmingsplan nagelopen op de meest recente situatie en zo nodig aangepast.

1.2.3 Hemelwater; paragraaf 3.1.3.7

In de betreffende paragraaf is opgenomen dat de gemeente Zwolle ambities heeft rondom beleving en kwaliteit van water. Ook zijn er in de bouwverordening eisen opgenomen over hemelwaterinfiltratie. Er is behoefte aan om aandacht te besteden aan hoe er in dit plan met hemelwaterinfiltratie wordt omgegaan. In hoofdstuk 3, waarin bestaand beleid wordt omschreven, is hiervoor geen ruimte, daarom wordt er in hoofdstuk nader aandacht aan gegeven..

Aanpassing:

In hoofdstuk 5 zal er een paragraaf worden toegevoegd, waarin specifiek wordt ingegaan op de wijze waarop in dit plan met hemelwaterinfiltratie wordt omgegaan.

1.2.4 Centrumstedelijke woonmilieus

In paragraaf 3.1.3.8 wordt gesproken over centrumstedelijke woonmilieus. Het is onduidelijk wat hiermee wordt bedoeld.

Aanpassing:

Er zal worden uitgelegd wat er met centrumstedelijke woonmilieus wordt bedoeld. Het gaat er bij centrumstedelijke woonmilieus om dat er sprake is van een gemengd aantal functies.

1.2.5 Paragraaf 3.1.3.10 wordt geneutraliseerd, zodat niet meer over een specifieke supermarkt wordt gesproken

Nu nog wordt er op bepaalde plaatsen in het bestemmingsplan gesproken over specifiek de Lidl. Het is echter niet zeker of de Lidl zich op het Katwolderplein zal vestigen. Bovendien kan het op enig moment ook zijn dat de Lidl plaatsmaakt voor een andere supermarkt. De specifieke benaming voegt derhalve niets toe aan de tekst.

Aanpassing:

De specifieke benaming "Lidl" zal overal in het bestemmingsplan, inclusief paragraaf 3.1.3.10 worden verwijderd.

1.2.6 Duurzaamheid

Omschreven wordt het beleid dat de gemeente hanteert ten aanzien van duurzaamheid. Er wordt verwezen naar een lijst met acht maatregelen, maar deze worden niet met naam en toenaam benoemd. Omwille van de volledigheid wordt alsnog een opsomming gegeven van de lijst van acht maatregelen.

Aanpassing:

De lijst met maatregelen zullen worden benoemd, zodat helder is wat ermee wordt bedoeld.

1.2.7 Teksten rondom duurzaamheid aangepast

Het huidige commerciële programma is voor de ontwikkelaar veel kleiner dan het aanvankelijke commerciële programma dat op het Katwolderplein werd beoogd. De maatregelen rondom duurzaamheid zijn daarmee ook anders komen te liggen.

Aanpassing:

De teksten rondom duurzaamheid zijn in paragraaf 4.2 herzien. De gemeente Zwolle blijft kiezen voor een duurzame parkeergarage. De ontwikkelaar ziet af van duurzaamheidsmaatregelen.

1.2.8 Inpandig of uitpandig expediëren

Uit de tekst van het bestemmingsplan, paragraaf 4.2.1, blijkt niet dat rekening is gehouden met uitpandig expediëren. Dit aspect is met name relevant voor het verlenen

van een milieuvergunning. Om de tekst scherp te krijgen wordt een aanpassing gedaan in deze paragraaf.

Aanpassen:

De tekst "specifiek aandachtspunt kleinschaligheid" is aangepast.

1.2.9 Open of gesloten parkeergarage

Op het moment dat het bestemmingsplan werd opgesteld, was het ontwerpteam nog bezig om de exacte uitvoering van de parkeergarage vorm te geven. De parkeergarage zou het beste gesloten uitgevoerd kunnen worden, gelet op de geluidsnormen. Er lijkt echter een voorkeur te zijn om de parkeergarage toch open uit te voeren. Daarom is in de regels een voorwaarde opgenomen, dat hoe de parkeergarage ook wordt uitgevoerd, er geen overschrijding mag plaatsvinden van de maximum toetsingswaarden die geldt voor inrichtingen als omschreven in de Wet milieubeheer.

Aanpassen

De toelichting is nog iets geconcretiseerd, zodat ook uit de toelichting duidelijk is welke voorwaarde is meegegeven bij de uitvoering van de parkeergarage.

1.2.10 Datum DGMR rapport

In de tekst van paragraaf 4.2.1 wordt bij het DGMR rapport verwezen naar een verkeerde datum.

Aanpassing:

De datum 27-09-13 zal worden gewijzigd in: 25-10-13.

1.2.11 Ultipandig expedieren

Ook in de paragrafen 4.2.2 en 5.2.1 wordt per abuis gesproken over inpandige expeditie.

Aanpassen:

Deze tekst is aangepast.

1.2.12 Hemelwaterinfiltratie

Ook in paragraaf 4.2.6 wordt gesproken over hemelwaterinfiltratie.

Aanpassen:

In hoofdstuk 5 zal hieraan aandacht worden besteed

1.2.13 Benoemen van partijen bij naam

In het bestemmingsplan wordt een aantal keren Delta Wonen en Muilt benoemd, naast de Lidl. Dit is echter alleen voor de economische uitvoerbaarheid van belang. Daarom zal de tekst worden aangepast, zodat de verschillende partijen niet meer te herleiden zijn.

Aanpassen:

De verschillende partijen worden in het hele bestemmingsplan niet meer benoemd, behalve waar dit strikt noodzakelijk is.

1.2.14 Paragraaf 5.1.1 Er komt geen commerciële ruimte op de parkeergarage

De tekst van de paragraaf 5.1.1 suggereert dat er een commerciële ruimte zou kunnen komen op de parkeergarage. Aangezien dat niet het geval is, is de tekst aangepast.

Aanpassen:

Paragraaf 5.1.1, zodat duidelijk is dat er geen commerciële ruimte op de parkeergarage komt.

1.2.15 Ontsluiting winkels, horeca, leisure

In paragraaf 5.2.1 wordt aangegeven dat alle winkels, horeca en leisure vanaf het plein of vanaf één van de winkelstraten aan het plein ontsloten zullen worden. Dat is echter niet waar.

Aanpassen:

Deze tekst zal worden aangepast, zodat duidelijk is dat ook een andere ontsluiting mogelijk is.

1.2.16 Kabels en leidingen

In paragraaf 8.1 is aangegeven dat er sprake is van kabels op de parkeergarage. Die situatie is inmiddels aangepast.

Aanpassen:

Er bevinden zich geen kabels meer op de parkeergarage.

1.2.17 Aanpassing hoofdstuk 7 over economische uitvoerbaarheid

In de financiële paragraaf moet de datum worden gewijzigd van de overeenkomst met Multi.

Aanpassen:

De datum van december 2013 is aangepast in maart/april 2014.

1.3 Wijzigingen van de regels

1.3.1 Artikel 1.14 definitie bioscoop

Er is gebleken dat de bestaande zalencapaciteit een uitbreiding kan gebruiken door de bioscoop ook voor andere doeleinden te gebruiken

Aanpassing:

Om ervoor te zorgen dat de bioscoop ook mag worden gebruikt voor congressen of presentaties, is dit extra opgenomen in de definitie van een bioscoop.

1.3.2 Artikel 2.1 Dakranden

Aanpassing:

In dit artikel zullen “dakranden” worden toegevoegd.

1.3.3 Artikel 3.1, sub 3, 5, 6, 7 en 8

Het programma staat op verkeerde wijze in de regels opgenomen. Dit zal worden aangepast.

Aanpassen:

De regels zullen zodanig worden aangepast dat duidelijk wordt dat:

- er in totaliteit op het gehele plangebied een commercieel programma mag worden gerealiseerd van 4.500 m2.
- dat er van die 4.500 m2 maximaal 2.000 m2 mag worden ingevuld door horeca en/of leisure.
- dat er van die 4.500 m2 maximaal 1.000 m2 aan supermarkt mag worden gerealiseerd.
- dat er daarnaast een bioscoop mag komen met max. 1.600 stoelen.
- dat er wordt voorzien in een parkeergarage.

De bioscoop en de parkeergarage komen dus bovenop het maximale programma van 4.500 m2 commercieel programma.

De te realiseren woningen zijn niet gebonden aan een maximum.

1.3.4 Artikel 3.1, sub 5

De horeca categorie 2b is uitgesloten op Katwoldeplein.

Aanpassen:

Deze categorie zal niet langer worden uitgesloten.

1.3.5 Artikel 3.2.2

De straat op het Katwolderplein mag smaller worden.

Aanpassen:

In plaats van 8 meter mag deze minimaal 6,5 meter bedragen.

1.3.6 Artikel 3.4.1 sub c3

De breedte van de straat mag worden gewijzigd.

Aanpassen:

De breedte van de straat mag in plaats van 8 meter worden versmald naar 6,5 meter.

1.3.7 Artikel 8.4.1 sub c en d

Er wordt in dit artikel terug verwezen naar een artikel dat er niet blijkt te zijn.

Aanpassen:

De verwijzing naar 8.2.2, onder d2 is aangepast en er wordt nu verwezen naar 8.2.2 onder c2. De verwijzing naar artikel 8.2.2 onder e is aangepast zodat wordt verwezen naar artikel 8.2.2 onder d.

1.3.8 Artikel 11.2

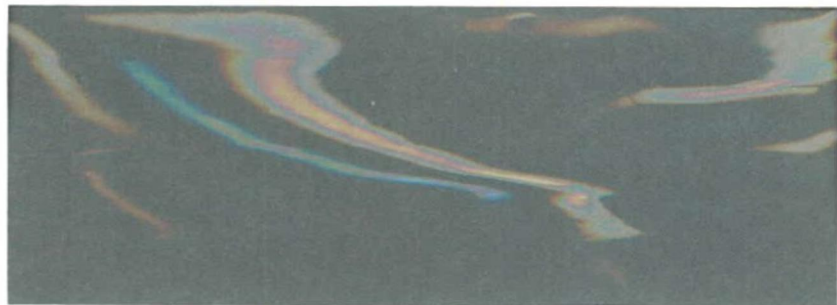
Voor het noordelijke bouwblok vindt de expeditie plaats op het terrein zelf en is er geen sprake van inpandig expeditie. Om te voorkomen dat strijd ontstaat met het bestemmingsplan bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is daarom een tweede artikellid opgenomen.

Aanpassen:

Opgenomen wordt de volgende zinsnede: Onverminderd het bepaalde in artikel 11.2 onder a, mag slechts dan worden voorzien in een uitpandige expeditie, indien dit niet leidt tot overlast als omschreven in de Wet milieubeheer of daarop gebaseerde algemene maatregelen van bestuur en deze overlast door het treffen van maatregelen niet kan worden weggenomen.

Postbus 75505 1070 AM Amsterdam The Netherlands

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Post op rekening

R NL  Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC02693243