



Raadsvoorstel

Datum 19 april 2024

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23

Versienummer 1

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Het bestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23 maakt een ontwikkeling mogelijk van zes woningen in totaal; drie aan de Venestraat en drie aan de Derk Buismanstraat. Het bestemmingsplan heeft ter visie gelegen en er zijn een aantal zienswijzen tegen het plan ingediend. De zienswijzen zijn deels gegrond verklaard en hebben geleid tot een voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ook zijn er een paar ambtelijke wijzigingen voorgesteld, zodat naast een zienswijzennota ook een nota van wijzigingen bij de stukken is gevoegd.

Financiële gevolgen

Betreft doel 613 Wettelijk kader voor de fysieke leefomgeving

Begroting wijzigen Nee

Budgetnummer

Bijlagen

1. Gewijzigd bestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23;
2. Zienswijzen geanonimiseerd;
3. Zienswijzen niet geanonimiseerd (geheim; alleen zichtbaar voor college en raadsleden)
4. Zienswijzennota bestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23 (geanonimiseerd);
5. Zienswijzennota bestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23 niet geanonimiseerd (geheim; alleen zichtbaar voor college en raadsleden)
6. Nota van wijzigingen bestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23.

Openbaarheid

- ☒ Openbaar
- ☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:



Datum 19 april 2024

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23, zoals omschreven in de zienswijzennota bestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23;
2. het bestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23 gewijzigd vast te stellen, conform omschreven in de nota van wijzigingen bestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP23015-0004 met de bijbehorende regels met bijlagen en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP23015-0004 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23 vast te stellen;
5. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren,

Datum 19 april 2024

Inleiding

Op de locatie van het bestemmingsplan, is een verouderd bedrijfsgebouw aanwezig, dat geheel is volgebouwd. De beoogde ontwikkeling ter plaatse van de Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23 bestaat uit de volledige sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van zes grondgebonden woningen. De zes woningen maken de straatwanden aan de beide straten af.

Het ontwerpbestemmingsplan Assendorp, Venestraat 20a/Derk Buismanstraat 23 heeft met ingang van 19 december 2023 gedurende zes weken tot en met 24 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen in het Stads kantoor. Tegen het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond, waardoor enkele wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd die in de nota van wijzigingen uiteen zijn gezet.

Kader

Ter voorbereiding op de komst van de Omgevingswet is de omgevingsvisie “Ons Zwolle van morgen 2030” opgesteld. De Omgevingsvisie voorziet in een gemeentelijk kader voor een goede ruimtelijke ordening. Bij ieder initiatief in de fysieke leefomgeving staan de doelen uit de Omgevingsvisie centraal. Volgens de visie maakt het perceel waar dit bestemmingsplan op ziet deel uit van het gebiedsprofiel Stedelijk gebied/Dynamisch gebied gewenst. Het gebied kenmerkt zich door stedelijk wonen met levendigheid in de nabije omgeving. Het woonmilieu is onderscheidend in de regio. Daarmee is dit gebied geschikt om in de toekomst selectief te worden verdicht met meer woningen en andere functies. De Omgevingsvisie geeft ook een raamwerk, welke de belangrijkste fysieke structuren van Zwolle vastlegt. Dit raamwerk richt zich onder meer op het behouden, beschermen en ook ontwikkelen van de Zwolse omgevingskwaliteiten en leefomgeving. Het gebiedsprofiel uit de omgevingsvisie biedt daarmee ruimte om mee te werken aan het initiatief. Sloop van het verouderde pand biedt een kans om ter plekke stedelijke woonkwaliteit toe te voegen.

Beoogd effect

Door de vaststelling kan de volgende stap worden gezet richting de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling.

Argumenten

1 Hoewel er drie zienswijzen zijn ingediend, leiden die niet tot het afzien van vaststelling van dit bestemmingsplan

De zienswijzen zijn ingediend door de Veiligheidsregio, ProRail en omwonende burens.

De zienswijze van de Veiligheidsregio heeft met name betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan en heeft ten doel om aspecten rondom met name externe veiligheid verder te verduidelijken.

De zienswijze van ProRail betrof de verantwoording voor Railverkeerslawaaai. ProRail had een nadere onderbouwing van dit aspect nodig om het aspect geluid te kunnen beoordelen. Een nader onderzoek was daarvoor niet nodig. Het aspect is verder onderbouwd en ook voor ProRail bleek dit voldoende.

Tenslotte was er van omwonenden een zienswijze. Ook deze is gedeeltelijk gegrond verklaard door het bestemmingsplan op één punt scherper te formuleren.

Voor een nadere motivering verwijzen wij u naar de bijgevoegde zienswijzennota.



Datum 19 april 2024

2. Er zijn enkele wijzigingen doorgevoerd waardoor het bestemmingsplan bij vaststelling eenduidig is geformuleerd.

De erfafscheiding is op de plankaart weergegeven als maximum bouwhoogte van 3,6 meter. Het is gelijktijdig echter ook een minimale bouwhoogte, omdat de hoogte voor deze erfafscheiding is voorgeschreven en afgesproken met omwonenden. Daarom zal dit op de plankaart duidelijker worden aangegeven.

Tevens wordt in het plan voorzien in twee inpandige parkeerplaatsen, die als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen worden.

3. Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog (op papier) vastgesteld, overeenkomstig de eisen uit de wetgeving

In het raadsbesluit is het juridisch noodzakelijk om bij de vaststelling de technische bestandsnamen te gebruiken. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen. Juridisch is het digitale exemplaar bindend.

Alternatieve mogelijkheden

Er is geen goed alternatief mogelijk voor dit plan. De voorgestelde bebouwing is zorgvuldig ingepast in de omgeving. Inmiddels is het oude gebouw gesloopt. Invulling van deze plek door woningbouw ligt meest voor de hand.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

In paragraaf 5.2.1 is aangegeven dat uitgebreid is gesproken met een groot aantal omwonenden en belanghebbenden van het plangebied. Daarbij is gekozen voor een persoonlijke benadering met individuele 'keukentafelgesprekken'. Daarnaast is informatie gedeeld via de buurtapp en brieven. Er is een participatiejournaal opgesteld en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De opbrengst uit de participatiemomenten is afgewogen en waar mogelijk verwerkt in de plannen. Ook na vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan blijft de omgeving betrokken en geïnformeerd.

Communicatie

De indieners van zienswijzen ontvangen na het raadsbesluit per brief informatie over het besluit en de rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Zes weken na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt via www.officiëlebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad de bekendmaking over het ter inzage leggen van het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd

Financiën

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

Risico's

De gebruikelijke risico's bij een planologische procedure zijn aan de orde.



Datum 19 april 2024

Vervolg

Het bestemmingsplan wordt afgehandeld volgens de procedure uit de Wet ruimtelijke ordening, omdat het bestemmingsplan nog voor de invoering van de Omgevingswet als ontwerp ter visie is gelegd. Omdat het hier gaat om een gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan eerst aan de provincie aangeboden, voordat het vastgestelde plan ter visie kan worden gelegd. De provincie krijgt zes weken de tijd om te bezien of de wijzigingen aan leiding geeft voor een reactie. Na publicatie kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld door een belanghebbende bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Openbaarheid

Het raadsvoorstel met bijlagen zijn openbaar, behoudens de niet-geanonimiseerde versie van zienswijzen en zienswijzennota; die zijn uitsluitend beschikbaar voor college- en raadsleden.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer