



## Beslisnota voor de raad

Datum 26 augustus 2020

Openbaar

|                    |                                                                                                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp          | Vaststelling bestemmingsplan Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken)                                                        |
| Versienummer       | 1                                                                                                                               |
| Portefeuillehouder | M. Schuttenbeld                                                                                                                 |
| Informant          | Sander Weertman / Chris Schotman                                                                                                |
| Afdeling           | ZWRP / ZWRE                                                                                                                     |
| Telefoon           | (038) 498 3124 / (038) 498 2446                                                                                                 |
| E-mail             | <a href="mailto:s.weertman@zwolle.nl">s.weertman@zwolle.nl</a> / <a href="mailto:c.schotman@zwolle.nl">c.schotman@zwolle.nl</a> |

### Financiële gevolgen

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Begroting wijzigen    | Nee                         |
| Dekking ten laste van | Grondexploitatie Stadshagen |

### Bijlagen

- 1 bestemmingsplan Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken)
- 2 nota van zienswijze ontwerp bestemmingsplan Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken)
- 3 nota van wijziging Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken)
- 4 zienswijze

### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het bestemmingsplan Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken), zoals omschreven in de nota van zienswijze bestemmingsplan Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken);
2. in te stemmen met de wijziging van het Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken), zoals omschreven in de nota van wijziging Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken);
3. het bestemmingsplan Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken) gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP17024-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP17024-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken) 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 26 augustus 2020

## Toelichting op het voorstel

### **Inleiding**

Op 26 januari 2010 hebben burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan Stadshagen II, deelplan 1, Scholtensteeg vastgesteld. In dit uitwerkingsplan is de realisatie van een aantal woon-werkkavels mogelijk gemaakt. Dit uitwerkingsplan is vervolgens integraal overgenomen in het bestemmingsplan Stadshagen II, dat op 15 februari 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. In 2010 is een start gemaakt met de verkoop van deze kavels. De interesse in dit concept was beperkt. De strikte scheiding tussen wonen en werken (met een expeditiestraat er tussen) lijkt het knelpunt. Er is dan ook voor gekozen om dit te herzien en toe te werken naar een meer flexibele invulling. Uitgangspunt voor de woon-werkkavels is dat de focus op het wonen kan liggen (met werken aan huis) of meer op het werken (waarbij gewoond kan worden). Door de (expeditie)straat te verleggen ontstaan grotere kavels die flexibel ingevuld kunnen worden. De bebouwingsmassa wijzigt niet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Stadshagen II. Tevens wordt de mogelijkheid opgenomen om op de bestaande geluidswal en het noordelijk deel van het plangebied een kleinschalig zonnepark aan te leggen. Hierdoor krijgt de geluidswal, naast een geluidsbeperkende ook een energieopwekkende functie.

Het ontwerpbestemmingsplan Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken) heeft ter visie gelegen van vrijdag 25 januari 2019 tot en met donderdag 7 maart 2019. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit voorstel ziet op het afwikkelen van de ingediende zienswijze en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Gelet op ter inzage periode lag het in lijn der verwachting om in een eerder stadium een voorstel aan uw raad voor te leggen. In het voorjaar van 2019 kwam de Raad van State met de bekende uitspraak over de PAS (stikstof) waardoor vaststelling van het bestemmingsplan (voorlopig) niet meer aan de orde kon zijn. Oplossingen na de PAS uitspraak waren niet direct voorhanden. Het was wachten op nieuwe rekenmethodes en beleidsuitgangspunten. Dit is nauwlettend in de gaten gehouden. Er is nu een onderzoek voor handen. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt niet tot significant negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen van Natura 2000-gebied Rijntakken.

### **Beoogd effect**

Het doel van dit voorstel is om te beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan bestemmingsplan Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken), waardoor een combinatie van wonen en werken in een flexibele opzet mogelijk wordt en een kleinschalig zonnepark gerealiseerd kan worden.

### **Argumenten**

#### *1.1 De toelichting is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van ProRail*

ProRail heeft een zienswijze ingediend waarin gewezen wordt op het risico van trillingen voor bouwlocaties nabij het spoor.

Naar aanleiding van de zienswijze van ProRail is trillingsonderzoek ten gevolge van het spoor uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de trillingen ten gevolge van het spoor zijn (zeker bij het bouwvlak wonen-werken) ruim lager zijn dan de streefwaarden, waardoor deze ontwikkeling niet bezwaarlijk is. Deze conclusie is opgenomen in de toelichting op het plan en het trillingsonderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Datum 26 augustus 2020

### *2.1 De bedrijvenlijst is enigszins verruimd.*

Ten behoeve van een betere verkoopbaarheid van de woon-werk kavels wordt de bedrijvenlijst, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, aangepast in die zin dat een aantal bedrijfsactiviteiten wordt toegevoegd die qua milieubelasting in dezelfde categorie vallen als de bedrijvenactiviteiten die al op de lijst waren opgenomen. Hierbij kan gedacht worden aan bedrijvigheid gericht op kleinschalige ambachtelijk werk, kantoorwerkzaamheden, dienstverlening en op het gebied van sport, cultuur en sport.

### *3.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog gewijzigd vast gesteld.*

Sinds de eisen van de digitalisering per 1 januari 2010 zijn gaan gelden, is het nodig om in het raadsbesluit de gewijzigde vaststelling te benoemen in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen, hoewel juridisch het digitale exemplaar bindend is.

### *3.2 De resultaten van het stikstofonderzoek geven aanleiding om tot vaststelling over te gaan.*

Het uitvoeren van het bestemmingsplan kan mogelijk gepaard gaan met effecten op beschermde natuurwaarden ( $> 0,01$  mol/ha/jr). De Wet natuurbescherming verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. Ecogroen heeft de stikstofdepositie als gevolg van het uitvoeren van het voorgenomen plan en de mogelijke effecten hiervan op Natura 2000-gebieden in beeld gebracht (o.a. door uitvoeren van veldonderzoek) en getoetst. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significant negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen van Natura 2000-gebied Rijntakken. Daarmee is het bestemmingsplan dus uitvoerbaar. Deze conclusie is opgenomen in de toelichting op het plan en het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

### *3.3 De resultaten van het ecologisch onderzoek geven aanleiding om tot vaststelling over te gaan.*

Het ontwerp bestemmingsplan is begin 2019 in procedure gebracht. Het onderliggende ecologisch onderzoek stamt echter uit 2015 en is door de verloop van tijd verouderd geraakt. Vandaar dat er een nieuw onderzoek is uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee is het bestemmingsplan dus uitvoerbaar. Deze conclusie is opgenomen in de toelichting op het plan en het onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

### *4.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan bestemmingsplan Stadshagen II, Scholtensteeg (wonen-werken) is niet nodig.*

Voor zover er in het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in een aangewezen bouwplan is deze dus gelegen op percelen welke in eigendom zijn bij de gemeente en daarom is het kostenverhaal anderszins verzekerd door middel van opname in de grondprijzen. Daarom hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld.

### *5.1 De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan betreft.*

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is 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 zien om een reactieve aanwijzing te geven. Nadat deze instemming van de zijde van de provincie is verleend, is het niet meer nodig om de volle zes wekentermijn te wachten met publiceren, mits dit zo is besloten.



Datum 26 augustus 2020

**Risico's**

De gebruikelijke risico's die aan de orde zijn bij het voeren van een planologische procedure zijn ook op dit bestemmingsplan van toepassing.

**Financiën**

De kosten van het maken van het bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie Stadshagen.

**Communicatie**

Op 7 september 2018 en 21 december 2018 heeft bestuurlijk overleg met de gemeente Kampen plaatsgevonden over de voorgenomen ontwikkelingen van de gemeente Zwolle in het gebied aan de Scholtensteeg. Tijdens deze overleggen is afgesproken elkaar nauwgezet te informeren en ook de kern 's-Heerenbroek te informeren over ontwikkelingen in het gebied.

De gemeente Kampen is tijdens de bestuurlijke overleggen geïnformeerd over het plan voor de woon-werkkavels en het zonnepark en op 8 januari 2018 is nog nadere informatie verstrekt. Dorpsbelangen 's-Heerenbroek is 10 januari 2018 nader geïnformeerd over deze ontwikkeling.

Omdat er geruime tijd zit tussen de ter inzage periode en deze vaststelling is de gemeente Kampen ambtelijk op de hoogte gesteld van de laatste ontwikkelingen.

**Vervolg**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt over het plan gecommuniceerd door publicatie in het Gemeenteblad en in de Staatscourant via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) zodra de provincie heeft gereageerd dat zij afziet van het indienen van een reactieve aanwijzing en tegen vroegtijdige publicatie geen bezwaar heeft. Uiteraard krijgt de indiener van de zienswijzen het raadsbesluit toegezonden en wordt op de hoogte gesteld van de publicatie. De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schorst namelijk de inwerkingtreding van het bestemmingsplan op. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden nieuwe bouwaanvragen getoetst aan dit plan.

**Openbaarheid**

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Voorzitter, Peter Snijders

Secretaris, Ingrid Geveke