

Raadsplein besluitvormend

Datum 8 december 2014

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee
portefeuillehouder Ed Anker
informant Horsman - van Gelder, EH (Ellen) 2430
eenheid/afdeling Expertisecentrum ECR
bijlagen Voorstel: Beslisnota Vaststelling bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee
 Bijlage: Gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee
 Bijlage: Wijzigingsnota bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee
 Bijlage: Grondexploitatie Wipstrikkerallee VERTROUWELIJK

Voorgesteld besluit raad

1. het bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee;
2. de verbeelding van het bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP13013-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP13013-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. de grondexploitatie Wipstrikkerallee, met een totaalkrediet van € 457.538, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 eerste lid Wro vast te stellen;
5. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van de provincie daartoe aanleiding geven.

Beslisnota voor de raad

Datum 24 oktober 2014

Bijlage 3 vertrouwelijk

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee
Versienummer 3

Portefeuillehouder E. Anker

Informant E. Horsman - van Gelder / A. Sipma / W.A. van der Linde
Eenheid/Afdeling ECR / PULV / OWV
Telefoon 2430 / 2439 / 4067
Email EH.Horsman.van.Gelder@zwolle.nl / A.Sipma@zwolle.nl / WA.van.der.Linde@zwolle.nl

Bijlagen

1. gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee;
2. wijzigingsnota bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee;
3. grondexploitatie Wipstrikkerallee (vertrouwelijk).

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. het bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee;
2. de verbeelding van het bestemmingsplan Hospice Wipstrikkerallee vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP13013-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP13013-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. de grondexploitatie Wipstrikkerallee, met een totaalkrediet van € 457.538,- vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 eerste lid Wro vast te stellen;
5. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van de provincie daartoe aanleiding geven.

Datum 24 oktober 2014

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in het plan van de stichting Hospice Zwolle om op een deel van het braakliggende perceel tussen de Wipstrikkerallee 209/211 en 213 (Urbana) een hospice te realiseren.

Door dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maatschappelijke voorzieningen, waaronder de hospice, voor het gebied aan de Wipstrikkerallee mogelijk gemaakt. Daarnaast biedt het plan om naast de maatschappelijke functie ook (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten te realiseren.

De eerste versie van het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 februari tot en met 9 april 2014 ter inzage gelegen. Daarnaast is een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerpbestemmingsplan (bekendgemaakt in Peperbus en per brief aan omwonenden). Met de betrokkenen die een zienswijze op het ontwerp hadden gegeven heeft vervolgens nader overleg plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan aangepast. Aangezien de aanpassingen aan het bestemmingsplan niet meer van ondergeschikte aard waren is het bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd. Hierover zijn de omwonenden per brief geïnformeerd.

De tweede versie van het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juli tot en met 27 augustus 2014 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan is de ontwikkeling van de locatie met onder andere een Hospice planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gedurende de ter inzage legging van het – naar aanleiding van reacties aangepaste – ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

1.2 Het –naar aanleiding van reacties– uitgevoerde akoestisch onderzoek, leidt tot ambthalive aanpassing van het bestemmingsplan.

Na overleg met exploitant Urbana over het bestemmingsplan en de mogelijkheid voor woningen hierin, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De exploitant is niet tegen de plannen, maar heeft wel aangegeven dat, ondanks dat hij zich houdt aan de voorschriften, nieuwe bewoners kunnen gaan klagen over zijn bedrijfsvoering. Dat heeft hij ondervonden net nadat de woningen in het Wipstrikpark in gebruik zijn genomen.

In het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen waren ter plaatse van de hospice woningen mogelijk, maar waren ook 4 woningen mogelijk naast de hospice, op de gronden aan de zijde van de Wipstrikkerallee.

Datum 24 oktober 2014

Uit het akoestisch onderzoek is het volgende naar voren gekomen. Uitgaande van het concrete bouwplan van de hospice (september 2014) is er met maatregelen aan de geluidwering van de gevel van Urbana en aan een afzuiging van Urbana een acceptabel woon- en leefklimaat te bereiken ter plaatse van de hospice.

Ten aanzien van het deel van het bouwvlak met de bouwmogelijkheid voor 4 woningen kan er alleen met zeer ingrijpende geluidreducerende maatregelen bij Urbana en aanpassingen in de bedrijfsvoering voldaan worden aan een redelijke normstelling. Dit wordt gezien als een grote beperking voor Urbana.

Hiervan uitgaande dient er door de gemeente bij de ontwikkeling van het plangebied rekening gehouden te worden met kosten voor de geluidreducerende maatregelen aan het pand van Urbana om alleen het wonen ter plaatse van de hospice mogelijk te maken.

De uitkomsten uit het akoestisch onderzoek hebben tot gevolg dat de mogelijkheid voor 4 woningen op de locatie naast de hospice uit het bestemmingsplan zijn gehaald. Het is niet meer reëel deze woningen te ontwikkelen aangezien hier zeer ingrijpende maatregelen aan het pand van Urbana bij komen kijken.

Met een ambtshalve wijziging wordt de mogelijkheid voor 4 woningen op de locatie naast de hospice uit het bestemmingsplan gehaald, zie hiervoor de wijzigingsnota.

1.4 Vaststelling van het bestemmingsplan betekent voortgang in de procedure

Voortgang in de procedure is uiteraard, zeker vanuit de initiatiefnemer, wenselijk. Door het gewijzigde bestemmingsplan vast te stellen, kan een volgende stap op weg naar de inwerkingtreding van het plan worden gemaakt.

3.1 Vaststelling van de grondexploitatie betekent mandaat voor private rechtshandelingen.

Voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan zijn onder andere civiele werkzaamheden en het sluiten van grondverkoopovereenkomsten noodzakelijk. Deze private rechtshandelingen worden verantwoord in de grondexploitatie. De grondexploitatie sluit met een voordelig saldo van € 56.313.

Risico's

Er zijn slechts geringe risico's aan het plan verbonden.

Het plan is op de wettelijke vereiste manier gepubliceerd.

Financiën

Het te ontwikkelen gebied is in eigendom van de gemeente. De te verhalen kosten, ook die van de geluidreducerende maatregelen bij Urbana, zijn via de gronduitgifte verzekerd door de opgestelde grondexploitatie. Het opstellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening voor dit gebied is dan ook niet noodzakelijk.

Communicatie

Na vaststelling door uw raad zullen de betrokkenen die in het voortraject van het bestemmingsplan hun reactie hebben gegeven en de omwonenden die geïnformeerd zijn over het bestemmingsplan op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming. Tevens zullen de aangeschreven vooroverleginstanties in kennis worden gesteld van de vaststelling van het bestemmingsplan.



Datum 24 oktober 2014

Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Peperbus en de Staatscourant. Tevens zal het plan worden geplaatst op ruimtelijkeplannen.nl. Publicatie van het vaststellingsbesluit zal plaats vinden, zodra de provincie heeft gereageerd dat zij afziet van het indienen van een reactieve aanwijzing en tegen vroegtijdige publicatie geen bezwaar hebben.

Vervolg

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie 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 bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan door belanghebbenden beroep worden ingediend tegen de wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Openbaarheid

Bijlage 3 vertrouwelijk, de overige stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris