

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

Zienswijzennota bestemmingsplan Katwolderplein

Inhoud

1	Zienswijzen namens Multi Vastgoed B V. en Multi Veste 170 B.V. (tezamen: "Multi")	3
1.1	Supermarkt	3
1.1.1	Reactie gemeente	3
1.1.2	Conclusie	3
1.2	Duurzaam bouwen en klimaatbeleid	4
1.2.1	Reactie gemeente	4
1.2.2	Conclusie	4
1.3	Artikel 11, lid 2 van de regels ten aanzien van de expeditie	4
1.3.1	Reactie gemeente	4
1.3.2	Conclusie	4
1.4	Verbeelding	5
1.4.1	Reactie gemeente:	5
1.4.2	Conclusie	5
1.5	Aanduidingen	5
1.5.1	Reactie gemeente:	5
1.5.2	Conclusie	5
1.6	Toelichting	5
1.6.1	Reactie gemeente:	5
1.6.2	Conclusie	6

1 Zienswijzen namens Multi Vastgoed B.V. en Multi Veste 170 B.V. (tezamen: "Multi")

1.1 Supermarkt

In het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter visie heeft gelegen, is een supermarkt van 1.000 m² opgenomen. In de zienswijze wordt namens Multi verzocht om opname van een supermarkt met een omvang van 1.500 m². De voorwaarde dat er bij vestiging van een 1.500 m² grote supermarkt, elders in Zwolle supermarktmeters dienen te verdwijnen, kan worden ingewilligd zodra overeenstemming is bereikt met Lidl. Die overeenstemming met Lidl zal er echter pas komen, als het bestemmingsplan definitief voorziet in een supermarkt van 1.500 m².

Een supermarkt met een omvang van 1.500 tot 2.000 m² zal bovendien bijdragen aan het goed functioneren van alle aan te leggen voorzieningen aan het Katwolderplein.

Verder geeft Multi aan dat er in de Kadernota geen formele beleidsregel is neergelegd dat er supermarktmeters dienen te verdwijnen als er een supermarkt van 1.500 m² zou moeten komen. Uit bijlage 5 blijkt dat de gemeente hierover nog een formeel standpunt moet innemen.

Multi verzoekt om ofwel het bestemmingsplan zodanig gewijzigd vast te stellen dat bij recht een supermarkt van 1.500 m² is toegestaan, danwel dat deze grootte van de supermarkt is toegestaan na het doorlopen van een afwijkingsprocedure of door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, waaraan de voorwaarde wordt verbonden dat elders in de stad supermarktmeters ingeleverd worden. Multi acht deze voorwaarde een voldoende objectieve begrenzing van een wijzigingsbevoegdheid.

1.1.1 Reactie gemeente

Detailhandelsbeleid

De detailhandelsnota is vastgesteld door de gemeenteraad. In deze detailhandelsnota wordt in hoofdstuk 3.4 afgewogen dat er ruimte bestaat voor de vestiging van een supermarkt aan het Katwolderplein met een omvang van 1.000 m². Tevens is hierin te vinden dat er ruimte bestaat voor een grotere supermarkt, wanneer sprake is van verplaatsing van een bestaande supermarkt, waardoor er elders supermarktmeters verdwijnen.

Om tegemoet te komen aan de zienswijze is ervoor gekozen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarin dit raadsbeleid is verwerkt.

1.1.2 Conclusie

De zienswijze wordt op dit punt gevolgd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld. Dat betekent voor de regels het toevoegen van artikellid 3.6. Tevens is in de toelichting hier kort aandacht aan besteed.

1.2 Duurzaam bouwen en klimaatbeleid

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. Dit beleid kan niet worden afgedwongen, voor zover dit verder reikt dan de eisen, zoals neergelegd in het Bouwbesluit 2012. Verzocht wordt daarom om de toelichting zodanig aan te passen dat dit blijkt uit de toelichting.

1.2.1 Reactie gemeente

Paragraaf 3.1.3.14 van de toelichting is aangepast om tegemoet te komen aan deze zienswijze. In deze paragraaf is de zin toegevoegd dat, zoveel mogelijk, in overleg met partijen, aangestuurd wordt op toepassing van de omschreven methodes van duurzaam bouwen. Ten aanzien van de eisen rondom klimaatbeleid is reeds in de tekst aangegeven dat de eisen, zoals omschreven in taakstelling 2 betreffende duurzame energie, niet afdwingbaar zijn.

1.2.2 Conclusie

De zienswijze wordt op dit punt gedeeld en het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.1.3.14 aangepast.

1.3 Artikel 11, lid 2 van de regels ten aanzien van de expeditie

In artikel 11, 2 van de regels is opgenomen dat slechts dan uitpandig mag worden geëxpedieerd, als dat niet leidt tot overlast als omschreven in de Wet milieubeheer of daarop gebaseerde algemene maatregelen van bestuur en deze overlast niet door het treffen van maatregelen kan worden weggenomen. Omdat vast staat dat er uitsluitend uitpandig zal worden geëxpedieerd, wil Multi duidelijkheid verkrijgen over de te treffen maatregelen, zodat opname van dit artikel niet langer nodig is. Multi wil niet achteraf geconfronteerd worden met benodigde maatregelen. Multi verzoekt de voorgenomen uitpandige expeditie mogelijk te maken.

1.3.1 Reactie gemeente

Het bestemmingsplan legt het stedenbouwkundig kader vast waarbinnen kan worden gebouwd. Daarbij is gekozen voor een flexibele opzet. Uitpandige expeditie is daarbij niet vastgelegd. Bij de uitwerking van het ontwerp van de bebouwing kan de exacte plek van expeditie komen vast te staan. Dan zal gericht onderzocht kunnen worden of sprake is van overlast in de zin van de Wet milieubeheer of daarop gebaseerde algemene maatregelen van bestuur. Het bestemmingsplan maakt uitpandige expeditie dus wel degelijk mogelijk. Of en zo ja welke maatregelen getroffen moeten worden om overlast van de uitpandige expeditie te voorkomen, kan pas worden beoordeeld op het moment dat op detailniveau bouwtekeningen zijn uitgewerkt. Het bestemmingsplan legt het kader vast, maar kan niet nu al overzien of en zo ja welke maatregelen nodig zijn om overlast te voorkomen.

1.3.2 Conclusie

De zienswijze wordt op dit punt niet gedeeld.

1.4 Verbeelding

De contouren van de gebouwen zijn niet correct weergegeven.

1.4.1 Reactie gemeente:

De verbeelding is op een aantal punten, deels ambtshalve, gewijzigd. Zo is onder meer een aanpassing doorgevoerd voor de contouren van de bebouwing van onder meer de bioscoop.

1.4.2 Conclusie

De zienswijze achten wij gegrond op dit punt en de verbeelding is in die zin aangepast.

1.5 Aanduidingen

De verbeelding bevat 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 zodanig nauwkeurig weergegeven, dat dit ten koste gaat van flexibiliteit bij de uitwerking van de bouwplannen. Muniti verzoekt daarom de verbeelding zodanig aan te passen dat de bedoelde functieaanduidingen binnen een ruimer gebied van het plangebied kunnen worden gerealiseerd.

1.5.1 Reactie gemeente:

Wat betreft de aanduidingen delen wij de zienswijze niet. De aanduidingsgrenzen komen overeen met de afgesproken bebouwingsgrenzen van de aangeduide functies. Dat betekent dat de maximale mogelijkheden binnen de aangegeven bebouwingvlakken kunnen worden benut. Bovendien zijn er in de regels ook flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

1.5.2 Conclusie

Wij delen de zienswijzen op dit punt niet.

1.6 Toelichting

In paragraaf 5.2.2. en in paragraaf 6.1 is een afbeelding opgenomen, waarin niet de juiste hoogtematen zijn weergegeven. Verzocht wordt om deze afbeelding aan te passen.

1.6.1 Reactie gemeente:

De afbeelding is opgenomen om uit te leggen hoe de verschillende bouwblokken zijn gesitueerd. Om verwarring te voorkomen is het kaartje gewijzigd in een kaartje zonder aangegeven hoogte-bepalingen.

Datum	8 september 2014
Titel	Zienswijzennota bestemmingsplan Katwolderplein

1.6.2 Conclusie
De zienswijze achten wij op dit punt gegrond.