



Beslisnota voor het college

Datum 19 november 2024

Onderwerp Vooroverleg en ter inzage legging voorontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan (hoofdstuk 22t) Nieuwe Deventerweg 103

Versienummer 2

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Met voorliggende beslisnota wordt beoogd te starten met het vooroverleg en ter inzage legging van voorontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan (hoofdstuk 22t) Nieuwe Deventerweg 103. Met dit wijzigingsbesluit wordt het mogelijk om op de locatie 30 zorgwoningen te realiseren. Vanwege het verval van het rijksmonument en het feit dat het verzoek er al lang ligt, wordt voorgesteld om sneller en efficiënter door de procedures te lopen.

Financiële gevolgen

Betreft doel 612 Nieuwe ruimtelijke initiatieven op niveau van projecten en initiatieven

Begroting wijzigen Nee

Budgetnummer -

Bijlagen

- I. <https://Zwolle.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0193TAMh22t-0002> (Via deze link is de plantekst en motivatie te lezen van het plan. Let op: dit betreft een tijdelijke link en vormt alleen ter illustratie. Deze link vormt geen onderdeel van een beslispunt).
- II. Participatiejournaal d.d. 12 november 2024
- III. Advies Steunpunt (welstand en monumentencommissie)

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
- ☐ Geheim

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met de voorlopige inhoud van het voorontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan, hoofdstuk 22t Nieuwe Deventerweg 103;
2. het vooroverleg te starten en;
3. in te stemmen met het tegelijkertijd ter inzage leggen van het voorontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan gedurende 6 weken, zodat eenieder een zienswijze kan indienen.



voorstel

Zwolle

Datum

19 november 2024

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum

19 november 2024

Inleiding

Op de Nieuwe Deventerweg 103 rust nu nog een horecafunctie. Het voormalig restaurant 'De Handschoen' was gevestigd in de aanwezige voormalige boerderij die op het perceel staat. Deze boerderij is een Rijksmonument. Er staan ook enkele garageboxen op het perceel en een bijgebouw. De planlocatie wordt ontwikkeld. De bestaande boerderij met bijgebouw, zal worden getransformeerd naar een zorglocatie waarbij het voorhuis gerestaureerd zal worden, waar een ondergeschikte kantoorruimte komt en een gemeenschappelijke ruimte, en in het achterliggende deel + verdieping komen zorgwoningen. De achterliggende garageboxen, worden gesloopt. Op deze plek worden nieuwe gebouwen gerealiseerd, eveneens voor zorgwoningen, ondergeschikt kantoor en gemeenschappelijke ruimten. Dit plan heeft het NRI-traject doorlopen, zowel de Initiatieventafel (IT) alsmede het Planbegeleidingsteam (PBT). Ook zijn er al gesprekken gevoerd met welstand- en monumentencommissie en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE).

De zorgwoningen zijn voor volwassenen cliënten met een divers zorgbeeld (bijvoorbeeld autisme, Syndroom van Down, verstandelijke beperking enzovoort). Een van de kenmerken van deze doelgroep is dat zij hun leven lang aangewezen zijn op zorg en dat de verwachting is dat het een doelgroep is langdurig op één en dezelfde locatie verblijven. Het gaat om cliënten in de leeftijd tussen 18 en 65 jaar. De begeleidende instantie is Omega Groep, een instantie die passende begeleidende zorg biedt voor deze doelgroep. Woonbegeleiding wordt op maat geboden en afgestemd op de individuele behoefte van de cliënt.

De uiteindelijke zorgwoningen zijn passend te achten in de omgeving. Het gaat om een doelgroep die onder begeleiding prettig wil wonen. Vanuit het verleden ligt er al een relatie met deze locatie. Het voormalige restaurant 'De Handschoen' werd gerund door professionals met hulp van mensen die een afstand hebben tot de arbeidsmarkt (de doelgroep die op deze locatie begeleid wil wonen). De Omega Groep wil verbinding tussen de cliënten en de maatschappij, waarbij cliënten ook een onderdeel willen uitmaken van deze maatschappij. Er is een communicatieplan met de omgeving gemaakt en uitgevoerd. Hiervan is een participatiejournaal gemaakt, die bijgevoegd is bij dit voorstel.

Omdat het plan strijdig is met de huidige horecafunctie, wordt het omgevingsplan gewijzigd.

Beoogd effect

Het voorontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan wordt gezonden aan relevante partners in het kader van vooroverleg (waterschap, provincie en veiligheidsregio) én wordt tegelijkertijd ter inzage gelegd gedurende 6 weken zodat een ieder een zienswijze kan indienen op het ontwerp. Met dit wijzigingsbesluit wordt het mogelijk om 30 zorgwoningen voor inwoners met een divers zorgbeeld te realiseren.

Argumenten*1.1 In te stemmen met de inhoud van het voorontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan*

Met dit wijzigingsbesluit wordt het mogelijk om op de locatie 30 zorgwoningen te realiseren. De cliënten krijgen (externe) dagopvang. Zij werken bijvoorbeeld bij bestaande bedrijven in de omgeving. De Omega Groep kent een gestage groei. Er is sprake van een wachtlijst. De keuze voor de Omega Groep op deze locatie komt enerzijds voort uit de vervanging van de voorziening aan de Dreessingel. Anderzijds worden de wachtlijsten lang en is het noodzaak om voor mensen met een beperking een deugdelijke woonomgeving te creëren.

Datum

19 november 2024

Verder zijn de wettelijke kaders vanuit de Omgevingswet, overige gemeentelijke beleidskaders en de uitkomst van de tot nu toe gevoerde participatie betrokken bij de planvorming. Belangrijk onderwerpen hierbij zijn geweest: de status van het monument, het vrijhouden van de voortuin van bebouwing en de locatie van de nieuwe zorgwoningen.

Het resultaat is beschreven in de bijgevoegde motivering van het wijzigingsbesluit (opvolger van de bestemmingsplan-toelichting). De motivering beschrijft het resultaat van de integrale afweging die is gemaakt en onderbouwt deze, met dien verstande dat op punten de motivatie aangevuld dan wel (op ondergeschikte punten) gewijzigd kan worden. Indien wijzigingen nodig zijn, dan zullen deze ambtelijk getoetst en onderbouwd worden.

2.1 Te starten met het vooroverleg

Met een vooroverleg worden overige bestuursorganen en organisaties betrokken bij de planvorming. Door te starten met het vooroverleg kunnen ketenpartners hun reactie geven op het voorontwerp-wijzigingsbesluit omgevingsplan. De ketenpartners die gevraagd worden om een reactie zijn in ieder geval de Veiligheidsregio IJsselland, en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De verwachting is dat alle partijen positief zullen reageren. Er is geen sprake van een provinciaal belang op basis waarvan de provincie gevraagd moet worden te adviseren op dit plan.

3.1 In te stemmen met het tegelijkertijd ter inzage leggen van het voorontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan.

Om de procedure zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, wordt het voorontwerp-omgevingsplan ook gedurende de wettelijke 6 weken ter inzage gelegd zodat een ieder een zienswijze in kan dienen. Normaliter wordt het ontwerp wijziging omgevingsplan afgemaakt en alleen aan uw college voorgelegd voor het starten van het vooroverleg. In dit geval is ervoor gekozen de procedure anders te laten verlopen, namelijk: het ontwerp moet op enkele punten nog worden aangevuld (regels omtrent water moeten worden ingevuld, enkele aspecten in de motivering dienen te worden aangevuld enzovoort). Toch bestaat de wens en noodzaak om het ontwerp alvast voor vooroverleg aan te bieden én tegelijkertijd het ontwerp gedurende 6 ter inzage te leggen. Deze wens en de noodzaak komt voort uit:

- het feit dat het rijksmonument in verval aan het raken is. Er is gerede angst voor vandalisme. Het is daarom wenselijk snel de procedure te doorlopen;
- het feit dat het verzoek er al heel lang ligt; het is wenselijk snel tot een wijzigingsbesluit te komen om te kunnen starten met de werkzaamheden.

Vanwege bovenstaande noodzaak is gekozen om sneller en efficiënter door de procedures te lopen. Hierbij is altijd wel het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ogenschouw genomen: deze werkwijze zou immers niet mogelijk zijn als er onoverkomelijke aspecten speelden. De aspecten die thans spelen zijn belangrijk, maar op het eerste oog niet cruciaal voor het plan en kunnen tijdens de periode van ter inzagelegging aangevuld of (ondergeschikt) gewijzigd worden.



Datum

19 november 2024

Alternatieve mogelijkheden

Het plan verder af maken en de motivering gereedmaken en de geëigende weg volgen (eerst vooroverleg, daarna ter inzage leggen). Dit kan enkele weken vertraging oplopen voor de initiatiefnemer, die de vrees heeft dat het monument dan nog verder in verval raakt.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Onderdeel van de planvorming is een participatietraject dat is doorlopen. Van de inspanningen en resultaten is een participatiejournaal gemaakt, waaruit blijkt dat de omgeving (over het algemeen) tevreden is met de plannen. Een van zorgen die werd geuit waren transportbewegingen met auto's of busjes die op de toch al drukke Nieuwe Deventerweg. Om deze zorg weg te nemen worden op eigen terrein Kiss & Ride parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat de verkeersbewegingen niet afgehandeld worden op de parallel rijbaan. Dit participatiejournaal is bijgevoegd en vormt ook een bijlage bij het omgevingsplan als dit plan wordt vastgesteld.

Er is ook al overleg gevoerd met de Rijkscommissie Cultureel Erfgoed (RCE) en de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (welstand). Deze hebben een positieve grondhouding ten aanzien van dit plan geuit in een tussenrapport. Er zijn enkele aandachtspunten, zoals gevelindelingen e.d., die tijdens de vergunningsfase, na het vaststellen van het omgevingsplan, bekeken zullen worden. In het omgevingsplan staat de regel dat niet gebouwd mag worden voordat de RCS en Welstand positief hebben geadviseerd. Dit geldt onverkort voor alle bouwkundige ingrepen die niet vergunningsvrij zijn, zoals ook het bouwen van een bepaald type dak (golfplaten bijvoorbeeld)

Communicatie

Het plan wordt toegezonden aan de betreffende ketenpartners (waterschap, omgevingsdienst en veiligheidsregio) en zal via de gebruikelijke kanalen (digitale publicaties) ter inzage worden gelegd.

Financiën

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken worden opgenomen over nadeelcompensatie (opvolger 'planschade'). De eventuele nadeelcompensatie wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Risico's

Indien er toch wezenlijke aanpassingen nodig zijn die doorgevoerd moeten worden, dan bestaat de kans dat het plan opnieuw ter inzage gelegd moet worden. Deze kans is echter klein.

Vervolg

Naar aanleiding van het vooroverleg en de eventueel ingediende zienswijzen, wordt het plan aangepast, naast de aanpassingen die nodig zijn om de motivering van het wijzigingsbesluit compleet te maken. Vervolgens wordt het plan wederom aan uw college voorgelegd vergezeld met een raadsbesluit ter definitieve vaststelling van het plan.

Openbaarheid

De stukken zijn openbaar.