

Ruimtelijke Planvorming

Telefoon (038) 498 2097
postbus@zwolle.nl

**Bestemmingsplan
Voorsterpoort,
Russenweg- Grote Voort
(Retail)**

Nota van zienswijze

Datum

30 november 2021

Titel

Bestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg – Grote Voort (Retail)

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg- Grote Voort (Retail) heeft met ingang van 24 augustus tot en met 4 oktober 2021 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor Lübeckplein 2 te Zwolle. Deze ter inzage legging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op 23 augustus 2021 gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP18018-0003

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP18018-/NL.IMRO.0193.BP18018-0003/>

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum het digitale plan raadplegen. Daarnaast zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan Voorsterpoort, russenweg – Grote Voort (Retail) is schriftelijke zienswijze naar voren gebracht door Euro V Zwolle S.à.r.l, gevestigd te Luxemburg

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De zienswijze is tijdig ingediend, zodat wordt voorgesteld om deze zienswijze ontvankelijk te verklaren.

Datum
Titel

30 november 2021
Bestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg – Grote
Voort (Retail)

Zienswijze Euro V Zwolle S.à.r.l, gevestigd te Luxemburg

Samenvatting zienswijze 1.1, 1.2 en 1.3 (economische uitvoerbaarheid)

Euro V kan uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan (obp) niet afleiden hoe de economische uitvoerbaarheid van dit plan wordt veiliggesteld .

De Ontwikkel- en investeringsagenda Voorsterpoort van 9 juli 2019, zoals aan de raad van uw gemeente ter vaststelling voorgelegd, en deels - los van het obp - openbaar gemaakt op de website van uw gemeente bevat slechts een samenvatting van de exploitatiekosten. De grondexploitatie zelf is hierin als vertrouwelijk aangemerkt. De economische uitvoerbaarheid, zoals in het obp omschreven, dient dan ook uitgebreid en verhelderd te worden. Dit dient te gebeuren op de wijze als in de Wet op de ruimtelijke ordening (verder: Wro) voorzien.

Reactie gemeente:

Indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, (hierna “een aangewezen bouwplan”), in combinatie met een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning is de afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzakelijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie-eisen. Voor zover in casu sprake is van een aangewezen bouwplan is deze gesitueerd op een perceel dat in eigendom is bij de gemeente.

Derhalve is het kostenverhaal anderszins verzekerd middels opname in de grondprijs. De toelichting op het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Het college van B&W heeft op grond van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van de Gemeente Zwolle (artikel 10 lid 2 sub g Wob) en het voorkomen van onevenredige benadering van de Gemeente Zwolle (artikel 10 lid 2 sub g Wob) geheimhouding opgelegd omtrent de grondexploitatie.

Samenvatting zienswijze 1.4

Het obp biedt geen duidelijkheid over de ruimtelijke aansluiting van de daarin begrepen gronden met de aangrenzende bestaande woon boulevard van Euro V. De verbeelding en de regels van het obp stellen geen eisen aan de positionering van bebouwing, de bevoorrading van de nieuwe winkels en de plaats en ontsluiting van parkeergelegenheid. Dit betekent dat het gevaar bestaat dat de bevoorrading van de bestaande woonboulevard aan de achterzijde van de winkels, die aan de noordoostzijde wordt ontsloten door een eigen weg vanaf de Grote Voorst, gaat conflicteren met het bevoorradingsverkeer evenals bezoekersverkeer van de nieuwe winkels en horeca in het obp.

Reactie gemeente:

In artikel 3.5. onder c van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat er binnen de bestemming Detailhandel maximaal 2 ontsluitingen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de op de plankaart opgenomen functieaanduiding

Datum

30 november 2021

Titel

Bestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg – Grote Voort (Retail)

'ontsluiting'. Deze functieaanduiding is gesitueerd aan de zuidoost zijde van de bestemming Detailhandel en aangrenzend aan de bestemming Verkeer. Hiermee blijven eventuele conflicten met bevoorradings- en bezoekersverkeer van de bestaande woonboulevard van Euro V beperkt. Bovendien zijn de ontsluitingen van twee kanten bereikbaar. Via de Russenweg en via de Grote Voort. Daardoor kan het verkeer zich spreiden. Het meest recente verkeersonderzoek toont aan dat er geen verkeerskundige problemen te verwachten zijn.

Samenvatting zienswijze 1.5 en 1.6:

Ook wordt in het obp geen rekening gehouden met looproutes van bezoekers van de bestaande woonboulevard naar de nieuw te ontwikkelen winkels in het obp en v.v. Zij moeten vanwege de positionering van het gebouw van Euro V hoe dan ook de bestaande bevoorradingsroute aan de achterzijde van de bestaande woonboulevard oversteken om bij de nieuwe winkels te komen. Daarmee samenhangende gevaarlijke situaties dienen te worden uitgesloten.

Euro V dringt daarom aan op een volledig verkeersstromenonderzoek op basis waarvan een keuze kan worden gemaakt voor een veilige aansluiting van de nieuwe winkels op de bestaande woonboulevard, evenals een goede ontsluiting van de bestaande en nieuwe winkels voor zowel bevoorradings- als bezoekersstromen.

Reactie gemeente:

Appellant wil in feite nu al duidelijkheid hebben over de inrichting van het plangebied, de koppeling met de bestaande woonboulevard, hoe verkeersstromen (waaronder bevoorrading) onderling gerelateerd zijn.

Op dit moment van de planvorming zijn deze vragen echter nog niet aan de orde. In het bestemmingsplan wordt uitsluitend het ruimtelijk raamwerk vastgelegd, zoals de bestemming, de bouwmassa en het gebruik. De inrichting van de locatie komt pas in beeld op het moment dat er gewerkt wordt aan een bouwplan. Als de planvorming die fase bereikt zal het plan mede worden gewogen in relatie tot de directe omgeving en de aanwezige functies. Mogelijk is er dan noodzaak voor een verkeersstromenonderzoek. In de vastgestelde Ontwikkelagenda Voorsterpoort is voorzien in een volledige herinrichting van het deel van de Grote Voort van het perceel waarvoor de bestemming wordt gewijzigd. Tevens zijn hier reeds middelen voor toegekend, zodat de planvorming op de locatie in samenhang met het openbaar gebied kan worden uitgewerkt

Samenvatting zienswijze 1.7:

Waarom biedt het obp zulke ruime mogelijkheden voor de vestiging van winkels ten behoeve van de woonbranche, bruin- en witgoed, horeca en mogelijk zelfs nog verdere gebruiksmogelijkheden die onder de definitie van het begrip 'detailhandel' vallen, terwijl de (branche)beperkingen op het terrein van Euro V in stand blijven. Euro V heeft in de toelichting van het obp geen verklaring kunnen vinden voor deze ongelijke beperkingen?

Reactie gemeente:

Datum

30 november 2021

Titel

Bestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg – Grote
Voort (Retail)

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheden zijn conform de ruimtelijk functionele effectenanalyse, die als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. In de regels is duidelijk aangegeven dat uitsluitend perifere detailhandel in de woonbranche en bruin- en witgoedartikelen is toegestaan met dien verstande dat het winkelvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 12.000 m², waarvan niet meer dan 2.000 m² in bruin- en witgoedartikelen.

Het begrip woonbranche is in artikel 1.69 van de regels omschreven als:

“zaken in keukens, badkamers, sanitair materiaal, parket/laminaat, tegels, (tuin)meubelen, slaapkamers/bedden, verlichting, tapijten, woontextiel, woninginrichting, woonaccessoires en woonwarenhuizen.”

Samenvatting zienswijze 1.8:

Het obp kent bovendien geen algemeen verbod om gronden in strijd met de - zeer ruime - bestemming detailhandel te gebruiken. Dat betekent dat handhavend optreden, anders dan wegens overschrijding van een beperkt aantal specifieke gebruiksverboden in het obp, moeilijk wordt. Euro V meent dat een dergelijk verbod, ter voorkoming van ruimtelijk onwenselijke activiteiten met mogelijk nadelige gevolgen voor haar gronden en opstallen, alsnog moet worden toegevoegd.

Reactie gemeente:

In artikel 3.5.a en 3.5.b zijn specifieke gebruiksverboden opgenomen. Bepaald is dat het gebruik van gebouwen en bouwwerken voor een andere functie dan perifere detailhandel in de woonbranche en bruin- en witgoedartikelen verboden met dien verstande dat het winkelvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 12.000 m², waarvan niet meer dan 2.000 m² in bruin- en witgoedartikelen.

Samenvatting zienswijze 1.9:

In de ruimtelijk functionele effectenanalyse 'Zwolle, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse ontwikkeling Voorsterpoort' van 14 december 2020' wordt herhaaldelijk gerefereerd aan een 'planinitiatief' voor de verdere ontwikkeling van het gebied 'Voorsterpoort'. Hieraan wordt echter geen verdere invulling gegeven, zoals een concrete beschrijving van de aard en omvang, doelstelling, initiatiefnemer en kwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling. Ook wordt niet aangegeven hoe de gemeente tot de keuze van deze specifieke locatie binnen het gehele stedelijke gebied is gekomen. Euro V meent dat dit alsnog toegelicht moet worden.

Reactie gemeente

Met het planinitiatief wordt bedoeld het initiatief van de gemeente om in de directe nabijheid van de huidige woonboulevard de winkelfunctie te vergroten conform de Ontwikkelagenda Voorsterpoort. Uitgangspunt van de uitbreiding is een versterking van de bovenregionale verzorgingsfunctie van Zwolle op het gebied van doelgerichte aankopen binnen het thema 'in en om het huis'.

De keuze voor de locatie is gelegen in het feit dat we enerzijds zo min mogelijk spreiding van verschillende perifere winkellocaties willen, anderzijds dat dit al jaren de locatie is waar de eventuele uitbreiding dient plaats te vinden. De omvang wordt

Datum

30 november 2021

Titel

Bestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg – Grote
Voort (Retail)

grotendeels bepaald door de locatie. Deze locatie is . op dit moment de enige locatie die beschikbaar is.

In de ruimtelijke functionele effectenanalyse die als bijlage bij de toelichting is gevoegd staan hierover nog nadere achtergronden.

Samenvatting zienswijze 1.10:

Aangegeven wordt dat het planinitiatief moet leiden tot een versterking van de positie van het gebied Voorsterpoort rondom het thema 'in en om het huis'. Euro V is eigenaar van de bestaande woonboulevard in het gebied Voorsterpoort. Zij kent de specificaties en ruimtelijke effecten van de woonbranche in dit gebied dus als geen ander.

Uitgangspunten als versterking van de positie van het gebied in en rondom het thema 'in en om het huis' raken haar belangen direct. Pogingen van Euro V om met uw gemeente in gesprek te komen over afstemming van de haar toebehorende woonboulevard en versterking van het functioneren van het gebied Voorsterpoort zijn evenwel niet mogelijk gebleken. Het verbaast Euro V dan ook dat de analyse vrij stellig concludeert dat de ontwikkeling in het obp bijdraagt aan een versterking van de woonbranche in het gebied Voorsterpoort, als haar verzoeken om een gesprek te voeren over dit onderwerp worden afgehouden. Een dergelijk gesprek zou naar de mening van Euro V gericht moeten zijn op een positieve invulling en afstemming van functies, zodat daarmee de kwaliteit van het gebied Voorsterpoort, met name voor de consument, vergroot wordt.

Reactie gemeente

De ontwikkeling zoals geschetst in het ontwerp bestemmingsplan draagt bij aan de versterking van de winkels in de woonbranche en daarmee aan het verzorgen van de consumenten. Dit is de conclusie die is getrokken uit het marktonderzoek en de kwantitatieve en kwalitatieve analyse (BRO). De kaders uit het bestemmingsplan zijn uitgangspunt voor de daadwerkelijke ontwikkeling. Op dit moment is de uitgiftestrategie nog niet bekend. Vanzelfsprekend zal de partij wat betreft de verdere keuzes en inrichtingsplannen afstemming moeten zoeken met de huidige eigenaar van de woonboulevard om de omliggende partijen.

Samenvatting zienswijze 1.12:

In de diverse beleidsvisies op provinciaal en gemeentelijk niveau is de (omgeving van de) Voorsterpoort aangeduid als een locatie waar het retail-thema 'in en om het huis' in een verbeter- en ontwikkelslag nader vorm moet krijgen. In het obp wordt voornamelijk ingezet op de woonbranche, wit- en bruingoed en horeca. Euro V vraagt zich af of het obp ook is gericht op de branches bouw- en tuincentra en zo nee, waarom niet.

Reactie gemeente

In artikel 3 van de regel van het ontwerpbestemmingsplan is het volgende te vinden:

“De voor '[Detailhandel](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandelsvoorzieningen met een ruim en volledig assortiment van goederen binnen het hoofdthema 'in en om huis' in de woonbranche als bedoeld in artikel [1.69](#) alsmede in bruin- en witgoedzaken;*

Datum
Titel

30 november 2021
Bestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg – Grote
Voort (Retail)

- b. *horeca ten behoeve van perifere detailhandel in de woonbranche en bruin- en in witgoedartikelen, als genoemd in de categorieën 2a en 3 van de [Lijst met horecacategorieën](#);*"

In artikel 1.69 van de regels is het begrip 'woonbranche' als volgt gedefinieerd:
"zaken in keukens, badkamers, sanitair materiaal, parket/laminaat, tegels, (tuin)meubelen, slaapkamers/bedden, verlichting, tapijten, woontextiel, woninginrichting, woonaccessoires en woonwarenhuizen."

Bouw- en tuincentra maken geen onderdeel uit van deze definitie. Zij dragen minder bij aan de versterking van de woonbranche in Zwolle. Niet in het laatste doordat in de nabijheid van de woonboulevard twee grote doe-het-zelf zaken annex tuincentra zitten (Gamma en Hornbach). De toegevoegde waarde van nog een 3^e doe-het-zelf-zaak dan wel tuincentrum is daarom voor Zwolle beperkt.

Samenvatting zienswijze 1.13:

Voor wat betreft de cijfermatige onderbouwing wordt wel op hoofdlijnen duidelijk gemaakt dat er rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van internetverkoop, maar er is niet aangegeven welke (toetsbare cijfermatige) gevolgen daaraan nu en in de toekomst verbonden moeten worden.

Reactie gemeente:

BRO heeft gebruik gemaakt van de meest recente cijfers die beschikbaar zijn (koopstromenonderzoek 2019). BRO zegt hier het volgende over:
"In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2019) zijn naast aankopen in fysieke winkels ook de internet-aankopen meegenomen. BRO gaat doorgaans uit van koopstroomgegevens die gebaseerd zijn op uitsluitend niet-winkelaankopen, oftewel aankopen in fysieke winkels, aangezien de omzetkengetallen alleen betrekking hebben op omzet die via de fysieke winkel wordt gerealiseerd. Via het bestedingscijfer houdt BRO rekening met het interneteffect per branche in de toekomst. De koopkrachtbinding en -toevloeiing zijn daardoor per branche gecorrigeerd en teruggerekend naar cijfers waarin het aandeel internetafvloeiing niet is meegenomen. Deze aanpak is conform landelijke afspraken (zie Omzetkengetallennotitie 2018)."

Samenvatting zienswijze 1.14:

De inventarisatie van bestaand aanbod in het segment grootschalige dan wel perifere detailhandel is niet erg zorgvuldig. Zo worden sommige bouwmarktclusters wel benoemd, maar andere clusters ontbreken. Daarnaast wordt er onvoldoende tot geen aandacht besteed aan het aanbod binnen branches, waarin het thema 'wonen' een substantieel onderdeel vormt van het aanbod. Bijvoorbeeld de formule Karwei: deze formule is van oorsprong een bouwmarkt, maar heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld in de richting van woninginrichting waarbij (grove) bouwmaterialen nog maar een zeer beperkt deel van het assortiment vormen.

Reactie gemeente

Eén van de problematieken van Zwolle is verspreid aanbod in het perifere segment. Vandaar dat er niet zo veel clusters onderscheiden worden. Alleen op Marslanden B is

Datum

30 november 2021

Titel

Bestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg – Grote
Voort (Retail)

sprake van een duidelijk cluster. Daarnaast zijn er verspreid over bedrijventerreinen diverse winkels te vinden die tot het brede woonsegment gerekend zouden kunnen worden. Voor de aanbodanalyse zijn deze wel meegenomen.

De problematiek die geschetst wordt ten aanzien van Praxis is een voorbeeld van branchevervaging. Hiervan is natuurlijk vaker sprake, niet alleen bij Praxis. De exacte omvang van branchevervaging uitgedrukt in meters is niet te bepalen. Los van het feit dat dit niet te bepalen is, ook elders in het land niet, is het vrijwel uitgesloten dat zij een bepalende invloed hebben gehad op de einduitkomst van de kwantitatieve berekeningen. Dit omdat de kwantitatieve berekening laat zien dat er substantieel meer marktruimte aanwezig is dan dat er is opgenomen in het bestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 1.15:

Er wordt van uit gegaan dat de verruiming van retailmogelijkheden in het gebied Voorsterpoort leidt tot verhuisbewegingen van retailbedrijven in de branche 'wonen'. In de analyse wordt op pagina 38 geconstateerd dat een beleid voor de achtergelaten locaties niet noodzakelijk is, omdat enige leegstand vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar is. Euro V meent evenwel dat de aanvaardbaarheid van negatieve gevolgen voor gebieden buiten de grenzen van het obp niet in één zin kan worden afgedaan. Dit moet in een helder en consequent beleid moeten worden beschreven, inclusief zo nodig een herinvulling dan wel herontwikkeling van locaties waar leegstand zal kunnen optreden

Reactie gemeente

Hier kan nu nog niets concreets over zeggen worden, aangezien het niet bekend is welke partijen en winkels mogelijk interesse hebben in een verplaatsing.

Op basis van gedegen onderzoek verwacht BRO geen problematiek. Voor de volledigheid onderstaand de passages uit de laddertoets:

“Op basis van de uitgevoerde kwantitatieve en kwalitatieve effectenanalyses moet geconcludeerd worden dat de effecten van het initiatief aanvaardbaar zijn voor de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, ondernemers- en leefklimaat. De volgende conclusies liggen hieraan ten grondslag:

- Het winkelaanbod in de woon- en bruin- en witgoedbranche in de gemeente Zwolle functioneert momenteel ruim bovengemiddeld. Hierdoor is relatief veel distributieve uitbreidingsruimte te berekenen. Hoewel het initiatief omzeteffecten zal hebben op het bestaande aanbod, is er voor het bestaande aanbod binnen de gemeente in de toekomst ruimvoldende omzet te behalen om economisch-duurzaam te kunnen blijven functioneren. De kans op verdringing van bestaand aanbod is daardoor zeer klein. Leegstand wordt daardoor niet verwacht.
- Het omzeteffect in het secundaire verzorgingsgebied zal zich spreiden over een groot gebied en vele aanbieders. Per saldo blijft het effect op lokaal niveau en per aanbieder daardoor beperkt, waardoor niet verwacht wordt dat aanbod verdwijnt.
- Het is niet uit te sluiten dat er enige leegstand zal ontstaan als gevolg van verplaatsing van bestaand aanbod. Per saldo resulteert dit echter in een versterking van de detailhandelsstructuur, omdat concentratie op een toekomstbestendige en beleidsmatig aangewezen plek wordt bereikt. Het meeste aanbod dat

Datum

30 november 2021

Titel

Bestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg – Grote Voort (Retail)

programmatisch mogelijk is, is immers verspreid aanwezig. Bovendien is de leegstand veelal goed invulbaar met andere winkels of voorzieningen. De bestemmingen zijn vaak ruim en het vastgoed is meestal niet van dien aard dat dit herinvulling of transformatie in de weg staat.

- De effecten op de consumentenverzorging zijn per saldo positief. De hedendaagse consument heeft behoefte aan de grotere perifere winkelclusters met een gevarieerd winkelaanbod en aanvullende horeca. Het initiatief op Voorsterpoort realiseert in meer keuzemogelijkheden voor de consument en versterkt de aantrekkingskracht van de woonboulevard. De consument in de regio Zwolle krijgt de beschikking over een regionaal verzorgend perifeer cluster met een meer gevarieerd winkelaanbod binnen het brede thema ‘in en om het huis’

Samenvatting zienswijze 1.16:

De kwalitatieve analyse gaat uit van de veronderstelling dat er een behoefte bestaat aan de in het obp voorziene uitbreiding, omdat deze het toekomstperspectief en de variatie van de bestaande woonboulevard zou versterken. Euro V bestrijdt dit. Zoals hierboven al aangegeven ligt de entree van de bestaande woonboulevard aan de zuidwestzijde van de bebouwing. De bestaande bebouwing grenst aan de achterzijde aan de nieuwe locatie. Dit is een eigen bevoorradingsstraat. Door het ontbreken van fysieke, veilige verbindingen tussen de bestaande woonboulevard en de nieuw te realiseren winkels kunnen bezoekers van de bestaande woonboulevard de nieuwe winkels alleen bereiken als zij vanaf de voorzijde van de bestaande woonboulevard te voet of met hun auto om het gebouw van Euro V heen lopen/rijden, waarbij zij de aansluiting van de bevoorradingsstraat op de Grote Voort moeten kruisen. Van een aantrekkelijke verbinding tussen beide locaties die bezoekers uitnodigt combinatiebezoeken te brengen door van het ene naar het andere winkelcomplex te lopen/rijden is dus geen sprake. Zo'n verbinding kan ook niet tot stand worden gebracht, omdat beide locaties in aparte bestemmingsplannen los van elkaar worden beoordeeld en bestemd

Reactie gemeente

In het rapport wordt duidelijk dat het initiatief voorziet in een behoefte voor (de regio) Zwolle en de regionale en Zwolse consument. BRO concludeert dat het planinitiatief duidelijk voorziet in een kwalitatieve behoefte. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

- De consument heeft op basis van trends behoefte aan ten minste één groot en volwaardig perifeer winkelconcentratiegebied, met een gevarieerd winkelaanbod binnen het brede thema ‘in en om het huis’ en een goede bereikbaarheid vanuit een grotere regio. Een dergelijke locatie ontbreekt momenteel in Zwolle en omgeving, hetgeen wel verwacht mag worden bij een regio met een dusdanig groot draagvlak. Door de uitbreiding op Voorsterpoort neemt het toekomstperspectief van de bestaande Woonboulevard toe en wordt variatie (doorbreken mono-functionaliteit) en concentratie van winkelaanbod in het genoemde thema versterkt. Dit voorziet in gemak, comfort en meer keuzemogelijkheden voor de consument.
- In het verlengde van het voorgaande moet benadrukt worden dat per saldo concentratie van winkelaanbod binnen hetzelfde thema wordt bereikt. Nieuw

winkelaanbod bij de Woonboulevard Zwolle op Voorsterpoort zorgt voor meer aantrekkingskracht, waar ook bestaande ondernemers in de vorm van combinatiebezoek van kunnen profiteren. Daarnaast biedt het initiatief kansen voor bestaande momenteel slecht gesitueerde winkels (solitair/verspreid) in Zwolle en omgeving om te verplaatsen naar een perspectiefrijk concentratiegebied.

- Het succes van grootschalige winkellocaties met een bovenregionale verzorgingsfunctie, zoals de Woonboulevard Zwolle / Voorsterpoort, zijn steeds meer afhankelijk van de algehele aantrekkelijkheid van het winkelgebied. Dit betekent naast een ruim en breed winkelaanbod ook ondersteunende horeca voor een aantrekkelijker verblijfsklimaat en een aantrekkelijke openbare ruimte zorgt. Het initiatief voorziet in deze behoefte.
- Naast beleving in het winkelgebied, hebben consumenten behoefte aan beleving in winkels. Aanbieders spelen hier op in door producten aantrekkelijk uit te stallen, productdemonstraties te organiseren, sfeer/themagebieden in te richten, etc. Om deze beleving te kunnen bieden is veelal ruimte nodig, wat bereikt wordt via schaalvergroting. Het initiatief speelt hier op in, doordat uitsluitend wordt ingezet op grootschalig winkelaanbod met een minimale maat. Hierdoor wordt bovendien, naast de branchering, de complementariteit met de reguliere centra geborgd.
- Beleidsmatig voorziet de ontwikkeling in een behoefte en ambitie om Zwolle als winkel- en verblijfsstad nog meer op de kaart te zetten. Op veel fronten is deze ontwikkeling al gaande, maar met het initiatief wordt dit ook gerealiseerd ten aanzien van doelgerichte aankopen in perifere en grootschalige winkels.
- In het verlengde van het voorgaande krijgt de stad Zwolle een steeds belangrijkere centrumfunctie voor de regio. Een toekomstbestendig en modern grootschalig winkelconcentratiegebied in Zwolle dat uitstekend bereikbaar is voor inwoners uit de regio, voorziet daardoor niet alleen in een behoefte voor de eigen inwoners maar ook duidelijk in een behoefte voor inwoners uit de regio Zwolle.
- De aanwezigheid van nieuw horeca-aanbod op Voorsterpoort zal bijdragen aan de algehele aantrekkelijkheid en kwaliteit van het winkelgebied (incl. huidige woonboulevard). Dit is noodzakelijk voor een goed toekomstperspectief

Op dit moment is nog niet bekend hoe de locatie in de markt gezet gaat worden (uitgiftestrategie). En daarmee ook nog niet wie dit gaat ontwikkelen. Vanzelfsprekend zal afstemming met de bestaande eigenaar een onderdeel hier van zijn.

Samenvatting zienswijze 1.17:

De verwachting in de kwalitatieve analyse dat door de uitbreiding de algehele aantrekkelijkheid van het gebied, waaronder de variatie en het toekomstperspectief van de bestaande woonboulevard zal toenemen, kan Euro V evenmin volgen. Het gebrek aan een veilige en aangename verbinding tussen de bestaande woonboulevard en de nieuwe winkels maakt dat van een algehele uitstraling per definitie geen sprake kan zijn. De variatie kan bovendien vanwege de strenge branchebeperking van de bestaande woonboulevard niet toenemen. Een inventarisatie van verhuisbewegingen die met name door een verruiming van gebruiksmogelijkheden in het obp worden veroorzaakt ontbreekt tot dusver in de analyse. Euro V vreest dat het toekomstperspectief van de haar toebehorende woonboulevard door het achterwege

Datum

30 november 2021

Titel

Bestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg – Grote Voort (Retail)

laten van deze afstemming juist wordt benadeeld door het obp. De kans is zelfs reëel dat de huidige huurders van de woonboulevard van Euro V door de ruimere gebruiksmogelijkheden en variatie in het obp naar het naburige terrein zullen verhuizen, waardoor er leegstand in de huidige woonboulevard ontstaat. Het risico van zulke leegstand wordt in de effectanalyse ten onrechte laag ingeschat. Het feit dat binnen de bestaande woonboulevard momenteel geen leegstand voorkomt wil immers niet zeggen, zoals de analyse meent, dat hier geen leegstand zal kunnen optreden als direct achter deze locatie nieuwe, grotere winkels en horeca worden gerealiseerd met ruimere gebruiksmogelijkheden

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1.15 en 1.16.

Een exacte inventarisatie van mogelijke verhuisbewegingen is in dit stadium niet mogelijk en ook niet nodig. Wij weten immers niet welke contracten de verschillende huurders hebben en/of welke individuele interesse er bestaat.

Samenvatting zienswijze 1.18:

De gronden van Euro V zijn voorzien van bevoorradingsroutes, die lopen langs de noordoostzijde van haar perceel, van en naar de weg De Grote Voort. Haar gronden zijn eveneens van ruime parkeergelegenheid voorzien. Deze is gelegen aan de zuidwestzijde van de bebouwing op haar perceel, waar ook de toegang tot de woonboulevard is gesitueerd. Parkeren en bevoorrading zijn dus van elkaar gescheiden. Zowel de parkeer- als de bevoorradings situatie op de gronden van Euro V voldoen aan regel 95.1 en 95.2 van het bestemmingsplan (Zwolle, parapluplan parkeren", dat op 3 juli 2017 door de raad van de gemeente Zwolle is vastgesteld).

Reactie gemeente

Hiervan wordt kennis genomen.

Samenvatting zienswijze 1.19:

Het bouwblok met de bestemming detailhandel in het obp heeft een oppervlakte van ongeveer 20.000 m². Het perceel kan volgens het obp tot maximaal 70% worden bebouwd, zodat minimaal 30% van de gronden benut wordt voor parkeren en bevoorrading. Bij een bebouwing tot 70%, resteert 6.000 m² voor bevoorrading en parkeren. De verbeelding van het obp geeft niet aan waar de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Ter zake van de benodigde parkeergelegenheid merkt de toelichting van het obp uitsluitend het volgende op: In het plangebied komt 15.000 vierkante meter bvo voor grootschalige detailhandel. De parkeerbehoefte van dit programma bestaat uit 337 parkeerplaatsen voor personenauto's en stallingsvoorzieningen voor fietsen." Euro V vindt in de toelichting geen berekening terug van dit aantal. Dit dient alsnog te worden toegelicht aan de hand van regel 8 van het obp, waarin wordt bepaald dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein met inachtneming van de Regeling Parkeernormen 2016".

Reactie gemeente

Datum

30 november 2021

Titel

Bestemmingsplan Voorsterpoort, Russenweg – Grote Voort (Retail)

In artikel 8.a van de regels is bepaald dat “**bij het verlenen van de omgevingsvergunning**” voor het bouwen verzekerd moet zijn dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de Regeling parkeernormen 2016. Dat is bij de vaststelling van het bestemmingsplan dus nog niet aan de orde. Dit wordt getoetst bij aan aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat dan het definitieve bouwplan beschikbaar is. 30% van de gronden mag niet worden bebouwd. Deze oppervlakte is genoeg voor de aanleg van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Samenvatting zienswijze 1.20:

Omdat de verbeelding van het obp ook geen aanduidingen bevat ter zake van de ligging en ontsluiting van het nieuwe winkelgebied bevoorrading, is niet duidelijk of bezoekers- en bevoorradingsverkeer van en naar dit nieuwe gebied kan conflicteren met het verkeer van en naar de woonboulevard van Euro V. In het bestemmingsplan 'Voorsterpoort, Russenweg (infrastructuur)', vastgesteld op 7 september 2020, heeft de gemeenteraad de eerste fase van de infrastructuur rond het nieuwe winkelgebied zodanig aangepast dat de Thorbecke scholengemeenschap uitsluitend via eigen erf toegangswegen bereikbaar is. Er is vanaf die wegen geen doorgang naar de bestaande woonboulevard of de nieuwe winkels in het obp. Dit betekent dat bezoekers en vrachtverkeer de nieuwe winkels uitsluitend kunnen bereiken vanaf de Blaloweg via de Russenweg en/of de Grote Voort. Dit zijn dezelfde wegen die toegang bieden tot de woonboulevard van Euro V. Het bezoekersverkeer en de verkeersstromen en draaicirkels van bevoorradingsverkeer dienen inzichtelijk te worden gemaakt, zodat kan worden vastgesteld of er conflicterende situaties kunnen ontstaan en zo ja, welke (planologische of verkeerskundige) maatregelen voor een goede leefomgeving en vestigingsklimaat moeten worden getroffen.

Reactie gemeente op 1.18, 1.19 en 1.20

De verbeelding bevat wel degelijk aanduidingen over de ontsluiting. Langs de Grote Voort is in de bestemming Detailhandel de functieaanduiding “ontsluiting” opgenomen. In artikel 3.5.c. van de regels is bepaald dat binnen deze aanduiding niet meer dan 2 ontsluitingen gesitueerd mogen zijn. Het plangebied is bovendien van twee kanten bereikbaar. Via de Russenweg en via de Grote Voort. De geeft voldoende spreidingsmogelijkheden. In een bestemmingsplan wordt uitsluitend het ruimtelijk raamwerk geregeld, zoals de bestemming, de bouwmassa en het gebruik. De inrichting van de locatie komt pas in beeld op het moment dat er gewerkt wordt aan een bouwplan. Als de planvorming die fase bereikt zal afstemming gezocht worden met de directe omgeving. Looproutes worden in principe gefaciliteerd in het openbaar gebied.