

omgevingsvergunning

Ons kenmerk zaak-81840
Datum 3 december 2012

Burgemeester en wethouders hebben op 30 juli 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het pand ten behoeve van een vrijetijdscentrum op het perceel Boerendanserdijk 43 te Zwolle. De aanvraag is geregistreerd onder nummer zaak-81840.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

Duur vergunning

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 – 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De inhoudelijke overwegingen en de voorschriften zijn opgenomen in de bijlage "Onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning Boerendanserdijk 43".

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 december 2012 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

besluit

Ons kenmerk zaak-81840
Datum 3 december 2012

Een ieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij Gemeente Zwolle, sectie Vergunningen, Postbus 10007, 8000 GA Zwolle.

Namens burgemeester en wethouders van Zwolle,

Wilco IJzerman,
sectiehoofd afdeling Fysieke Leefomgeving

Bijlage: onderdelen, behorende bij de omgevingsvergunning Boerendanserdiijk 43

Ons kenmerk zaak-81840
Datum 3 december 2012

**Onderdelen, behorende bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning
Boerendanserdijk 43**

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand ten behoeve van een vrijetijdscentrum op het perceel Boerendanserdijk 43 te Zwolle:

- Procedureel
- Overwegingen
- Voorschriften

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 30 juli 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Wallyss Experience Center
t.a.v. B. Schulte
Wipstrikkerallee 213
8025AH Zwolle.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het betreft het verbouwen van de 1^e verdieping en de 2^e verdieping van het onlangs gebouwde pand aan de Boerendanserdijk 41-45 ten behoeve van een vrijetijdscentrum. Dit deel van het pand is bekend als Boerendanserdijk 43. Het gevraagde gebruik op de 1^e verdieping betreft lasergame, lasersquash, bungeevoetbal, glowgolf, en op de 2^e verdieping is dat bowling. Met daarbij behorende aanverwante horeca.

Op 1 augustus 2011 is een regulier verzoek voor een aanvraag bouwvergunning ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw (o.a Sligro). De vergunning voor het gebouw is inmiddels verleend. Het gebruik, leisure, is echter strijdig met het bestemmingsplan. Het gaat in deze ruimtelijke onderbouwing dus om de functieverandering, niet om het bouwen zelf.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen.

Ons kenmerk zaak-81840
Datum 3 december 2012

Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Aanvullende gegevens

De aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten voor een aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvraag bleek niet compleet te zijn. Op 18 september 2012 hebben wij de aanvrager een termijn van 4 weken gegeven om de aanvraag aan te vullen.

Verzoek uitstel aanleveren gegevens

De gemachtigde heeft namens de aanvrager op 26 november 2012 verzocht tot latere aanleveren van de ontbrekende gegevens (zie bijgevoegde brief d.d. 26 november 2012 met kenmerk BTA 1216_GvdO_Gemeente Zwolle-01). Op 26 november 2012 is de melding activiteitenbesluit ingediend. De overige gevraagde gegevens zullen uiterlijk 31 december 2012 ingediend worden. Hiervoor zal een voorschrift in het besluit worden opgenomen. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort met de tijd die gebruikt is om de aanvraag aan te vullen, of, in geval er geen aanvullende gegevens zijn ingediend, met de tijd die gegeven is om de aanvraag aan te vullen. In dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 4 weken.

Het oprichten en in werking hebben van een inrichting (milieu)

Een vrijetijdscentrum is op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) een inrichting type B. Er geldt voor het oprichten en in werking hebben van een vrijetijdscentrum een meldingsplicht. Wij hebben op 26 november 2012 een melding Activiteitenbesluit ontvangen.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur (artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor).

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo worden bij wet of AMvB (Bor) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Ons kenmerk zaak-81840
Datum 3 december 2012

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Een verklaring van de gemeenteraad is op grond van lid 3 van artikel 6.5 Bor niet vereist in categorieën van gevallen die door de gemeenteraad zijn aangewezen.

De raad heeft op 1 november 2010 de 'Lijst van categorieën van gevallen op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, waarin een verklaring van geen bedenkingen door de raad niet vereist is', vastgesteld.

Tot die categorieën behoort onder meer de categorie:
'Indien reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle.'
De toelichting hierop geeft aan dat, indien de raad reeds de ruimtelijke kaders heeft vastgesteld, het college gehouden is aan deze kaders. De activiteit moet passen binnen deze kaders, wil het college bevoegd gezag zijn."

Door de gemeenteraad is op 6 juni 2011 het nieuwe leisurebeleid genaamd "Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen" vastgelegd. De aanvraag past binnen dit leisurebeleid.
Gelet op het voorgaande is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist.

Ter inzage legging

Vanaf 6 december 2012 tot en met 16 januari 2013 ligt het ontwerp besluit ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Toezenden ontwerpbesluit

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van het Bor is het ontwerpbesluit inclusief de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp vvgb toegezonden aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

bestemmingsplan/beheersverordening

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan "De Vrolijkheid" en heeft de bestemming "Bestemming: Gemengd 1" [GD-1], met de funktieaanduiding "Specifieke vorm van gemengd – kantoor 3" [(sgd-k3)] en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - Molenbiotoop".

Ons kenmerk zaak-81840
Datum 3 december 2012

Het project is in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. De aanvraag wordt op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo, tevens aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Zie hierna het onderdeel “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”.

bouwbesluit

Het bouwplan is nog niet getoetst aan het Bouwbesluit, omdat ingestemd is het verzoek van de aanvrager (gemachtigde) om bepaalde gegevens later aan te leveren. In de voorschriften (hieronder) is daarvoor een voorwaarde opgenomen.

bouwverordening

Het bouwplan is getoetst aan de van toepassing zijnde Bouwverordening en voldoet hieraan.

Bodem

Gezien het feit dat bij de gemeente voldoende informatie over de milieuhygiënische bodemkwaliteit bekend is, wijken wij met toepassing van artikel 2.1.5, lid 3 van de Bouwverordening 2010 af van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht (bij het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit moet een onderzoeksrapport inzake de gesteldheid van de bodemgesteldheid worden overgelegd). Het blijkt dat op de bouwlocatie geen bodemverontreiniging bekend is of een verdenking van bodemverontreiniging op basis van het huidige of historische gebruik bestaat. Daarom mag de gemeentelijke bodemkwaliteitsklassenkaart (vastgesteld op 1 december 2009) als bewijs van de milieuhygiënische bodemkwaliteit worden gebruikt bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit en wordt verder bodemonderzoek niet vereist.

welstand

Het betreft hier een interne wijziging, zodat de aanvraag niet getoetst hoeft te worden aan redelijke eisen van welstand.

provinciale verordening of AMvB

Op 1 september 2009 hebben Provinciale Staten een omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 bevat geen rechtstreeks werkende normen. Het bouwen is niet in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Er is geen Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) als bedoeld in artikel 4.3, derde lid Wro vastgesteld of in voorbereiding.

Grondexploitatie

Het bouwen betreft geen bouwplan waarvoor op grond van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Ons kenmerk zaak-81840
Datum 3 december 2012

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo).

bestemmingsplan

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan "De Vrolijkheid" en heeft de bestemming "Bestemming: Gemengd 1" [GD-1], met de funktieaanduiding "Specifieke vorm van gemengd – kantoor 3" [(sgd-k3)] en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - Molenbiotoop".

Het project is in strijd met de volgende voorschriften van het geldende bestemmingsplan:

Artikel 5.1 en 5.5.a, omdat de aangewezen gronden niet bestemd zijn voor het gevraagde gebruik voor een vrijetijdscentrum.

In artikel 5.1 van de voorschriften is bepaald waar de grond voor bestemd zijn. Dit houdt in dat de volgende bestemmingen mogelijk gemaakt worden: bedrijven; sport; groothandels; zelfstandige kantoorunit(s);. De bestemming sport zou het meest in de buurt komen van de gewenste ontwikkelingen. Echter, onder sport zijn verder geen ondergeschikte activiteiten zoals bowlen, glowgolf of lasergamen genoemd. Onder het vigerende bestemmingsplan wordt het dan ook niet mogelijk gemaakt om bovenstaande leisurfuncties te realiseren.

De aanvraag wordt op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo tevens aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan

Wij hebben onderzocht of vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

Het geldende bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om de afwijking toe te staan. Een binnenplanse afwijking kan om die reden niet worden toegepast. Het gaat om een permanent bouwwerk, waardoor ook geen gebruik kan worden gemaakt van een tijdelijke afwijking. Het project valt ook niet onder de afwijkingen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo (afwijken in gevallen van beperkte planologische betekenis).

Meewerken aan het project is mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo).

ruimtelijke onderbouwing

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld met als titel "Ruimtelijke onderbouwing businesspark". De ruimtelijke onderbouwing maakt als bijlage onderdeel uit van dit besluit.

Ons kenmerk zaak-81840
Datum 3 december 2012

Rijksbeleid

Op rijksniveau is de Nota Ruimte het belangrijkste ruimtelijke beleidskader. In deze nota zijn de hoofdlijnen voor het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd. De Nota Ruimte bevat geen beleid dat direct doorwerkt naar de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Er is geen Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) als bedoeld in artikel 4.3, derde lid Wro vastgesteld of in voorbereiding.

Provinciaal beleid

Op 1 september 2009 hebben Provinciale Staten een omgevingsverordening vastgesteld. Het aangevraagde project is niet in strijd met het provinciaal beleid (zie verder paragraaf 3.1 van de ruimtelijke onderbouwing).

Op basis van de huidige wet- en regelgeving en het huidige provinciale en gemeentelijke beleid zijn er geen stedenbouwkundige en/of ruimtelijke bezwaren tegen het project.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Ruimtelijke Onderbouwing Businesspark.

Voorschriften voor het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Het bouwwerk moet gebouwd worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit.
2. Op grond van artikel 2.7 lid 3, is bepaald dat de volgende gegevens uiterlijk 31 december 2012 worden aangeleverd:
 - a) Doorsnedetekeningen met interne hoogtemaatvoering;
 - b) Aanduiding van de aanduiding van personenbezetting (aantal personen) en bijbehorende gebruiksoppervlakten per ruimte;
 - c) Gegevens met betrekking tot de integrale toegankelijkheid van het bouwwerk en in het bouwwerk gelegen ruimten (inrichting van trappen, hellingbanen, dorpelhoogte, afmeting liften, toiletruimten); Afmeting en samenstelling van trappen en hellingbanen (breedte, op- en aantrede, hellingshoek, randen);
 - d) Een ventilatiebalansberekening met de toevoer- en afvoercapaciteiten en de gegevens met betrekking tot de inrichting van de ventilatievoorziening van de gewijzigde gebruiksfuncties;
 - e) De afmetingen van gewijzigde trappen, zoals op en aantreden, hoogte trap;
 - f) De voorzieningen voor de toevoer van lucht en de afvoer van lucht of verbrandingsgassen van verbrandingstoestellen en de leidingkokers;
 - g) De plaats, samenstelling en de inrichting van de uitmondingen van de rookkanalen en de ventilatiekanalen;
 - h) De brandpreventieve voorzieningen; het advies van de brandweer wordt separaat nagezonden zodra deze beschikbaar is.

besluit

Ons kenmerk zaak-81840
Datum 3 december 2012

3. Tijdens de verder uitwerking en uitvoering van het plan dienen de punten genoemd in de bijlage "Opmerkingen en adviezen bij bouwaanvraag met mapnummer: 81840, d.d. 21 september 2012 " van de eenheid Expertisecentrum gevolgd te worden;
4. Uiterlijk 3 weken voor start van de bouw moet een rioleringstekening ter goedkeuring bij de Gemeente Zwolle worden ingediend. Hierop moet in ieder geval het verloop van de riolering in het gebouw en de aansluiting op het gemeenteriool aangegeven worden. Daarin moet tevens de zuiveringstechnische voorzieningen in zijn verwerkt (zie daarvoor de voorschriften die horen bij de ingediende melding activiteitenbesluit van 26 november 2012.

**Ruimtelijke onderbouwing Wallyss Experience
Center, Boerendanserdijk 43**

(onderdeel van BusinessPark Zwolle)

29 november 2012

Inhoud

Inleiding	4
Hoofdstuk 1 Huidige planologische situatie.....	4
Hoofdstuk 2 Locatie en ligging	4
2.1 Ligging projectgebied	4
2.2 Beschrijving bestaande situatie	5
2.3 Beschrijving nieuwe situatie.....	5
Hoofdstuk 3 Beleid.....	5
3.1 Rijk en provincie	5
3.2 Gemeente.....	6
3.3. Specifiek.....	6
Hoofdstuk 4 Advisering.....	7
4.1 Ruimtelijke effecten	7
4.1.3 Parkeren.....	8
4.2 Milieuaspecten	8
4.3 Overige aspecten	8
Hoofdstuk 5 Afweging en conclusie	9
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting procedure.....	9
Hoofdstuk 7 Vooroverleg.....	10

Inleiding

Op 1 augustus 2011 is een regulier verzoek voor een aanvraag bouwvergunning ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw (o.a Sligro). De vergunning voor het gebouw is inmiddels verleend en het gebouw is inmiddels gerealiseerd. Het gebruik, leisure, is echter strijdig met het bestemmingsplan. Het gaat in deze ruimtelijke onderbouwing dus om de functieverandering, niet om het bouwen zelf.

Hoofdstuk 1 Huidige planologische situatie

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan 'De vrolijkheid'.

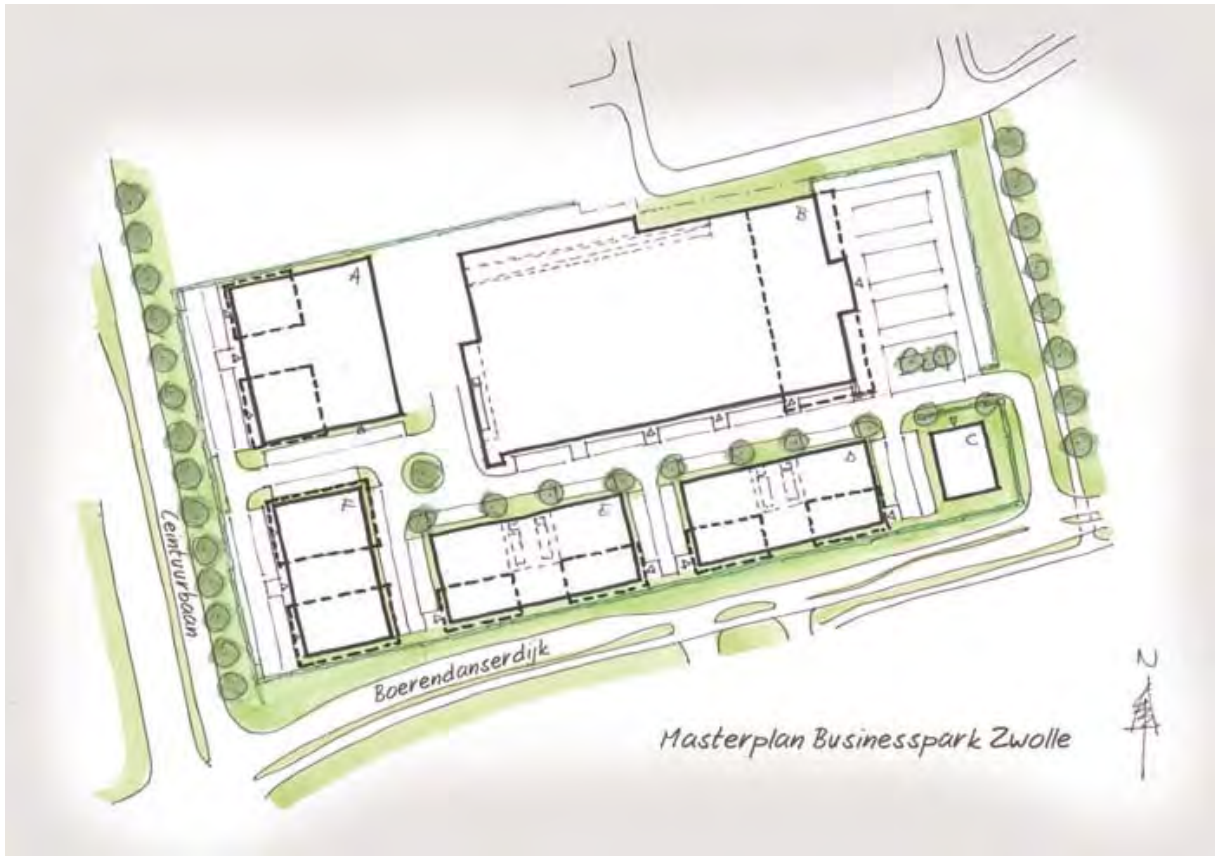
Dit bestemmingsplan is door de Raad vastgesteld op 14-07-2010. Het betreffende perceel heeft de bestemming 'gemengd- 1'. Dit houdt in dat de volgende bestemmingen mogelijk gemaakt worden: bedrijven; sport; groothandels; zelfstandige kantoorunit(s);. De bestemming sport zou het meest in de buurt komen van de gewenste ontwikkelingen. Echter, onder sport zijn verder geen ondergeschikte activiteiten zoals bowlen, glowgolf of lasergamen genoemd. Onder het vigerende bestemmingsplan wordt het dan ook niet mogelijk gemaakt om bovenstaande leisurefuncties te realiseren.

Hoofdstuk 2 Locatie en ligging

2.1 Ligging projectgebied



Figure 1 Ligging projectgebied



BusinessPark Zwolle. Gebouw B is Boerendanserdijk 41-45.

Het plangebied ligt tussen de wijken Diezerpoort en Berkum. Het is een bedrijventerrein met plaats voor grootschalige voorzieningen. Aan de rand van het plangebied ligt de Ceintuurbaan, die aansluiting geeft op de rijksweg A28. Deze begrenst het bedrijventerrein 'de Vrolijkheid'. Het terrein van het bouwplan is momenteel gedeeltelijk bezet door autorischool De Weerd.

2.2 Beschrijving bestaande situatie

De bestaande situatie betreft een gedeeltelijk braakliggend terrein, met een onlangs gerealiseerd bedrijfsverzamelgebouw op de adressen Boerendanserdijk 41-45, dat op de begane grond onlangs in gebruik is genomen door Sligro..De eerste en twee verdieping zijn op dit moment lege (bedrijfs)ruimten. Dit alles als onderdeel van het BusinessPark Zwolle

2.3 Beschrijving nieuwe situatie

Op de planlocatie wordt de eerste en tweede verdieping geschikt gemaakt voor het vrijetijdscentrum Wallys Experience Center. Dit deel van het pand is bekend als Boerendanserdijk 43. Het gevraagde gebruik op de 1^e verdieping betreft lasergame, lasersquash, bungeevoetbal, glowgolf, en op de 2^e verdieping is dat bowling. Met daarbij behorende aanverwante horeca.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijk en provincie

Het beleid voor de provincie staat in de omgevingsvisie Overijssel 2020. Hier staat in dat stadsranden belangrijk zijn voor de vrijetijdsbesteding van inwoners van steden. Ze vormen een aantrekkelijke

overgang van de Stedelijke omgeving naar de Groene omgeving. Voor dorpsranden geldt dit op een ander schaalniveau ook.

In aanvulling op ons basisinstrumentarium van de SER-ladder hebben we ook in de Omgevingsverordening Overijssel 2009 opgenomen dat grootschalige en perifere detailhandel buiten bestaande Stedelijke omgeving niet kan plaatsvinden. Kortom, geen weidewinkels die de basisvoorzieningen in dorp of binnenstad uithollen.

Over inbreiding staat dat bij verdere ontwikkeling van het stedelijk gebied, inbreiding boven uitbreiding gaat.

Het rijksbeleid staat in de visie Ruimte en Infrastructuur 2012. De belangrijkste punten hieruit zijn:

- Er is door leegstand en verloedering noodzaak voor herstructurering, het mogelijk maken van noodzakelijke functieveranderingen en zorgvuldig omgaan met ruimte in stedelijk gebied.

Het initiatief hiervoor ligt bij provincies en gemeente in samenspel met de markt.

- Bij de programmering van woningen, bedrijventerreinen en kantoren is het van belang dat wordt uitgegaan van de daadwerkelijke regionale behoefte.

Het te ontwikkelen gebied aan de Boerendanserdijk behoort tot de ruimte van het stedelijk gebied. Het wijzigingsplan maakt hier mogelijk dat deze ruimte goed wordt benut, met de daarvoor aangewezen functies in stadsranden of inbreidingslocaties.

3.2 Gemeente

Het structuurplan dat op 16 juni 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld geeft de gemeentelijke visie op de gewenste sociale, economische en ruimtelijke structuur in 2020. Het Structuurplan verwoordt niet alleen een kwantitatieve opgave, maar heel nadrukkelijk ook een kwalitatieve opgave. De visie wordt uiteengezet in programma's voor de verschillende beleidsterreinen. De globale visies op de toekomstige sociale, economische en ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt tot de kern van het structuurplan: de plankaart met een beschrijving in hoofdlijnen van de meest gewenste ontwikkelingen voor de komende vijftien jaar. De plankaart geeft zo een integraal beeld van de beoogde functies van stad en ommeland tot 2020.

Het plangebied is op de plankaart van het structuurplan aangewezen als centrumstedelijk gebied. Dit is een inbreidinglocatie die na ontwikkeling voor groot belang voor Zwolle als regionaal centrum kan zijn.

3.3. Specifiek

3.3.1 Verkeer

Het verkeersbeleid is uiteengezet in de mobiliteitsvisie 2009.

In maart 2009 is door de gemeenteraad van Zwolle de Mobiliteitsvisie vastgesteld. De Mobiliteitsvisie vervangt het GVVP uit 2001. De Mobiliteitsvisie richt zich vooral op niet-infrastructurele aspecten omdat dit tot op heden onderbelicht gebleven is in het mobiliteitsbeleid van de gemeente. In het GVVP en in de Mobiliteitsvisie zijn zowel de Pannekoekendijk als de Katerdijk gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg B (50 km/uur). De Pannekoekendijk vormt een onderdeel van de binnenring van Zwolle, terwijl de Katerdijk één van de verbindingen tussen de binnen- en de buitenring is en tevens de invalsweg waarop de A28 vanuit zuidelijke richting aansluit met de afslag Zwolle Centrum.

3.3.2 Groen

Het gaat hier om een verandering in gebruik, dus groen is niet relevant.

3.3.3 Milieu

Het milieubeleid van Zwolle staat ook in het structuurplan Zwolle 2020.

Daarin staat dat Zwolle een duurzame stad wil blijven. De ambitie is de stad te laten groeien zonder dat het milieu hier onder te lijden heeft. Waar nodig en mogelijk wordt milieukwaliteit verbeterd, door synergie te zoeken met ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsvelden.

De gemeente moet ervoor zorgen dat er zorgvuldig wordt omgegaan met natuurlijke en eindige hulpbronnen. Er is gekozen voor zogenaamd gebiedsgericht milieubeleid. De hoofdprincipes daarvan zijn dat voor elk gebiedstype per milieuaspect een stelsel van milieunormen wordt opgesteld, bestaande kwaliteiten worden behouden en er wordt niet gedaan aan normopvulling, in sommige gebieden wordt de norm overschreven zolang de leefbaarheid in zijn totaliteit maar gewaarborgd blijft. Het plangebied is van het gebiedstype 'centrumstedelijk'.

3.3.4 Beleid Economie & Arbeid

De leisure-sector is een relatief jonge, maar snel groeiende bedrijfstak. Uitgaande van de brede definitie wordt 25% van het netto besteedbaar inkomen aan leisure besteed. 50% wordt besteed in de eigen woonplaats. Dit betekent dat de Zwollenaar in potentie € 420 miljoen besteedt aan leisure, waarvan 210 miljoen in Zwolle besteed zou kunnen worden. Omdat Zwolle een matig leisure-aanbod heeft, vindt een deel van deze bestedingen buiten Zwolle plaats.

De sector zorgt voor nieuwe werkgelegenheid; met name voor lager opgeleiden.

Er zijn trends gaande van "Spending time" naar "spending money" en van "Werken volgt wonen". In beide gevallen speelt leisure een belangrijke maatschappelijke rol. De aanwezigheid van leisure zorgt voor een aantrekkelijker verblijfsklimaat en een groter woongenot.

Zwolle kan leisure faciliteren met het scenario: Zwolse Visie trekt. Bij dit scenario worden optimale leisure-locaties aangewezen. De acquisitie voor de leisuremarkt wordt binnen de bestaande formatie van de Afdeling EZ opgepakt. Het feit dat voor goede locaties en clustering van leisurefuncties wordt gekozen, trekt de leisuremarkt naar Zwolle.

Hoofdstuk 4 Advisering

Het verzoek is behandeld in het interdisciplinaire overleg. In dit overleg zijn de verschillende disciplines vertegenwoordigd die van belang zijn voor de beoordeling of ten aanzien van het bouwplan vrijstelling van het bestemmingsplan kan worden verleend. Door de adviezen van de verschillende disciplines in onderlinge samenhang te beschouwen vindt integrale advisering plaats.

4.1 Ruimtelijke effecten

4.1.1 Stedenbouw

Stedenbouw is hier niet relevant. Het gaat om een functieverandering, niet om een nieuw bouwwerk.

4.1.2 Verkeer

Bij het ontwerpen van de ontsluiting van het businesspark in de Vrolijkheid zijn de te verwachten verkeersbewegingen berekend. Aan de hand van deze verkeers-bewegingen is de ontsluiting van het businesspark ontworpen. Er is in het verleden een rapport opgesteld van Spronsen & Partners. Hierin wordt met een verkeersbelasting rekening gehouden, die minder is waarmee nu op het businesspark gerekend wordt. De Leisure-invulling past dus binnen de verkeersafwikkeling van het gehele terrein.

Ontsluiting

De bestaande ontsluiting van het plangebied "Businesspark" op de Boerendanserdijk verschuift in oostelijke richting tot in het verlengde van de Ossenkamp. Er komt geen autoverbinding tussen deze ontsluiting en de bestaande kruising Ossenkamp met Hogeland, hier komt alleen een fietsverbinding. Afhankelijk van de toename van het verkeer op de Boerendanserdijk zal in de toekomst mogelijk de

ontsluitingsweg van het businesspark afgesloten worden van de Boerendanserdijk en omgebogen worden naar de kruising Ossenkamp met Hogeland.
In de figuur hieronder is de ontsluiting weergegeven, waarbij de rode lijn het toekomstige fietspad voorstelt.



Figure 2 Verkeersontsluiting

4.1.3 Parkeren

4.2 Milieuaspecten

Milieuplanologisch zijn er geen aanvullingen op dat gene wat er is geschreven over de milieuaspecten in het beslisdocument, onderzoeksfase hoek Ceintuurbaan/Boerendanserdijk, d.d 30 november 2011. Vanuit milieuplanologie zijn er verder geen opmerkingen. Hieruit blijkt het volgende: er zijn geen beperkingen vanwege bodem (is hier niet relevant), geluid, luchtkwaliteit of externe veiligheid (afstand tot risicogroepen zoals A28 en LPG tankstation nabij A28 is erg groot waardoor de toename van de personendicht in het relevante gebied (en effect op Groepsrisico) minimaal is.

4.3 Overige aspecten

4.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

In het bestemmingsplan 'De vrolijkheid' is reeds aangegeven dat het gebied archeologisch niet interessant is. Bovendien gaat het hier om een functieverandering en niet om een nieuwbouwplan.

4.3.2 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het betreft hier geen bouwplan (Bro artikel 6.2.1). In de Wro artikel 6.12 staat dat er uitzonderingen zijn waarop de gemeenteraad geen grondexploitatie hoeft op te stellen, dat is hier het geval. De gemeente kan daartoe leges heffen waardoor het plan economisch uitvoerbaar is.

4.3.3 Planschade

Het is zeer onwaarschijnlijk dat er planschadeverzoeken worden ingediend. Het gaat om een functieverandering op een bedrijventerrein, nabijgelegen bedrijven ondervinden geen last van de functieverandering. Er zijn geen woningen in de buurt, dus ook geen bewoners die planschade kunnen ondervinden. Bedrijven in de nabije omgeving ondervinden ook geen planschade, omdat de te realiseren functie, geen geluidsgevoelige bestemming is.

4.3.4 Welstand

Aangezien het hier om een interne functieverandering gaat en extern geen veranderen zijn, is dit niet van toepassing.

Hoofdstuk 5 Afweging en conclusie

Er is op alle overheidsniveaus geen beleid dat de ontwikkeling niet wenselijk acht. Daarnaast zijn er geen belemmeringen ten aanzien van milieu, verkeer etc.

Geadviseerd word om de ontwikkeling door te laten gaan.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting procedure

In de conclusie is gesteld dat geadviseerd wordt medewerking te verlenen aan het bouwplan en de vrijstellingsprocedure niet op te starten. Het collegebesluit is vatbaar voor bezwaar en beroep.

De Wro is per 1 juli 2008 de vervangende wet van de oude WRO. De nieuwe Wro zegt het volgende over projectbesluiten:

Artikel 3.10 Wro: De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen.

Verklaring van geen bedenkingen

In het geval er een projectomgevingsvergunning moet worden verleend, waarbij wordt afgeweken van het 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 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.

Het gaat in dit geval om de volgende categorie die van toepassing is:

- Indien reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de gemeente Zwolle.

Het volgens bovenstaande vastgestelde beleid is 'Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen', vastgesteld door de raad op 20-06-2011. Hierin wordt het Businesspark expliciet genoemd als de gewenste leisurevoorziening op de Vrolijkheid. Ten tijde van het opstellen en goedkeuren van het beleidsstuk waren de plannen voor het Businesspark reeds bekend. De conclusie is dat er specifiek beleid is vastgesteld door de raad ten aanzien van het Businesspark op de Vrolijkheid, waardoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

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 het provinciaal overleg van 31-05 is geconstateerd dat provinciaal belang hier niet speelt. Er zijn verder geen overleginstanties die betrokken behoeven te worden bij de gebruikswijziging.