voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 11 september 2023

Openbaar

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1
Versienummer	1
Portefeuillehouder	G. Rots
Informant	Ellen Horsman - van Gelder
Afdeling	Ruimtelijke Planvorming
Telefoon	(038) 498 2430
Email	EH.Horsman.van.Gelder@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	nee
Dekking ten laste van	anterieure overeenkomst
Bijlagen	1. gewijzigd bestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1; 2. wijzigingsnota Herkulosche Esch, herziening 1.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. het bestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen, zoals omschreven in de wijzigingsnota bestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1;
2. de verbeelding van het bestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1 gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0193.BP23005-0003 met de bijbehorende regels met bijlage en de bijbehorende ondergrond, als vervat in het DGN-bestand NL.IMRO.0193.BP23005-0003 en de verbeelding van dit bestemmingsplan tevens vast te stellen in papieren vorm;
3. uiterlijk binnen zes weken het besluit tot vaststelling te publiceren, dan wel eerder dan zes weken indien de reacties van de provincie daartoe aanleiding geven;
4. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1 vast te stellen.

Datum 11 september 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Voor de realisatie van het nieuwe landgoed Herkulosche Esch is in 2014 een bestemmingsplan vastgesteld. Hiermee is de ontwikkeling van het nieuwe landgoed, in combinatie met een golftuin en bijbehorende voorzieningen, planologisch mogelijk gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een nadere invulling van het plan tot realisatie van het landgoed.

Het landhuis op het landgoed is nog niet gerealiseerd. De initiatiefnemer is voornemens om het landhuis te realiseren met meervoudige bewoning (3 appartementen). Daarbij is ook het verzoek gedaan om een tweede koetshuis mogelijk te maken. Dit is een (bij)gebouw waar niet in wordt gewoond.

Om het plan te kunnen realiseren is deze partiële herziening van het bestemmingsplan Herkulosche Esch opgesteld. Hierin worden alleen voor de betreffende gronden gelegen rondom het landhuis de bestemmingen en regels herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1 heeft met ingang van 18 juli 2023 tot en met 28 augustus 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect
Door de vaststelling kan de volgende stap worden gezet richting de realisatie van het landhuis met daarin 3 appartementen en een tweede koetshuis op landgoed Herkulosche Esch.

Argumenten

1.1 Realisatie van de meervoudige bewoning en het tweede koetshuis is in lijn met de oorspronkelijke opzet van het landgoed
Het initiatief is in lijn met de oorspronkelijke opzet van het landgoed Herkulosche Esch. Voor de gronden direct rondom het landhuis geeft het een nadere invulling.
Om te zorgen dat er eenheid blijft bestaan in de uitstraling van het landgoed is voor de betreffende grond om het landhuis een erfinrichtingsplan opgesteld. Middels een regeling in het bestemmingsplan wordt geborgd dat deze erfinrichting aangelegd en in stand gehouden wordt.

1.2 Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd
- Verwerking rechten omtrent bed & breakfast

In de oorspronkelijke vergunning voor het landhuis en het koetshuis van februari 2015 was tevens een bed & breakfast in het eerste koetshuis opgenomen. Hierbij waren de afwijkingsregels van het bestemmingsplan voor bed & breakfast toegepast. Het vergunde gebruik voor bed & breakfast wordt nu opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

- Regels voorwaardelijke verplichting

Er wordt een technische aanpassing doorgevoerd ten aanzien van de regels van de voorwaardelijke verplichting. De regels van de voorwaardelijke verplichting zijn sluitend in de bestemming ‘Tuin’ opgenomen.

- Ambtshalve correcties

De plangrens is na een correctie exact vastgelegd. Als gevolg van deze correctie zijn enkele stroken met de bestemming ‘Bos’ en ‘Natuur’ van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast worden de bestemmingsgrenzen van de bestemming ‘Wonen – Landhuis’ passend gemaakt op het initiatief.

2. Het bestemmingsplan wordt zowel digitaal als analoog vastgesteld
Sinds de eisen van de digitalisering per 1 januari 2010 zijn gaan gelden, is het nodig om in het raadsbesluit de vaststelling te benoemen in technische bestandsnamen. Naast de digitale vaststelling, blijft het nodig om ook de papieren vorm van het bestemmingsplan vast te stellen, hoewel juridisch het digitale exemplaar bindend is.

3. De publicatie van de tervisielegging kan niet direct na het raadsbesluit plaatsvinden, omdat het een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan betreft
Sinds de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, moet een besluit van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan gewijzigd is 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 zien om een reactieve aanwijzing te geven. Nadat deze instemming van de zijde van de provincie is verleend, is het niet meer nodig om de volle zes wekentermijn te wachten met publiceren, mits dit zo is besloten.

4. Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan Herkulosche Esch, herziening 1 is niet nodig
Het plan is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan zijn volledig voor rekening van de aanvrager. Ook is met de initiatiefnemer overeengekomen dat eventuele uit te keren planschadevergoedingen voor zijn rekening komen. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Risico’s
Er zijn geen noemenswaardige risico’s aan het plan verbonden. Als gevolg van het eventueel indienen van beroep tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan er vertraging ontstaan in het proces.

Financiën
Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer ten behoeve van de ontwikkeling.

Communicatie
Communicatie met de buurt
De direct aanliggende buren van Harculose Esweg 6 en Harculose Esweg 2 en 3 zijn sinds het begin (van voorheen het oude bestemmingsplan/omgevingsvergunning) op de hoogte van de nieuwe ontwikkelingen in verband met meervoudige bewoning.
De initiatiefnemer is wederom in gesprek geweest op 13 en 14 mei 2023 met deze buren. Beide zijn positief en zien de meerwaarde van de afbouw van het landgoed/het landhuis zoals bedoeld in voorgaande en nieuwe plannen. Er wordt succes gewenst en gehoopt op een spoedige procedure.

Publicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en vervolgens met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Datum 11 september 2023

Vervolg
Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na publicatie beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
De inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gekoppeld aan het einde van de tervisielegging, tenzij binnen deze termijn een voorlopige voorziening gevraagd wordt. Een voorlopige voorziening schorst namelijk de inwerkingtreding van het besluit op.

Openbaarheid
De stukken zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer