Ceintuurbaanzone, 2e partiële herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen)

vastgesteld

nr. NL.IMRO.0193.BP22003-0003

Afdeling Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
postbus@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Opdrachtgever ZWPP

Opdrachtnemer ZWRP

Publicatieversie: NL.IMRO.0193.BP22003-0003

Datum: 13 september 2022

Inhoudsopgave

TOELICHTING **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Geldend bestemmingsplan 5

Hoofdstuk 2 Beleidskader **6**
2.1 Rijksbeleid 6
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 6
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 7
2.2 Provinciaal beleid 7
2.3 Gemeentelijk beleid 7
2.3.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030" 7
2.3.2 Gebiedsvisie Oosterenk 11

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **12**
3.1 Voorzieningen 12
3.1.1 Maatschappelijk 12

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten **13**
4.1 Inleiding 13
4.2 Inleidende regels 15
4.3 Bestemmingsregels 15
4.4 Overgangs- en slotregels 15
4.5 Handboek 16

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **17**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 17
5.2.1 Overleg met de buurt 17
5.2.2 Uitkomsten overleg 17

REGELS **19**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **20**
Artikel 1 Begrippen 20
Artikel 2 Verwijzing 21

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **22**
Artikel 3 Gemengd -1 22

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels **23**
Artikel 4 Slotregel 23

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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.

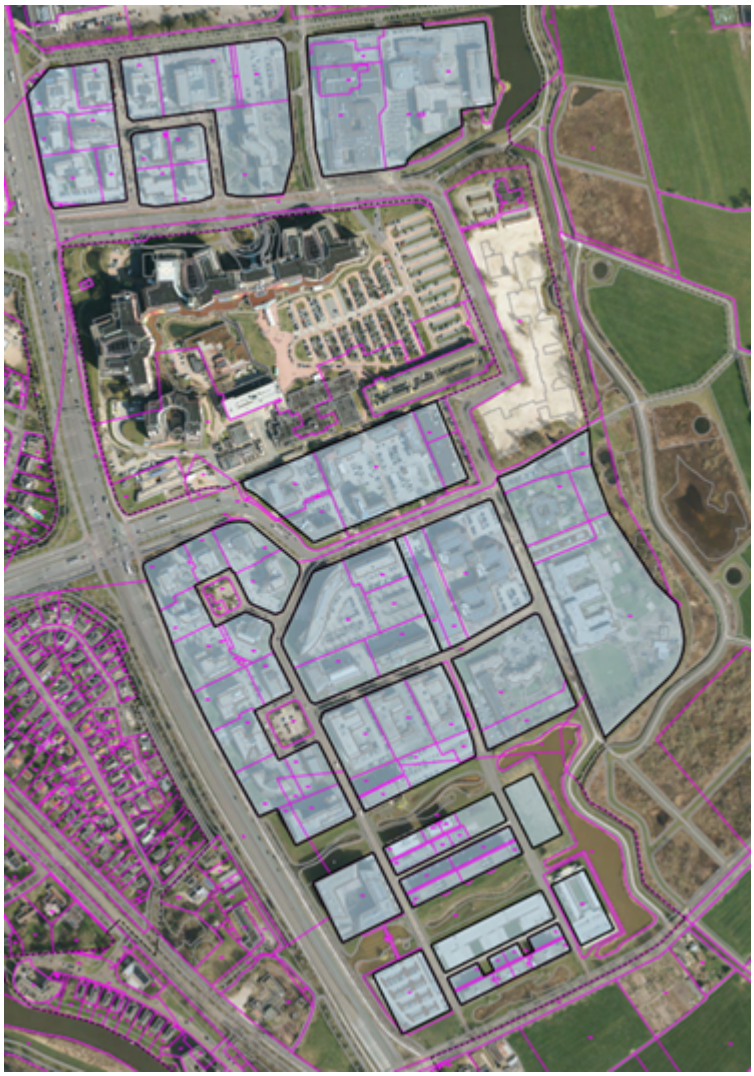
Bestemmingsplan Ceintuurbaanzone

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.

De huidige mogelijkheid voor bijzondere woonvormen leidt in de praktijk tot ongewenste ontwikkelingen en discussie met pandeigenaren. De percelen waarover het gaat zijn onder 1.2 Plangebied opgenomen. 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 meer regie te voeren over het vestigen van bijzondere woonvormen op plekken waar een goede woonomgeving kan worden gerealiseerd wordt in eerste instantie de bestemmingsmogelijkheid bijzondere woonvorm uit het bestemmingsplan gehaald. Voor de locaties waar het gebied wordt getransformeerd naar wonen kan deze bestemming worden vastgelegd in de nieuw op te stellen bestemmings- cq omgevingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het gebied Oosterenk, globaal gelegen tussen de Ceintuurbaan, Roodhuizerpad, Westerveldse Aa en de Kuyerhuislaan, met uitzondering van de Isala klinieken.en de voormalige waterschapslocatie. Het plangebied is op onderstaande afbeelding weergegeven.





1.3 Geldend bestemmingsplan

- Bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle d.d. 27 mei 2013, in werking getreden op 22 augustus 2013;
- Bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 1e partiële herziening, vastgesteld door de gemeenteraad d.d 11 januari 2016, in werking getreden op 3 maart 2016.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Zwolle is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. *De Omgevingsagenda*

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. *De NOVI-gebieden*

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op het feit dat in dit bestemmingsplan de mogelijkheid van bijzondere woonvormen wordt uitgesloten, kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie art. 1.1.1 Bro) mogelijk maakt.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en op 1 mei 2017 in werking getreden.

Beleid: 'Overijssel in 2030, daar werken we nu aan'

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de visie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In het uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden .

De sturingsfilosofie van de provincie is als volgt samen te vatten: als sprake is van een bepaalde ontwikkeling, dan moet eerst worden nagegaan, aan de hand van de generieke beleidsuitgangspunten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, of er behoefte is aan de ontwikkeling. Indien dat zo is, moet worden nagegaan of de gekozen plek geschikt is voor het aldaar doorvoeren van de ontwikkeling.

Om antwoord te kunnen geven op die laatste vraag dient de ontwikkelingsperspectievenkaart bekeken te worden. Wanneer uit die kaart blijkt dat een ontwikkeling, zoals gepland, niet in strijd is met deze kaart, kan verder worden bezien hoe de ontwikkeling vormgegeven moet worden. Hierbij heeft de provincie gekozen voor een vierlagenbenadering, in welke benadering vier kaarten/lagen worden onderscheiden.

Dit zijn de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Samen met de catalogus gebiedskenmerken kan worden geconstrueerd welke kenmerken per laag van belang zijn om rekening mee te houden bij de planvorming.

Conclusie

Omdat dit bestemmingsplan enkel betrekking heeft het uitsluiten van bijzondere woonvormenen er geen sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is het niet nodig om nader in te gaan op de generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken die van toepassing zijn op het plangebied. Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen 2030"

Inleiding

Ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet heeft de gemeente de omgevingsvisie “Ons Zwolle van morgen 2030” opgesteld.

De omgevingsvisie, dat op 13 september 2021 door de raad is vastgesteld, beschrijft de koers voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Zwolle vooral op de periode tot 2030. De visie helpt om de volgende stappen te zetten in de ontwikkeling van de gemeente waarin leefbaarheid, gezondheid, wonen, mobiliteit, klimaat, duurzaamheid en economie hoog in het vaandel staan.

Steeds meer Zwolle: ambities en kernopgaven

Aan de hand van de Zwolse Kernopgaven wordt de omgevingsvisie opgebouwd. “De drager” van de gemeente is het menselijk kapitaal. Centraal staat de ambitie: Zwolle versterkt en benut het menselijk kapitaal van Zwolle. De kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit van de bestaande stad en haar natuurlijke omgeving is een ijzersterk “fundament”, om op verder te bouwen. Centraal staat de ambitie: Zwolle behoudt en versterkt haar ruimtelijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

De drager en het fundament vormen de structurele verbindingen in het 'Huis van Zwolle' te midden van de volgende drie leidende ambities voor de verdere ontwikkeling:

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid, wordt nationaal en internationaal aantrekkelijker en bestendigt zo haar (economische) toppositie als regio;
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal;
- Vitale, solidaire, gezonde en duurzame stadsdelen.

Dit is terug te vertalen naar de volgende afbeelding:



het ‘Huis van Zwolle’

Ontwikkelingen en opgaven verbonden aan ambitie

De wereld om ons heen verandert voortdurend. Er zijn allerlei factoren die van invloed zijn hoe we de ruimte inrichten. Trends en ontwikkelingen op gebieden als leef-, klimaatbestendige-, duurzame- en werkgemeente, een gemeente waar we ons verplaatsen en Zwolle als onderdeel van Nederland en de regio geven inzicht voor de visie met een doorkijk naar de effecten ervan voor Zwolle.

Ruimtelijke koers

Basis

De ruimte om te leven is de belangrijkste waarde. Ruimte om te leven voor mens, plant en dier. Leefbaarheid of kwaliteit van leven staat voorop en is leidend bij iedere ontwikkeling: een gezonde balans tussen welzijn en welvaart.

Sturen op kwalitatieve ontwikkeling

Voor de inrichting van de stad en van het buitengebied zijn de volgende spelregels en principes van toepassing als sturingsfilosofie:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. De kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen;
4. De Omgevingsvisie wordt gebruikt als gids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ambities mogen gewogen worden in een goed proces met de omgeving en met de gemeenteraad;
5. Er wordt gebiedsgericht gewerkt. Daarbij gelden ook de opgaven, doelen, randvoorwaarden en ambities uit de thematische raamwerken en de gebiedsprofielen.

Randvoorwaarden

Deze ontwikkeling vinden plaatsen binnen een aantal randvoorwaarden:

- Ruimte voor een leefbare stad

  Er is ruimte nodig om het woningtekort aan te pakken. Er is ook ruimte nodig voor een gezonde buitenruimte met veel groen. Er is ruimte nodig voor ondernemers. Ruimte is ook nodig om te wandelen, te fietsen, voor de bus, de trein en de auto.
- 1000 woningen per jaar met een focus op stedelijk wonen

  Uitgangspunt is het toevoegen van stedelijke woonkwaliteit door te ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad. Met 1000 woningen per jaar tot 2030 wordt het woningtekort op alle fronten aangepakt met onderscheidende woonmilieus en een gevarieerd woonaanbod voor iedere inkomenscategorie. Het woonprogramma bestaat voor 30% uit goedkope woningen, 40% is middelduur en 30% duur. Grofweg landt 60% van de nieuwe woningen in de bestaande stad met verschillende stedelijke woonmilieus en stedelijke woonvormen. Grofweg 40% van de woningen wordt gerealiseerd in de suburbane woonmilieus wat hoofzakelijk bestaat uit grondgebonden woningen. In de ontwikkeling van de woningen wordt gestreefd naar nieuwe onderscheidende, stedelijke woonvormen en combinaties van wonen en werken.
- Mobiliteit en bereikbaarheid als belangrijke drager voor leefbaarheid

  Meervoudig ruimtegebruik en denken in drie dimensies is het vertrekpunt. Dat betekent enerzijds de hoogte opzoeken (hoogbouw en verdichting) anderzijds wordt ingezet op beter passende vormen van mobiliteit en bereikbaarheid met minder ruimtebeslag. Tenslotte wordt meer aandacht besteed aan de fietser en de voetganger en minder voorrang gegeven aan de automobilist.
- Aandacht voor de economie van stad, gemeente en regio

  De economie wordt versterkt, voornamelijk voor het cluster rond gezondheidszorg, voor ict/e-commerce en de creatieve industrie. Er wordt ruimte gezien voor groei van de logistieke sector. Innovatie en nieuwe bedrijvigheid wordt gestimuleerd waarbij gekeken wordt naar de koppeling met maatschappelijke thema's.

De Zwolse strategische ontwikkelzones

Er is een drietal strategische ontwikkelzones met daarbinnen diverse gebieden die (deels) transformeren naar een andere functie:

1. De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad: de StadsKrans;
2. De zone verbonden aan de stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen: de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden zoals de Spoorzone en de Zwartewaterallee;
3. De schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. De scherpe rand tussen het groen van

het landschap en het grijs en rood van de stad: de StadsRand.

Visie op hoogbouw

Voor de verdere verdichting biedt hoogbouw een oplossing. Dat vraagt een zorgvuldige aanpak passend bij het huidige Zwolse stadsilhouet.

Naar een multifunctioneel buitengebied: stad en land verbonden

Centraal staat de ambitie om te werken aan een vitaal, solidair, gezond en duurzaam buitengebied. Om die ambitie in te vullen staan de volgende doelen centraal:

- Behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteiten (o.a. landschap, stilte, cultuur(historie) en natuur (planten en dierenleven));
- Bieden van ruimte voor ontwikkelingen (o.a. landbouw, recreatie, klimaatadaptatie, energietransitie, niet-agrarische bedrijvigheid, vrijetijdseconomie en wonen);
- Een goede digitale bereikbaarheid van het buitengebied (bijvoorbeeld via glasvezel);
- Het verbinden van stad en ommeland, met onder andere recreatieve fiets- en wandelroutes voor inwoners en bezoekers van de stad Zwolle.

Raamwerken:

Om het goed ondernemen en prettig wonen in Zwolle te borgen wordt gewerkt aan het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten. Dit door het vastleggen van de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle: raamwerken genoemd, het geraamte van Zwolle.

Het raamwerk laat de grote fysieke structuren zien die bepalend zijn voor de ontwikkeling op lange termijn. Een hoofdstructuur waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn en benoemd de condities om Zwolle in de toekomst aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Het gaat om de volgende raamwerken: het fysiek kapitaal (landschap, cultuurhistorie en natuur), klimaatadaptatie, gezondheid, mobiliteit, circulariteit, de ondergrond en de buitenruimte.

Eén van de geformuleerde topambities is het behouden en beschermen van cultuurhistorie, biodiversiteit en landschap als belangrijke fysieke waarden. Er is inzichtelijk gemaakt waar die waarden aanwezig zijn. Daaruit volgen een achttal spelregels hoe hier om te gaan wanneer sprake is van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Gebiedsprofielen:

De gebiedsprofielen beschrijven een integraal toekomstbeeld voor de gebieden. Er is aandacht voor het gewenste woonmilieu, de sociale en economische dynamiek, de ruimtelijke kwaliteit, de mate van functiemenging, het mobiliteitsbeleid, gezondheid, de mogelijkheden van vergroening en de verduurzaming van gebouwen en de buitenruimte.

Elk gebiedsprofiel is opgebouwd uit de volgende twee onderdelen:

- Beschrijving van het gebied
- De gewenste ontwikkelrichting met specifieke opgaven.

De bestaande kenmerken (fysiek en sociaal) en kwaliteiten van gebieden zijn het vertrekpunt voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De volgende gebiedsprofielen worden onderscheiden:

- Het Zwolse centrumgebied;
- Stedelijk gebied;
- Levendige gebieden (winkelcentra, ontmoetingsplekken en evenementenlocaties);
- Sub-urbaan gebied/groenstedelijk;
- Dorpen in het buitengebied van Zwolle;
- Werkgebieden en –locaties;
- Stedelijk groen;
- Agrarisch landschap;

- Gemengd landelijk gebied en buurtschappen;
- Natuurlandschap;
- Vechtcorridor.

Realisatiestrategie:

Aan de slag met het grote aantal opgaven en uitdagingen kan alleen door samen op te trekken met de Zwolse samenleving, met andere overheden, ondernemers en investeerders. Ons vertrekpunt is, we doen het samen, waarbij de rol van de gemeente telkens maatwerk is en zijn we iedere keer duidelijk over onze rol.Participatie is van groot belang om doelen en ambities in de leefomgeving te bereiken.De opgaven worden met een gebiedsgerichte benadering aangepakt op die wijze kunnen opgaven worden gebundeld en meekoppelkansen benut.Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving, groot of klein, staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. De Omgevingsvisie is het integrale beleidskader voor de eerste beoordeling van ruimtelijke initiatieven.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en is in overeenstemming met de omgevingsvisie.

2.3.2 Gebiedsvisie Oosterenk

Gebiedsvisie Oosterenk

Op 23 november 2020 heeft de gemeenteraad 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 om transformatie van werken naar wonen wordt de afweging voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouder. Als het college besluit aangeeft dat een locatie kan worden getransformeerd dan wordt samen met de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied omschreven. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het maken van dit bestemmingsplan.

3.1 Voorzieningen

3.1.1 Maatschappelijk

In het onderhavige bestemmingsplan wordt voor diverse percelen de mogelijkheid van bijzondere woonvormen uitgesloten. Om als gemeente meer regie te krijgen over de ontwikkeling van het gebied heeft de gemeenteraad op 7 maart 2022 een voorbereidingsbesluit genomen. 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

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

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21. Dit handboek is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.
De regels zijn binnen de systematiek van de SVBP2012 aangepast aan de Zwolse situatie en uitgebreid met extra standaardbestemmingen, waaraan in Zwolle behoefte is. De regels van Ceintuurbaanzone, 2e partiële herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen) zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 2e partiële herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen).

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels;**
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;**
- **Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels.**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

Artikel 1 Begrippen

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

Toelichting op de regels voor de enkelbestemmingen:

Het gehele plangebied is onderverdeeld in enkelbestemmingen. Dit in tegenstelling tot een bestemming die andere bestemmingen als dubbelbestemming overlapt. De dubbelbestemmingen behoeven niet in het gehele plangebied voor te komen.

Een enkelbestemming kan in het plangebied op één plaats, maar ook op meerdere plaatsen voorkomen. De bij deze bestemmingen behorende regels zijn per bestemming in een apart artikel ondergebracht.

Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden.

De opbouw van een bestemmingsregel is als volgt:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemmingsonderdeel wordt hierna een korte toelichting wordt gegeven.

1. Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie wordt als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook aan

de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt aangegeven door de zin 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie in de bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat ook inrichtingsaspecten.

2. Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld.

Bij woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen', 'bijbehorende bouwwerken' en 'overige bouwwerken'. Een 'bijbehorend bouwwerk' is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak'. Deze definitie is gelijk aan de definitie in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voor de andere functies geldt dat er meestal geen sprake is van 'bijbehorende bouwwerken'. Bij deze functies wordt dan alleen gebruik gemaakt van de begrippen 'gebouwen' en 'overige bouwwerken'.

De maatvoering waaraan een (hoofd)gebouw, bijbehorend bouwwerk c.q. bouwwerk, geen gebouw zijnde, dient te voldoen wordt in deze regel opgenomen. De maximum goothoogte en maximum bouwhoogte worden in meters weergegeven, de dakhelling in graden.

De hoogte van de gebouwen wordt op de kaart aangegeven, indien er geen uniforme hoogteregels voor de gehele bestemming van toepassing zijn. Dit wordt in de verbeelding op papier van het plan gedaan door middel van een symbool in de vorm van een rondje verdeeld in een matrix met 2 of 3 vlakken. Linksboven staat bijvoorbeeld de maximum goothoogte in meters vermeld, rechtsboven de maximum bouwhoogte in meters en onderaan staat zo nodig het maximum bebouwingspercentage aangegeven. Het symbool is gekoppeld aan het bouwvlak, of indien er geen bouwvlak aanwezig is, aan het bestemmingsvlak.

3. Nadere eisen:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder d, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat door burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen worden gesteld. Het betreft hier nadere eisen ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals stedenbouwkundig beeld, woonsituatie, en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het stellen van nadere eisen. De criteria zijn in de bepaling van nadere eisen zelf opgenomen.

Afwijken van de bouwregels:

Op grond van artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat bij een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan kan worden afgeweken. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels wordt alleen opgenomen, indien dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste beleid en het een afwijking of verduidelijking betreft van de algemene afwijkingsregels. De criteria zijn in de afwijkingsregel zelf opgenomen.

De procedure voor het afwijken van de bouwregels is omschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

4. Specifieke gebruiksregels:

In artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo wordt aangegeven dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Ter verduidelijking worden in een aantal bestemmingen in de specifieke gebruiksregels specifieke vormen van gebruik met name uitgesloten. Dit zijn gebruiksvormen, waarvan het op voorhand gewenst is aan te geven dat deze in ieder geval niet zijn toegestaan.

5. Afwijken van de gebruiksregels:

Bij specifieke gebruiksregels wordt in een aantal bestemmingen een daarop gerichte afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Bij zo'n specifieke afwijkingsbevoegdheid zijn ook hier de criteria opgenomen. Ook deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6, eerste lid onder c, van de Wro

De procedure voor het afwijken van de gebruiksregels is omschreven in de Wabo.

6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

Door het opnemen van de eis voor een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid onder b, van de Wabo, kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Het betreft het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bouwen wordt niet aangemerkt als zo'n inrichtingsactiviteit. De eis voor een dergelijke omgevingsvergunning wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals de landschappelijke of cultuurhistorische waarde. De eis voor deze omgevingsvergunning wordt met de criteria voor vergunningverlening in de bestemmingsregel opgenomen.

Dit betekent dat in die gevallen dat er gebouwd wordt, er niet ook nog een vergunning nodig is voor het uitvoeren van een werk, tenzij de (bouw)aanvraag ook ziet op het uitvoeren van werken (bijvoorbeeld het inrichten van een terrein met parkeerplaatsen).

7. Wijzigingsbevoegdheid:

Het gaat hier om een specifieke op een bepaalde bestemming gerichte wijzigingsbevoegdheid als bedoel in artikel 3.6, eerste lid onder a, van de Wro. Hierin wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de betreffende bestemming op de aangegeven punten te wijzigen.

Op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Uov) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Toelichting op de regels voor dubbelbestemmingen:

Een dubbelbestemming wordt opgenomen in een bestemmingsplan wanneer er sprake is van twee functies die onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. Het opnemen van een dubbelbestemming zorgt met het oog op een specifiek belang voor bescherming van het betreffende gebied.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels:

In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

4.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd.

Artikel 2 Verwijzing

In dit artikel wordt aangegeven dat de bestemmingsplannen Ceintuurbaanzone en het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 1e partiële herziening van toepassing zijn.

4.3 Bestemmingsregels

Voor de in dit hoofdstuk opgenomen artikelen is een verwijzing opgenomen naar de regels van het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone en het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone,1e partiële herziening .

4.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de

aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingsregel van het plan.

4.5 Handboek

Dit bestemmingsplan is vervaardigd conform de richtlijnen van het 'Handboek bestemmingsplannen Zwolle' versie 21.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De risico's komen voort uit het aanpassen van het bestemmingsplan. De planschade scan heeft 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.

Daarnaast is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen, omdat er geen aangewezen bouwplannen zijn opgenomen in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening..

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg met de buurt

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 zal een nieuwsbrief wordt verstuurd en een persbericht worden geplaatst op de gemeentelijke website. Daarnaast wordt het onder de aandacht gebracht via social media.

5.2.2 Uitkomsten overleg

Gelet op het feit dat er slechts een planregel wordt geschrapt om bijzonder woonvormen uit te sluiten is vooroverleg niet nodig.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 2e partiële herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen) met identificatienummer NL.IMRO.0193.BP22003-0003 van de gemeente Zwolle;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

Artikel 2 Verwijzing

Van toepassing zijn het bestemmingsplan "Ceintuurbaanzone" van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2013 en het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone 1e partiele herziening, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 januari 2016.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd -1

De regels (artikel 8) van het bestemmingsplan "Ceintuurbaanzone" van de gemeente Zwolle, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2013 en de regels (artikel 3) van het bestemmingsplan Ceintuurbaanzone 1e partiele herziening, zoals is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 januari 2016, zijn van toepassing met dien verstande dat in artikel 8 " Gemengd -1 voor de percelen die zijn opgenomen op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding

a. artikel 8.1 sub b "bijzondere woonvormen" vervalt;

b. artikel 8.1 sub c "parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', zolang op het perceel geen hoofdgebouw is gebouwd", wordt vernummerd tot sub b.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Slotregel

Het plan wordt aangehaald als:

bestemmingsplan Ceintuurbaanzone, 2e partiële herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen).

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Ceintuurbaanzone, 2e partiële herziening (uitsluiten bijzondere woonvormen)'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle in de vergadering

van .... nummer .....

P.H. Snijders, voorzitter, E. Meurs, griffier,