voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum

Ons kenmerk

Openbaar

Onderwerp	bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 2e partiele herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen)
Versienummer	
Portefeuillehouder	Gerdien Rots
Informant	Jolanda van den Berg/ Ciska Waalewijn
Afdeling	ZWRP/ ZWPP
Telefoon	(038) 498 2396/ (038) 498 4011
E-mail	j.van.den.berg@zwolle.nl/ C.A.E.Waalewijn@zwolle.nl

Bijlagen

1 Bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 2e partiele herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 de verbeelding van het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 2e partiele herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen) ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP22003-003 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP22003-0003 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
2 dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken te publiceren;
3 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 2e partiele herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen) vast te stellen;

Datum

Ons kenmerk

Collegebesluit d.d.:

☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Inleiding

Gebiedsvisie Oosterenk

Op 23 november 2020 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie 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.

Bestemmingsplan Ceintuurbaanzone/ ontwerpbestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 2e partiele herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen).

Voor de Oosterenk is het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone van kracht. Voor de percelen die hierin de bestemming “Gemengd-1” 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. Gelet hierop wordt er in het voorliggende bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 2e partiele herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen) de bijzondere woonvormen geschrapt.

Voorbereidingsbesluit

Vooruitlopend op het bestemmingsplan is op 7 maart 2022 door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen. 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.

Het ontwerpbestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 2e partiele herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen) heeft ter visie gelegen van donderdag 16 juni 2022 tot en met woensdag 27 juli 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect
Het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage leggen en daarmee een volgende stap zetten naar het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan waardoor de mogelijkheid van bijzondere woonvormen wordt uitgesloten. Zo krijgt de gemeente meer regie over de gewenste bestemming.

Argumenten
1.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog ongewijzigd vastgesteld
Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen. Juridisch is het digitale exemplaar bindend.

2.1 Het vastgestelde bestemmingsplan moet gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.
Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening moet het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

3.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 2e partiele herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen) is niet nodig.
Het is niet nodig een exploitatieplan op te stellen, omdat er geen aangewezen bouwplannen zijn opgenomen in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

Risico’s
De planschade scan heeft de risico’s van het uitsluiten van bijzondere woonvormen beoordeeld. Uit deze scan blijkt dat de planschaderisico als klein wordt beoordeeld.
De waterschapslocatie is niet in de bestemmingsplanwijzing opgenomen omdat hier op korte termijn een bestemmingsplan/omgevingsplan voor wordt opgesteld. Het risico dat deze locatie 100% bijzondere woonvormen wordt gerealiseerd is klein. Uit wordt gegaan van de 30/40/30 verdeling en de betaalbaarheidsafspraken.

Financiën
De kosten van het maken van het bestemmingsplan komen ten laste van de post transformatie Oosterenk.

Communicatie
In het kader van de voorbereiding van de gebiedsvisie Oosterenk is met stakeholders in het gebied geparticipeerd. Dit bestemmingsplan is een uitwerking van de vastgestelde visie voor het gebied Oosterenk om bijzondere woonvormen uit te sluiten om meer regie te kunnen voeren over het vestigen van bijzondere woonvormen op plekken waar een goede woonomgeving kan worden gerealiseerd.

Bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een nieuwsbrief verstuurd en is een persbericht worden geplaatst op de gemeentelijke website. Daarnaast is het onder de aandacht gebracht via sociale media.

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.
.

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.

Openbaarheid
Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer