

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Omgevingsvergunning
Kinderspeelparadijs, Ossenkamp 6

Datum: 13 oktober 2012

naam plan Ruimtelijke onderbouwing Kinderspeelparadijs Ossenkamp 6

Datum 13 oktober 2012

naam plan Ruimtelijke Onderbouwing Kinderspeelparadijs Ossenkamp 6

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Aanvraag omgevingsvergunning.....	5
Hoofdstuk 3	Geldende planologische situatie	5
Hoofdstuk 4	Locatie en situatie	5
4.1	Ligging projectgebied	5
4.2	Beschrijving nieuwe situatie	6
4.2.1	Ruimtelijke structuur.....	6
4.2.2	Verkeersstructuur.....	7
Hoofdstuk 5	Beleid.....	8
5.1	Rijk en Provincie.....	8
5.1.1	Rijksbeleid	8
5.1.2	Provinciaal beleid	8
Structuurplan		8
Leisure		8
Hoofdstuk 7	Vooroverleg	10
Hoofdstuk 8	Afweging en advies	10
Hoofdstuk 9	Juridische toelichting procedure.....	11

Datum: 13 oktober 2012

naam plan Ruimtelijke onderbouwing Kinderspeelparadijs Ossenkamp 6

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Hoofdstuk 1 Inleiding

In het gebouw aan de Ossenkamp 6 was tot voor kort de Sligro gevestigd. De Sligro is echter verhuisd naar het Businesspark aan de overzijde van de straat, waardoor het voormalige Sligrogebouw leeg is komen te staan. Thans ligt er een initiatief voor het realiseren van een kinderspeelparadijs in het leegstaande pand van de Sligro.

Hoofdstuk 2 Aanvraag omgevingsvergunning

Er is een verzoek ingediend voor een Indoor Kinderspeelparadijs "Ben Spelen". De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan De Vrolijkheid, zie hoofdstuk 3.

Er kan medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) indien het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3 Geldende planologische situatie

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan De Vrolijkheid. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 1-11-2010 en op 6-1-2011 in werking getreden. Het betreffende perceel heeft de bestemming Gemengd 1. Deze gronden mogen alleen gebruikt worden voor gebouwen ten behoeve van bedrijven, sport en groothandels. De functie "kinderspeelparadijs" komt derhalve in strijd met de vigerende bestemming. Er zijn nog enkele bouwwerkzaamheden nodig in het pand, waarvoor vergunning is vereist. Ook die zijn in strijd met het bestemmingsplan, omdat deze verbouwing wordt uitgevoerd ten behoeve van de met het bestemmingsplan in strijd zijnde functie.

Hoofdstuk 4 Locatie en situatie

4.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het noordoosten van Zwolle. Het perceel ligt aan de Ossenkamp, een weg op het bedrijventerrein de Vrolijkheid, dat zich kenmerkt door de aanwezigheid van lichte bedrijven en sportvoorzieningen. Ook bevindt zich op dit bedrijventerrein een vestiging van de school Landstede.

Datum: 13 oktober 2012

naam plan Ruimtelijke onderbouwing Kinderspeelparadijs Ossenkamp 6



Figuur 1: projectgebied is aangegeven met een rood rondje.

4.2 Beschrijving nieuwe situatie

Het kinderspeelparadijs is geheel overdekt. Het is bedoeld voor kinderen tussen de 0 en 12 jaar oud. De speeltuin bestaat uit klim- en klautertoestellen, trampolines, ballenbakken en dergelijke. Daarnaast wordt voorzien in een mult sportkooi voor bijvoorbeeld voetbal en basketbal.

Men richt zich tevens op schoolreisjes en gethematiseerde kinderfeestjes.

Het concept kent ook ruimte voor horeca om de speelvoorziening te ondersteunen. Het is bedoeld voor ouders die hun kinderen laten spelen, voor de kinderen om tussendoor iets te drinken of te eten. De openingstijden van deze horeca zijn gelijk aan de opening van het kinderspeelparadijs zelf en zijn ook alleen toegankelijk voor bezoekers van het speelparadijs.

Het is de bedoeling om de hele week open te zijn. Op woensdagmiddag en in de weekenden wordt daarbij de piek aan drukte verwacht. Voor de weekenden rekent men op maximaal 700 bezoekers.

4.2.1 Ruimtelijke structuur

De uitstraling van dit deel van het bedrijventerrein De Vrolijkheid is meer stedelijk van karakter. Er zijn verschillende functies op dit gemengd bedrijventerrein. Doordat de bebouwing relatief dicht op elkaar is

Datum 13 oktober 2012

naam plan Ruimtelijke Onderbouwing Kinderspeelparadijs Ossenkamp 6

geplaatst en bovendien niet naar buiten is gericht, is sprake van een opeengepakte structuur die niet bijdraagt aan de helderheid van de ruimtelijke structuur.

4.2.2 Verkeersstructuur

Vanaf de Boerendanserdijk komt er, in het verlengde van de Ossenkamp een in/uitrit te liggen, maar de autoverbinding komt er slechts tot aan de kruising Ossenkamp met Hogeland; vanaf daar is er slechts een fietsverbinding.

De Boerendanserdijk zal gedeeltelijk gereconstrueerd worden om een uitvoegstrook en een veilige fietsoversteek naar het plangebied te creëren.

De aansluiting van het Rechterland op de Boerendanserdijk wordt op den duur vormgegeven door middel van een rotonde. Dit om zoveel mogelijk sluipverkeer dat door Berkum rijdt te voorkomen en een veilige fietsoversteek over de Boerendanserdijk te creëren.

Parkeren

Huidige situatie

Het te verbouwen deel van het pand (Sligro) heeft een functie van: Grootschalige detailhandel.

Het betreft 4022 m² bvo

De norm (stadsdeelcentra, overig) is 3 pp/100m² bvo

Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen bedraagt: $4022 \times 3 / 100 = 120,66$ pp

Hiervan zijn er 94 op eigen terrein en 27 in de openbare ruimte

Nieuwe situatie

Het te verbouwen deel van het pand heeft een functie van: Overdekte speeltuin/hal

Het betreft 2548 m² bvo

Als norm moet gehanteerd worden: 3 tot 12 pp/100m² bvo.

Bij de leisure van het nieuwe pand Sligro aan de Boerendanserdijk is een norm gehanteerd van 4 pp/100m² bvo.

Voor dit pand wordt dezelfde norm gehanteerd, dus ook 4 pp/100m² bvo.

Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen bedraagt: $2548 \times 4 / 100 = 101,92$ pp.

Nieuwe situatie

Het te verbouwen deel van het pand heeft een functie van: lichte industrie

Het betreft (unit 2a+2b) = 1373 m² bvo.

De norm voor Arbeidsextensief / Bezoekersextensief = 0,3 tot 0,9 pp/100m² bvo.

De gemiddelde norm is 0,6 pp/100m² bvo.

Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen bedraagt: $1373 \times 0,6 / 100 = 8,24$ pp.

Er moeten: $101,92 + 8,24 = 110,16$ afgerond 110 parkeerplaatsen (94 op eigen terrein en 16 in de openbare ruimte) aangelegd worden i.v.m. een ingrijpende wijziging van het gebouw. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein blijft 94 en in de openbare ruimte verminderd van 27 naar 16 pp.

Aantal en afmetingen parkeerplaatsen is akkoord mits minimaal 94 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 5 *Beleid*

5.1 Rijk en Provincie

5.1.1 Rijksbeleid

Rijksbeleid is niet relevant voor dit kleine plan, omdat rijksbeleid slechts ziet op belangen van rijksniveau. Daarvan is in casu geen sprake.

5.1.2 Provinciaal beleid

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin is het ruimtelijk beleid van de provincie vastgelegd. In het beleid van de provincie staan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid centraal

De provincie heeft tevens een lijst samengesteld met categorieën van projecten die niet van provinciaal belang is. In casu is daarvan sprake.

5.2 Gemeente

Structuurplan

De gemeenteraad van Zwolle heeft op 16 juni 2008 ingestemd met het Structuurplan Zwolle 2020. Met het Structuurplan Zwolle 2020 geeft de gemeente richting aan de noodzakelijke groei van woningbouw- en bedrijvenlocaties. Daarmee wordt de positie van Zwolle als regionale centrumstad versterkt en komen er kaders waarbinnen de stad zich de komende jaren kan ontwikkelen. Toekomstvisie en draagvlak moeten zorgen voor een evenwichtige groei van Zwolle met behoud van groen, leefbaarheid, bereikbaarheid en duurzaamheid.

In het structuurplan wordt het plangebied aangemerkt als centrumstedelijk gebied. In het structuurplan Zwolle 2020 staat tevens dat er niet voor grootschalige bedrijvenlocaties wordt gekozen. De stad kiest nadrukkelijk voor gebiedsontwikkeling met inbreiding in de stad. Het buitengebied wordt ontzien. Ook de Vrolijkheid biedt ruimte aan kleinschalige bedrijven.

Leisure

In juni 2011 is door de gemeenteraad het nieuwe leisurebeleid vastgelegd. Uit onderzoek is gebleken dat Zwolle een matig leisure aanbod heeft en op dat gebied nog een inhaalslag kan maken. In het leisurebeleid zijn verschillende locaties voor verschillende soorten leisure gereserveerd. Bedrijventerrein De Vrolijkheid is één van die locaties waar leisure goed mogelijk is. Een kinderspeelparadijs met een omvang van 2500m² past goed binnen dat beleid.

Al verscheidene jaren proberen ondernemers een kinderspeelparadijs in Zwolle te vestigen. Dat is steeds, om uiteenlopende redenen, mislukt. Zeker gelet op de inhaalslag die nodig is in het leisure aanbod in Zwolle te realiseren, moet onderhavig plan dan ook als zeer wenselijk worden beschouwd.

Hoofdstuk 6 Advisering

6.1 Milieu aspecten

Vanuit milieuplanologie zijn er geen beperkingen vanwege bodem, geluid, luchtkwaliteit of externe veiligheid. De afstand tot risicobronnen zoals DSM, A28 en LPG tankstation nabij A28 is erg groot, waardoor de toename van de personendichtheid in het relevante gebied en effect op groepsrisico minimaal is.

6.2 Overige aspecten

Planschade

In het kader van de procedure wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de aanvrager. Het is echter niet waarschijnlijk dat er planschade wordt geleden. Er zijn geen woningen in de buurt van het te realiseren kinderspeelparadijs. Het betreft geen geluidsgevoelige bestemming die beperkingen aan omliggende bedrijven kan opleggen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectomgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit. De zogenaamde "aangewezen bouwplannen" waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- De bouw van een of meer woningen;
- De bouw van een of meer hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
- De verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m².

Leisure als functiewijziging wordt echter niet genoemd in het artikel. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat de wetgever ervoor gekozen heeft om de functieaanduiding voor verbouwingen in de zin van artikel 6.2.1. sub e Bro limitatief te formuleren. Er is nu ook geen jurisprudentie. Het artikel moet dan ook restrictief/terughoudend worden geïnterpreteerd. De conclusie luidt dan ook dat er in dit geval geen sprake is van een aangewezen bouwplan.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is neergelegd dat in de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gevoerd moet worden met andere gemeenten, waterschappen, diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg geldt ook voor de voorbereiding van het besluit ten aanzien van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

In berichtgeving vanuit het voormalige ministerie van VROM is aangegeven dat slechts plannen die aantoonbaar van nationaal belang zijn, aan VROM aangeboden dienen te worden. Daarvan is in casu geen sprake.

Het plan behoort tot een categorie van gevallen waarvan Gedeputeerde Staten van de Provincie op grond van artikel 3.1.1, tweede lid Bro, hebben beslist dat geen vooroverleg nodig is.

Gelet op het feit dat het plan geen impact heeft op de bebouwde ruimte, is geen sprake van een belang vanuit het Waterschap. Ook vervalt daarmee het belang van bijvoorbeeld de Gasunie, Enexis en dergelijke.

Overige diensten zijn niet geraadpleegd in het kader van de ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 8 Afweging en advies

De aanvraag is niet in strijd met het rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast zijn er geen belemmeringen.

Voorgesteld wordt om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo medewerking te verlenen aan het plan.

Hoofdstuk 9 Juridische toelichting procedure

Per 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze nieuwe wet wordt de vergunningverlening van diverse verschillende vergunningen gecoördineerd, worden procedures opnieuw vastgelegd en bevoegdheden opnieuw omschreven. De Wabo gaat ervan uit dat de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt genomen door het college. Dit orgaan draagt zorg voor een goed verloop van de procedure en is verantwoordelijk voor de te nemen integrale beslissing. Uitgangspunt daarbij is dat de afweging over de verschillende aspecten van het project door het bevoegd gezag wordt gemaakt. Echter in het geval er een omgevingsvergunning moet worden verleend, waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan, kan het college alleen een besluit nemen, nadat ook de raad is gehoord, door het vragen van een verklaring van geen bedenkingen (artikel 2.27 Wabo juncto art. 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Op grond van art. 6.5, derde lid Bor, is het echter wel mogelijk om categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen alsnog niet is vereist.

Geen verklaring van geen bedenkingen van de raad van de Gemeente Zwolle is vereist in het een aantal nader omschreven gevallen, waaronder als de ontwikkeling past binnen een ruimtelijk kader dat door de raad reeds is vastgesteld. Dat is in casu het geval.

Op 6 juni 2011 is het beleidskader commerciële vrijetijdsvoorzieningen door de raad vastgesteld. Daarin staat onder meer dat leisure in Zwolle gefaciliteerd zal worden volgens scenario 2: Zwolse Visie trekt. In dit scenario wordt het bedrijventerrein de Vrolijkheid expliciet benoemd ten aanzien van leisure. Leisure kan men onderverdelen in thema. Voor de Vrolijkheid is het thema 'kleinschalig sport en spel' gekozen. Hierna wordt het gemis van een kinderspeelparadijs in Zwolle beschreven en dat dit gewenst is op de Vrolijkheid.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er zeer duidelijke kaders gesteld zijn door de raad rondom het kinderspeelparadijs. De ontwikkeling is reeds voorzien en daarmee is een verklaring van geen bedenkingen niet nodig.