



Raadsvoorstel

Datum 21 januari 2025

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64
Versienummer 2

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Het bestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64 maakt drie woningen mogelijk op deze locatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn deels gegrond verklaard en hebben geleid tot een voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ook zijn er een paar ambtelijke wijzigingen voorgesteld, zodat naast een zienswijzennota ook een nota van wijzigingen bij de stukken is gevoegd.

Voorgesteld wordt de zienswijzen af te handelen zoals voorgesteld in de zienswijzennota. Het voorstel ziet toe op gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64 door de gemeenteraad.

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
Budgetnummer	-

Bijlagen

1. Gewijzigd bestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64
2. Zienswijzen (geanonimiseerd)
3. Zienswijzennota bestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64 (geanonimiseerd)
4. Wijzigingsnota bestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64

Openbaarheid

- ☒ Openbaar (niet-geanonimiseerde versie van zienswijzen en zienswijzennota uitsluitend beschikbaar voor college- en raadsleden)
- ☐ Geheim



Datum 21 januari 2025

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64;
2. het bestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64 gewijzigd vast te stellen;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP20014-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP20014-004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64 vast te stellen.

Datum 21 januari 2025

Inleiding

Voornemen is woningbouw te realiseren aan de Buckhorstlaan 64 in Zwolle. Het gaat om een herontwikkeling van de locatie naar wonen, waar een voormalige KPN-gebouw (bunker) stond. De woningbouw creëert een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige plek op de terp in Stadshagen in Zwolle die aansluit bij de overige terpen aan de Oude Wetering. Het maatschappelijke belang van woningbouw is hoog, er ligt een urgente opgave om aan de woningbehoefte te voldoen.

Het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen I, Buckhorstlaan 64 heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit voorstel ziet op het beantwoorden van de ingediende zienswijzen en het vaststellen van het bestemmingsplan.

Kader

Ons Zwolle van morgen 2030

Volgens de visie maakt het perceel waar dit bestemmingsplan op ziet deel uit van het gebiedsprofiel Sub-urbaan gebied/groenstedelijk en ligt het plangebied binnen de thema's: groenstructuur; woongebied en strategische ontwikkelzone - stadsdelen. Het gebied kenmerkt zich door sub-urbane en groenstedelijk kenmerken met vooral een woonfunctie met ruimte voor groen en water. De realisatie van woningen draagt bij aan de woningbouwopgave binnen de gemeente Zwolle. De beoogde woningen hebben een kleinere bebouwde oppervlakte, waardoor meer ruimte overblijft voor het realiseren van groen, wat goed is voor zowel de klimaatadaptatie als de waterhuishouding. De bestaande groenstructuur in de wijk wordt behouden, in die zin dat tussen de woningen sprake is van groene open doorzichten waarop niet gebouwd mag worden. Tevens wordt een groenstrook gerealiseerd teneinde de groenstructuur en biodiversiteit te versterken. Tot slot blijft het plangebied goed toegankelijk voor al het verkeer. Het gebiedsprofiel uit de omgevingsvisie biedt daarmee ruimte om mee te werken aan het initiatief.

Beoogd effect

Door de vaststelling kan de volgende stap worden gezet richting de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor de locatie aan de Buckhorstlaan 64 en de bouw van drie woningen op die locatie.

Argumenten

1. *Hoewel er twee zienswijzen zijn ingediend, leiden die niet tot het afzien van vaststelling van dit bestemmingsplan*

De zienswijzen zijn ingediend door omwonende burens. De zienswijzen richten zich vooral op de omvang van de beoogde bebouwing en de (groene) inrichting van het projectgebied. De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond verklaard door het bestemmingsplan op een paar onderdelen scherper te formuleren. In de zienswijzennota is onder andere uiteengezet hoe de locatie is beoordeeld aan het ruimtelijk beleid, en hoe met het plan de (groene) inrichting wordt voorgeschreven. Voor de volledige inhoudelijke behandeling verwijzen wij naar de zienswijzennota.

2. *Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen en wijzigingen n.a.v. de zienswijzen doorgevoerd*

De wijzigingen hebben samengevat betrekking op de volgende onderdelen:

- Zowel n.a.v. zienswijzen als ambtshalve zijn een aantal onderzoeken, zoals het natuurwaarden - en het stikstofonderzoek opnieuw/aanvullend uitgevoerd dan wel aangepast. Waar nodig is



Datum 21 januari 2025

de bestemmingsplantoelichting op deze onderzoeken aangescherpt en aangepast, zodat deze aansluit bij de laatste versie van de onderzoeken.

- De planregels zijn op enkele onderdelen aangepast. Dit betreft vooral tekstuele correcties, een verbetering van de regels en toevoeging van de voorwaardelijke verplichtingen die bepalen dat uitvoer moet worden gegeven het inrichten van keerstroken, nemen van vleermuismaatregelen en plaatsen van twee egelkasten.

2.a Er zijn wijzigingen n.a.v. een zienswijze over het natuurwaardenonderzoek uit 2021 doorgevoerd

In 2021 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de sloop van het pand aan de Buckhorstlaan 64 te Zwolle. Uit de conclusie van de quickscan kwam naar voren dat vaste rust- en voortplantingsplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten en egel niet uitgesloten konden worden. Echter is het pand gesloopt en heeft er vooraf geen aanvullend onderzoek plaatsgevonden en is geen ontheffing aangevraagd met betrekking tot deze soorten. Er is hiermee geen gevolg gegeven aan het advies uit de quickscan. Al eerder heeft de opdrachtgever een natuurtoets laten uitvoeren door Natuurbank Overijssel. De conclusie uit deze toets was anders met betrekking tot de beide soorten dan de conclusie die in 2021 is getrokken. Vanwege die twee tegenstrijdige conclusies en de sloop van het pand zonder aanvullend onderzoek naar vleermuizen, is de Notitie herstelmaatregelen vleermuizen Buckhorstlaan 64, Lycens, d.d. 13 september 2024 opgesteld. Hierin zijn herstelmaatregelen uitgewerkt met betrekking tot gebouwbewonende vleermuizen. Er wordt uitgegaan van het slechtste scenario, omdat niet met zekerheid is te zeggen of en hoeveel eventuele vaste rust- en voortplantingsplaatsen aanwezig waren in de gesloopte bebouwing. Van belang is dus dat nieuw geschikt leefgebied voor de voornoemde diersoorten teruggebracht wordt. Voor de egel worden eveneens soortversterkende maatregelen genomen. Het aanvullend advies over het treffen van herstelmaatregelen voor vleermuisverblijfplaatsen en de egel worden doorgevoerd in de voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het bestemmingsplan. Binnen het plangebied zal eveneens een groenstrook worden gerealiseerd om de biodiversiteit te versterken. De uitvoering en instandhouding van de groenstrook zal ook door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van voorliggend bestemmingsplan juridisch geborgd worden.

Ten behoeve van het onderzoek naar de natuurwaarden, is eveneens een nieuwe quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapport Quickscan Flora en Fauna Buckhorstlaan 64 TE Zwolle, d.d. 23-12-2024, Lycens). In de zomer en het najaar van 2024 is nader onderzoek uitgevoerd naar aanwezigheid en verblijfplaatsen van kleine marterachtigen, rapport Nader Soortenonderzoek, Buckhorstlaan 64, Zwolle, d.d. 02-12-2024, Lycens. Uit het onderzoek is gebleken dat geen sprake is van essentieel leefgebied van kleine marterachtigen. Er zijn ook geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen aangetroffen. Het bouwrijp maken van het perceel leidt derhalve niet tot wettelijke consequenties.

3. Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog (op papier) vastgesteld

In het raadsbesluit moet de 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. Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan is niet nodig

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.



Datum 21 januari 2025

5. De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan betreft

Het bestemmingsplan wordt afgehandeld volgens de procedure uit de Wet ruimtelijke ordening. Hierin is vastgelegd dat een besluit van de gemeenteraad om een bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de Provincie (college van Gedeputeerde Staten) zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding zien om een reactieve aanwijzing te geven.

Alternatieve mogelijkheden

Er is geen goed alternatief mogelijk voor dit plan. De voorgestelde bebouwing is zorgvuldig ingepast in de omgeving. Inmiddels is het oude gebouw gesloopt. Invulling van deze plek door woningbouw ligt het meest voor de hand.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

In 2021 heeft de gemeente twee bijeenkomsten georganiseerd om met de direct omwonenden en de ontwikkelaar tot overeenstemming te komen over de invulling van het plan. Begin 2022 heeft de wethouder een standpunt ingenomen over de verschillen die tijdens de besprekingen naar voren zijn gekomen. Zowel de bewoners als de ontwikkelaar zijn hierover geïnformeerd. In 2023 zijn de bewoners geïnformeerd over de kavelpaspoorten. Ook zijn de bewoners tegelijk op de hoogte gebracht op welke manier afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaar over de eerder ingebrachte zorgpunten vanuit de bewoners. Deze afspraken met de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een Anterieure Overeenkomst. Het college van Burgemeester en wethouders heeft middels het ontwerpplan een besluit genomen om voorliggend plan met bijbehorende bouw mogelijkheden mogelijk te laten maken. Hierbij is in het proces zorgvuldig meegewogen de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen en is eveneens een goed woon- en leefklimaat van zowel de huidige bewoners als de toekomstige bewoners gewaarborgd.

Ook na vaststelling van het bestemmingsplan blijft de omgeving betrokken en geïnformeerd.

Communicatie

De indieners van zienswijzen ontvangen na het raadsbesluit per brief informatie over het besluit en de rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Zes weken na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt via www.officiëlebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad de bekendmaking over het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de Provincie (college van Gedeputeerde Staten) zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding zien om een reactieve aanwijzing te geven.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.



Datum

21 januari 2025

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een planologische procedure zijn aan de orde. Personen die een zienswijze hebben ingediend, en belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen het bestemmingsplan in beroep bij de Raad van State. Indien dat gebeurt, dan is het voor initiatiefnemer nog onduidelijk of en in hoeverre het plan doorgang kan vinden totdat de Raad van State een uitspraak heeft gedaan. Voor planschade is er een overeenkomst gesloten zodat de gemeente deze kosten niet hoeft te dragen.

Vervolg

Het bestemmingsplan wordt afgehandeld volgens de procedure uit de Wet ruimtelijke ordening, omdat het bestemmingsplan nog voor de invoering van de Omgevingswet als ontwerp ter visie is gelegd.

Na publicatie kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld door een belanghebbende bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schorst namelijk de inwerkingtreding van het besluit.

Openbaarheid

Het raadsvoorstel met bijlagen zijn openbaar, behoudens de niet-geanonimiseerde versie van zienswijzen en zienswijzennota; die zijn uitsluitend beschikbaar voor college- en raadsleden.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer