voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum

Ons kenmerk

Openbaar

Onderwerp	bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92
Versienummer	
Portefeuillehouder	Gerdien Rots
Informant	Jolanda van den Berg/ Johan Roeland
Afdeling	ZWRP/ ZWPP
Telefoon	(038) 498 2396/ (038) 498 4164
E-mail	j.van.den.berg@zwolle.nl/j.roeland@zwolle.nl

Bijlagen

1 bestemmingsplan
2 zienswijzennota
3 zienswijze
4 wijzigingsnota

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92;
2 het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92;
3 de verbeelding van het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92 ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP20010-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP20010-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4 uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reactie van de provincie daartoe aanleiding geeft;
5 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92 vast te stellen;
6 te verklaren dat:
   a. voor dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
   b. de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen;
   c. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
   d. na afloop van de beroepstermijn het niet meer mogelijk is beroepsgronden aan te vullen;

e. in een beroepschrift moet staan dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Collegebesluit d.d.:

☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Inleiding

Op het perceel aan de Dokter van Deenweg 84 -92 Zwolle bevindt zich een kantoorgebouw. De ontwikkelaar wil dit kantoorgebouw transformeren naar een woongebouw met maximaal 24 huurappartementen, waarvan 7 goedkope, 7 middelduur-1, 8 middelduur-2 en 2 dure. De ontwikkeling is passend binnen de door de raad vastgestelde gebiedsvisie Oosterenk.
Het beoogde gebruik is niet toegestaan in het huidige bestemmingsplan Ceintuurbaanzone. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden.

Momenteel is het gebouw in gebruik als gemeentelijke opvang voor Oekraïners. De gemeente huurt het gebouw voor dit gebruik. De huur duurt zolang dit nodig is met een wederzijdse mogelijk om het huurcontract op te zeggen. Met de eigenaar van het gebouw is afgesproken om ondertussen de procedure voor de transformatie naar een woongebouw te doorlopen, zodat op het moment dat de opvang voor Oekraïners eindigt het gebouw aansluitend kan worden getransformeerd naar permanente woningen.

De gemeenteraad heeft op 26 oktober 2020 besloten om de omgevingsvergunning voor het transformeren van het kantoorgebouw naar woongebouw met 24 appartementen en de procedure hogere grenswaarden wegverkeerslawaai Dokter van Deenweg 84 -92 gecoördineerd voor te bereiden en bekend te maken met het bestemmingsplan. De vaststelling van het bestemmingsplan, inclusief de behandeling van de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, vindt plaats door de gemeenteraad. Het college (of via mandatering) beslist over de met het bestemmingsplan mee gecoördineerde aanvraag om besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai en de aanvraag omgevingsvergunning, inclusief de zienswijze daarover. Het besluit hogere grenswaarden en de omgevingsvergunning treden pas in werking nadat deze gelijktijdig met het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage hebben gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92 lag ter inzage van donderdag 26 januari 2023 tot en met woensdag 8 maart 2023. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Met dit voorstel is de ingediende zienswijze afgehandeld en wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Beoogd effect

De vaststelling van het bestemmingsplan, het verlenen van de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder hebben tot doel de transformatie van het kantoorgebouw tot woongebouw mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Er is één zienswijze ingediend. In de nota van zienswijzen staat een reactie.
De zienswijze gaat o.a. over zichtbaarheid van zijn pand, overlast en verkeer-en parkeeroverlast. In de bijgaande nota van zienswijzen is hierop gereageerd.

Zichtbaarheid pand

Beknopte samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van het naastgelegen perceel, kadastraal bekend B 6285. Op het perceel van reclamant is kantoorruimte gevestigd. De transformatie van kantoor naar woningen gaat ten koste van de zichtbaarheid van het pand. Door het opnemen van een groene erfafscheiding wordt de zichtbaarheid van het pand sterk verminderd, omdat het groen aan de gevel zal uitsteken.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Het plan maakt de transformatie van een bestaand kantoorgebouw naar woningen mogelijk. Het casco van het gebouw blijft bestaan. De vergroening van de gevels dragen bij aan een verbetering van de biodiversiteit, het verminderen van hittestress rondom het gebouw en zorgen voor een verbeterde uitstraling. De groene gevel zal ten opzichte van de huidige gevellijn enkele centimeters uitsteken. Het verschil in de nieuwe situatie met de paar centimeters extra is met het oog op afstand nauwelijks waar te nemen. De groene erfafscheiding wordt ca. 1 meter hoog. Hier kunnen mensen overheen kijken. Gelet op het bovenstaande gaat dit niet ten koste van de zichtbaarheid van het pand van reclamant.

Overlast

Beknopte samenvatting zienswijze

Reclamant vreest overlast. Het project voorziet in de realisering van 24 appartementen op een bedrijventerrein en acht dit onwenselijk. Zo vreest reclamant onder andere voor de veiligheid van spelende kinderen en toenemend klein vandalisme omdat zijn perceel niet kan worden afgesloten en zodoende kan worden betreden.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Het plangebied is gelegen in een kantoorgebied en niet op een bedrijventerrein. Met dit plan wordt een bestaand kantoorgebouw getransformeerd in een woongebouw ten behoeve van 24 appartementen. Het plangebied is in de Gebiedsvisie Oosterenk Zwolle, Sterk, groen en gezond” aangewezen als: Ontwikkelveld: Wonen. Het plan past binnen de hoofdlijnen en ambities van deze gebiedsvisie. Om een woongebied goed te laten functioneren, zijn er genoeg woningen nodig. Momenteel zijn er meer kantoorgebouwen in de omgeving die al zijn getransformeerd naar woningen dan wel in de toekomst naar woningbouw zullen worden getransformeerd. Onduidelijk is waarom woningbouw op deze locatie op voorhand zal leiden tot klein vandalisme.

Verkeer -en parkeeroverlast

Beknopte samenvatting zienswijze

De transformatie van kantoor naar woningen gaat gepaard met verkeer-en parkeeroverlast die voor haar onevenredig nadelig is en leidt tot verminderde bruikbaarheid van haar eigen kantoorruimte, bijvoorbeeld doordat die kantoorruimte minder geschikt en aantrekkelijk wordt voor zijn huurders. Daarnaast is reclamant van mening dat de parkeeropgave in strijd met de Regeling parkeernormen 2016 (versie) 2021 van de gemeente Zwolle is bepaald.

Beknopte samenvatting reactie gemeente

Op grond van de Regeling Parkeernormen 2016, versie 2021 wordt de parkeeropgave bepaald door toepassing van het gemiddelde in de bandbreedte van de Parkeerkencijfers CROW. (zie artikel 2.3 sub a van de regeling) Ook wordt rekening gehouden met de aanwezigheidspercentages. (zie artikel 2.3

sub c van de regeling) In de memo “Parkeren – herontwikkeling Dokter van Deenweg 84 -92, Zwolle, van RHO adviseurs is op basis hiervan de parkeerbehoefte bepaald op 31 parkeerplaatsen.
Op grond van artikel 2.4.1 van de regeling kan worden afgeweken van de bovengenoemde artikelen uit de regeling voor het aandeel gebruikers als het voldoen aan de parkeeropgave op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en deze voldoende aannemelijk zijn gemaakt. Aan de voorzijde van het gebouw aan de Dokter van Deenweg wordt alle bestaande verharding verwijderd en een gemeenschappelijke tuin aangelegd, voorzien van diverse beplanting, een pad en de hoofdentree. Dit draagt bij aan een verbetering van de biodiversiteit, het verminderen van hittestress rondom het gebouw en zorgt voor een verbeterde uitstraling. Dit sluit ook aan bij de ambities uit “Gebiedsvisie Oosterenk Zwolle, Sterk, groen en gezond”. Daarnaast wordt in bovengenoemde memo gemotiveerd onderbouwd dat voor 7 appartementen voor het aandeel bewoners een lagere parkeernorm is toegepast. In de bovengenoemde parkeermemo is in tabel 4.1 (parkeerbehoefte maatwerk) voor deze appartementen abusievelijke een parkeernorm van 0,8 opgenomen. Dit moet een parkeernorm van 0,9 zijn. Zoals op pagina 4 van de memo is aangeven, blijkt uit onderzoek dat de parkeervraag van de doelgroep “één -en twee persoonshuishoudens “ van appartementen met één slaapkamer de parkeervraag van bewoners 80 % conform de gemeentelijke parkeernorm is. De parkeernorm voor bewoners bedraagt 1,1. 80 % hiervan is dan afgerond een parkeernorm van 0,9. De tabellen 4.1 en 4,2 uit de parkeermemo zijn hierop aangepast. Gelet hierop is de parkeerbehoefte 29 parkeerplaatsen. Aangezien er 29 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn, voldoet het aan de regeling Parkeernormen. De gewijzigde memo is als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 De zienswijzen zijn niet anoniem gemaakt
In de ontvangstbevestiging van zienswijzen maken wij mensen ervan bewust dat een zienswijze openbaar is en ook op internet komt. Als zij dit niet willen, kunnen zij dit melden. Dan maken wij de zienswijze anoniem. De indiener van de zienswijze heeft niet gemeld dat wij zijn zienswijze anoniem moeten maken.

2.1 Er is een wijziging aangebracht in het vast te stellen plan
Het gaat om het schrappen van de mogelijkheid van beroep aan huis in de regels van de bestemming Wonen – meergezinshuizen. Gelet op de grootte van de appartementen is het zeer onwaarschijnlijk dat er een beroep aan huis zal worden gevestigd.

3.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog (op papier) gewijzigd vastgesteld
In het raadsbesluit moet de gewijzigde vaststelling staan in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen. Juridisch is het digitale exemplaar bindend.

4.1 De publicatie van de ter inzagelegging kan niet meteen na het raadsbesluit. Het gaat om een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.
Een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld kan pas na zes weken worden gepubliceerd (Wet ruimtelijke ordening). De Provincie heeft daardoor zes weken de gelegenheid om aan te geven of de wijzigingen aanleiding zijn om een reactieve aanwijzing te geven. Zodra de Provincie heeft ingestemd, kan de ter inzagelegging gepubliceerd worden. Wachten tot de zes weken voorbij zijn is niet meer nodig, als de gemeenteraad dat zo heeft besloten.

5.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, Dokter van Deenweg 84 -92 is niet nodig.
Het plan is een particulier initiatief. De aanvrager moet de kosten voor uitvoering van het plan helemaal betalen. Ook is met de initiatiefnemer afgesproken dat hij eventuele planschadevergoedingen moet betalen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

6.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing
Voor het bestemmingsplan geldt de Crisis- en herstelwet (Chw) Dit komt doordat het bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen. (Hoofdstuk 2, afdeling 6, bijlage 1 van de Chw) De wet schrijft voor dat in het besluit op het bestemmingsplan nadrukkelijk moet staan dat deze wet geldt. Deze wet heeft gevolgen voor de manier waarop een beroepschrift moet worden ingediend. Ook in de publicatie wordt dit gemeld.

Risico's
Er zijn geen belangrijke risico's aan het plan verbonden. Als gevolg van het eventueel indienen van beroep tegen het bestemmingsplan kan er vertraging ontstaan in het proces.

Financiën
Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is afgesproken dat de initiatiefnemer de plankosten betaalt.

Communicatie
De omwonenden zijn op de hoogte van het initiatief. Er wordt verwezen naar bijlage 8 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Publicatie/ bekendmaking
Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en vervolgens met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd.
Uiteraard ontvangt de indiener van de zienswijze het raadsbesluit en melden wij de publicatie van het bestemmingsplan.

Vervolg
Het bestemmingsplan treedt in werking aan het einde van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, behalve als binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd is. Een voorlopige voorziening houdt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan tijdelijk tegen.
Hoe sneller het plan ter inzage kan liggen, des te eerder kan het bestemmingsplan inwerkingtreden.

Openbaarheid
Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer