



## Beslisnota voor de raad

Datum Juni 2016  
Ons kenmerk: 20160517 - 24874

Onderwerp Gewijzigd Vaststellen bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241  
Versienummer

Portefeuillehouder E. Anker  
Informant Jolanda van den Berg/Wim van Hattum/Ariane Nummerdor  
Eenheid/Afdeling Expertisecentrum / ECR/Ontwikkeling OWP/OWV  
Telefoon (038) 498 2396/4982568/4982012  
Email [J.van.den.Berg@zwolle.nl](mailto:J.van.den.Berg@zwolle.nl) [wc.van.hattum@zwolle.nl](mailto:wc.van.hattum@zwolle.nl) [a.nummerdor@zwolle.nl](mailto:a.nummerdor@zwolle.nl)

### Bijlagen:

1. Concept gewijzigd Bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241;
2. Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 met bijlagen;
3. Wijzigingsnota Bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241.

### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 zoals omschreven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241;
2. in te stemmen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241;
3. het bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15007-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP15007-0004 vast te stellen en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. 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;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 vast te stellen.



Datum 17 mei 2016  
Ons kenmerk: 20160517 - 24874

## Inleiding

Het perceel aan de Händellaan 241 wordt verhuurd door de gemeente. Op het perceel staat een verenigingsgebouw. De huurder heeft de huur opgezegd. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente besloten het perceel te verkopen en het verkooptraject te starten. De gemeente heeft met één initiatiefnemer (de achtergelegen sportschoolhouder Loekies gym) overeenstemming bereikt over de verkoopprijs en -voorwaarden. De initiatiefnemers exploiteren op het perceel aan de Händellaan 239/239a een begeleid woonvorm voor jongeren met een beperking. Tevens bieden zij aan de jongeren sport als dagbesteding aan vanuit hun sportschool. Onder de noemer van "Trainingscentrum Overijssel (TCO) (een aan Loekies gym gelieerd bedrijf), is de initiatiefnemer voornemens het bestaande verenigingsgebouw te slopen en de bestaande, achtergelegen sportschool uit te breiden en nieuwbouw te realiseren op het perceel Händellaan 241. In de nieuwbouw worden een activiteitenruimte en wooneenheden voor beschermd en/of begeleid wonen voor jongeren beoogd. De percelen Händellaan 241 (eigendom gemeente), 239/239 A (eigendom initiatiefnemer) hebben in het geldende bestemmingsplan Holtenbroek de bestemming Sportdoeleinden S. Deze bestemming is niet overeenkomstig het huidige gebruik dat een maatschappelijk karakter heeft. Om het nieuwe initiatief planologisch mogelijk te maken en de huidige bebouwing overeenkomstig het gebruik te bestemmen, wordt in dit bestemmingsplan de percelen weer bestemd als maatschappelijk. Tenslotte zijn de aangrenzende percelen aan de westzijde van deze percelen meegenomen. Ook voor deze percelen geldt dat deze in het geldende bestemmingsplan niet overeenkomstig het huidige gebruik ( parkeren, verkeer en groen) zijn bestemd.

Het plangebied omvat de percelen Händellaan 239 -241 en gedeelte van de aangrenzende percelen aan de westzijde van deze percelen.

Het ontwerpbestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 heeft in het kader van de vaststelling met ingang van 21 januari 2016 gedurende zes weken tot en met 2 maart 2016 voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tevens zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend.

## Beoogd effect

Het doel van het bestemmingsplan is om de huidige bebouwing op het perceel Händellaan 239/239a overeenkomstig het huidige gebruik te bestemmen en de wooneenheden voor beschermd en/of begeleid wonen voor jongeren op het perceel Händellaan 241 planologisch mogelijk te maken.

## Argumenten

*1.1/2/1 3.1 De zienswijzen hebben geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan.*

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen en één mondelinge zienswijzen naar voren gebracht door omwonenden aan de Händellaan en de Smetanastraat.



Datum 17 mei 2016

Ons kenmerk: 20160517 - 24874

*Korte samenvatting zienswijzen*

De zienswijzen hebben o.a. betrekking op de gevolgde procedure en de communicatie, de wijziging van de bestemming naar Maatschappelijk, de omvang van het bouwplan, de gevolgen voor de wijk van de opvang van de jongeren, de kwalificaties van het personeel, de bouw van de woonvorm en het gebruik van de activiteitenruimte en de behoefte hieraan.

*Korte samenvatting reactie gemeente*

De gemeente houdt sinds jaren geen inspraak meer over een bestemmingsplan. Wel is het in Zwolle gebruikelijk dat initiatiefnemers hun plannen bespreken in de buurt. Hiervan wordt een kort verslag opgenomen in het bestemmingsplan. De initiatiefnemers hebben hun bouwplan voor begeleid wonen op het perceel Händellaan 241 op 18 november en op 9 december 2015 in het wijkcentrum Holtenbroek met de buurt besproken. E.e.a. volgens het protocol 'Welkom in mijn wijk'. Tijdens de inloopbijeenkomst op 18 november jl. voelde de buurt zich overvallen door de plannen. Er is toen besloten de vragen die werden gesteld, schriftelijk te beantwoorden en een tweede bijeenkomst te organiseren. Om de bewoners beter te betrekken bij het vervolgproces is door de wijkmanager van de gemeente voorgesteld een klankbordgroep op te richten, waar ook één van de reclamanten zich voor heeft aangemeld. Ook is een gesprek gevoerd met de initiatiefnemers en aantal buurtbewoners onder begeleiding van een door de gemeente gefacilieerde mediator. Betrokkenen hebben aangegeven voor mogelijke vervolgesprekken met elkaar, geen ondersteuning van de mediator nodig te hebben. Wij stellen voor om in het kader van het bestemmingsplan de buurt tegemoet te komen door het aantal jongeren wat mag worden gehuisvest vast te leggen in het bestemmingsplan (n.l. 15 jongeren aan de Handellaan 241 en 3 jongeren op het perceel Handellaan 239) Ook wordt de doelgroep vastgelegd. *(een beschermde woonvorm die bedoeld is voor de huisvesting en geestelijke en/of lichamelijke verzorging van jongeren en /of jongvolwassenen die niet zelfstandig kunnen wonen)* Bovendien wordt de mogelijkheid van een buurthuis op het perceel Handellaan 241 niet meer mogelijk gemaakt. Dit naar aanleiding van bezwaren uit de buurt. Er is slechts een activiteitenruimte toegestaan.

*(een ruimte in een gebouw die dient voor individuele en gezamenlijke activiteiten van de bewoners van een gebouw dan wel gezamenlijke activiteiten van de bewoners met de bewoners van de wijk, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten)*

In de nota van zienswijzen wordt ingegaan op alle zienswijzen. Wij zijn van mening dat de belangen van de omwonenden niet onevenredig worden aangetast. Immers het geldend bestemmingsplan staat deze bouwvolume en hoogte al toe. De bouwplannen leiden niet tot een ernstige vermindering van dag- en zonlicht. Bovendien wordt het gebruik van de activiteitenruimte aangepast. De ruimte mag als huiskamer worden gebruikt door de bewoners van de woongroep en een activiteit in deze ruimte met de buurt is slechts mogelijk is indien dit een gezamenlijke activiteit met de bewoners van de woonvorm en de buurt is. Daarnaast zal, het maximum aantal personen dat mag worden opgevangen in het bestemmingsplan worden geregeld. Tenslotte is onderbouwd dat de jongeren worden begeleid door gekwalificeerd personeel. Wij menen dat op deze manier een goed woon- en leefklimaat voor de omwonenden gewaarborgd blijft.

Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de nota van zienswijzen (bijlage 2). U wordt voorgesteld hiermee in te stemmen



Datum 17 mei 2016

Ons kenmerk: 20160517 - 24874

Voor de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar de wijzigingsnota (bijlage 3 )

#### *1.2 Mogelijkheid tot anonimiseren zienswijzen*

In de ontvangstbevestiging van zienswijzen wordt een passage opgenomen dat mensen zich er bewust van zijn dat het stuk openbaar is en ook op internet komt. Als zij dit echter niet willen, kunnen zij dit aangeven en zullen wij in dat geval overgaan tot anonimiseren.

In het onderhavige geval hebben de meeste indieners van de zienswijzen verzocht om hun zienswijzen te anonimiseren. Gelet hierop zijn de namen in de nota van zienswijzen geanonimiseerd.

#### *4.1 Versnelde publicatie na toestemming daarvoor vanuit de provincie*

Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad waarbij een bestemmingsplan gewijzigd wordt 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.

#### *5.1 Het verhaal van de kosten is op andere wijze verzekerd.*

In het onderhavige bestemmingsplan is voorzien in de bouw van een hoofdgebouw met daarbij een woonfunctie. Dit is een aangewezen bouwplan, nl de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. De bouwmogelijkheid is gesitueerd op een perceel welke in eigendom was bij de gemeente. De Gemeente Zwolle heeft een koopovereenkomst gesloten waarmee het perceel grond verkocht wordt. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12 Wro door opname in de grondprijs. Er is dus geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

#### **Risico's**

Er zijn geen noemenswaardige risico's.

#### **Financiën**

De Gemeente Zwolle heeft een koopovereenkomst gesloten waarmee het perceel grond verkocht wordt. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd.

#### **Communicatie**

Na vaststelling door uw raad zal degenen die een zienswijze naar voren heeft gebracht op de hoogte worden gesteld van de besluitvorming. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd in het Gemeentebled 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 die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van



Datum 17 mei 2016

Ons kenmerk: 20160517 - 24874

de Raad van State. Ook kan door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht beroep worden ingesteld. Tenslotte kan een belanghebbende tegen de wijziging op het bestemmingsplan beroep instellen.

**Openbaarheid**

Het bestemmingsplan is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

Mevrouw mr. I. Geveke, secretaris a.i., secretaris



## Besluit

Jaargang 2016  
Onderwerp Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Handellaan 239-241

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 17-05-2016

besluit:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 zoals omschreven in de nota van zienswijzen bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241;
2. in te stemmen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241;
3. het bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP15007-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193. BP15007-0004 vast te stellen en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. 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;
5. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 vast te stellen.

### **Met dien verstande dat de volgende wijziging wordt doorgevoerd als gevolg van het aangenomen amendement:**

- onder 'REGELS', kopje 'activiteitenruimte' (1.5) 'alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten' te wijzigen in 'alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten voor zover het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren voor bewoners en bewoners van de wijk betreft'.
- onder 'REGELS', kopje 'specifieke gebruiksregels' (5.5) 'met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca ten behoeve van de activiteitenruimte' te wijzigen in 'met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca in de activiteitenruimte voor zover het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren voor bewoners en bewoners van de wijk betreft'.
- Dit ook door te voeren in de wijzigingsnota en andere relevante onderliggende stukken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 juni 2016,



besluit

Kenmerk 20160517 - 24874

Zwolle

Datum ~~1 mei 2015~~ 6 juni 2016

de voorzitter,

de griffier,

Two handwritten signatures in blue ink. The first signature is larger and more stylized, while the second is smaller and more compact.

# ChristenUnie GROENLINKS PvdA

## Amendement

Bestemmingsplan Händellaan 239-241

**Betreft: Ondergeschikte horeca in woonvorm**

De raad van de gemeente Zwolle, in vergadering bijeen op maandag 6 juni 2016, gehoord de beraadslagingen over het gewijzigde bestemmingsplan Händellaan 239-241,

### constaterende dat

- initiatiefnemers van de woonvorm het belangrijk vinden dat de betrokkenheid van de buurt op de te vestigen woonvorm zo groot mogelijk is en het dus goed is als betreffende voorziening kan aansluiten op de lokale samenleving,
- daarom een activiteitenruimte in de plannen staat waarin bewoners van de woonvorm en bewoners van de buurt samen kunnen eten,
- het expliciet niet de bedoeling is een buurtcafé te realiseren en dat ook de verkoop van alcohol niet aan de orde is,
- er geen eenduidige definitie is van ondergeschikte horeca;

### van mening dat

- het niet wenselijk is als de activiteitenruimte een functie krijgt voor het verkopen van alcohol in een voor het publiek geopende ruimte om bijvoorbeeld het aantal bezoekers te vergroten,
- het belangrijk is dit ook helder te maken in het bestemmingsplan,
- er op grond van het huidige gewijzigde bestemmingsplan ruimte kan ontstaan om in de toekomst – wellicht met een nieuwe eigenaar– een andere, ruimere invulling te geven aan de ondergeschikte horecafunctie dan nu is bedoeld,
- het wegnemen van de indruk dat er een ‘buurtcafé’ kan ontstaan een bijdrage levert aan het ‘Welkom in mijn wijk’ dat de toekomstige bewoners en gebruikers ten deel zou moeten vallen;

### besluit

- onder ‘REGELS’, kopje ‘activiteitenruimte’ (1.5) ‘alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten’ te wijzigen in ‘alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten voor zover het het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren voor bewoners en bewoners van de wijk betreft’.



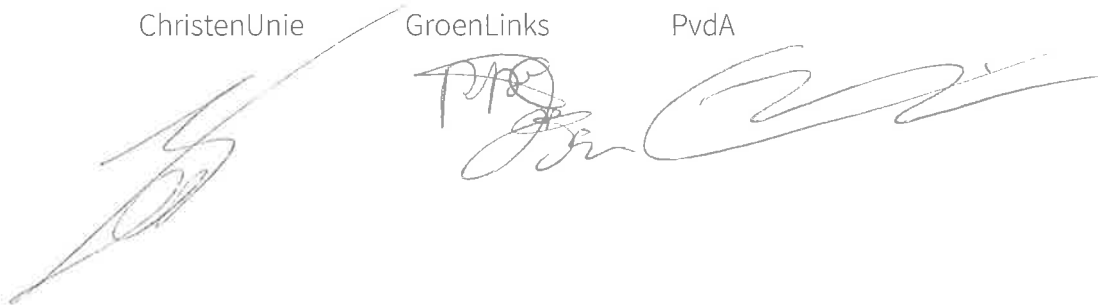
# ChristenUnie GROENLINKS PvdA

- onder 'REGELS', kopje 'specifieke gebruiksregels' (5.5) 'met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca ten behoeve van de activiteitenruimte' te wijzigen in 'met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca in de activiteitenruimte voor zover het het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren voor bewoners en bewoners van de wijk betreft'.
- Dit ook door te voeren in de wijzigingsnota en andere relevante onderliggende stukken.

Johannes de Vries  
ChristenUnie

Patrick Rijke  
GroenLinks

Frankwin Mussche  
PvdA



Met algemene stemmen aangenomen  
6-06-2016



**Expertisecentrum**  
ECR - Ruimtelijke Planvorming

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon (038) 498 23 96  
j.van.den.berg@zwolle.nl

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)

## **Geanonimiseerde Nota van zienswijzen**

**ontwerpbestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan  
239-241**

Opdrachtgever	OWA
Opdrachtnemer	ECR
Versie	6 juni 2016
Datum	6 juni 2016

Datum 6 juni 2016  
Titel Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan  
Holtenbroek, Händellaan 239-241

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>4</b>
2.1	Zienswijze reclamanten 1	4
2.2	Zienswijze reclamanten 2	4
2.3	Zienswijze mevrouw S. van Oene en de heer R. Buijserd	14
2.4	Mondelinge zienswijze mevrouw S. van Oene en de heer R. Buijserd	14
2.5	Zienswijze de heer M. van Driel, namens de klankbordgroep en diversen omwonenden	20

## 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241 heeft met ingang van 21 januari 2016 tot en met 2 maart 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen in het informatiecentrum van het stadskantoor aan het Lubeckplein te Zwolle. Deze ter inzage legging met de vermelding van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, is op woensdag 20 januari 2016 gepubliceerd in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan digitaal in te zien op de website

[www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP15007-0003](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0193.BP15007-0003)

De bronbestanden waren beschikbaar via

<http://ro.zwolle.nl/plans/NL.IMRO.0193.BP15007-/NL.IMRO.0193.BP15007-0003/>

Een ieder kon op een computer in het informatiecentrum het digitale plan raadplegen. Daarnaast zijn de vooroverleginstanties in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan “ Holtenbroek, Händellaan 239-241 ” zijn vier schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

- 1 Reclamanten 1, Smetanastraat X te Zwolle
- 2 Reclamanten 2, Smetanastraat X te Zwolle
- 3 Mevrouw S. van Oene en de heer R. Buijserd, Händellaan 46, 8031 EP Zwolle
- 4 De heer M. van Driel, namens de klankbordgroep en diversen omwonenden, Händellaan 36, 8031 EP Zwolle

Er is één mondelinge zienswijze naar voren gebracht door:

- 5 Mevrouw S. van Oene en de heer R. Buijserd, Händellaan 46, 8031 EP Zwolle

De zienswijzen zijn als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

### *Ontvankelijkheid van de zienswijzen*

De zienswijzen zijn tijdig ontvangen, zodat wij voorstellen deze zienswijzen inhoudelijk te behandelen.

## 2 Zienswijzen

*Samenvatting van en commentaar op de zienswijzen*

Wij hebben de zienswijzen kort samengevat en van commentaar voorzien.

### 2.1 Zienswijze reclamanten 1

### 2.2 Zienswijze reclamanten 2

De zienswijzen 2.1 tot en met 2.2 komen inhoudelijk overeen.

- *Samenvatting zienswijze*

1. Procedure en communicatie

Reclamanten zijn van mening dat de direct omwonenden in een te laat stadium bij de plannen zijn betrokken. Er is voor zover hun bekend ook geen inspraakprocedure geweest over de wijziging van het bestemmingsplan. Indien de omwonenden eerder bij de plannen waren betrokken door middel van een inspraakreactie hadden zijn mee kunnen denken over de mogelijkheden om overlast, risico's en het verlies van het woongenot te verminderen. De eis van inspraak staat ook vermeld in hoofdstuk 5 van de toelichting van het voorontwerp. Gezien de inhoud van dit hoofdstuk, is door de gemeente en initiatiefnemers niet voldaan aan zowel punt 5.2.1 ("De initiatiefnemers zullen hun plannen met de buurt bespreken. De resultaten hiervan zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.") en punt 5.2.2 Uitkomsten overleg ("De uitkomsten van het vooroverleg zullen t.z.t in het bestemmingsplan worden verwerkt."). Dit onderdeel uit de toelichting van het bestemmingsplan is in het ontwerp vervangen door een opsomming van de, tijdens de drukbezochte bijeenkomsten in november en december, geuite zorgen door de aanwezigen. Maar niet wat de gemeente en initiatiefnemers met deze zorgen van plan zijn te doen.

#### *Reactie gemeente*

Sinds jaren houdt de gemeente geen inspraak over een bestemmingsplan. Wel is het in Zwolle gebruikelijk dat initiatiefnemers hun plannen bespreken in de buurt. Hiervan wordt een kort verslag opgenomen in het bestemmingsplan. Dit was ook zo verwoord in het voorontwerpbestemmingsplan. Op 30 juni 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot verkoop van een perceel grond dat grenst aan het perceel dat eigendom is van de initiatiefnemers. De initiatiefnemers hebben hun bouwplan voor begeleid wonen op het perceel Händellaan 241 op 18 november en op 9 december 2015 in het wijkcentrum Holtenbroek met de buurt besproken. E.e.a. volgens het protocol "Welkom in mijn wijk". Eerder was niet mogelijk, omdat de tijd tussen aankoop en de voorlichting nodig was voor het maken van een ontwerp bouwplan, dat tijdens een buurtbijeenkomst gepresenteerd kon worden. In hoofdstuk 5.2.1 van de toelichting is hiervan verslag gedaan. In hoofdstuk 5.5.2. is verslag gedaan van de uitkomsten van het overleg met de vooroverleginstanties.

### *Samenvatting zienswijze*

#### 2. Wijziging bestemmingsplan

Reclamanten geven aan dat een wijziging van het huidige bestemmingsplan verstrekkende gevolgen zal hebben voor de woonomgeving van direct omwonenden, de waarde van de omliggende percelen en de functie van het zeer nabijgelegen Wijkcentrum Holtenbroek als buurthuis van de wijk.

Aanvullend bieden de minimale eisen die het nieuwe ontwerpbestemmingsplan geeft voor de activiteitenruimte, de initiatiefnemers volop ruimte tot interpretatie en daarmee tot diverse exploitatiemogelijkheden die niet tot het primaire doel zoals beschreven behoren.

Ook worden er vraagtekens geplaatst bij het opvoeren van Stichting Sportief buurthuis Boxing Plaza binnen dit onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan als één van de betrokken organisaties bij het buurthuis. Hierdoor verwerft naast Trainingscentrum Overijssel ook Stichting Sportief buurthuis Boxing Plaza het recht om het buurthuis aan de Handellaan 241 uit te baten.

### *Reactie gemeente*

Op het perceel Händellaan 241 is een begeleide woonvorm en een activiteitenruimte geprojecteerd. Deze ruimte zal in hoofdzaak worden gebruikt als activiteitenruimte voor de jongeren. Dit is passend binnen de begeleide woonvorm. Daarnaast is het de bedoeling om het te gebruiken als ruimte, waar de jongeren en de buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Gelet op de relatief kleine grootte van de ruimte met een oppervlakte van ca. 225 m<sup>2</sup> en het feit dat deze in hoofdzaak door de bewoners zal worden gebruikt, zal dit geen verstrekkende gevolgen hebben voor het wijkcentrum Holtenbroek. Bovendien heeft de exploitant van het wijkcentrum geen zienswijze ingediend. Indien hij van mening zou zijn geweest dat dit gevolgen zou hebben voor zijn exploitatie dat hij dit zeer waarschijnlijk wel gedaan.

Het is correct dat er in het bestemmingsplan diverse omschrijvingen zijn gebruikt voor de activiteitenruimte.

Eén van de omschrijvingen zou buurtcafé zijn. Dit berust op een misverstand. Bovendien is het ook nooit de bedoeling geweest dat er alcohol zal worden geschonken. Om na te gaan of dit plan past in de omgeving met voornamelijk woningen, wordt gebruik gemaakt van de richtlijnen die in de VNG brochure (Bedrijven en milieuzonering (2009) staan. Hierin is opgenomen met welke richtafstanden tussen de omliggende woningen en het plangebied rekening gehouden moet worden. Omdat er in de activiteitenruimte nl. de mogelijkheid is voor buurtbewoners om op bezoek te komen bij de jongeren voor koffie, thee e.d., is dit onderdeel qua afstand slechts vergeleken met dat van een buurtcafé (SBI code 563). Deze vergelijking betekent niet dat de activiteitenruimte als buurtcafé gebruikt zal gaan worden. In overleg met de initiatiefnemers is de mogelijkheid om de ruimte te gebruiken voor activiteiten door de buurt, zoals het houden van cursussen, zonder dat dit een relatie heeft met de bewoners van de begeleide woonvorm, uit de plannen gehaald en dus ook niet op te nemen in het bestemmingsplan.

Ter verduidelijking zal in het bestemmingsplan worden opgenomen dat er sociaal culturele voorzieningen zijn toegestaan in de vorm van een activiteitenruimte.

Activiteitenruimte zal dan worden opgenomen als een ruimte in het gebouw die dient voor individuele en gezamenlijke activiteiten van de bewoners dan wel gezamenlijke activiteiten van de bewoners met de bewoners van de wijk alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten voor zover het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren voor bewoners en bewoners van de wijk betreft. Een ondergeschikte horeca-activiteit is een ondersteunende activiteit waarbij er geen in hoofdzaak pure horecavestiging is. Een activiteit met de buurt zal op deze wijze slechts mogelijk zijn indien dit een gezamenlijke activiteit is met de bewoners. Overigens is het ruimtelijk niet relevant wie een eventueel buurthuis zou exploiteren.

- *Samenvatting zienswijze*

3. Bouwplannen

Het nieuwe gebouw voor de jongeren zal in omvang aanzienlijk groter zijn dan het bestaande verengingsgebouw. Dit heeft een enorme impact op de direct omwonenden. Dit heeft met name te maken met de gewenste hoogte van negen meter van de nieuw te realiseren woonvorm in combinatie met de afstand tot de percelen van de direct omwonenden. Hoewel de hoogte van het gebouw voldoet aan het huidige bestemmingsplan, zorgt het door de wijziging van bestemming wel degelijk tot bezwaren. Doordat nu 24 uren bewoning mogelijk wordt gemaakt en in de bouwtekeningen uit wordt gegaan van drie verdiepingen met meerdere woonruimtes met veel ramen, zal de privacy van de omwonenden nadrukkelijk worden geschaad. De problemen die ontstaan door de verminderde privacy en de toename van lichtvervuiling, zijn met name het gevolg van het gebrek aan voldoende ruimte voor een woonvorm en activiteitenruimte op de voorgestelde locatie. Naar de mening van reclamanten nemen door de realisatie van de woonvorm en de activiteitenruimte de bebouwingdichtheid en de overgang in hoogte van de bebouwing onevenredig toe en kan dit door het gebrek aan ruimte door de gemeente niet voldoende worden gecorrigeerd aan de zijde grenzend aan de achterzijde van de woningen aan de Smetanastraat. Tot slot ontnemt de voorgestelde hoogte van het gebouw reclamanten aan de achterzijde van hun woning een belangrijk deel van natuurlijk dag- en zonlicht. Bovendien zullen de plannen leiden tot een enorme waardevermindering van hun woningen.

*Reactie gemeente*

Zoals door reclamanten wordt aangegeven, is de hoogte van het geprojecteerd gebouw voor begeleid wonen op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan. De ontwikkelaar maakt hiermee dus gebruik van de bouwhoogte die planologisch al mogelijk zijn. Ook in de nieuwe situatie blijven de huidige stedenbouwkundig uitgangspunten van het geldende plan van kracht, met dien verstande dat het bouwvlak meer is afgestemd op de beoogde rooilijnen en situering van de nieuwe bebouwing. Een gedeelte van het bestaande gebouw staat reeds buiten het geldende bouwvlak. Omdat de mogelijke bebouwingdichtheid daardoor onevenredig zou toenemen is dat gecorrigeerd aan de voor- en achterzijde. De rooilijn aan de zijde die grenst aan de naastgelegen rijwoningen (Smetanastraat), waar ook reclamanten woonachtig zijn, is iets verder (was ca 1,5 meter en wordt ca 3,5 meter) uit de erfgrans gelegd, waardoor de overgang in hoogte van de bebouwing minder impact heeft op de woningen en er

meer lucht en ruimte ontstaat tussen de bebouwing. De rooilijn langs de Händellaan is in dezelfde richting gelegd als die van naastgelegen woongebouw, waardoor er een rustig bebouwingsbeeld ontstaat met een ruime open (groene) begeleiding van de Händellaan. Hoewel de rooilijn iets verder uit de erfgrans is gelegd, krijgen reclamanten bebouwing tot 10 meter hoogte in hun gezichtsveld. Voor reclamanten ontstaan er in beperkte mate een verslechtering (qua privacy-aantasting en toename qua overlast vanwege aanwezigheid bewoners). De bewoners zullen echter niet permanent op hun kamer zijn en zullen daar hoofdzakelijk in de avond en nacht verblijven. De meeste jongeren hebben door de weeks een dagbesteding. Zij gaan naar school of werk of werkervaringsplaatsen.

De privacy zal daarom naar onze verwachting niet onevenredig verminderen. In de huidige situatie had er op grond van het geldend bestemmingsplan een gebouw dichter bij het perceel van reclamanten gerealiseerd kunnen worden, waarbij ook ramen in het gebouw aangebracht hadden kunnen worden. Hierdoor zou er ook zicht op hun perceel zijn geweest. Bovendien er in een stedelijke omgeving geen vanzelfsprekend recht op een blijvend vrij uitzicht.

Met betrekking tot de vermindering van het dag- en zonlicht in de achtertuinen van reclamanten wordt opgemerkt dat er geen wettelijke eis bestaat voor de bezonning van woningen. Dat neemt echter niet weg dat in het kader van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet hierop is een bezonningsstudie uitgevoerd, die als bijlage aan deze nota is toegevoegd. In deze bezonningsstudie wordt de schaduwwerking van de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Deze wordt vergeleken met de vigerende planologische regeling uit het bestemmingsplan Holtenbroek (vastgesteld 14 juni 2010). Het gaat om de woningen aan de Smetanastraat 1-17 en aan de Handellaan 237- 1-35. Gelet op de ligging van de kavel in relatie tot de woningen is het onderzoeken van schaduwwerking op woningen Handellaan 26-52 niet relevant, evenals de woningen aan de Smetanastraat 2-12.

Zoals aangegeven is er geen wettelijke norm. Wel bestaan de normen van TNO. In deze bezonningsstudie is in eerste instantie getoetst of de situatie voldoet aan de 'lichte TNO-norm'. Een 'lichte' norm, is een norm die minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft. In dat geval is er sprake van een aanvaardbare bezonnings situatie. Een 'strengere' norm, schrijft drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november voor. De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'. 19 februari en 21 oktober zijn de data waarop de schaduwwerking het grootst is vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober. Op elk van deze data wordt met een interval van 1 uur onderzocht hoe de schaduwwerking op de omliggende woningen op de betreffende dag is, zodat inzichtelijk is hoeveel uur per dag de te onderzoeken gevels in de schaduw liggen. Bij toetsing aan de TNO-norm



dient de bezonning van het midden van de vensterbank in de woonkamer onderzocht te worden. In de regel bevindt de woonkamer zich in ieder geval aan de voorzijde van de woning. Uit de studie blijkt dat in de situatie dat het bouwplan is gerealiseerd op de drie onderzochte data wordt voldaan aan zowel de 'lichte' als de 'strengere' TNO-norm. Dit geldt overigens ook in het geval er wordt uitgegaan van de geldende planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan Holtenbroek.

Daarnaast is de hoogte van de bebouwing, zoals gezegd reeds mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan en is de bouwgrens iets verder van de erfrens van reclamanten gelegd. Gelet hierop treedt als gevolg van het bestemmingsplan geen (planologische) verslechtering op qua zonlicht en schaduwwerking.

Tenslotte geven reclamanten aan dat hun woning enorm in waarde zal dalen. Zoals aangegeven is de gewenste ontwikkeling qua hoogte reeds passend in het geldende bestemmingsplan. Ook de privacy zal naar onze mening niet onevenredig worden aangetast. Tevens zal er geen ernstige vermindering van dag- en zonlicht optreden. Tenslotte is de ontwikkeling passend in een stedelijke omgeving. Indien reclamanten menen planschade te hebben dan kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hiertoe een verzoek indienen.

- *Samenvatting zienswijze*

4. Gevolgen voor de wijk

Reclamanten werden tijdens de eerste informatiebijeenkomst door de gemeente in november jl. verrast door het feit dat er al een aantal jaren opvang is van vijf jongeren op het huidige perceel van de initiatiefnemers achter hun woningen. Tot dusver is dat niet alleen gedoogd door de gemeente, maar is hier ook nooit met omwonenden over gecommuniceerd. Niet door de gemeente en niet door de initiatiefnemers. Het maakt duidelijk dat communicatie met direct omwonenden voor de initiatiefnemers geen prioriteit heeft. Wat zeer verontrustend zou zijn als het aantal bewoners straks bijna wordt verviervoudigd. Voor wat betreft de gemeente kan hier worden gesproken over zeer falend beleid en een enorme tekortkoming van de gemeente door de omwonenden niet vroegtijdig te communiceren over het gedoogbeleid. Hiermee heeft de gemeente de directe omwonenden onnodig in gevaar gebracht.

*Reactie gemeente*

Vanaf ca. 2008 bieden de initiatiefnemers jongeren sport als dagbesteding aan vanuit hun sportschool. Zij hebben hiertoe Stichting Sportief buurthuis Boxing Plaza opgericht. Het doel van deze stichting is om jongeren met elkaar in contact te brengen door middel van sport. Boxing Plaza is geen traditioneel buurthuis, maar kenmerkt zich nadrukkelijk door de mogelijkheid om, onder professionele begeleiding, diverse vechtsporten te beoefenen. Gedurende de afgelopen jaren hebben zij geconstateerd dat er jongeren uitvielen als lid van Boxing Plaza. Zij hebben hierna een onderzoek gedaan. Er is o.a. gebleken dat er in veel gezinnen complexe sociale problemen spelen, welke jongeren in de weg staan om zich volwaardig te ontwikkelen binnen de maatschappij. Gelet hierop hebben zij besloten deze jongeren te helpen. Sinds ca 3 jaar worden op het perceel Händellaan 239, jongeren opgevangen en onderdak geboden. Trainingscentrum Overijssel is een instelling die begon met het opvangen van jongeren met een "rugzakje" die thuis niet in harmonie met het gezin kon leven. Zij is uitgegroeid tot een volwaardige instelling voor jongeren die extra zorg nodig hebben en onder de paraplu van

Beschermd wonen valt. In eerste instantie was de opvang in de woning van de initiatiefnemers. Langzamerhand is het uitgegroeid tot de opvang van ca 5 jongeren. Gedeeltelijk worden de jongeren opgevangen in een container op dit perceel, die later is geplaatst. Deze container wordt overigens verwijderd als de bouw op het perceel Händellaan 214 gereed is en het gebouw in gebruik is genomen.

Pas bij de gesprekken over de aankoop van het perceel Händellaan 241 werd het duidelijk dat de opvang van de jongeren niet in overeenstemming was met het bestemmingsplan. Aangezien het perceel in het verleden een bestemming Maatschappelijk had en het gebruik van de percelen Händellaan 239-241 een maatschappelijk karakter heeft, is besloten door middel van de wijziging van het bestemmingsplan de gronden weer als zodanig te bestemmen. Wij zijn van mening dat de omwonenden niet onnodig in gevaar zijn gebracht. Immers de jongeren worden 24 uur begeleid door professioneel opgeleid personeel. In onze reactie op de zienswijze "Kwalificaties van de begeleiding" gaan wij hier nader op in.

#### *Samenvatting zienswijze*

##### 5. Kwalificaties van de begeleiding

Reclamanten plaatsen vraagtekens bij de kwalificaties van het beschikbare personeel van het Trainingscentrum Overijssel, op dit moment de uitbaters van Boxing Plaza. In de communicatie naar de omwonenden wordt steeds gewezen op de HKZ-certificering. Deze certificering kan op geen enkele wijze de veiligheid van omwonenden garanderen. Vast staat wel dat met hetzelfde personeel een groei wordt beoogd van vijf naar achttien bewoners, op basis van 24 uren begeleiding. Reclamanten vragen zich af of het huidige personeel deze groei aan kan en kan voldoen aan de kwalificaties voor een dergelijke opvang. Gebrek hieraan kan ervoor zorgen dat er een situatie ontstaat, die ongewilde risico's voor omwonenden kan opleveren.

#### *Reactie gemeente*

De initiatiefnemers begeleiden de jongeren, maar doen dit niet alleen. De jongeren worden begeleid door professionele begeleiders die over de vereiste diploma's beschikken. Jongeren die in behandeling zijn bij Dimence (psychologen, hulpverleners) en andere specialisten blijven daar in behandeling. Er is 24 uur per dag 7 dagen in de week begeleiding aanwezig. Daarnaast wonen de eigenaren in het complex. Aanvullend is er cameratoezicht. Naast de eigenaren zijn er dus diverse professionele begeleiders. De HKZ (Harmonisatie Kwaliteitsbeoordeling in de Zorgsector) certificering geeft aan dan de initiatiefnemers voldoen aan de eisen voor het bieden van jeugdzorg, woonbegeleiding etc. Daarvoor wordt dan het HKZ certificaat afgegeven. Trainingscentrum Overijssel is sinds 2014 in bezit van dit certificaat. Het certificaat is 3 jaar geldig, mits er tussentijdse (goedgekeurde) toetsen plaatsvinden. Jaarlijks wordt door de verantwoordelijke instantie een toets gedaan. Het is correct dat een HKZ certificering niet kan garanderen dat er geen incidenten kunnen plaatsvinden. Incidenten hoeven ook niet per definitie een risico op te leveren voor omwonenden.

De jongeren die in de begeleide woonvorm komen te wonen hebben een heel medisch traject achter de rug. De plaatsing vindt plaats in overleg met psychiater, psycholoog en GGZ arts. Zij bepalen of de jongeren geschikt zijn voor het wonen in de bijzondere

woonvorm en kunnen functioneren in een woonomgeving. Het zijn jongeren die uitbehandeld zijn, dus geen klinische (psychiatrische) opname meer nodig hebben ten behoeve van met name depressie en angstklachten of psychotische klachten, en langer dan een jaar een stabiel beeld hebben; dus geen alcohol, drugs, agressie of criminaliteit- of illegaliteit dan wel vluchtelingenproblematiek.

De groep kan omschreven worden als jongeren met een minder dan gemiddelde intelligentie uit gezinnen afkomstig met affectieve verwaarlozing. Er moet een duidelijke belangstelling zijn om te sporten en dit is ook de basis voor de nabehandeling op het trainingscentrum. Het doel is om via het sporten (als non-verbale communicatie) deze jongeren, de trainer als nieuw rol model voor te houden (in plaats van de verwaarlozende ouders) wat kan bijdragen aan een gezond en sportief leven.

De nabehandeling vindt plaats door Dimence. Gezien de wachttijd wordt deze overbrugd door GGZ-Centraal. Daarnaast worden zij 24 uur per dag begeleid door professionele begeleiding, waardoor een eventueel risico voor de omwonenden tot een minimum worden beperkt. Van een gebrek aan gekwalificeerd personeel is naar onze mening geen sprake. Het aantal personeelsleden wordt uiteraard afgestemd op het aantal jongeren.

#### *Samenvatting zienswijze*

##### 6.1 Bouw van de woonvorm en activiteitenruimte

De huidige locatie is naar de mening van reclamanten niet geschikt voor de realisatie van een woonvorm voor jongeren. Jongeren moeten een omgeving worden geboden waarin zij, met name in het voorjaar en in de zomer, buiten kunnen recreëren. In de bouwplannen is geen ruimte voor recreatie buiten de opvang. Dit heeft tot gevolg dat de (maximaal) achttien jongeren zich kunnen gaan ophouden op de openbare gebieden achter de achtertuinen van de direct omwonenden en op de straat voor de huizen van de andere omwonenden. Dit zou volgens reclamanten een ongewenste situatie zijn.

#### *Reactie gemeente*

De bedoeling van het wonen in de bijzondere woonvorm is dat de jongeren leren in een normaal gezinsverband te functioneren. Een stedelijke woonomgeving is hier bij uitstek geschikt voor. In het gebouw komt een activiteitenruimte die in eerste instantie bedoeld is als huiskamer voor de bewoners, maar daarnaast als ruimte voor ontmoeting voor de bewoners en omwonenden. Samen eten, koffie drinken, gesprekken voeren, muziek luisteren, spelletjes doen. Zo mogelijk ook bijvoorbeeld met eenzame ouderen uit de wijk die het leuk vinden om daarbij te zijn. De jongeren die in het complex wonen, kunnen een actieve rol vervullen. Op die manier komen de jongeren ook in contact met wijkbewoners. Het gebouw en de activiteitenruimte zullen uitdrukkelijk niet gebruikt worden als hang- en ontmoetingsplek voor jongeren. De bewoners kunnen, net als iedere bewoner uit de wijk, gebruik maken van de openbare ruimte. Zoals aangegeven onder onze reactie onder het kopje "Kwalificaties van de begeleiding" worden de jongeren pas geplaatst in de woonvorm, indien diverse medici hebben geoordeeld dat zij kunnen functioneren in een woonomgeving. De initiatiefnemers en de begeleiders zullen niet toestaan dat bezoekers of bewoners overlast in de buurt veroorzaken. Daarnaast hebben de meeste jongeren een dagbesteding. Zij gaan naar school of werk of werkervaringsplaatsen.

### *Samenvatting zienswijze*

#### 6.2 Bouw van de woonvorm en activiteitenruimte

Volgens reclamanten is in het onderzoek naar de behoefte van de komst van de opvang op geen enkele concrete wijze aangetoond dat de plannen ook echt voldoen aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zo wordt aangegeven dat er de komende jaren in toenemende mate in Zwolle en de regio behoefte zou zijn aan Jeugdzorg en dat Holtenbroek een wijk is waar een grote groep onder het sociaal minimum leeft. Volgens het onderzoek zou dit een argument moeten zijn een Jeugdzorgvorm in Holtenbroek te plaatsen. Holtenbroek is echter ook een wijk waar de gemeente Zwolle de laatste jaren fors in heeft geïnvesteerd om het sociaal evenwichtig te maken: een goede balans tussen 'sociaal' en koop. De maatschappelijke belasting op de wijk was zo fors dat Holtenbroek als 'probleemwijk' werd gedefinieerd. Het toevoegen van een nieuwe zorgvorm waar jongeren worden opgevangen met een behoefte aan Jeugdzorg vormen een groot risico voor de inmiddels gecreëerde balans. Daarnaast zijn er volgens reclamanten argumenten aan te dragen om de zorgvorm voor jongeren juist buiten hun milieu te plaatsen om hen op die manier een stabiele leefomgeving te bieden.

### *Reactie gemeente*

In de onderbouwing voor de actuele regionale behoefte staat dat met betrekking tot maatschappelijke voorzieningen het moeilijk is om de exacte kwantitatieve behoefte aan te tonen, laat staan om dit te verbinden aan een specifieke locatie. Er zijn voor dit soort initiatieven ook geen specifieke kengetallen beschikbaar. Dit neemt niet weg dat uit de verschillende cijfers, demografische gegevens en sociaal economische indicatoren blijkt dat er in Zwolle behoefte is aan opvang in de jeugdzorg. De keuze voor de locatie aan de Händellaan in Holtenbroek komt voort uit de mogelijkheid om juist hier het integrale zorgconcept te kunnen realiseren, door de combinatie met de bestaande sportschool. Hiermee wordt sport geïncorporeerd in de begeleiding van de jongeren en is het voor de jongeren een effectieve manier om hun energie kwijt te raken. Wij erkennen daarbij dat de sociaal maatschappelijke 'balans' in de wijk nooit mag omslaan. Gezien de kleinschaligheid van de voorziening in combinatie met de begeleiding, activiteiten en dagbesteding is niet te verwachten dat dit zal gebeuren.

### *Samenvatting zienswijze*

#### 6.3 Bouw van de woonvorm en activiteitenruimte

De behoefte voor de komst van een buurthuis waar omwonenden de jongeren kunnen ontmoeten, is naar de mening van reclamanten niet onderzocht. Zij zijn juist van mening dat er geen behoefte aan zou bestaan. Dat blijkt onder meer uit het feit dat de ontmoetingsruimte van het op enkele meters afstand gelegen wijkcentrum nauwelijks (door buurtbewoners) wordt gebruikt. Maar ook op basis van de uitslagen van de enquête, uitgevoerd door de speciaal hiervoor opgerichte klankbordgroep van direct omwonenden. Het open karakter van het activiteitencentrum als 'huiskamer van Holtenbroek' heeft een negatief effect op de leefbaarheid en uitstraling van de wijk.

Onder meer omdat we geen invloed hebben op de activiteiten die plaatsvinden en de doelgroepen die deelnemen.

De argumentatie uit de Ladder waarom het gewenste buurthuis onderscheidend is ten opzichte van het Wijkcentrum Holtenbroek is bovendien gebrekkig en niet correct. Daarnaast kenmerkt Holtenbroek I zich al door een enorme aanwezigheid van opvanglocaties, woonvormen en wooneenheden al dan niet met een gezamenlijke (openbare) huiskamer. Zoals de woonvorm van Frion gevestigd schuin tegenover de gewenste bouwlocatie, de woonvormen van RIBW aan de Obrechtstraat en de jeugdzorg en maatschappelijke opvang met overnachting aan de Mozartlaan. Daarmee wordt er in hun ogen al meer dan genoeg ruimte benut voor het woonaanbod en de opvang en ondersteuning van doelgroepen.

#### *Reactie gemeente*

Zoals in onze reactie onder het kopje "Wijziging bestemmingsplan" is aangegeven, is in overleg met de initiatiefnemers besloten de mogelijkheid om de activiteitenruimte te gebruiken voor activiteiten door de buurt, zoals het houden van cursussen, zonder dat dit een relatie heeft met de bewoners van de begeleide woonvorm, uit de plannen gehaald. Het onderzoek "Ladder van duurzame verstedelijking Händellaan Zwolle" dat als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is hierop aangepast.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een bijzonder zorgconcept waarin begeleid wonen, sport en een activiteitenruimte samenkomen. Aan een dergelijke voorziening kan niet overal in Zwolle plaats worden geboden. De locatie aan de Händellaan biedt door de reeds aanwezige sportschool een uitstekende mogelijkheid om dit te ontwikkelen en wijkt om die reden af van woonvormen en opvanglocaties elders in de wijk. De gekozen vorm betekent ook dat het niet vergelijkbaar en concurrerend zal zijn met het gebruik van het Wijkcentrum Holtenbroek als buurthuis.

#### *Samenvatting zienswijze*

##### Conclusie

Reclamanten juichen de wens van initiatiefnemers om een woonvorm aan te bieden voor jongeren toe, maar zijn van mening dat de gewenste locatie op de percelen Händellaan 239 -241 en een gedeelte van de aangrenzende percelen aan de westzijde van deze percelen door de beperkte ruimte, hiervoor niet geschikt is. Bovendien zorgen de bouwplannen voor een onevenredige toename van de bebouingsdichtheid, die leiden tot een aantasting van de privacy en een vermindering van het woongenot van omwonenden en zorgen voor een aanzienlijke waardevermindering van de bestaande percelen. Door onduidelijke formuleringen in het ontwerpbestemmingsplan zorgt de realisatie van een buurthuis voor onnodige concurrentie van het bestaande Wijkcentrum. Naast het gebrek aan communicatie door de gemeente over het gedoogbeleid van de bestaande woonvorm in de afgelopen jaren zijn omwonenden over de huidige plannen niet voldoende vooraf geïnformeerd. Bovendien is niet voldaan aan de eis van inspraak door de buurt, zoals is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Ook kan door middel van het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende concreet worden gemaakt dat de plannen voldoen aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Datum

6 juni 2016

Titel

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan  
Holtenbroek, Händellaan 239-241

Er wordt verzocht om, op basis van bovenstaande argumenten, af te zien van een wijziging van het bestemmingsplan en de huidige voorgestelde bebouwing niet goed te keuren.

#### *Reactie gemeente*

In onze reactie is hiervoor ingegaan op elk van de onder de conclusie opgenomen argumenten van reclamanten. Zoals hiervoor is aangegeven is, in overleg met de initiatiefnemers besloten, de mogelijkheid om de activiteitenruimte door de buurt te laten gebruiken, zonder dat dit een relatie heeft met de bewoners van de begeleide woonvorm, uit de plannen te halen.

Aangezien het contact van de bewoners van de begeleide woonvorm met de buurt van groot belang wordt geacht, blijft de mogelijkheid bestaan dat de omwonenden de bewoners kunnen ontmoeten in de activiteitenruimte. Activiteiten voor de buurt blijven mogelijk, maar alleen gezamenlijk met de bewoners. Op dit punt wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen en de zienswijze op dit punt gegrond te verklaren.

#### **Advies**

Geadviseerd wordt de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en het voor het overige ongegrond te verklaren.

## 2.3 **Zienswijze mevrouw S. van Oene en de heer R. Buijserd**

## 2.4 **Mondelinge zienswijze mevrouw S. van Oene en de heer R. Buijserd**

De schriftelijke en mondelinge zienswijze komen grotendeels overeen.

- *Samenvatting zienswijze*

Houding omwonenden

Reclamanten stonden in de basis niet negatief tegenover het initiatief (of welk ander sociaal initiatief dan ook) en staan dan ook altijd open voor het gesprek. Getuige ook het door de buurtbewoners geïnitieerde gesprek in februari 2016 met de initiatiefnemers, begeleid door een mediator die door de gemeente Zwolle is gefaciliteerd.

Nadat reclamanten meer geïnformeerd zijn geraakt over de plannen en de daarvoor benodigde bestemmingsplanwijziging hebben zij desondanks wel hun bezwaren die zij graag willen delen. Zeker ook omdat ze in het proces tot op heden niet het gevoel hebben gekregen dat hun inbreng reden bleek voor aanpassing van de plannen of welke vorm van meebewegen dan ook. Niet vanuit de gemeente en in eerste instantie ook niet vanuit de ondernemers (initiatiefnemers). Wat betreft de laatstgenoemde hebben zij na het mediationgesprek wel een beter gevoel en beeld bij hun motieven, drijfveren en plannen. Het belangrijkste deel van hun bezwaren, die zij ook voorafgaande aan dat gesprek hadden, zijn echter niet weggenomen. Hieronder delen zijn zij hun bezwaren in de hoop en verwachting dat deze worden meegewogen in de besluitvorming.

*Reactie gemeente*

Wij juichen de positieve grondhouding van reclamanten toe. Hieronder zullen wij inhoudelijk op hun bezwaren in gaan.

- *Samenvatting zienswijze*

Proces

Reclamanten kijken negatief terug op het proces van betrokkenheid en medezeggenschap van en voor direct omwonenden. Het te koop aanbieden van het perceel (met verenigingsgebouw) en de aankoop door de huidige initiatiefnemers is hen niet medegedeeld. Noch zijn zij op voorhand op welke wijze dan ook betrokken bij planvorming. De eerste inloopbijeenkomst voor de buurt werd pas gehouden nadat er anderhalf jaar aan de plannen was gewerkt. De vragen die werden gesteld tijdens de bijeenkomst werden niet tot nauwelijks beantwoord. Er werd besloten een nieuwe bijeenkomst te organiseren en onbeantwoorde vragen te verzamelen en naar de gemeente te sturen. De terugkoppeling die zij ontvingen voldeed niet aan hun verwachtingen. Immers cruciale vragen (over aard en zwaarte van de zorg, openstelling van activiteitenruimte, horecadoelstellingen, etc.) werden niet of onvoldoende beantwoord.

Tijdens de tweede informatieavond werd de houding van de initiatiefnemers ervaren als destructief en zelfs dreigend ten opzichte van de wensen van omwonenden.

Desondanks juichten zij de oprichting van een klankbordgroep toe, en trokken zij enkele weken later tijdens de eerste klankbordbijeenkomst, waar ook de gemeente aanwezig was, de conclusie nog steeds constructief het gesprek met de ondernemers te willen

aangaan om samen te zoeken naar een oplossing die zowel omwonenden als initiatiefnemers zou passen.

Het gesprek met de ondernemers, begeleid door de door de gemeente gefaciliteerde mediator, verliep in een betere sfeer. Winstpunt van het gesprek was dat reclamanten meer duidelijkheid en gevoel kregen bij de ondernemersplannen, bijvoorbeeld dat zij geen horecavergunning wensen (voor hen een belangrijk bezwaar). Reclamanten vinden het jammer dat dit gesprek zo laat en op initiatief van omwonenden en initiatiefnemers gevoerd is.

#### *Reactie gemeente*

Wij vinden het jammer dat reclamanten het proces als negatief hebben ervaren. De aanleiding van de verkoop van het perceel was het feit dat de huidige huurder van het perceel Händellaan de huur opzegde. Er is toen besloten de grond te verkopen. Dit is een privaatrechtelijk zaak tussen de gemeente en een potentiële koper. Voor de grond waren in eerste instantie meerdere kandidaten. Uiteindelijk bleef alleen Trainingscentrum Overijssel over. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 juni 2015 het besluit tot verkoop aan TCO genomen. Aangezien de bestemming van de percelen Händellaan 239-241 niet in overeenstemming met het huidige gebruik was, dat een maatschappelijk karakter heeft, is besloten het bestemmingsplan te wijzigen. Dit is het publiekrechtelijke traject, waarbij door omwonenden op het bestemmingsplan kan worden gereageerd. Zoals in onze reactie op de zienswijzen 2.1/2.2 onder kopje "Procedure en communicatie" is aangegeven houden wij geen inspraak over een bestemmingsplan, maar is het gebruikelijk dat initiatiefnemers hun plannen met de buurt bespreken. Terugkijkend op dit proces, beseffen wij dat de buurt zich tijdens de inloopbijeenkomst overvallen voelde door de plannen. Dit bleek ook uit de reacties tijdens deze bijeenkomst. Er is toen besloten de vragen die werden gesteld, schriftelijk te beantwoorden en een tweede bijeenkomst te organiseren. Tijdens deze avond was ook een GGZ arts aanwezig, die bij de behandeling van de jongeren betrokken is. Ook was er volop de gelegenheid vragen te stellen. Welke vragen daarom nog niet beantwoord zouden zijn, is ons niet bekend. Om de bewoners beter te betrekken bij het vervolgproces is door de wijkmanager van de gemeente voorgesteld een klankbordgroep op te richten, waar ook één van de reclamanten zich voor heeft aangemeld. Ook is een gesprek gevoerd met de initiatiefnemers en aantal buurtbewoners onder begeleiding van een door de gemeente gefaciliteerde mediator. Hoewel de reclamanten van mening zijn dat dit gesprek zo laat is gevoerd, vinden wij het positief dat zij alsnog constructief willen meedenken.

- *Samenvatting zienswijze*

#### Verkoop onder voorwaarden

Reclamanten hebben vragen bij en hebben hun bedenkingen over de voorwaarden waarop de gemeente de betreffende grond onder voorbehoud verkocht heeft aan de ondernemers. Een meer wenselijke volgorde zou het zijn geweest om eerst een bestemmingsplan te wijzigen en onder die voorwaarden grond te verkopen.

Nu (b)lijkt de beoogde bestemmingsplanwijziging een kolfje naar de hand van de betreffende of toekomstige ondernemers, die binnen het voorgenomen bestemmingsplan naar hun idee teveel ruimte hebben tot diverse exploitatievormen.



#### *Reactie gemeente*

Er is om de hieronder genoemde redenen besloten om eerst de grond te verkopen en vervolgens het bestemmingsplan in procedure te brengen.

Om de uitvoerbaarheid van de wijziging van het bestemmingsplan te kunnen onderbouwen, zoals ook in het onderhavige geval, dient op grond van de Ladder van duurzame verstedelijking de behoefte aan de ontwikkeling te worden onderbouwd. Hier dient een vrij concreet initiatief aan ten grondslag te liggen. De onderbouwing hiervan is als bijlage (Ladder voor duurzame verstedelijking Händellaan Zwolle) bij de toelichting opgenomen. Ook moet het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar zijn. Gelet hierop is de grond verkocht onder het voorbehoud van financiering. Aan dit voorbehoud is inmiddels voldaan, waarmee ook de financiële uitvoerbaarheid is aangetoond.

Vervolgens is het bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Indien dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld en of in beroep niet in stand blijft, is dit ook een reden om het koopcontract te ontbinden.

De opmerking dat de toekomstige ondernemers teveel ruimte zou hebben voor diverse exploitatievormen wordt in de zienswijze niet nader onderbouwd, waardoor hier ook niet nader op ingegaan kan worden.

- *Samenvatting zienswijze*

#### Inconsequente formuleringen in planvorming, adviezen en bestemmingsplan

In het bestemmingsplan en bijlagen wordt geen eenduidige taal gebruikt. Wanneer gesproken wordt over de maatschappelijke functie van de nieuw te bouwen accommodatie wordt wisselend gesproken over de hoofdbestemming van het gebouw; op het ene moment 'sociaal buurthuis' en op het andere moment 'begeleid wonen'. Voor die beide functies worden tevens wisselende termen gebruikt en de beschrijvingen daarvan wijken op diverse punten af. Van buurtcafé tot woonkamer voor de wijk. De ruimte die dit inconsequente taalgebruik biedt is in het voordeel van de exploitant/ondernemer (ook voor toekomstige exploitanten) omdat het hen de gelegenheid biedt tot interpretatie en dus eigen invulling van begrippen als 'horeca', 'buurtfunctie', 'activiteiten', 'zorg' en 'kamerverhuur'. Reclamant wensen een eenduidige taal (in ook de achterliggende stukken) die duidelijkheid geeft aan ondernemers en buurtbewoners over de hoofdbestemming van het gebouw en de exploitatiemogelijkheden daarbinnen.

#### *Reactie gemeente*

In de toelichting op het bestemmingsplan worden soms verschillende woorden gebruikt voor dezelfde activiteit. Dit betekent niet per definitie dat dit inconsequent zou zijn. Zoals bijvoorbeeld in onze reactie op zienswijzen 2.1/2.2 onder het kopje "Wijziging bestemmingsplan" waar wordt toegelicht waarom het woord 'buurtcafé' is gebruikt.

Tevens is reeds aangegeven dat in het bestemmingsplan ter verduidelijking zal worden opgenomen dat er sociaal culturele voorzieningen zijn toegestaan in de vorm van een activiteitenruimte. Activiteitenruimte zal dan worden opgenomen als een ruimte in het gebouw die dient voor individuele en gezamenlijke activiteiten van de bewoners dan wel gezamenlijke activiteiten van de bewoners met de bewoners van de wijk. Een activiteit met de buurt zal op deze wijze slechts mogelijk zijn indien dit een gezamenlijke activiteit is met de bewoners.

Ter voorkoming van interpretatieverschillen en ter verduidelijking van de gebruiksmogelijkheden zal de bestemming Maatschappelijk worden aangepast. Voor het huidige perceel Händellaan 239-239a wordt de bestemming Maatschappelijk -1 opgenomen. Op dit perceel exploiteren de initiatiefnemers een begeleid woonvorm voor jongeren met een beperking. Ook bieden zij de jongeren sport aan als dagbesteding vanuit hun sportschool, bieden zij ambulante ondersteuning aan en/of dagbesteding voor jongeren en jongvolwassenen die niet in de beschermde woonvorm wonen en exploiteren zij buurthuis Boxing Plaza. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan in de vorm van sociaal-medische, sociaal culturele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen. Tevens zal een bijzondere woonvorm voor de opvang van maximaal 3 jongeren worden opgenomen. Voor het perceel Händellaan 241 wordt de bestemming Maatschappelijk -2 opgenomen. Binnen de bestemming is een bijzondere woonvorm voor jongeren toegestaan van maximaal 15 jongeren. Tevens is op dit perceel de hierboven omschreven activiteitenruimte met ondergeschikte horeca toegestaan voor zover het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren voor bewoners en bewoners van de wijk betreft. De toelichting en de bijlagen zullen hierop worden aangepast. Met deze wijzigingen is het toegestane gebruik nader gespecificeerd/concreter gemaakt.

- *Samenvatting zienswijze*

Exploitiatiemogelijkheden

De inconsequente taal die wordt gebruikt, biedt de ondernemer volop ruimte tot interpretatie en daarmee tot diverse exploitiatiemogelijkheden die niet tot het primaire doel zoals beschreven behoren. Er wordt expliciet ruimte geboden voor een actieve horeca. En terwijl er gesteld wordt dat het 'sociale aanvullende activiteiten faciliteert dan diegene die in het bestaande wijkcentrum plaats vinden wordt expliciet gesteld dat activiteiten als toneel, muziek, enz. zullen worden georganiseerd. Naast hun inschatting dat hier geen behoefte aan is, is het hun mening dat hier een vrijheid voor exploitatie wordt gegeven die concurrerend is met huidige omliggende voorzieningen als het Wijkcentrum Holtenbroek, wijkboerderij De Klooienberg en inpandige gezamenlijke ruimtes van maar liefst drie woonzorgvoorzieningen in de directe omgeving.

*Reactie gemeente*

Zoals wij in onze reactie onder het kopje "Inconsequente formuleringen in planvorming, adviezen en bestemmingsplan" hebben aangegeven, zal in het bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden (en dus ook de exploitiatiemogelijkheden) binnen de bestemming Maatschappelijk worden aangepast. Overigens werd en wordt er geen expliciete ruimte geboden voor actieve horeca, maar is slechts ondergeschikte horeca toegestaan ten dienste van de voorzieningen.

- *Samenvatting zienswijze*

Behoeftte naar deze voorziening(en)

Reclamanten kunnen en willen niet oordelen of er al dan niet behoefte is naar deze vorm van begeleid wonen. Wel hebben zij een eigen onderzoek gedaan naar de behoefte van een wijkfunctie (woonkamer voor de wijk o.i.d.). Deze behoefte blijkt naar

hun mening niet aanwezig. Dit zou bleken uit een enquête door de klankbordgroep. Zij willen zich wel uitspreken over de zeer lage kwaliteit van het advies 'Ladder voor duurzame verstedelijking Händellaan Zwolle' van het bureau BRO in opdracht van gemeente Zwolle. Er wordt zeer nadrukkelijk toegeschreven naar een conclusie, zonder welke wetenschappelijke of inhoudelijke argumentatie dan ook. Er is absoluut geen sprake van een afweging tussen argumenten voor en tegen, enkel voor. Dit rapport verdient in hun ogen een motie van vertrouwen en biedt geen zuiver fundament onder de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

#### *Reactie gemeente*

Zoals reeds is aangegeven zal de mogelijkheid van een buurthuis niet meer worden opgenomen, maar slechts een activiteitenruimte. In onze reactie op zienswijzen 2.1/.2.2 onder het kopje 6.2 "Bouw van de woonvorm en activiteitenruimte" en kopje 6.2 Bouw van de woonvorm en activiteitenruimte" wordt ingegaan op de behoefte aan de bijzondere woonvorm en de activiteitenruimte.

Er is bewust gekozen te putten uit een breed scala aan gegevens van verschillende instanties (gemeente, Verwey Jongker instituut, etc.). Wij herkennen ons dan ook niet in de reactie dat de conclusie niet inhoudelijk onderbouwd is. Daar komt bij dat de ladder voor duurzame verstedelijking geen instrument is om argumenten voor of tegen een bepaalde ontwikkeling af te wegen. De ladder heeft als doel duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik na te streven. De combinatie van de aangetoonde behoefte en het feit dat de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, maakt dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

- *Samenvatting zienswijze*

#### Zorgdichtheid en zorgen om de wijk/ Leefbaarheid/ Fysieke impact

Reclamanten uiten hun zorgen over de zorgdichtheid in de buurt. Tot op heden leidt dit niet tot overlast, maar een verhoging leidt tot een hoger risico daartoe. Deze zorgen en risico's hebben naar de mening van reclamanten mogelijk een enorme impact op de leefbaarheid van de buurt en een grote impact op de leefomgeving. Negatieve bijeffecten zijn onder andere de hoogte van het gebouw, vermindering van zonlicht, en lichtvervuiling door continue bewoning. Dit heeft gevolgen voor de waarde van hun woningen en de verkoopbaarheid hiervan.

Al met al hebben zij dus, ondanks ons aanvankelijk open houding, behoorlijk veel vragen en bezwaren. Er wordt verzocht deze zienswijze in behandeling te nemen ten einde te komen tot een voorstel dat beter aansluit bij de sociale en fysieke leefbaarheid en het woonklimaat in hun buurt.

#### *Reactie gemeente*

Er bestaat begrip voor de zorg van de reclamanten dat door de plannen er een verhoogde kans op overlast zal ontstaan, wat weer gevolgen zou hebben voor de leefbaarheid van de buurt. Wij zijn echter van mening dat de kans op overlast tot een minimum zal worden beperkt. Er is 24 uur per dag, 7 dagen in de week begeleiding aanwezig. Daarnaast wonen de eigenaren in het complex. Aanvullend is er cameratoezicht. Wij verwijzen hiertoe naar onze reactie op de zienswijzen 2.1/2/2 onder het kopje 'Kwalificaties van de begeleiding'. Hoewel de aangevoerde punten over de impact van het gebouw op de leefomgeving in mindere mate gelden voor reclamanten,

Datum

6 juni 2016

Titel

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan  
Holtenbroek, Händellaan 239-241

omdat zij niet direct grenzen aan het perceel Handellaan 241 verwezen wij op deze punten naar onze reactie op de zienswijzen 2.1/2/2 onder het kopje "Bouwplannen". Tenslotte zijn wij van mening dat de aanpassing van het bestemmingsplan, zoals onder het kopje "Inconsequente formuleringen in planvorming, adviezen en bestemmingsplan" is aangegeven, duidelijkheid biedt qua gebruik van de percelen Händellaan 239-241.

#### **Advies**

Geadviseerd wordt de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de aanpassing van de (gebruiksmogelijkheden van de) bestemming Maatschappelijk en het voor het overige ongegrond te verklaren.

## 2.5 **Zienswijze de heer M. van Driel, namens de klankbordgroep en diversen omwonenden**

- *Samenvatting zienswijze*

### 1a De procedure en communicatie door de gemeente Zwolle

Reclamanten zijn van mening dat de direct omwonenden in een te laat stadium bij de plannen zijn betrokken. Er is voor zover hun bekend ook geen inspraakprocedure geweest over de wijziging van het bestemmingsplan. Indien de omwonenden eerder bij de plannen waren betrokken door middel van een inspraakreactie hadden zijn mee kunnen denken over de mogelijkheden om overlast, risico's en het verlies van het woongenot te verminderen. De eis van inspraak staat ook vermeld in hoofdstuk 5 van de toelichting van het voorontwerp. Gezien de inhoud van dit hoofdstuk, is door de gemeente en initiatiefnemers niet voldaan aan zowel punt 5.2.1 ("De initiatiefnemers zullen hun plannen met de buurt bespreken. De resultaten hiervan zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan.") en punt 5.2.2 Uitkomsten overleg ("De uitkomsten van het vooroverleg zullen t.z.t in het bestemmingsplan worden verwerkt."). Dit onderdeel uit de toelichting van het bestemmingsplan is in het ontwerp vervangen door een opsomming van de, tijdens de drukbezochte bijeenkomsten in november en december, geuite zorgen door de aanwezigen. Maar niet wat de gemeente en initiatiefnemers met deze zorgen van plan zijn te doen.

#### *Reactie gemeente*

Wij verwijzen naar onze reactie op de zienswijzen 2.1/2/2 onder het kopje "Procedure en communicatie"

- *Samenvatting zienswijze*

### 1b. De procedure en communicatie door de gemeente Zwolle

Reclamanten hebben vragen bij en hebben hun bedenkingen over de voorwaarden waarop de gemeente de betreffende grond verkocht heeft aan de ondernemers. De gemeente is niet transparant over de voorwaarden waarop zij de betreffende grond verkocht heeft aan de initiatiefnemers. Deze voorwaarden zijn hun (ook na een expliciet verzoek) niet bekend of publiekelijk inzichtelijk gemaakt. Een meer wenselijke volgorde zou zijn geweest om eerst een bestemmingsplan te wijzigen en onder die voorwaarden grond te verkopen en in afstemming met de bewoners dit te bespreken. Zeker omdat uit een recent gesprek (25 februari 2016) tussen omwonenden en initiatiefnemers is gebleken dat de ruimte in de bestemmingsplanwijziging waar omwonenden bezwaar tegen hebben voor initiatiefnemers onnodige ruimte is.

Nu (b)lijkt de beoogde bestemmingsplanwijziging een kolfje naar de hand van de betreffende of toekomstige ondernemers, die binnen het voorgenomen bestemmingsplan naar hun idee teveel ruimte hebben tot diverse exploitatievormen.

#### *Reactie gemeente*

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2.3/2.4 onder het kopje "Verkoop onder voorwaarden"

- *Samenvatting zienswijze*

2. De communicatie door de initiatiefnemers van Trainingscentrum Overijssel

In december 2015 zijn de omwonenden uitgenodigd voor een informatieavond, waarop zij door de initiatiefnemers geïnformeerd zouden worden over de plannen. De gemeente was aanwezig als procesbegeleider. De conclusie was dat de verwachtingen van omwonenden en initiatiefnemers echter compleet verschillend waren. Er werd afgesproken dat omwonenden hun vragen naar de gemeente Zwolle konden mailen. Zij vinden het jammer dat de antwoorden die zij op hun vragen kregen wederom onvoldoende waren of zelfs uitbleven (zie bijlage).

Een tweede informatiebijeenkomst werd in januari 2016 georganiseerd, waar wederom omwonenden, initiatiefnemers en de gemeente Zwolle aanwezig waren. Nog steeds waren er wisselende antwoorden en was ook de houding van de initiatiefnemers niet gericht op oplossingen voor de buurt. Dit zorgde ervoor dat hun open houding veranderde naar een meer achterdochtige en kritische houding. Desondanks bleven zij als omwonenden positief en opbouwend uitspreken, maar streefden zij vooral naar inspraak ten aanzien van de risicobeheersing en uitvoering, welke directe gevolgen hebben voor de omwonenden.

Vanuit die gedachte heeft een aantal omwonenden in een klankbordgroep plaatsgenomen om namens de buurt met de initiatiefnemers in gesprek te gaan over hun voornemende plannen. Omdat ze tijdens de tweede informatieavond merkten dat de communicatie moeizaam verliep met de initiatiefnemers, hebben zij de gemeente Zwolle verzocht een mediator in te schakelen.

Donderdag 25 februari 2016 heeft een gesprek met de initiatiefnemers plaats gevonden. De uitkomsten hiervan worden beschreven in de uiteindelijke conclusie op pagina 7 van de zienswijze.

*Reactie gemeente*

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2.3/2.4 onder het kopje "Proces".

- *Samenvatting zienswijze*

3. De komst/ uitbreiding van het aantal bijzondere doelgroepen in de wijk, naast de reeds bestaande voorzieningen.

De behoefte van de komst van de opvang zou onderzocht zijn in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', maar in dit onderzoek kan niet op concrete wijze worden aangetoond dat de plannen ook echt voldoen aan de eerste trede van de Ladder. De opgevoerde en veel te algemene cijfers maken in zijn geheel niet duidelijk hoe dit tot uitdrukking komt in de behoefte van een woonvorm. Zo wordt aangegeven dat er de komende jaren in toenemende mate in Zwolle en de regio behoefte zou zijn aan Jeugdzorg en dat Holtenbroek een wijk is waar een grote groep onder het sociaal minimum leeft. Volgens het onderzoek zou dit een argument moeten zijn een Jeugdzorgvorm in Holtenbroek te plaatsen. Holtenbroek is echter ook een wijk waar de gemeente Zwolle de laatste jaren fors in heeft geïnvesteerd om het sociaal evenwichtig te maken: een goede balans tussen 'sociaal' en koop. De maatschappelijke belasting op de wijk was zo fors dat Holtenbroek als 'probleemwijk' werd gedefinieerd. In hun ogen zou het toevoegen van een nieuwe zorgvorm waar jongeren worden opgevangen met

een behoefte aan Jeugdzorg een groot risico vormen voor de inmiddels gecreëerde balans.

Daarnaast zijn er argumenten aan te dragen de zorgvorm voor jongeren (waar volgens het onderzoek jongeren uit Holtenroek een grote risicogroep vormen) juist buiten hun milieu te plaatsen om hen op die manier een stabiele leefomgeving te bieden. Tot slot zijn de reclamanten van mening dat het onderzoek toeschrijft naar een positieve conclusie ten behoeve van het beoogde plan. Er worden enkel argumenten aangedragen waarom het plan wel voldoet. Kanttekeningen, zoals bovengenoemde, worden niet geplaatst. Ook is er geen concreet buurtonderzoek uitgevoerd naar de behoefte van een woonvorm. Een bestemmingsplan dat gestoeld is op een onderzoek dat zaken eenzijdig belicht, is in hun ogen niet geloofwaardig.

#### *Reactie gemeente*

In onze reactie op zienswijzen 2.1/.2.2 onder het kopje 6.2 "Bouw van de woonvorm en activiteitenruimte" en kopje 6.2 Bouw van de woonvorm en activiteitenruimte" wordt ingegaan op de behoefte aan de bijzondere woonvorm en de activiteitenruimte. Tevens verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 2.3/2/4 onder het kopje "Behoeft naar deze voorzieningen", waar wordt ingaan op de wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd.

- *Samenvatting zienswijze*

4.1: De voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan met betrekking tot de bouwplannen/ 4.2: de mogelijke overlast van de nieuwe bestemming versus de oude bestemming

De wijziging van dit bestemmingsplan heeft voor omwonenden gevolgen voor de woonomgeving en de waarde van de omliggende percelen. De plannen concentreren zich op de realisatie van een woonvorm voor achttien jongeren. Het nieuwe gebouw zal in omvang aanzienlijk groter en veel hoger zijn dan het gebouw dat er nu staat. Deze grotere omvang heeft grote impact op het woongenot van de direct omwonenden. De bezetting van een gebouw met een sportbestemming zal zijn beperkt door eventuele openingstijden, echter de bezetting van de woonvorm beslaat 24 uur per dag doordat er bewoning plaats vindt. Juist deze bewoning heeft een veel groter effect op de privacy van omwonenden dan dat een gebouw met een sportbestemming zou hebben.

In hun ogen zal met de nieuwe bestemming meer overlast ontstaan. Doordat er sprake is van 24-uurs bewoning inclusief activiteitencentrum met een buurthuis voor de wijk zal de aanloop naar en rondom de woonvorm toenemen. Met het oog op de beperkte recreatiemogelijkheden voor jongeren door de beperkte ruimte op het terrein, ontstaat het risico dat de jongeren zich gaan vervelen. Deze groep jongeren heeft een verhoogd risico met betrekking tot crimineel gedrag, conflicten en escalatie. Dit kan resulteren in 'hangen' vernielingen en andersoortige overlast. Bij een sportbestemming zou dit risico minder groot zijn. Daarnaast zorgt de hoogbouw, ten opzichte van de huidige bebouwde situatie, voor minder zonlicht in de tuinen. Uiteindelijk zou dit kunnen leiden tot negatieve invloed op de verkoopbaarheid en waarde van onze woningen.

#### *Reactie gemeente*

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2.1/2.2 onder het kopje "Bouwplannen" en het kopje 6.1 "Bouw van de woonvorm en activiteitenruimte"

- *Samenvatting zienswijze*

5. De voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan met betrekking tot de inhoudelijke vormgeving

5.1. de mogelijkheid tot exploiteren van een ondergeschikte horecavoorziening

Doordat er verschillende begrippen worden gehanteerd krijgen de initiatiefnemers de ruimte hier een eigen vrije invulling aan te geven. Reclamanten achten het niet wenselijk dat veel ruimte wordt geboden om de bestemming naar eigen inzicht in te vullen. Extra aanloop zal de mogelijkheid tot overlast doen vergroten. Daarnaast zien zij grote risico's in de overlast die een 'buurtcafé' met zich mee zou kunnen brengen. Tot slot zetten wij onze vraagtekens bij het opvoeren van Stichting Sportief buurthuis Boxing Plaza binnen dit onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan als één van de betrokken organisaties bij het buurthuis. Hierdoor verwerft naast Trainingscentrum Overijssel ook Stichting Sportief buurthuis Boxing Plaza het recht om het buurthuis uit te baten, wat absoluut niet het primaire doel zou dienen.

*Reactie gemeente*

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2.1/2.2 onder het kopje "wijziging bestemmingsplan".

- *Samenvatting zienswijze*

5.2 de komst van een activiteitenruimte als huiskamer voor de wijk

Reclamanten zijn van mening dat de behoefte aan een huiskamer/buurthuis niet is onderzocht. Er is volgens hen ook geen behoefte aan een dergelijk concept. Dat blijkt in de eerste plaats uit het feit dat de ontmoetingsruimte van het, op enkele meters afstand gelegen, wijkcentrum nauwelijks wordt gebruikt. In de tweede plaats zou dit blijken uit de vragenlijst, uitgevoerd door de klankbordgroep, onder direct omwonenden. Uit het rapport waarin is onderzocht of het plan voldoet aan de 'Ladder van Duurzame stedelijke ontwikkeling' wordt het volgende aangegeven: "Door de koppeling van het buurthuis met de sportschool en het begeleid wonen en de nadruk (hoewel niet uitsluitend) op jongeren, is het activiteitencentrum als buurthuis voor de wijk onderscheidend ten opzichte van het Wijkcentrum Holtenbroek." Het activiteitencentrum kan onderscheidend zijn doordat het een ander karakter heeft, maar als het activiteitencentrum niet tot nauwelijks gebruikt wordt, schiet het naar de mening van reclamanten zijn doel voorbij. Daarnaast geeft de inconsequente taal in de formele stukken ruimte tot meerdere exploitatievormen. Zij zijn van mening dat hier een vrijheid voor exploitatie wordt gegeven die concurrerend is met huidige omliggende voorzieningen als het Wijkcentrum Holtenbroek, wijkboerderij De Klooienberg en in pandige gezamenlijke ruimtes van maar liefst drie woonzorgvoorzieningen in de directe omgeving.

*Reactie gemeente*

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2.1/2.2 onder het kopje "6.3 Bouw van de woonvorm en activiteitenruimte" en naar onze reactie op zienswijze 2.3/2.4 onder het kopje "Inconsequente formuleringen in planvorming, adviezen en bestemmingsplan" en onder het kopje "Exploitatiemogelijkheden".



- *Samenvatting zienswijze*

5.3. de voorgenomen openingstijden van het activiteitencentrum als buurthuis voor de wijk. 5.4. het open karakter van het activiteitencentrum als buurthuis voor de wijk. 5.5. het draagvlak voor de huiskamer voor de wijk

Reclamanten vinden de openingstijden van het activiteitencentrum met buurthuis voor de wijk te ruim en deze zou niet alle dagen van de week open dienen te zijn en de sluitingstijd doordeweeks eerder dienen te liggen dan 22:00 uur. Dit om overlast (voornamelijk 's avonds) zoveel mogelijk te voorkomen.

Ook zien zij risico's voor de leefbaarheid in het open karakter van het activiteitencentrum als buurthuis voor de wijk. In de eerste plaats omdat zij geen invloed hebben op de activiteiten die er plaats gaan vinden en de doelgroepen die er aan deel gaan nemen. In de tweede plaats verwachten zij dat de bezoekers ook buiten zullen verblijven (bijv. om te roken). De toevoeging van een openbare gelegenheid, waarbij risico's voor overlast worden vergroot en met het oog op jongeren die jeugdzorg nodig hebben en de mogelijkheid tot het uitvoeren van actieve horeca, heeft negatieve gevolgen voor de rust in de buurt.

Uit een door de buurt geïnitieerde vragenlijst is gebleken dat de overgrote meerderheid van de buurt niet voornemens is de huiskamer/ het activiteitencentrum met buurthuis voor de wijk te bezoeken. In de bijlage bij de zienswijze zijn de uitkomsten van het geanonimiseerde onderzoek te lezen.

*Reactie gemeente*

Zoals in onze reactie op zienswijze 2.1/2/2 onder het kopje "wijziging bestemmingsplan" is aangegeven, is de mogelijkheid om de activiteitenruimte te gebruiken voor activiteiten door de buurt, zoals het houden van cursussen, zonder dat dit een relatie heeft met de bewoners van de begeleide woonvorm, uit de plannen gehaald.

Er is slechts een activiteitenruimte mogelijk. Deze zal in hoofdzaak worden gebruikt door de bewoners zelf. Een activiteit met de buurt zal slechts mogelijk zijn indien dit een gezamenlijke activiteit is met de bewoners. Bijvoorbeeld een gemeenschappelijke maaltijd met buurtbewoner, die de bewoners in hun keukens bereiden of een gemeenschappelijk spelletje doen. Dit zal zeker niet dagelijks zijn, maar kan enkele dagdelen in de week plaatsvinden. Bij een activiteit met de buurt zullen niet alcoholische dranken kunnen worden genuttigd. Er is geen sprake van een zelfstandig horecavoorziening, maar ondergeschikte horeca ten dienste van de activiteitenruimte voor zover het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van consumptie ter plaatse bereide etenswaren voor bewoners en bewoners van de wijk betreft. De activiteitenruimte zal uitdrukkelijk niet gebruikt worden als hang- en ontmoetingsplek voor jongeren. De eigenaren en begeleiders zullen niet toestaan dat bezoekers of bewoners overlast in de buurt veroorzaken. Gelet op het bovenstaande zal dit naar onze mening niet leiden tot overlast. Openingstijden kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Bovendien is de activiteitenruimte ook in hoofdzaak bedoeld voor de bewoners, waarvoor uiteraard geen openingstijden gelden.

- *Samenvatting zienswijze*

6: de gedoogde constructie van de huidige woonvorm de afgelopen jaren

De direct omwonenden werden tijdens de eerste informatiebijeenkomst door de gemeente verrast over het feit dat de huidige opvang van vijf jongeren op het huidige

perceel Händellaan 239 van de initiatiefnemers plaatsvindt onder een gedoogconstructie. Dit is tot wel 12 personen geweest. Tot dusver is dat niet alleen gedoogd door de gemeente, maar is hier ook nooit met omwonenden over gecommuniceerd. Niet door de gemeente en niet door de initiatiefnemers.

#### *Reactie gemeente*

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijze 2.1/2/2 onder het kopje "Gevolgen voor de wijk".

- *Samenvatting zienswijze*

#### 6.1 De mogelijkheid tot uitbreiden van het aantal inwonenden van de woonvorm

Momenteel wonen er vijf jongeren in het gebouw van de sportschool. Op de eerste etage zijn een aantal wooneenheden en op de parkeerplaats van Boxing Plaza wordt een mobiele unit bewoond. De nieuwe woonvorm biedt huis aan maximaal achttien jongeren, maar zou mogelijk nog te vermeerderen zijn met het huidige aantal van (in ieder geval) vijf personen als de bestemming van het gehele perceel van sport naar maatschappelijk zal worden gewijzigd.

Reclamanten willen dan ook dat de bestemming van de huidige sportschool bestemming sport zal behouden en dat het voor de initiatiefnemers niet mogelijk is om hier legaal extra woonruimte te creëren. Met andere woorden, omwonenden willen afspraken over het maximaal aantal woningen en personen op het gehele perceel.

#### *Reactie gemeente*

Voor het perceel Händellaan 239 zal de bestemming worden gewijzigd in Maatschappelijk en zal niet de bestemming Sportdoeleinden-S worden gehandhaafd. Bij het opnemen van een bestemming wordt een ruimtelijke afweging worden gemaakt, waarbij het bestaande gebruik, de belangen van de initiatiefnemers en de belangen van de omwonenden worden meegenomen.

Op dit perceel exploiteren de initiatiefnemers een begeleid woonvorm voor jongeren met een beperking. Ook bieden zij de jongeren sport als dagbesteding aan vanuit hun sportschool en exploiteren zijn het buurhuis Boxing Plaza. Met de bestemming Maatschappelijk wordt het bestaande gebruik vastgelegd.

Wij achten de genoemde functies ruimtelijk aanvaardbaar en passend in de (woon)omgeving en zien geen reden de bestemming Sportdoeleinden-S te handhaven. Ook in het verleden had dit perceel al een maatschappelijke bestemming. Wij zijn van mening dat de belangen van de omwonenden niet onevenredig worden aangetast. Immers de bouwplannen leiden niet een ernstige vermindering van dag- en zonlicht. Bovendien wordt het gebruik van de activiteitenruimte zodanig aangepast dat een activiteit met de buurt slechts mogelijk is indien dit een gezamenlijke activiteit met de buurt is. Daarnaast zal, zoals in onze reactie op zienswijze 2.3/2.4 onder het kopje "Inconsequente formuleringen in planvorming, adviezen en bestemmingsplan" is aangegeven, het aantal personen dat mag worden opgevangen in het bestemmingsplan worden geregeld. Tenslotte verwijzen wij naar onze reactie op zienswijzen 2.1/2.2 onder het kopje "Kwalificaties van de begeleiding", waarin is onderbouwd dat de jongeren worden begeleid door gekwalificeerd personeel, waardoor een eventueel risico voor de omwonenden tot een minimum wordt beperkt. Gelet hierop achten wij het belang van de

initiatiefnemers bij de wijziging van het bestemmingsplan zwaarwegender dan het belang van de omwonenden.

- *Samenvatting zienswijze*

Mediationgesprek met de initiatiefnemers

Ondanks het prettige gesprek met een afvaardiging van de klankbordgroep en de initiatiefnemers, hebben reclamanten zorgen over een aantal thema's. Ook bleken de wensen en de verwachting dichterbij elkaar te liggen. Zoals het feit dat initiatiefnemers geen behoefte bleken te hebben bij een horecavoorziening.

*Reactie gemeente*

Met betrekking tot de horecavoorziening merken wij op dat een zelfstandige horecavoorziening niet is toegestaan, maar slechts een ondergeschikte horecavoorziening ten dienste van de activiteitenruimte voor zover het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren voor bewoners en bewoners van de wijk betreft. Wij verwijzen op dit punt naar onze reactie op zienswijzen 2.3/2.4 onder het kopje "Exploitatiemogelijkheden"

- *Samenvatting zienswijze*

De zorgen van reclamanten hebben betrekking op:

- de wijziging van de bestemming, omdat bestemming maatschappelijk een heel andere impact heeft op de directe leef- en woonomgeving dan de bestemming sport dat heeft.

*Reactie gemeente*

Wij verwijzen naar onze reactie onder het kopje "6.1 De mogelijkheid tot uitbreiden van het aantal inwonenden van de woonvorm".

- *Samenvatting zienswijze*

De zorgen van reclamanten hebben betrekking op:

- De gewenste hoogbouw voor de woonvorm versus de privacy van de direct omwonenden. De impact hiervan op de privacy, de reductie van het dag- en zonlicht en de lichtvervuiling in de avonden zal dan ook onverminderd groot blijven.

*Reactie gemeente*

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijzen 2.1/2.2 onder het kopje "Bouwplannen".

- *Samenvatting zienswijze*

De zorgen van reclamanten hebben betrekking op:

- De komst, de voorgenomen openingstijden en het open karakter van een activiteitenruimte als buurthuis voor de wijk.

*Reactie gemeente*

Wij verwijzen naar onze reactie onder het kopje "5.3. de voorgenomen openingstijden van het activiteitencentrum als buurthuis voor de wijk. 5.4. het open karakter van het activiteitencentrum als buurthuis voor de wijk. 5.5. het draagvlak voor de huiskamer voor de wijk".

- *Samenvatting zienswijze*

De zorgen van reclamanten hebben betrekking op:

- De mogelijkheid tot uitbreiden van het aantal inwonenden van de woonvorm. Door de wijziging van het bestemmingsplan goed te keuren op het gehele perceel ontstaat er de mogelijkheid om naast de achttien personen in de nieuwe woonvorm ook op de huidige locatie bewoning te realiseren. Het maximale aantal bewoners lijkt daarbij nergens te worden vastgelegd, met alle risico's en overlast van dien.

*Reactie gemeente*

Wij verwijzen naar onze reactie op zienswijzen 2.3/2.4 onder het kopje "onder het kopje "Inconsequente formuleringen in planvorming, adviezen en bestemmingsplan"".

- *Samenvatting zienswijze*

Conclusie

De percelen Händellaan 239-241 zijn naar de mening van reclamanten minder geschikt voor een woonvorm voor jongeren, zoals door initiatiefnemers is gewenst. Daarnaast zorgen de bouwplannen voor een onevenredig toename van de bebouingsdichtheid, leiden ze tot een aantasting van de privacy en een vermindering van de leefbaarheid. Door onduidelijke formuleringen in het ontwerpbestemmingsplan zorgt de realisatie van een 'buurthuis voor de wijk' voor onnodige concurrentie van het bestaande Wijkcentrum Holtenbroek. Naast het gebrek aan communicatie door de gemeente over het gedoogbeleid van de bestaande woonvorm in de afgelopen jaren zijn omwonenden over de huidige plannen niet voldoende vooraf geïnformeerd en geconsulteerd. Ook kan door middel van het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende concreet worden gemaakt dat de plannen voldoen aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

*Reactie gemeente*

In onze reactie is ingegaan op de onder de conclusie opgenomen argumenten van reclamanten. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, is in overleg met de initiatiefnemers besloten, de mogelijkheid van het gebruik van de activiteitenruimte sec door de buurt uit de plannen te halen. Aangezien het contact van de bewoners van de begeleide woonvorm met de buurt van groot belang wordt geacht, blijft de mogelijkheid bestaan dat de omwonenden de bewoners kunnen ontmoeten in de activiteitenruimte. Activiteiten voor de buurt blijven mogelijk, maar alleen gezamenlijk met de bewoners. Op dit punt wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen en de zienswijze op dit punt gegrond te verklaren. Daarnaast zal het aantal jongeren dat kan worden opgevangen worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook op dit punt wordt de zienswijze gegrond verklaard.

- *Samenvatting zienswijze*

Reclamanten zouden graag een fysiek alternatief aandragen, maar hebben geen volledig beeld van braakliggende terreinen of locaties die herbestemd zouden kunnen worden in de gemeente Zwolle. Wel zouden zij het zeer wenselijk vinden als de gemeente op zoek gaat naar een andere locatie.

*Reactie gemeente*

Zoals eerder is aangegeven achten wij de locatie ruimtelijk aanvaardbaar. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan voor een plan dat op zichzelf aanvaardbaar is, het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Daarvan is in dit geval geen sprake, omdat op voorhand de gemeente ook geen andere locaties beschikbaar heeft. Bovendien grenst het perceel Händellaan 241 aan het huidige perceel van de initiatiefnemers, waardoor dit vanuit toezicht en het gebruik van de sportfaciliteiten zeer voor de hand ligt dat zij op dit perceel uitbreiden en niet op een ander perceel.

- *Samenvatting zienswijze*

Reclamanten geven de volgende alternatieven, die zij ook hebben uitgesproken in het mediationgesprek met de initiatiefnemers. Deze zullen niet leiden tot het oplossen van de problemen, maar zullen wel de impact en bijkomende risico's van het plan verkleinen. Alternatieven:

1. In ieder geval de bestemming van de sportschool ongemoeid te laten.
2. Afspraken vast te leggen ter voorkoming van verzwaring van de huidige doelgroep door middel van het kaderen of maximaliseren van de toelatingseisen of indicatiestelling van cliënten.
3. Minder personen in de woonvoorziening en een maximaal te benoemen aantal personen voor het gehele perceel.
4. Geen openbare voorziening, dus geen open activiteitencentrum met buurthuis voor de wijk. Geen horecavoorziening in het activiteitencentrum met buurthuis voor de wijk. Initiatiefnemers hebben ook aangegeven hier van af te willen zien. Het gebruik van het activiteitencentrum met buurthuis voor de wijk te beperken door afspraken te maken over;
5. Het beperken van de open inloop. De openingstijden van de huiskamer te beperken en geen structurele openingstijden voor de buurt te gebruiken. Geen derde woonlaag te realiseren.
6. Geen terras aan de zijkant van het activiteitencentrum met buurthuis voor de wijk te realiseren.
7. De ingang van de woonvorm via de parkkant en huidige ingang van de sportschool te gebruiken. Initiatiefnemers hebben aangegeven hier medewerking aan te willen verlenen.
8. Beheersafspraken te maken in samenwerking met de gemeente.

*Reactie gemeente*

In onze reacties is op de punten 1, 3, 4 in gegaan en punt 5 grotendeels ingegaan. Het realiseren van een derde woonlaag achten wij ruimtelijk aanvaardbaar, omdat dit ook

Datum  
Titel

6 juni 2016  
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan  
Holtenbroek, Händellaan 239-241

mogelijk is op grond van het huidige bestemmingsplan. Ten aanzien van punt 2 merken wij op dat dit niet kan worden geregeld in een bestemmingsplan. Zoals aan gegeven in onze reactie op zienswijze 2.1/2.2 onder het kopje "Kwalificaties van de begeleiding", hebben de jongeren die in de begeleide woonvorm komen te wonen een heel medisch traject achter de rug. De plaatsing vindt plaats in overleg met psychiater, psycholoog en GGZ arts. Zij bepalen of de jongeren geschikt zijn voor het wonen in de bijzondere woonvorm en kunnen functioneren in een woonomgeving. De beperkingen van de jongeren vormen in principe geen gevaar voor de omgeving.

Wel zal het begrip bijzondere woonvorm worden aangepast aan de doelgroep, nl op de opvang van de jongeren en luidt als volgt: *een beschermde woonvorm die bedoeld is voor de huisvesting en geestelijke en/of lichamelijke verzorging van jongeren en /of jongvolwassenen die niet zelfstandig kunnen wonen;*

Over de punten 6 tot en met 8 dient overleg te worden gepleegd met de initiatiefnemers en kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan.

#### **Advies**

Geadviseerd wordt de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de aanpassing van de (gebruiksmogelijkheden van de) bestemming Maatschappelijk en voor het overige ongegrond te verklaren.

Datum

6 juni 2016

Titel

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan  
Holtenbroek, Händellaan 239-241

Bijlagen:

- Bezonningsstudie Händellaan Zwolle.
- Advies Ladder duurzame verstedelijking Händellaan Zwolle, BRO d.d. 11 april 2016.

**Expertisecentrum**  
Stad en Landschap

Stadskantoor  
Lübeckplein 2  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon (038) 498 23 96  
Fax (038) 498 27 41  
j.van.den.berg@zwolle.nl

[www.zwolle.nl](http://www.zwolle.nl)

## **Wijzigingsnota**

**bestemmingsplan Holtenbroek, Händellaan 239-241**

Opdrachtgever	OWP
Opdrachtnemer	ECR
Versie	6 juni 2016
Datum	6 juni 2016



# 1 Wijzigingen

## Regels

1. In artikel 1 wordt een nieuw lid 1.5 gevoegd en worden de leden 1.5 tot en 1.55 vernummerd tot 1.6 tot en met 1.56.

### 1.5 activiteitenruimte

*een ruimte in een gebouw die dient voor individuele en gezamenlijke activiteiten van de bewoners van een gebouw dan wel gezamenlijke activiteiten van de bewoners met de bewoners van de wijk, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten voor zover het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren voor bewoners en bewoners van de wijk betreft’;*

2. De bestaande tekst in artikel 1.14 wordt gewijzigd

### 1.14 bijzondere woonvorm:

De bestaande tekst:

*“een gebouw of gedeelte van een gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, met uitzondering van studentenhuisvesting;”*

wordt vervangen door:

### 1.15 bijzondere woonvorm

*“een beschermde woonvorm die bedoeld is voor de huisvesting en geestelijke en/of lichamelijke verzorging van jongeren en /of jongvolwassenen die niet zelfstandig kunnen wonen;*

3. De bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt vervangen door ‘Maatschappelijk -1
4. aan artikel 4.1 sub b wordt na ‘bijzondere woonvormen’ toegevoegd ‘voor maximaal drie bewoners’.

5. Aan artikel 4.5 ‘Specifieke gebruiksregels wordt een nieuwe lid c toegevoegd:

*“c. het gebruik van een gebouw ten behoeve van een bijzondere woonvorm, tenzij het aantal bewoners niet meer bedraagt dan drie;”*

6. Na artikel 4 wordt een nieuw artikel 5 toegevoegd bestemming ‘ Maatschappelijk-2’ toegevoegd:

### 5.1 Bestemmingsomschrijving Maatschappelijk -2

*De voor ‘Maatschappelijk- 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. bijzondere woonvormen voor maximaal 15 bewoners;*
- b. sociaal culturele voorzieningen in de vorm van een activiteitenruimte; met daaraan ondergeschikt:*
- c. wegen en paden;*

- d. *parkeervoorzieningen;*
- e. *openbare nutsvoorzieningen;*
- f. *infrastructurele voorzieningen;*
- g. *groenvoorzieningen;*
- h. *speelvoorzieningen;*
- i. *water;*

*met de daarbij behorende:*

- j. *tuinen, erven en terreinen;*
- k. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

## 5.2 *Bouwregels*

### 5.2.1 *Gebouwen*

*Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:*

- a. *de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goothoogte en bouwhoogte in meters van een gebouw niet meer dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte bedragen en mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;*

### 5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

*Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:*

- a. *de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:*
  - 1. *op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;*
  - 2. *gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;*
- b. *de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.*

## 5.3 *Nadere eisen*

*Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:*

- a. *een samenhangend stedenbouwkundig beeld;*
- b. *een goede woonsituatie;*
- c. *de verkeersveiligheid;*
- d. *de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;*
- e. *de sociale veiligheid;*
- f. *een goede milieusituatie;*
- g. *de bescherming van de groenstructuur;*
- h. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

## 5.4 *Afwijken van de bouwregels*

### 5.4.1 *Bevoegdheid*

*Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:*

- a. *het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a om toe te staan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:*
  - 1. *de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;*

2. *de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;*

*b. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;*

#### 5.4.2 Voorwaarden

*De in artikel 5.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*

- a. het stedenbouwkundig beeld;*
- b. de woonsituatie;*
- c. de verkeersveiligheid;*
- d. de parkeergelegenheid;*
- e. de sociale veiligheid;*
- f. de milieusituatie;*
- g. de groenstructuur;*
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

#### 5.5 Specifieke gebruiksregels

*Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:*

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca met uitzondering van het gebruik voor ondergeschikte horeca ten behoeve van de activiteitenruimte voor zover het verstrekken van niet-alcoholische dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren voor bewoners en bewoners van de wijk betreft;*
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;*
- c. het gebruik van een gebouw ten behoeve van een bijzondere woonvorm, tenzij het aantal bewoners niet meer bedraagt dan 15;*

7. De huidige artikelen 5 tot en met 12 worden vernummerd tot 6 tot en met 13.

*De bovenstaande wijzigingen zijn het gevolg van het gedeeltelijk gegrond verklaren van de zienswijzen.*

### **Plankaart**

Maatschappelijk wordt gewijzigd in 'Maatschappelijk-1'  
Er wordt een nieuwe bestemming 'Maatschappelijk -2' toegevoegd.



### **Toelichting**

De toelichting wordt op de volgende punten aangepast:

- de teksten die betrekking hebben op het gebruik als buurthuis en activiteitenruimte.
- het onderzoek 'Ladder voor duurzame verstedelijking Händellaan Zwolle' d.d. .30 juli 2015 dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen, wordt vervangen door de versie van 11 april 2016.
- de teksten die betrekking hebben op de bestemming Maatschappelijk-1 en de nieuwe bestemming Maatschappelijk -2.