



Besluit

CONFORM BESLOTEN

Jaargang 2014
Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Weezenlanden

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 02-12-2014

besluit:

1. In te stemmen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Weezenlanden;
2. Het bestemmingsplan "Weezenlanden" gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.BP14004-0004 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.BP14004-0004 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 "Weezenlanden" vast te stellen;
5. Te verklaren dat:
 - a. op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. dit betekent dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit;
 - c. na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
 - d. in een beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15-12-2014,

de voorzitter,

de griffier,

Raadsplein besluitvormend

Datum 15 december 2014

onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Weezenlanden
portefeuillehouder Nelleke Vedelaar
informant Waalewijn - Viaanen, CAE (Ciska) 4011
eenheid/afdeling Ontwikkeling OWP
bijlagen Voorstel: Beslisnota Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Weezenlanden
Bijlage: Bestemmingsplan Plankaart
Bijlage: Gewijzigd bestemmingsplan Weezenlanden
Bijlage: Wijzigingsnota bestemmingsplan Weezenlanden
Bijlage: 2014-12-15 Raadsbesluit Gewijzigd vaststellen bp Weezenlanden

Voorgesteld besluit raad

1. In te stemmen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Weezenlanden;
2. Het bestemmingsplan "Weezenlanden" gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.BP14004-0004 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.BP14004-0004 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 "Weezenlanden" vast te stellen;
5. Te verklaren dat:
 - a. op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. dit betekent dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit;
 - c. na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
 - d. in een beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Beslisnota voor de raad

Datum 2 december 2014
Ons kenmerk : EC_20141103_JvdB

Openbaar

Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Weezenlanden
Versienummer

Portefeuillehouder N. Vedelaar

Informant Jolanda van den Berg/ Ciska Waalewijn
Eenheid/Afdeling Expertisecentrum / ECR Ontwikkeling/OWP
Telefoon (038) 498 2396/4011
Email J.van.den.Berg@zwolle.nl

Bijlagen:

1. Gewijzigd bestemmingsplan Weezenlanden
2. Wijzigingsnota bestemmingsplan Weezenlanden

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Weezenlanden;
2. Het bestemmingsplan "Weezenlanden" gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.BP14004-0004 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.BP14004-0004 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 "Weezenlanden" vast te stellen;
5. Te verklaren dat:
 - a. op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. dit betekent dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit;
 - c. na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
 - d. in een beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.



Datum 2 december 2014
Ons kenmerk : EC_20141103_JvdB

Inleiding

Op het perceel Groot Wezenland 20 te Zwolle staat nu een ziekenhuis dat onderdeel is van de Isalaklinieken. Het betreft de locatie Weezenlanden. Het plangebied omvat zowel het perceel Groot Wezenland 20 (ziekenhuis locatie Weezenlanden) als het perceel Groot Wezenland 29 (transitorium). Isala concentreert al haar activiteiten op de locatie Oosterenk. Hierdoor komt de locatie Weezenlanden eind 2014 vrij. De locatie Weezenlanden is een bijzondere plek in de stad, die gelegen is in de schil rondom de binnenstad van Zwolle. In het onderhavige bestemmingsplan worden de randvoorwaarden en de planologische mogelijkheden aangegeven voor de herontwikkeling voor de locatie Weezenlanden voor woningbouw.

Het ontwerpbestemmingsplan Weezenlanden waarin de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, heeft in het kader van de vaststelling met ingang van 5 juni 2014 gedurende zes weken tot en met 16 juli 2014 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.

Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan is de locatie Weezenlanden te ontwikkelen tot een hoogstaand centrum stedelijk woongebied.

Argumenten

1.1/2.1 Als gevolg van Flora en faunaonderzoek zijn wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.
In januari 2014 is door een adviesbureau (Bureau Bleijerveld) een quickscan (Flora en Fauna) uitgevoerd. In de Quickscan is de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten (tabel 1, 2 dan wel 3) onderzocht. Het voorkomen van beschermde soorten werd uitgesloten geacht, met uitzondering van o.a. vleermuizen (tabel 3), als verblijfplaats (in de gebouwen, niet in bomen). In de periode mei tot november 2014 is een vervolgonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de bebouwing op het ziekenterrein in gebruik is als zomerverblijf, paarverblijf en winterverblijf voor de Gewone dwergvleermuis. In één hoog gebouw van het complex zijn circa tien vaste nestplaatsen van de Gierzwaluw aanwezig. Door de voorgenomen sloopwerkzaamheden worden de verblijfplaatsen aangetast. Voor deze soorten dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Flora- en Faunawet. Op grond van artikel 75, lid 5, van deze wet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Om nader te onderbouwen of het aannemelijk is dat voor het project ontheffing van de Flora- en faunawet kan wordt verleend en vanuit dat oogpunt uitvoerbaar is, is de notitie "uitvoerbaarheid Flora en Fauna" opgesteld. Deze is als bijlage bij de regels opgenomen.

Gierzwaluw

Door het treffen van maatregelen zoals opgenomen in de notitie "uitvoerbaarheid Flora en Fauna", is de verwachting dat er door het realiseren van het project geen permanente negatieve effecten



Datum 2 december 2014
Ons kenmerk : EC_20141103_JvdB

optreden ten aanzien van de aanwezige populatie van de Gierzwaluw. Aan de gunstige staat van instandhouding wordt naar verwachting geen afbreuk gedaan.

Gewone dwergvleermuis

Met betrekking tot de Gewone dwergvleermuis kunnen er op dit moment geen uitspraken worden gedaan over de aantallen. Er zijn aanwijzingen dat de huidige bebouwing de functie heeft als massawinterverblijf. In de winter van 2014-2015 worden de aantallen nader uitgezocht. In de bovengenoemde notitie "uitvoerbaarheid Flora en Fauna", zijn een aantal vergelijkbare projecten omschreven, waarvoor ontheffingen zijn verleend. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voor sloop van gebouwen met een massawinterverblijfplaats ontheffing kan worden gekregen, mits op lange termijn de gunstige staat van instandhouding wordt gewaarborgd. In het geval van Weezenlanden worden daarom onder andere in twee van de nieuw te realiseren gebouwen (met hoogten van respectievelijk 18 en 22 meter) in het plangebied grote ruimten gecreeerd die gebruikt kunnen worden als massawinterverblijfplaats. In het bestemmingsplan krijgen deze gebouwen de functieaanduiding 'ecologie'. In het ontwerpbestemmingsplan was deze aanduiding reeds opgenomen voor de bebouwing aan de zijde van Groot Weezenland. Er wordt nu voorgesteld deze locatie aan het Groot Weezenland te verkleinen en ook op een gebouw aan de zijde van de Luttenbergstraat op te nemen. Aan de functieaanduiding 'ecologie' is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting gekoppeld dat bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond dient te worden dat de maatregelen, zoals opgenomen in hoofdstuk 3.3 van de notitie "Uitvoerbaarheid Flora en Fauna" zijn verzekerd.

Daarnaast dient er voor het verlenen van de ontheffing een wettelijk belang te zijn. Deze belangen zijn nader uitgewerkt in de bovengenoemde notitie.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is de verwachting dat de ontheffing kan worden verleend en staat de Flora en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingplan niet in de weg.

2.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

2.3 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.

Op 17 februari 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteit Zwolle Weezenlanden. In dit plan zijn de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Weezenlanden vastgelegd. Het Stedenbouwkundig plan is de basis voor het bestemmingsplan. Na de vaststelling is er besloten het plangebied te vergroten. Het betreft een perceel van de provincie aan het Groot Weezenland. In het Stedenbouwkundig plan Weezenlanden met Beeldkwaliteitplan (bijlage 4 van de toelichting op het bestemmingsplan) is dit perceel meegenomen. Daarnaast is de mogelijkheid van een halfverdiepte parkeergarage opgenomen onder de appartementen aan de zijde van de Luttenbergerstraat. Op 16 juni 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met de bovengenoemde aanpassingen in het Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteit.



Datum 2 december 2014
Ons kenmerk EC_20141103_JvdB

2.4 *Er zijn hogere grenswaarden vastgesteld, waartegen geen zienswijzen zijn ingebracht*

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Assendorperstraat, de Luttenbergstraat, de Wethouder Alferinkweg, de Schuurmanstraat en Groot Wezenland, waardoor de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de te realiseren woningen wordt overschreden. Gelet hierop is een hogere grenswaarde nodig op grond van de Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit heeft, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan, ter visie te gelegen. Gedurende de daarvoor bestemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot het verlenen van hogere waarden is inmiddels in mandaat genomen, maar zal gelijktijdig met het bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

3.1 *Versnelde publicatie na toestemming daarvoor vanuit de provincie*

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 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.

4.1 *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*

Op grond van de Grondexploitatiewet dient de gemeente de door haar gemaakte plankosten, voor de ontwikkeling van de locatie Weezenlanden die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, te verhalen op Novaform en DeltaWonen als initiatiefnemers. Voor deze percelen zijn met beide initiatiefnemers anterieure overeenkomsten gesloten. Door deze anterieure overeenkomsten zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5.1 *Artikel 10 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bepaalt dat in dit raadsbesluit als zogenaamde "rechtsmiddelenclausule" wordt vermeld dat de Crisis- en herstelwet voor dit bestemmingsplan van toepassing is.*

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen. Hierdoor valt het bestemmingsplan onder categorie 3.1 van de bijlage I van de Crisis- en herstelwet.

Risico's

De verwachting is dat een ontheffing kan worden verleend tav de Flora en faunawet. Mogelijk kan de uitvoering nog worden vertraagd door aanvullende eisen.

Het gaat om een particulier initiatief. De uitvoeringsrisico's liggen bij de ontwikkelende partij Novaform. Het risico voor de gemeente ligt meer in mogelijke vertraging van de gehele uitvoering. Dit kan leiden tot nadere afspraken met de ontwikkelende partij over het beheer van het terrein.



Datum 2 december 2014
Ons kenmerk : EC_20141103_JvdB

Financiën

In de anterieure overeenkomsten zijn de bedragen opgenomen die zijn begroot ten aanzien van de plankosten, begeleiden bestemmingsplan, aanpassingen in de openbare ruimte ten behoeve van de uitvoering van de plannen. Tevens is in beide anterieure overeenkomsten opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van desbetreffende initiatiefnemer komt.

Communicatie

Na vaststelling door uw raad, zal het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in de Peperbus 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 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.

Openbaarheid

Het bestemmingsplan is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris



Datum 2 december 2014
Ons kenmerk : EC_20141103_JvdB

Besluit

Jaargang
Nummer
Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Weezenlanden

De raad van de gemeente Zwolle;

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

besluit:

- 1 in te stemmen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Weezenlanden;
- 2 het bestemmingsplan "Weezenlanden" gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0193.BP14004-0004 met de bijbehorende regels en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO 0193.BP14004-0004 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 "Weezenlanden" vast te stellen.
- 5 te verklaren dat:
 - a. op dit besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
 - b. dit betekent dat een belanghebbende in een beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit;
 - c. na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
 - d. in een beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van datum

de voorzitter,

de griffier,

Expertisecentrum
EC

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 538
8000 AM Zwolle
Telefoon (038) 498 2396
www.zwolle.nl

Wijzigingsnota

Bestemmingsplan Weezenlanden

Opdrachtgever	OWP
Opdrachtnemer	ECR
Versie	
Datum	2 december 2014

Datum 2 december 2014
Ons kenmerk Wijzigingsnota
bestemmingsplan
Weezenlanden

Wijzigingen

Regels

Artikel 5 Woongebied

- In de regels aan lid 1 een nieuw lid f toe te voegen dat als volgt luidt:

“f. ecologische voorzieningen;”

De huidige leden f tot en met o worden gewijzigd in g tot en met p

Dit lid wordt opgenomen, omdat in de notitie “uitvoerbaarheid Flora en fauna” als maatregel om de functie massawinterverblijf in het plangebied te behouden in de nieuw te realiseren gebouwen het creëren van grote ruimten als massawinterverblijfplaats is opgenomen.

Artikel 5.5.2 Gebruik in strijd met voorwaardelijke verplichting

- Aan dit artikel wordt na de woorden “zonder het uitvoeren van maatregelen” de volgende tekst toegevoegd “zoals opgenomen in hoofdstuk 3.3 van de notitie “Uitvoerbaarheid Flora en Fauna” welke als bijlage in deze regels is opgenomen”. De tekst “die de nieuwe bebouwing geschikt maakt voor vleermuizen” wordt geschrapt.

Deze tekst wordt opgenomen om te borgen dat de maatregelen die zijn opgenomen in de notitie bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de te realiseren gebouwen worden uitgevoerd.

Verbeelding

De functieaanduiding (eco) “ecologie” wordt verkleind voor de bebouwing aan Groot Weezenland en toegevoegd op bebouwing aan de Luttenbergstraat.

In de notitie “uitvoerbaarheid Flora en fauna” is opgenomen dat in deze nieuw te realiseren gebouwen grote ruimte gecreeerd dienen te worden die gebruikt kunnen worden als massawinterverblijfplaats.

De begrenzingen van de bestemmingen Woongebied, de bestemming Verkeer – Erftoegangsweg, de specifieke vorm van verkeer- route erftoegangsweg en de figuur gevelliijn worden op ondergeschikte wijze aangepast

Deze wijzigingen worden opgenomen, omdat bij de uitwerking van de verkaveling is geconstateerd dat de nieuw te realiseren bebouwing niet geheel past binnen het bestemmingsplan.