

Raadsplein besluitvormend

Datum 24 november 2014

onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Katwolderplein
portefeuillehouder	Ed Anker
informant	Ampt - van de Kamp, E (Erlinde) 5168
eenheid/afdeling	Ontwikkeling OWP
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Vaststellen bestemmingsplan Katwolderplein Bijlage: Bijlage 1 Bestemmingsplan Katwolderplein Bijlage: Bijlage 2b Zienswijze door Houthoff Buruma, namens Multi en de later ingediende nadere gronden Bijlage: Bijlage 2a Zienswijze door Houthoff Buruma, namens Multi en de later ingediende nadere gronden Bijlage: Bijlage 3 Nota van zienswijzen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen Bijlage: Bijlage 4 Nota van wijzigingen Bijlage: Bijlage 5 Het Stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan en Programma van Eisen openbare ruimte Bijlage: Korte terugblik debatronde 27-10-2014- Vaststellen bestemmingsplan Katwolderplein

Voorgesteld besluit raad

In te stemmen met bijgevoegd beslisnota en bijlagen.

Beslisnota voor de raad

Datum 5 september 2014

Openbaar

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Katwolderplein
Versienummer 2

Portefeuillehouder Ed Anker

Informant Ptries van den Broek - Bredewold
Eenheid/Afdeling Expertisecentrum / ECR
Telefoon (038) 498 2362
Email P.van.den.Broek-Bredewold@zwolle.nl

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Katwolderplein
2. Zienswijze door Houthoff Buruma, namens Multi en de later ingediende nadere gronden
3. Nota van zienswijzen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen
4. Nota van wijzigingen
5. Het Stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan en Programma van Eisen openbare ruimte

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 De zienswijze, ingediend door Houthoff Buruma, namens Multi Vastgoed B.V. en Multi Veste 170 B.V. (tezamen: Multi) ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, zoals verwoord in de zienswijzennota;
- 3 In te stemmen met de wijzigingen, zoals weergegeven in de nota van wijzigingen;
- 4 Het bestemmingsplan "Katwolderplein", gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.12003.0006 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand: NL.IMRO.0193.12003.0006.dgn en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 5 Uiterlijk binnen zes weken van dit besluit de vaststelling te publiceren, danwel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
- 6 Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Katwolderplein;
- 7 Te verklaren dat:
 - a. op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. dit betekent dat een belanghebbende in een beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit;
 - c. na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
 - d. in een beroepsschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.
- 8 Het Stedenbouwkundig plan, Beelkwaliteitsplan en Programma van Eisen openbare ruimte vast te stellen.

Datum 5 september 2014

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Katwolderplein heeft vanaf 30 januari 2014 voor de duur van zes weken ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend namens Multi. Er is een aantal keren overleg geweest met Multi over de op- en aanmerkingen op het bestemmingsplan. Dat heeft geleid tot een aantal, soms ambtshalve, door te voeren wijzigingen. Ondanks deze inspanningen blijft de zienswijze gehandhaafd voor wat betreft de te realiseren supermarkt.

Beoogd effect

Het beoogde effect ziet erop dat het bestemmingsplan zo snel mogelijk in werking treedt, zodat omgevingsvergunningen voor de realisering van het project verleend kunnen worden op basis van het bestemmingsplan. Er kan dan een start gemaakt worden met de daadwerkelijke uitvoering van de voorgenomen plannen.

Argumenten

1.1 De zienswijze namens Multi is ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond

De zienswijze namens Multi is tijdig ingediend en tijdig, na het geven van een termijn daartoe, met nadere gronden gemotiveerd. Daarom is de zienswijze ontvankelijk.

De zienswijze is deels gegrond. Dit heeft geleid tot enkele wijzigingen. Wij verwijzen u naar de nota van wijzigingen. De zienswijze is deels ongegrond. Wij verwijzen u naar de zienswijzennota en hetgeen hierover in het kort is opgenomen onder 2.1.

2.1 In te stemmen met de bijgevoegde zienswijzennota

In bijgevoegde zienswijzennota is uitgebreid ingegaan op de gronden die Multi heeft aangegeven ter onderbouwing van haar ingediende zienswijze. Belangrijkste grond betreft de grootte van de supermarkt. In het bestemmingsplan is een supermarkt toegestaan van 1.000 m². Multi heeft onderhandelingen lopen met de Lidl over de verplaatsing van haar vestiging naar het Katwolderplein. Indien deze onderhandelingen daadwerkelijk leiden tot de komst van de Lidl op het Katwolderplein, dan gaat het om een vestiging van een supermarkt van 1.500 m² en daarvoor dient dan een nieuwe planologische procedure doorlopen te worden.

Multi heeft gevraagd om de grote supermarkt nu al mogelijk te maken, danwel bij recht, danwel door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, waarbij wordt verwezen naar de nota detailhandel. Van de wijzigingsbevoegdheid kan slechts dan gebruik worden gemaakt, als sprake is van verplaatsing van een supermarkt naar het Katwolderplein, overeenkomstig de nota detailhandel.

3.1 In te stemmen met de bijgevoegde nota van wijzigingen

Er zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele wijzigingen doorgevoerd in de toelichting, op de verbeelding en in de regels. De meeste van de wijzigingen houden verband met het verduidelijken van de tekst, of bijvoorbeeld het aanpassen van de tekst aan de huidige situatie. Ook zijn enkele fouten hersteld, zoals een verkeerde verwijzing.

Datum 5 september 2014

Op verzoek van Multi is de bioscoopdefinitie iets gewijzigd, zodat de zalen ook gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld een congres.

En, zoals aangegeven is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een grotere supermarkt.

4.1 Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Zoals in argument 3.1 aangegeven, is het plan op onderdelen gewijzigd. Dat betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden.

4.2 Er zijn hogere grenswaarden vastgesteld, waartegen geen zienswijzen zijn ingebracht

Het plangebied ligt in de nabijheid de Katerdijk en de Pannenkoekedijk, waardoor er een te hoge geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen wordt geproduceerd. Reden waarom een hogere grenswaarde nodig is op grond van de Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit heeft, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan, ter visie te gelegen. Gedurende de daarvoor bestemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot het verlenen van hogere waarden is inmiddels in mandaat genomen, maar zal gelijktijdig met het bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

5.1 Versnelde publicatie na toestemming daarvoor vanuit de provincie

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, eerst na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de Provincie zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding ziet om een reactieve aanwijzing te geven. Zodra bericht is ontvangen van de provincie, hoeft niet de volle zes wekentermijn te worden gewacht met de publicatie. Juridisch gezien moet dit echter wel besloten worden.

6.1 Een exploitatieplan vaststellen is niet nodig, nu met Multi een overeenkomst wordt gesloten

Indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, in combinatie met onder meer een bestemmingsplan, ben je als gemeente verplicht op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen, tenzij door middel van gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen.

In casu is voorzien in aangewezen bouwplannen. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie van het bestemmingsplan is echter anderszins verzekerd, waardoor geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied en zal een deel van de gronden ten behoeve van de herontwikkeling uitgeven aan marktpartijen. Met Multi en Delta Wonen zijn overeenkomsten gesloten in het verleden die binnenkort overigens zullen worden geactualiseerd.

7.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing

In die gevallen, waarin de Crisis- en herstelwet van toepassing is, moet die door uw raad expliciet worden besloten. In casu gaat het om de bouw van meer dan 11 woningen en diverse voorzieningen. Hierop is de Chw van toepassing. Gevolg van het van toepassing zijn van deze wet is een versnelling van de beroepsprocedure. De Raad van State heeft slechts een half jaar om een eventueel beroep te behandelen. Daarnaast moet het beroepsschrift bij indiening ervan volledig zijn. Aanvulling van beroepsgronden kan in een latere fase niet meer plaatsvinden.

Datum 5 september 2014

8.1 Vaststelling van het Stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan, Programma van Eisen voor de openbare ruimte

De ontwikkeling van het Katwolderplein vereist een uitgekiend stedenbouwkundige begeleiding om ervoor te zorgen dat het straks als toegevoegde waarde voor de stad kan gelden. Daarom is een stedenbouwkundig programma opgesteld en een beeldkwaliteitsplan. Bij de uitwerking van de plannen wordt dit als toetsingskader gehanteerd. Uiteraard is het van belang dat niet alleen de bebouwing zelf, maar ook de openbare ruimte op een goede manier wordt ontwikkeld. Daarom is hiervoor een programma van eisen opgesteld.

Juist omdat de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Katwolderplein als toetsingskader gelden voor het ontwerpen van de bebouwing, is het van belang dat het wordt vastgesteld. De uitgangspunten zijn uiteraard vertaald in het bestemmingsplan, maar een bestemmingsplan kent beperkingen waar het gaat om detaillering van bebouwing en sfeerbeelden. Daarom is het goed dat getoetst kan worden aan een vastgesteld stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en programma van eisen voor de openbare ruimte.

Risico's

-

Financiën

Zie bij argumenten.

Communicatie

De indiener van zienswijzen zal in kennis worden gesteld van het besluit van uw raad. Voor het overige wordt kennisgegeven van de plannen op de wijze, die in de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven.

Vervolg

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, moet de provincie benaderd worden met de vraag of zij een reactieve aanwijzing wenst te geven tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Daarna wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in Peperbus, Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Beroep kan worden ingesteld door Multi als indiener van zienswijzen, door diegene die verschoonbaar geen zienswijze heeft ingeleverd of door degene die zich richt tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Na afloop van de tervisieleggingsgermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een voorlopige voorziening is gevraagd.

Openbaarheid

Het stuk is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

Datum 5 september 2014

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris