

Raadsplein besluitvormend

Datum 6 juni 2016

onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Handellaan 239-241
portefeuillehouder Ed Anker
informant Berg, J van den (Jolanda) 2396
eenheid/afdeling Expertisecentrum ECR

Voorgesteld besluit raad

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 zoals omschreven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241;
2. in te stemmen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241;
3. het bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15007-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP15007-0004 vast te stellen 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 Holtenbroek, Händellaan 239-241 vast te stellen.



Beslisnota voor de raad

Datum Juni 2016

Ons kenmerk: 20160517 - 24874

Onderwerp Gewijzigd Vaststellen bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker
Informant Jolanda van den Berg/Wim van Hattum/Arianne Nummerdor
Eenheid/Afdeling Expertisecentrum / ECR/Ontwikkeling OWP/OWV
Telefoon (038) 498 2396/4982568/4982012
Email J.van.den.Berg@zwolle.nl wc.van.hattum@zwolle.nl a.nummerdor@zwolle.nl

Bijlagen:

1. Concept gewijzigd Bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241;
2. Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 met bijlagen;
3. Wijzigingsnota Bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 zoals omschreven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241;
2. in te stemmen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241;
3. het bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15007-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP15007-0004 vast te stellen 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 Holtenbroek, Händellaan 239-241 vast te stellen.



Datum 17 mei 2016
Ons kenmerk: 20160517 - 24874

Inleiding

Het perceel aan de Händellaan 241 wordt verhuurd door de gemeente. Op het perceel staat een verenigingsgebouw. De huurder heeft de huur opgezegd. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente besloten het perceel te verkopen en het verkooptraject te starten. De gemeente heeft met één initiatiefnemer (de achtergelegen sportschoolhouder Loekies gym) overeenstemming bereikt over de verkoopprijs en -voorwaarden. De initiatiefnemers exploiteren op het perceel aan de Händellaan 239/239a een begeleid woonvorm voor jongeren met een beperking. Tevens bieden zij aan de jongeren sport als dagbesteding aan vanuit hun sportschool. Onder de noemer van "Trainingscentrum Overijssel (TCO) (een aan Loekies gym gelieerd bedrijf), is de initiatiefnemer voornemens het bestaande verenigingsgebouw te slopen en de bestaande, achtergelegen sportschool uit te breiden en nieuwbouw te realiseren op het perceel Händellaan 241. In de nieuwbouw worden een activiteitenruimte en wooneenheden voor beschermd en/of begeleid wonen voor jongeren beoogd. De percelen Händellaan 241 (eigendom gemeente), 239/239 A (eigendom initiatiefnemer) hebben in het geldende bestemmingsplan Holtenbroek de bestemming Sportdoeleinden S. Deze bestemming is niet overeenkomstig het huidige gebruik dat een maatschappelijk karakter heeft. Om het nieuwe initiatief planologisch mogelijk te maken en de huidige bebouwing overeenkomstig het gebruik te bestemmen, wordt in dit bestemmingsplan de percelen weer bestemd als maatschappelijk. Tenslotte zijn de aangrenzende percelen aan de westzijde van deze percelen meegenomen. Ook voor deze percelen geldt dat deze in het geldende bestemmingsplan niet overeenkomstig het huidige gebruik (parkeren, verkeer en groen) zijn bestemd.

Het plangebied omvat de percelen Händellaan 239 -241 en gedeelte van de aangrenzende percelen aan de westzijde van deze percelen.

Het ontwerpbestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 heeft in het kader van de vaststelling met ingang van 21 januari 2016 gedurende zes weken tot en met 2 maart 2016 voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan is om de huidige bebouwing op het perceel Händellaan 239/239a overeenkomstig het huidige gebruik te bestemmen en de wooneenheden voor beschermd en/of begeleid wonen voor jongeren op het perceel Händellaan 241 planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1/2/1 3.1 De zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen en één mondelinge zienswijzen naar voren gebracht door omwonenden aan de Händellaan en de Smetanastraat.



Datum 17 mei 2016

Ons kenmerk: 20160517 - 24874

Korte samenvatting zienswijzen

De zienswijzen hebben o.a. betrekking op de gevolgde procedure en de communicatie, de wijziging van de bestemming naar Maatschappelijk, de omvang van het bouwplan, de gevolgen voor de wijk van de opvang van de jongeren, de kwalificaties van het personeel, de bouw van de woonvorm en het gebruik van de activiteitenruimte en de behoefte hieraan.

Korte samenvatting reactie gemeente

De gemeente houdt sinds jaren geen inspraak meer over een bestemmingsplan. Wel is het in Zwolle gebruikelijk dat initiatiefnemers hun plannen bespreken in de buurt. Hiervan wordt een kort verslag opgenomen in het bestemmingsplan. De initiatiefnemers hebben hun bouwplan voor begeleid wonen op het perceel Händellaan 241 op 18 november en op 9 december 2015 in het wijkcentrum Holtenbroek met de buurt besproken. E.e.a. volgens het protocol 'Welkom in mijn wijk'. Tijdens de inloopbijeenkomst op 18 november jl. voelde de buurt zich overvallen door de plannen. Er is toen besloten de vragen die werden gesteld, schriftelijk te beantwoorden en een tweede bijeenkomst te organiseren. Om de bewoners beter te betrekken bij het vervolgproces is door de wijkmanager van de gemeente voorgesteld een klankbordgroep op te richten, waar ook één van de reclamanten zich voor heeft aangemeld. Ook is een gesprek gevoerd met de initiatiefnemers en aantal buurtbewoners onder begeleiding van een door de gemeente gefacilieerde mediator. Betrokkenen hebben aangegeven voor mogelijke vervolggesprekken met elkaar, geen ondersteuning van de mediator nodig te hebben. Wij stellen voor om in het kader van het bestemmingsplan de buurt tegemoet te komen door het aantal jongeren wat mag worden gehuisvest vast te leggen in het bestemmingsplan (n.l. 15 jongeren aan de Handellaan 241 en 3 jongeren op het perceel Handellaan 239) Ook wordt de doelgroep vastgelegd. *(een beschermde woonvorm die bedoeld is voor de huisvesting en geestelijke en/of lichamelijke verzorging van jongeren en /of jongvolwassenen die niet zelfstandig kunnen wonen)* Bovendien wordt de mogelijkheid van een buurthuis op het perceel Handellaan 241 niet meer mogelijk gemaakt. Dit naar aanleiding van bezwaren uit de buurt. Er is slechts een activiteitenruimte toegestaan.

(een ruimte in een gebouw die dient voor individuele en gezamenlijke activiteiten van de bewoners van een gebouw dan wel gezamenlijke activiteiten van de bewoners met de bewoners van de wijk, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten)

In de nota van zienswijzen wordt ingegaan op alle zienswijzen. Wij zijn van mening dat de belangen van de omwonenden niet onevenredig worden aangetast. Immers het geldend bestemmingsplan staat deze bouwvolume en hoogte al toe. De bouwplannen leiden niet tot een ernstige vermindering van dag- en zonlicht. Bovendien wordt het gebruik van de activiteitenruimte aangepast. De ruimte mag als huiskamer worden gebruikt door de bewoners van de woongroep en een activiteit in deze ruimte met de buurt is slechts mogelijk indien dit een gezamenlijke activiteit met de bewoners van de woonvorm en de buurt is. Daarnaast zal, het maximum aantal personen dat mag worden opgevangen in het bestemmingsplan worden geregeld. Tenslotte is onderbouwd dat de jongeren worden begeleid door gekwalificeerd personeel. Wij menen dat op deze manier een goed woon- en leefklimaat voor de omwonenden gewaarborgd blijft.

Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de nota van zienswijzen (bijlage 2). U wordt voorgesteld hiermee in te stemmen



Datum 17 mei 2016

Ons kenmerk: 20160517 - 24874

Voor de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar de wijzigingsnota (bijlage 3)

1.2 Mogelijkheid tot anonimiseren zienswijzen

In de ontvangstbevestiging van zienswijzen wordt een passage opgenomen dat mensen zich er bewust van zijn dat het stuk openbaar is en ook op internet komt. Als zij dit echter niet willen, kunnen zij dit aangeven en zullen wij in dat geval overgaan tot anonimiseren.

In het onderhavige geval hebben de meeste indieners van de zienswijzen verzocht om hun zienswijzen te anonimiseren. Gelet hierop zijn de namen in de nota van zienswijzen geanonimiseerd.

4.1 Versnelde publicatie na toestemming daarvoor vanuit de provincie

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad waarbij een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, eerst na zes weken worden gepubliceerd. De reden dat met publicatie moet worden gewacht is het feit dat de provincie zes weken de gelegenheid heeft om aan te geven of zij in de wijzigingen aanleiding ziet om een reactieve aanwijzing te geven. Zodra bericht is ontvangen van de provincie, hoeft niet de volle zes wekentermijn te worden gewacht met de publicatie. Juridisch gezien moet dit echter wel besloten worden.

5.1 Het verhaal van de kosten is op andere wijze verzekerd.

In het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in de bouw van een hoofdgebouw met daarbij een woonfunctie. Dit is een aangewezen bouwplan, nl de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. De bouwmogelijkheid is gesitueerd op een perceel welke in eigendom was bij de gemeente. De Gemeente Zwolle heeft een koopovereenkomst gesloten waarmee het perceel grond verkocht wordt. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 Wro door opname in de grondprijs. Er is dus geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Risico's

Er zijn geen noemenswaardige risico's.

Financiën

De Gemeente Zwolle heeft een koopovereenkomst gesloten waarmee het perceel grond verkocht wordt. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

Communicatie

Na vaststelling door uw raad zal degenen die een zienswijze naar voren heeft gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Tevens zal het plan worden geplaatst op ruimtelijke plannen.nl.

Vervolg

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van



Datum 17 mei 2016

Ons kenmerk: 20160517 - 24874

de Raad van State. Ook kan door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht beroep worden ingesteld. Tenslotte kan een belanghebbende tegen de wijziging op het bestemmingsplan beroep instellen.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

Mevrouw mr. I. Geveke, secretaris a.i., secretaris



Datum 17 mei 2016
Ons kenmerk: 20160517 - 24874

Besluit

Jaargang 2016
Nummer
Onderwerp Gewijzigd Vaststellen bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d.

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 zoals omschreven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241;
2. in te stemmen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241;
3. het bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15007-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP15007-0004 vast te stellen 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 Holtenbroek, Händellaan 239-241 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,

Besluit

Jaargang 2016
Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Handellaan 239-241

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 17-05-2016

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 juni 2016,

de voorzitter,

de griffier,