Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 15 februari 2022

GEHEIM

Onderwerp	Voorbereidingsbesluit Oosterenk
Versienummer	Versie9
Portefeuillehouder	E.W. Anker
Informant	Jolanda van den Berg/ Ciska Waalewijn -Viaanen/Frederique Boot
Afdeling	Ruimtelijke Planvorming
Telefoon	(038) 498 2396/038 4984011/ 038 4982603
Email	J.van.den.Berg@zwolle.nl / C.A.E.Waalewijn@zwolle.nl/F.Boot@zwolle.nl
Financiële gevolgen	
Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	n.v.t
Bijlagen	verbeelding voorbereidingsbesluit

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 gelet op het bepaalde in artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijk ordening te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor diverse percelen op de Oosterenk, zoals nader aangegeven is op de verbeelding met nummer NL.IMRO.0193.VB21001-0001;

2 te verklaren dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op 17 maart 2022 (een dag na publicatie)

3 Op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10, (lid 2 sub f en g), van de Wet openbaarheid van bestuur, opgelegde geheimhouding over de beslisnota Voorbereidingsbesluit Oosterenk te bekrachtigen tot één dag na de bekendmaking van dit voorbereidingsbesluit.

Datum 15 februari 2022

Inleiding

Gebiedsvisie Oosterenk

Op 23 november 2020 heeft uw raad de Visie Oosterenk vastgesteld.
Op basis van een integrale afweging zijn in de visie samenhangende keuzes gemaakt over de ruimtelijke ordening van de Oosterenk. Vanuit het gebied als geheel zijn vijf deelgebieden onderscheiden met ieder een eigen profiel, waarin de ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling vertaald zijn. Voor de Oosterenk is nadrukkelijk gekozen om de woonfuncties in beginstadium te concentreren in enkele deelgebieden om zo een hoogwaardig woonmilieu te realiseren en de massa te concentreren. Deze ruimte is opgenomen binnen de gebiedsprofielen “Oosterenk boulevard; stedelijk wonen en voorzieningen in het hart” en “Wonen en leren in de stadsrand: onderwijs en nieuwe woonmilieus”. Om die woongebieden goed te laten functioneren en de bewoners een fijne leefomgeving te geven , is het belangrijk dat er bundeling plaatsvindt en een sterke plek van wonen wordt ontwikkeld die in verbinding staat met de Wipstrik en de binnenstad. Voor een goed functionerend woongebied is het van groot belang dat bewoners er prettig wonen en dat de directe omgeving daarop is ingericht.

Buiten de voor wonen aangewezen deelgebieden is een terughoudend beleid om wonen toe te staan. De werkfuncties zijn in deze gebieden dominant. Bij het eventueel toevoegen van woningen in deze gebieden is het van groot belang dat bewoners er prettig wonen en dat de directe omgeving daarop is ingericht. Daarnaast is Oosterenk ook een werklocatie waardoor ook een economische afweging wordt gemaakt .Bij een verzoek naar transformatie van werken naar wonen wordt de afweging voorgelegd aan het college. Als het college besluit aangeeft dat een locatie kan worden getransformeerd dan wordt samen met de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt.

Bestemmingsplan Ceintuurbaanzone

Voor de Oosterenk is het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone van kracht. Voor de percelen die hierin de bestemming “Gemengd” hebben, is de mogelijkheid van bijzondere woonvormen toegestaan.
Bijzondere woonvormen is in het bestemmingsplan als volgt gedefinieerd:
een gebouw of gedeelte van een gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is voor de huisvesting van specifieke doelgroepen;
Met specifieke doelgroepen wordt bedoeld de huisvesting van personen die niet in staat zijn om zelfstandig te wonen en bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven.
Bijzondere doelgroepen/woonvormen zoals o.a. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (C)PO, vallen hier niet onder. Deze woonvormen vallen onder regulier wonen.

De huidige mogelijkheid voor bijzondere woonvormen leidt in de praktijk tot ongewenste ontwikkelingen en discussie met pandeigenaren. Het toevoegen van een bijzondere woonvormen, vraagt niet alleen om een inpandige transformatie van werkplekken naar (zorg)wonen. De buitenruimte en omgeving waar het pand staat is van groot belang voor de leef- en woonkwaliteit voor de toekomstige bewoners. Door de huidige bestemming ‘bijzondere woonvorm’ is het niet mogelijk om een aanvraag te weigeren op basis van het niet leveren van woonkwaliteit.
Om als gemeente meer regie te krijgen over de ontwikkeling van het gebied word dit voorbereidingsbesluit voorgelegd aan de raad. Hierdoor kan ook bij de invulling van een bijzondere woonvorm meer eisen worden gesteld aan de woning en ook aan de omgeving waardoor bewoners zich thuis gaan voelen in de buurt Oosterenk

Datum 15 februari 2022

Beoogd effect
Door middel van een voorbereidingsbesluit worden, gedurende de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit, ongewenste ontwikkelingen in de vorm van bijzondere woonvormen op locaties die geen toegevoegde woonkwaliteit bieden tegengegaan. Daarnaast willen wij duidelijkheid scheppen voor eigenaren dat bijzondere woonvormen geen optie is voor hun pand.

Argumenten
1.1. Door een voorbereidingsbesluit te nemen kunnen aanvragen om omgevingsvergunningen die niet passen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan worden geweerd.
Het voorbereidingsbesluit geeft de mogelijkheid om het bestemmingsplan aan te passen op de volgende wijze:
1. De mogelijkheid voor bijzondere woonvormen wordt geschrapt voor de deelgebieden die in de Visie Oosterenk niet direct voor wonen zijn aangewezen;
2. Daarnaast worden ook percelen meegenomen, waarvoor in de gebiedsvisie weliswaar is gekozen voor wonen, maar waar eenzijdige invulling met een bijzondere woonvormen niet wenselijk is. Voor de bestemmingsverandering naar wonen wordt een bestemmingsplan/omgevingsplan in procedure gebracht.
3. Tenslotte worden de percelen meegenomen, waar de aanduiding ” uitgesloten geluidsgevoelige functie” is opgenomen. Bijzondere woonvormen is een geluidsgevoelige functie en zijn daar al niet toegestaan, maar het schrappen van het gebruik voor bijzonder woonvormen is een signaalfunctie voor de eigenaren dat dit gebruik niet gewenst is.

Bij de verdere ontwikkeling van Oosterenk, wordt per gebied integraal afgewogen welke bestemmingen mogelijk en wenselijk zijn. De vragen over flexwonen en wonen worden integraal afgewogen en voorgelegd aan het college. Bestemmingsveranderingen kunnen in een separaat omgevingsplan worden vastgelegd. Bij sommige ontwikkelingen is het ook mogelijk om een uitgebreide projectomgevingsvergunning in te dienen.

Een voorbereidingsbesluit heeft een looptijd van een jaar. In dit jaar, worden alle aanvragen met betrekking tot de percelen liggend in het gebied van het voorbereidingsbesluit aangehouden.

1.2. Een ontwerpbestemmingsplan moet binnen een jaar ter inzage worden gelegd.
Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone. Hierin worden voor diverse percelen de mogelijkheid van bijzonder woonvormen uitgesloten. De verwachting is dat binnen de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit het ontwerp bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.
In dat geval werkt het besluit, en daarmee de voorbescherming van het in procedure zijnde partiële herziening van het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone door tot het bestemmingsplan is vastgesteld.

2.1 Het voorbereidingsbesluit treedt in werking op 17 maart 2022
In het voorbereidingsbesluit dient worden opgenomen, wanneer het voorbereidingsbesluit in werking treedt. Indien u dit besluit op 7 maart 2022 neemt, kan het besluit op 17 maart 2022 in werking treden.

Datum 15 februari 2022

Risico's
De risico's komen voort uit het aanpassen van het bestemmingsplan. De planschade scanheeft deze risico's beoordeeld. Uit deze scan blijkt dat de planschaderisico als klein wordt beoordeeld, met uitzondering van het oude locatie Waterschap aan de Dokter van Thienenweg (wonen gewenst volgens de visie). Deze locatie is onbebouwd. Volgens de visie Oosterenk is wonen op deze locatie gewenst. De gemeente is met de eigenaar in gesprek over zijn plannen. Het ligt niet voor de hand dat hij bijzondere woonvormen wil realiseren. Om de kans op planschade te minimaliseren is deze locatie niet meegenomen. Het risico dat er alsnog bijzondere woonvormen wordt gerealiseerd wordt laag ingeschat.

Financiën
Dit besluit heeft geen financiële consequenties.

Communicatie
Aangezien het voorbereidingsbesluit bedoeld is om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan vindt communicatie over het voorbereidingsbesluit middels en persbericht plaats na het vaststellen van dit besluit.

Vervolg
Tegen het nemen van het voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open. Er zal zo spoedig mogelijk na het voorbereidingsbesluit een bestemmingsplan danwel onder de Omgevingswet, een omgevingsplan wordt opgesteld, waardoor de mogelijkheid van bijzondere woonvormen zal vervallen.

Openbaarheid
Op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10, (lid 2 sub f en g), van de Wet openbaarheid van bestuur is geheimhouding opgelegd. Dit besluit is openbaar, op de dag dat het besluit inwerking treedt (17 maart 2022.) Dit ter voorkoming van ongewenste ontwikkeling in casu dat voor de inwerkingtreding van het besluit een omgevingsvergunning wordt ingediend ten behoeve van bijzondere woonvormen.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer