

Informatienota voor de raad

Datum 23 november 2022

Onderwerp	Ruimtelijke initiatief Schellerbergweg 27
Versienummer	V1.

Portefeuillehouder G. Rots

Informant B. van der Meer
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon 038 498 2359
Email B.van.der.Meer@zwolle.nl
Bijlagen

1. Schetsontwerp
2. Verslag van de inloopbijeenkomst

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Het ruimtelijke initiatief Schellerbergweg 27 (Bierton).

Datum

23 november 2022

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

De initiatiefnemer Jansen Vastgoed is voornemens om aan de Schellerbergweg 27 een woon-werklocatie voor Frion te realiseren. Met deze informatienota krijgt u inzicht in het plan, de randvoorwaarden die zijn meegegeven aan de initiatiefnemer, de uitkomst van het participatieproces en het vervolg. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de werkwijze zoals omschreven in de motie “raad informeren en kaders stellen”, waarbij de gemeenteraad bij ontwikkelingen met meer dan 30 woningen over het initiatief geïnformeerd wordt.

Kernboodschap

Het plan voor de Schellerbergweg 27 bestaat uit het gedeeltelijk slopen en renoveren van de bestaande bebouwing. Op het huidige parkeerterrein worden twee nieuwe gebouwen opgericht ten behoeve van cliënten van Frion. In totaal komen er 52 zorgstudio's op het terrein. De huidige Bierton behoudt de horecafunctie, waarin cliënten van Frion in de keuken of bediening hun dagbesteding hebben. Dit komt overeen met de horecavisie waarin staat dat er in wijken meegewerkt kan worden aan horeca met een maatschappelijke functie, door mensen in te zetten met een afstand tot de arbeidsmarkt. In het plan wordt voorzien in de wens voor het versterken van de hoofdgroenstructuur door het toevoegen van bomen en een tuin. Het terrein is openbaar toegankelijk. De aanleg, als een knooperf, is passend bij de omgeving die onderdeel is van de hoofdgroenstructuur.

Toelichting

Bij de beoordeling van het initiatief zijn door de Initiatieventafel¹ de volgende randvoorwaarden meegegeven:

1. De ontwikkeling moet passen bij het karakter van het buitengebied;
2. De inrichting van het terrein moet ogen als een knooperf dat openbaar toegankelijk is;
3. Een deel van het perceel krijgt de bestemming Groen (in plaats van horeca);
4. De toename van bebouwing op het perceel wordt gecompenseerd in een toename in kwaliteit van onder andere versterken groenstructuur, openbaarheid van het terrein, opknappen van de huidige bebouwing;
5. Geen verlichting langs de bosstrook langs de wetting i.v.m. vleermuizen en verder op het terrein zo weinig mogelijk.

De randvoorwaarden zijn in het schetsontwerp verwerkt. Deze ontwerpen zijn in oktober 2022 aan de buurt gepresenteerd. De reacties op het plan zijn overwegend positief. Op een aantal onderdelen worden zorgen geuit, bijvoorbeeld de vrees dat in de horecafeesten tot diep in de nacht worden gehouden. Het horecaprogramma voorziet in een dagbesteding voor Frion-clients. Openingstijden tot diep in de nacht zijn daardoor niet voor de hand liggend.

In het schetsontwerp is een wandelpad ingetekend op de achterzijde van het terrein. Deze zou met een bruggetje uit komen op het Zandweteringpad. Vanwege de privacy van de burens en de bewoners van de zorgstudio's wordt de wenselijkheid voor het bruggetje en het wandelpad nog onderzocht. Er worden door de initiatiefnemer nog een aantal gesprekken gevoerd met direct omwonenden.

¹ De initiatieventafel is het overleg waar de integrale (ambtelijke) afweging over een initiatief wordt gedaan. Hier wordt ook bekeken of een initiatief kansrijk is en welke randvoorwaarden bij de uitwerking van belang zijn.

Datum 23 november 2022

Consequenties
n.v.t.

Financiën

De kosten voor het opstellen van de anterieure overeenkomst (AO) en het bestemmingsplan worden op de initiatiefnemer verhaald. Voor het verlenen van de Omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft in 2019 en recent in oktober 2022 de schetsontwerpen aan de omgeving van de Bierton gepresenteerd. De inloopavond op 11 oktober 2022 werd door ruim 200 mensen bezocht. De reacties zijn positief. Op een aantal punten wordt nog nader doorgesproken of getekend om het plan aan te passen naar aanleiding van de reacties uit de buurt.

Vervolg

Als het ontwerp definitief is vastgesteld wordt de anterieure overeenkomst afgesloten. Ook de planologische procedure voor het wijzigen van de bestemming kan dan worden opgestart. Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan voor 1 juli 2023 ter inzage gelegd.

Voor de verbouwing van de huidige Bierton kan door de initiatiefnemer, na vaststellen van het definitief ontwerp en het sluiten van de AO, de Omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor dit onderdeel van het plan is geen wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Openbaarheid
ja

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer