

Beslisnota voor de raad

Datum 4 juli 2023
Ons kenmerk 7618

Openbaar

Onderwerp bestemmingsplan Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Informant Erwin Boogmans, Hester Nijmeijer
Afdeling ZWRP / ZWPP
Telefoon 06 25778249 / 038-4985109
E-mail e.boogmans@zwolle.nl / h.nijmeijer@zwolle.nl

Bijlagen

1. bestemmingsplan Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14;
2. Wijzigingsnota Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14
3. besluit hogere geluidsgrenswaarden.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 het bestemmingsplan Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14;
- 2 de verbeelding van het bestemmingsplan Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14 ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP23001-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP23001-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 3 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;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14 vast te stellen;
- 5 kennis te nemen van het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden;
- 6 te verklaren dat:
 - a. voor dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen;
 - c. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
 - d. na afloop van de beroepstermijn het niet meer mogelijk is beroepsgronden aan te vullen;
 - e. in een beroepsschrift moet staan dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.



Datum 19 juli 4 juli 2023

Ons kenmerk 7618

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Woningstichting SWZ heeft het plan het bestaande kantoorpand Zwartewaterallee 14 te vergroten en te transformeren naar betaalbare woningen. Het programma voorziet in maximaal 88 woonappartementen, variërend van kleinschalige studio's tot 1- en 2-kamerappartementen. Het gaat om sociale huurwoningen, deels bestemd voor statushouders. Van de 88 woningen mogen er 16 gebruikt worden als bijzondere woonvorm. De Omega-zorggroep heeft het voornemen daar cliënten te huisvesten.

Bij dit project wordt gebruik gemaakt van de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen. Het Rijk heeft vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen deze subsidieregeling opengesteld om zo op korte termijn extra betaalbare woningen te realiseren bovenop de reguliere bouwproductie. Inmiddels is de subsidie voor dit project toegekend. Het college heeft 29 november 2022 aan SWZ de toezegging gedaan dat, vooruitlopend op de ontwikkeling en vaststelling van de uitwerking van de gebiedsvisie Zwartewaterallee voor Holtenbroek-Zuid en onder voorwaarde dat het bouwplan akkoord is, een RO-procedure gestart kan worden ten behoeve van snelle realisatie van het project.

Er ligt inmiddels (in de basis) een aanvaardbaar bouwplan. Om het project mogelijk te maken moet het bestemmingsplan herzien worden. Daartoe is het bestemmingsplan Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14 opgesteld. Het ontwerp van dat bestemmingsplan heeft vanaf 12 mei 2023 zes weken ter visie gelegen. Volgende stap in de procedure is de besluitvorming door de raad over vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het met het bestemmingsplan mogelijk maken van de transformatie van het verouderde kantoorpand Zwartewaterallee 14 naar 88 betaalbare, duurzame woonappartementen.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen over het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14 heeft van 12 mei tot en met 22 juni 2023 ter visie gelegen. In die periode konden zienswijzen worden ingediend over het ontwerpplan. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

1.2 Er zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht in het vast te stellen plan.

In de bijgaande wijzigingsnota is aangegeven om welke wijzigingen het gaat.

Tijdens de voorontwerp- en ontwerpfase van het bestemmingsplan is bij meerdere instanties, waaronder de Veiligheidsregio IJsselland, advies gevraagd en is onderzoek gedaan om zo tot een aanvaardbaar en uitvoerbaar bestemmingsplan te komen. Vanwege de ligging van het plangebied nabij drukke verkeerswegen, waarbij de A28 ook nog aangewezen is als transportroute voor gevaarlijke stoffen, is in het bijzonder aandacht uitgegaan naar geluid en externe veiligheid. Het uiteindelijke resultaat hiervan is dat in het bestemmingsplan specifieke planregels zijn opgenomen om te borgen dat voldaan wordt aan de kaders over deze twee onderwerpen. De planregels geven verplichtingen om bepaalde (deels bouwkundige) maatregelen te treffen. Deze regels voor externe veiligheid zijn met een ambtshalve wijziging toegevoegd. Verder geldt de planregel dat binnen bijzondere woonvormen uitsluitend personen gehuisvest mogen worden die vanuit externe veiligheid



Datum 19 juli 4 juli 2023

Ons kenmerk 7618

zelfredzaam zijn. Zelfredzaam houdt in dat personen een onveilige zone zelfstandig en zonder hulp kunnen verlaten. Gelet op de adviezen is getoetst of personen die aangewezen zijn op een bijzondere woonvorm zelfredzaam kunnen zijn. Conclusie hieruit is dat dit het geval is. Zorginstellingen huisvesten ook vanuit het oogpunt van externe veiligheid zelfredzame personen die aangewezen zijn op een bijzondere woonvorm. Als personen niet zelfredzaam zijn dan mogen deze (ook door de Omega groep) niet gehuisvest worden aan de Zwartewaterallee 14. De plantoelichting geeft een nadere toelichting (paragrafen 3.4.5, 3.4.8 en 4.3).

2.1 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog (op papier) gewijzigd vastgesteld.

In het raadsbesluit moet de gewijzigde vaststelling staan in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen. Juridisch is het digitale exemplaar bindend.

3.1 De publicatie van de ter inzagelegging kan niet meteen na het raadsbesluit. Het gaat om een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan.

Een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld kan pas na zes weken worden gepubliceerd (Wet ruimtelijke ordening). De Provincie heeft daardoor zes weken de gelegenheid om aan te geven of de wijzigingen aanleiding zijn om een reactieve aanwijzing te geven. Zodra de Provincie heeft ingestemd, kan de ter inzagelegging gepubliceerd worden. Wachten tot de zes weken voorbij zijn is niet meer nodig, als de gemeenteraad dat zo heeft besloten.

4.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan is niet nodig.

Met een exploitatieplan kan de gemeente aan een woningbouwontwikkeling verbonden kosten verhalen. Voor zo'n plan is geen aanleiding als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat is bij het voorliggende plan het geval. Het plan is een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over het kostenverhaal. De initiatiefnemer moet de kosten voor uitvoering van het plan betalen. Ook is met de initiatiefnemer afgesproken dat hij eventuele planschadevergoedingen moet betalen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

5.1 Het besluit hogere grenswaarden is ter kennisneming bijgevoegd.

Door de planvorming wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder op de gevels van meerder woonappartementen overschreden. Binnen de wettelijke mogelijkheden en beleidskaders kan het college hogere geluidsgrenswaarden vaststellen voor deze woningen. Het besluit daartoe is op 28 juni 2023 genomen.

6.1 De Crisis- en herstelwet is van toepassing

Voor het bestemmingsplan geldt de Crisis- en herstelwet. Dit komt doordat het de bouw van meer dan 11 woningen toelaat. De wet schrijft voor dat in het besluit op het bestemmingsplan nadrukkelijk moet staan dat deze wet geldt. Deze wet heeft gevolgen voor de manier waarop een beroepsschrift moet worden ingediend. Ook in de publicatie wordt dit gemeld.

Risico's

Er zijn geen belangrijke risico's aan het plan verbonden.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over de door de initiatiefnemer te betalen plankosten.



Datum 19 juli 4 juli 2023
Ons kenmerk 7618

Communicatie

Overleg met de buurt

Initiatienemer van het project is woningcorporatie SWZ. SWZ heeft op 21 februari 2023 een bijeenkomst op locatie georganiseerd, waarvoor omwonenden en in de omgeving gevestigde bedrijven en maatschappelijke organisaties waren uitgenodigd. De bijeenkomst, die is bezocht door circa 25 belangstellenden, heeft een positief beeld geschetst van de transformatieplannen. Het heeft opgeleverd dat het transformatieplan van het kantoor naar wonen goed wordt ontvangen en dat er belangstelling voor is. Mede aan de hand van de tips is het plan verder vormgegeven. Reacties en beantwoording zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de toelichting van het bijgevoegde bestemmingsplan. Verdere communicatie in het ontwerp- en bouwproces vindt plaats via een projectwebsite en een nieuwsbrief. Op de projectpagina van de SWZ-website worden nieuwswaardige zaken vermeld gedurende het proces. Op de projectpagina zijn ook de veel gestelde vragen opgenomen. Dit is een levend document en wordt zo nodig bijgewerkt. Tijdens de inloopbijeenkomst zijn geen extra vragen gesteld die nog niet bij de veel gestelde vragen waren opgenomen. Gedurende de bouwwerkzaamheden informeert de aannemer de buurt over de werkzaamheden.

Publicatie / bekendmaking

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en via www.officielebekendmakingen.nl en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens wordt het met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Vervolg

Gedurende de termijn van ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking aan het einde van de ter inzagelegging, behalve als binnen deze termijn een voorlopige voorziening bij de Raad van State gevraagd is. Een voorlopige voorziening houdt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan tijdelijk tegen.

Hoe sneller het plan ter inzage kan liggen, des te eerder kan het bestemmingsplan inwerking treden. Nieuwe bouwvragen kunnen we dan toetsen aan het nieuwe bestemmingsplan.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

Datum 19 juli 4 juli 2023
Ons kenmerk 7618

Besluit

Jaargang 2023
Nummer 2023-7618
Onderwerp vaststellen bestemmingsplan Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14

De raad van de gemeente Zwolle;

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

besluit:

- 1 het bestemmingsplan Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14;
- 2 de verbeelding van het bestemmingsplan Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14 ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP23001-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP23001-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
- 3 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;
- 4 geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Holtenbroek Zuid Zwartewaterallee 14 vast te stellen;
- 5 kennis te nemen van het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden;
- 6 te verklaren dat:
 - a. voor dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen;
 - c. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
 - d. na afloop van de beroepstermijn het niet meer mogelijk is beroepsgronden aan te vullen;
 - e. in een beroepsschrift moet staan dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van

de voorzitter,

de griffier,