



Besluit

Jaargang 2024
Nummer 20240325-8
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2024

Besluit

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27;
2. het bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27 ongewijzigd vast te stellen;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27 ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP22009-0003 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP22009-0003 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27 vast te stellen;
5. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken te publiceren.

Aldus besloten in de vergadering van 25 maart 2024,

voorzitter, Peter Snijders

griffier, Eric Meurs



Raadsvoorstel

Datum 21 februari 2024

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27
Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Met de indieners is gesproken. Voorgesteld wordt de zienswijze af te handelen zonder hierbij wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan. Het voorstel ziet op ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27.

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer -

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit
2. Ongewijzigd bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27;
3. Zienswijze, niet-geanonimiseerde versie uitsluitend zichtbaar voor raadsleden;
4. Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27.

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27;
2. het bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27 ongewijzigd vast te stellen;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27 ongewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP22009-0003 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP22009-0003 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27 vast te stellen;
5. dit besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken te publiceren.



Datum

21 februari 2024

Inleiding

Er is een plan ontwikkeld om aan de Schellerbergweg 27 een woon- werklocatie voor Frion te realiseren. Frion is een organisatie die zich inzet voor mensen met een verstandelijke beperking. Het plan voor de Schellerbergweg 27 bestaat uit het gedeeltelijk slopen en renoveren van de bestaande bebouwing. Op het huidige parkeerterrein worden twee nieuwe gebouwen opgericht ten behoeve van huisvesting van cliënten van Frion. In elk van de twee gebouwen worden 26 woonzorgstudio's gerealiseerd. De huidige Bierton behoudt de horecafunctie, waarin cliënten van Frion in de keuken of bediening hun dagbesteding hebben.

Vanwege strijdigheid met het geldende bestemmingsplan en de behoefte aan maatwerk voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de locatie wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27 heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit voorstel ziet op het afwikkelen van de ingediende zienswijze en het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Kader

Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030'

Het plan is in lijn met de Omgevingsvisie. Er worden totaal 52 wooneenheden toegevoegd aan de stad die voorzien in een behoefte om passende huisvesting te bieden voor kwetsbare doelgroepen. De wooneenheden zijn aanvullend op de (sub)urbane woonmilieus. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt en gerenoveerd. In aansluiting op de ambities van de Omgevingsvisie is ook sprake van versterking van de hoofdgroenstructuur door de toevoeging van groen; bomen en een binnentuin. De aanleg als een 'knooperf' is passend in de omgeving die onderdeel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur.

Beoogd effect

Door de vaststelling kan de volgende stap worden gezet richting de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor de locatie Schellerbergweg 27.

Argumenten

1 Er is één zienswijze ingediend, waarop in de zienswijzennota een reactie is weergegeven.

De indieners van de zienswijze vrezen voor ongewenst gebruik van de berm aan de voorzijde van hun woonperceel voor parkeren. Zij verzoeken daarnaast om verplaatsing van hun inrit.

Met de indieners is op 12 februari gesproken over hun zienswijze. Uitkomst is dat door de gemeente in de berm ter plaatse lage bermbeplanting zal aanbrengen. Dit onder voorwaarde dat reclamanten deze onderhouden, eventueel in samenwerking met Frion. De verplaatsing van de inrit, onder enkele voorwaarden, wordt als kansrijk gezien en kan worden aangevraagd.

De inhoudelijke behandeling van de zienswijze is weergegeven in de zienswijzennota (zie bijlage). Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

3 Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog (op papier) ongewijzigd vastgesteld

In het raadsbesluit moet de 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.



Datum 21 februari 2024

4 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan is niet nodig.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Alternatieve mogelijkheden

De locatieontwikkeling voor de Schellerbergweg 27 heeft, met het gevoerde participatietraject, geleid tot het voorliggende plan. De wettelijke procedure voor het bestemmingsplan is gevolgd om dit planologisch te borgen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De initiatiefnemer heeft in 2019 en in oktober 2022 de schetsontwerpen aan de omgeving van de Bierton gepresenteerd. De inloopavond op 11 oktober 2022 werd door ruim 200 mensen bezocht. De reacties waren overwegend positief. Naar aanleiding van de reacties uit de buurt is het plan aangepast. Het bruggetje aan de kant van de Zandwetering is komen te vervallen, evenals het looppad aan de achterzijde van het terrein. Dit vanwege de privacy voor de achterburen. Er worden geveltuintjes aangelegd om het stallen van fietsen tegen de bestaande bebouwing, langs de openbare weg, tegen te gaan. Op 12 februari heeft een constructief gesprek plaatsgevonden met de indieners van de zienswijze (zie 'Argumenten').

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad de bekendmaking over het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd. Dit gebeurt binnen twee weken na de ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in te zien via omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Risico's

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

Vervolg

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schorst namelijk de inwerkingtreding van het besluit op.

Openbaarheid

Het raadsvoorstel, de geanonimiseerde versie van de zienswijze, en de overige bijlagen zijn openbaar. De niet-geanonimiseerde versie van de zienswijze is uitsluitend zichtbaar voor raadsleden.



voorstel

Zwolle

Datum 21 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

ZWRP - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor
Lübeckplein 2
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon 14038

www.zwolle.nl

Zienswijzennota

Bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27

Datum
Titel

21 januari 2024
Zienswijzennota bestemmingsplan Buitengebied, Schellerbergweg 27

Inhoud

1	Terinzagelegging	3
2	Behandeling zienswijzen	4
2.1	Reclamanten 1 en 2	4
2.1.1	Gebruik berm aan zijde van Schellerbergweg 2	4
2.1.2	Situering inrit Schellerbergweg 2	5
2.1.3	Advies	5

1 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Schellerbergweg 27' heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Deze terinzagelegging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken is op 20 december 2023 gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad via officiëlebevestigingen.nl.

Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op:

www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0193.BP22009-0002

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://publiek.tercera-ro.nl/officieel/0193/NL.IMRO.0193.BP22009-0002/>

Een ieder kon op een computer in het Stadskantoor het digitale plan raadplegen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Schellerbergweg 27' is 1 zienswijze ingekomen van:

1. Reclamanten 1 en 2, Schellerbergweg 2 te Zwolle;

De zienswijze is schriftelijk naar voren gebracht en als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

De zienswijze is tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.

2 Behandeling zienswijzen

Wij hebben de zienswijze puntsgewijs samengevat en vervolgens van commentaar voorzien.

2.1 Reclamanten 1 en 2

2.1.1 Gebruik berm aan zijde van Schellerbergweg 2

Samenvatting zienswijze:

Reclamanten verzoeken het parkeren van auto's en fietsen in de berm aan de zijde van Schellerbergweg 2 fysiek onmogelijk te maken, dit om geluidshinder (dichtslaande autodeuren, luidruchtig afscheid nemen). Dit om de rust en privacy voor de woning te behouden. Een schets met een voorstel is opgenomen als bijlage bij de zienswijze.

Reactie van de gemeente:

De wens van reclamanten om de rust en privacy voor de woning te behouden is begrijpelijk. Het plan voorziet echter in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op eigen terrein, zoals ook blijkt uit de inrichtingstekening. Het halen en brengen vindt op het terrein zelf plaats.

Aanvullend zijn tussen de gemeente en initiatiefnemer contractuele afspraken gemaakt om geveltuintjes aan te leggen en te onderhouden langs de voorzijde van de bestaande panden, waarmee rekening is gehouden met de zorgen van omwonenden. Juist om de stalling van fietsen tegen de gevel fysiek onmogelijk te maken.

Op maandag 12 februari heeft een gesprek plaatsgevonden bij reclamanten thuis over de zienswijze. Hierbij gaven zij aan dat er zorgen zijn over het parkeren van fietsen en auto's in de berm bij hun woning, ook gezien ervaring uit het verleden.

In het gesprek is vanuit Frion aangegeven dat zij bezoekers die op de verkeerde plek parkeren hierop aanspreken. De cliënten van de locatie hebben zelf geen auto. Frion wil een goede buur zijn dus mochten er wel klachten komen dan zullen zij hierop direct actie ondernemen.

In het gesprek kwam het verzoek van reclamanten aan de orde om beplanting in de berm te plaatsen om parkeren te ontmoedigen. Na het gesprek is dit verzoek afgestemd met de gemeentelijke adviseur.

Uitkomst is dat de gemeente lage bermbeplanting gaat inplanten in de berm langs het perceel Schellerbergweg 2. Dit op voorwaarde dat de bewoners van Schellerbergweg 2 het onderhoud op zich nemen, eventueel in samenwerking met Frion.

Gezegd moet worden dat het fysiek onmogelijk maken van parkeren in de berm aan de zijde van Schellerbergweg 2 buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt.

Het parkeren van auto's en fietsen voor de locatie Schellerbergweg 27 vindt plaats op het terrein zelf zoals aangegeven op de inrichtingstekening. Het halen en brengen vindt ook plaats op het terrein zelf, bij de hoofdingangen van de gebouwen. Hiermee is in het bestemmingsplan voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Op dit punt heeft de zienswijze daarom geen wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg.

2.1.2 Situering inrit Schellerbergweg 2

Samenvatting zienswijze:

Reclamanten verzoeken om de inrit van Schellerbergweg 2 te verplaatsen. Dit om de privacy voor de woning te behouden en voor het verhogen van de verkeersveiligheid. Een schets met een voorstel is opgenomen als bijlage bij de zienswijze.

Reactie van de gemeente:

In het gesprek met reclamanten op maandag 12 februari is het verzoek om de inrit te verplaatsen aan de orde gekomen. Na het gesprek is dit verzoek afgestemd met de gemeentelijke adviseur.

Uitkomst is dat een verzoek voor het verplaatsen van de inrit een vergunning als kansrijk wordt gezien en kan worden aangevraagd. De voorwaarden aan een dergelijke vergunning zullen met name zien op het behouden van de bestaande breedte en de positie ten opzichte van de aanwezige boom. De verlening van deze vergunning en voorwaarden hieraan staan los van het bestemmingsplan.

Gezegd moet worden dat de afweging over het verplaatsen van de inrit van de Schellerbergweg 2 buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt. Op dit punt heeft de zienswijze daarom geen wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg.

2.1.3 Advies

1. De ingekomen zienswijze is tijdig ontvangen. Wij stellen daarom voor om reclamanten in hun zienswijze te ontvangen.
2. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan niet te wijzigen naar aanleiding van de zienswijze.